附：

**福建省人民政府关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的若干意见（试行）**

闽政〔2021〕2号

各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省人民政府各部门、各直属机构:

为进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理，保障农村村民合理居住需求，有效改善提升农村人居环境，提出以下意见：

**一、坚持规划引领**

建立县级党委和政府主要负责同志负责的乡村规划编制委员会，统筹推进“多规合一”的实用性村庄规划编制工作，科学安排农村宅基地布局。具体由乡（镇）人民政府组织编制，报县级人民政府审批，力争2023年底前实现全省村庄规划管控全覆盖。

坚持先规划后建设，不符合国土空间规划或村庄规划的，不得批准农村宅基地和村民住宅建设。国土空间规划、村庄规划获批前，在不涉及生态保护红线和永久基本农田的前提下，现行土地利用总体规划、城乡规划、村庄建设规划和其他专项规划作一致性处理后，可作为农村宅基地和村民住宅建设的审批依据。

城镇开发边界内，以及人均土地少、不能保障“一户一宅”的村庄，可以探索通过建设“农民公寓”或“农民住宅小区”等方式，保障农村村民实现户有所居。市、县（区）人民政府可依法依规制定具体的建筑面积标准。

责任单位：各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省自然资源厅、农业农村厅、住建厅等部门按职责分工落实；以下均需各地落实，不再重复列出

**二、强化用地保障**

合理安排农村宅基地用地，引导优先利用存量建设用地，严格控制农村宅基地占用农用地特别是耕地，不得占用永久基本农田。农村宅基地确需占用农用地的，新增建设用地计划指标实行单列安排，专项保障、实报实销，当年保障不足的，下一年度优先保障；涉及占用耕地的，由县级自然资源部门统一落实耕地占补平衡，不得收取耕地开垦费。具体按照《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）规定办理。

农村宅基地涉及的农用地转用审批事项依法委托县级人民政府实施。可由县级人民政府根据农村宅基地用地需求，及时审批农用地转用后，由乡（镇）人民政府审批具体宅基地地块。也可由乡（镇）人民政府每年年初根据全域农村宅基地用地需求，编制农村宅基地农用地转用年度方案，报县级人民政府一次性审批后，审批具体宅基地地块，确有需要的可在年中增加农用地转用审批批次。

规划确定的农村宅基地属村民承包地的，经村民会议或村民代表会议同意，并办理农用地转用手续后，可在村集体内部对承包经营权进行内部调整。

责任单位：省自然资源厅、农业农村厅、财政厅等部门按职责分工落实

**三、优化农村宅基地和村民住宅建设审批**

乡（镇）要建立农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制（以下简称协调机制），负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作，召集人由乡（镇）党委主要负责同志兼任；要统筹组织农业服务中心、自然资源所、村建站、综合行政执法等工作力量成立协调机制办公室，承担日常工作；要按照《福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（闽农综〔2020〕45号），全面落实“一窗收件、一站服务、一次审批”的审批机制，依托乡（镇）便民服务中心收件，由协调机制办公室具体审查，经协调机制集体研究后由乡（镇）人民政府审批。

严格执行我省农村村民住宅建设每户宅基地面积和人均住宅建筑面积限额标准；农村独栋式、并联式、联排式自建住宅不得超过三层。

在符合国土空间规划或村庄规划、“一户一宅”、每户宅基地面积和人均住宅建筑面积限额标准的前提下，鼓励若干相邻农村村民自愿联合开展农村旧房小片区翻建，经农村宅基地和村民住宅建设审批后，可在原址范围内重新整合安排宅基地，优化村庄院落布局，促进村庄有序更新。在经政府确定公布并拥有合法产权的历史建筑或传统风貌建筑内居住，且无其他宅基地的农村村民，根据历史建筑、传统风貌建筑保护的需要，在收回原宅基地，并将相应历史建筑、传统风貌建筑房屋流转给村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织），或由政府依法征收的前提下，允许其申请新宅基地和新建住宅。

