

长汀县人民政府文件

汀政综〔2021〕99号

长汀县人民政府关于印发长汀县进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理 实施办法（试行）的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

经研究，现将《长汀县进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理实施办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

长汀县人民政府

2021年8月9日

长汀县进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理实施办法（试行）

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，根据《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）和《龙岩市人民政府关于印发龙岩市进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理实施办法（试行）的通知》（龙政综〔2021〕34号）要求，结合我县实际，制定本办法。

一、坚持规划引领

坚持先规划后建设，农村村民住宅建设应当符合国土空间规划、村庄规划，不得占用永久基本农田和生态保护红线。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。

各乡（镇）要建立政府主要领导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。村庄规划具体由乡（镇）人民政府组织编制，县自然资源部门牵头组织审查，各乡（镇）人民政府报县级人民政府

审批。力争 2023 年底前实现全县村庄规划管控全覆盖。

责任单位：各乡