县级人民政府要按照“以成员认定、以户取得”原则，进一步完善“一户一宅”认定标准，细化以户为单位分配取得农村宅基地的具体条件和实施办法。

强化部门信息共享互通，为农村宅基地和村民住宅建设审批提供依据。省农业农村厅要在农村集体经济组织成员认定信息的基础上，依托省自然资源厅、住建厅、公安厅等部门的村庄规划、农村地籍房屋调查、户籍等信息，加快建设集审批、监管功能于一体的全省统一的农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台，规范乡（镇）审批工作，加强乡（镇）审批监管。

落实“放管服”改革和便民利民要求，农村宅基地审批、村民住宅建设相关规划许可合并办理，鼓励将不动产登记窗口延伸至乡（镇）。

责任单位：省农业农村厅、自然资源厅、住建厅、公安厅等部门按职责分工落实

**四、加强村民住宅建设管理**

乡（镇）要加强对农村宅基地和村民住宅建设申请、审批、建设、验收的全程监管，整合现行农村宅基地管理“三到场”和农房建设安全管理“四到场”要求，实行村民住宅建设“四到场”制度，即农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、施工关键节点巡查到场、村民住宅竣工验收到场；建立村民住宅建设公示制度，村民住宅建设现场须悬挂施工公示牌，公示审批文件编号、建房村民姓名、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息，并张贴农村自建房（三层以下）质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

乡（镇）要加强村民住宅建设质量安全管理，夯实“一楼一档”，探索建立村民住宅质量安全“健康绿码”，纳入农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台管理。对村民新建、翻建住宅的，在核发审批文件时，向申请人发放、宣讲农村自建房（三层以下）质量安全常识“一张图”；严格落实《福建省人民政府办公厅转发省住建厅 省自然资源厅 省农业农村厅关于切实改进农房建设管理确保安全质量若干意见的通知》（闽政办〔2019〕6号），建立健全农房建设安全巡查制度，及时发现问题，督促整改到位。

村民住宅建设一定规模以上（集中统建）的，应由具备相应资质的施工企业承接施工；村民自建住宅的，由建房村民自行选择农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工。集中统建的项目应办理质量安全监督手续，其质量安全管理纳入工程质量安全监督体系；村民自建住宅质量安全管理由乡（镇）人民政府负责。

责任单位：省住建厅、农业农村厅、自然资源厅等部门按职责分工落实

**五、加强建筑风貌管控**

县级住房城乡建设部门围绕“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”等七要素，明确具有地域特色的农村住宅建设风貌管控要求，编制农房建设建筑立面图集，免费提供农村村民使用，纳入村民住宅建设相关规划许可内容，作为建房日常巡查、竣工验收的建筑风貌管控依据。不符合建筑风貌管控要求的，乡（镇）人民政府不得出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。

各设区市、平潭综合实验区要深化农房整治行动，建立以奖代补等正向激励机制，大力整治农村既有“半拉子房（裸房）”和违反建设规划许可、影响村庄整体建筑风貌、造成安全隐患的彩钢板屋顶，严控屋顶水箱裸露，提升村庄整体建筑风貌水平。奖补资金可从土地出让收入中列支，以奖代补具体办法由各地自行制定。

鼓励通过村规民约方式，在村集体内部探索建立农村村民个人信用体系，与旧宅翻建、新宅基地申请等挂钩，促进建筑风貌管控和“建新拆旧”落实到位。引导农村村民选用住宅设计通用图，优化室内空间布局。

责任单位：省住建厅、农业农村厅、自然资源厅等部门按职责分工落实

**六、规范旧宅基地管理**

严格落实“一户一宅”，强化“建新拆旧”管理。易地新建住宅先拆后建的，优先安排宅基地；先建后拆的，村民应与乡（镇）协调机制办公室、村级组织签订三方协议并作出承诺，新建住宅竣工后，须在6个月内将旧宅自行拆除或交村级组织处理，旧宅基地退还村级组织；未按照协议约定拆除旧宅、退还旧宅基地的，乡（镇）协调机制办公室应督促村民自行拆除，经催告仍不履行的，由乡（镇）协调机制办公室、村级组织向人民法院提起诉讼后依法申请强制执行。拆除旧宅、退还旧宅基地前，不予办理新建住宅的不动产登记手续。

大力推进城乡建设用地增减挂钩，鼓励将闲置废弃、零星分散的农村宅基地复垦为耕地。

责任单位：省农业农村厅、自然资源厅等部门按职责分工落实

**七、坚决查处农村乱占耕地建房等违法违规行为**

严格落实《国务院办公厅关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》（国办发明电〔2020〕24号），加强农村建设用地审批和乡村建设规划许可管理，坚持农地农用，严守耕地红线。对农村新增违法占用耕地建房“零容忍”，严格执行《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号），不准占用永久基本农田建房，不准强占多占耕地建房，不准买卖、流转耕地违法建房，不准在承包耕地上违法建房，不准巧立名目违法占用耕地建房，不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房，不准非法出售占用耕地建的房屋，不准违法审批占用耕地建房。

乡（镇）要加强日常监管和批后监管，建立健全网格化、片区化、责任化巡查机制，强化挂村领导、驻村工作队、村两委干部的巡查责任。探索结合综合行政执法体制改革和“放管服”改革，强化乡（镇）的执法权限和执法力量。对违反农村宅基地管理相关规定、乱占耕地建房、违反村民住宅建设相关规划许可、擅自改变用途或擅自加盖搭建用于生产经营等违法违规行为，坚持早发现、早制止、严查处。对存量问题，依法依规、稳妥有序分类处置。

责任单位：省自然资源厅、农业农村厅、住建厅，省委编办等部门按职责分工落实

**八、加大资金支持力度**

省级财政按照规定对列入省级村镇住宅小区建设试点的小区设计费及按照试点设计方案建设的小区基础设施配套给予适当支持。

县级人民政府可根据本地实际，将农村村民申请住宅建设涉及的测量、放线等费用纳入本级财政预算。

探索采用“政府+银行+村集体经济组织+农户”等模式，积极创新金融产品，加强对村民住宅建设的金融支持。各地可在涉农等相关资金中安排部分资金用于贴息，支持村民住宅建设。

责任单位：省财政厅、农业农村厅、住建厅、金融监管局、人行福州中心支行、福建银保监局、厦门银保监局等部门按职责分工落实

**九、健全长效监管机制**

按照“省级指导、市县主导、乡镇主责、村级主体、村民参与”要求，进一步健全完善农村宅基地和村民住宅建设长效监管机制。

省农业农村厅、自然资源厅、住建厅等部门要加强制度建设，完善政策体系，及时总结各地经验做法，指导基层规范做好工作，防止出现偏差，确保耕地红线不突破、农民利益不受损。

市、县（区）人民政府要全面加强对辖区农村宅基地和村民住宅建设的管理，建立健全核查制度，定期对农村宅基地和村民住宅建设审批等管理工作情况开展核查、强化监管。

乡（镇）党委和政府对辖区农村宅基地和村民住宅建设管理工作负总责，具体组织落实村庄规划编制、农村宅基地和村民住宅建设审批、村民住宅建设质量安全和建筑风貌监管、制止和查处违法违规建房等工作，以及加强村级国土资源和规划建设协管员队伍建设、农村建筑工匠培训等工作。

充分发挥村级组织作用，推动村级组织普遍建立健全农村土地民主管理制度、宅基地协管制度、村民住宅建设议事协商机制和村规民约，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

充分调动农村村民的积极性，全程参与、全程配合、全程监督农村宅基地和村民住宅建设管理相关工作，通过“村民事、村民管”，为农村宅基地和村民住宅建设管理营造良好氛围。

责任单位：省农业农村厅、自然资源厅、住建厅等部门按职责分工落实

各市、县（区）和平潭综合实验区应根据上述若干意见，结合本地实际，制定加强农村宅基地和村民住宅建设管理的具体贯彻落实举措。

福建省人民政府

2021年1月30日

（此件主动公开）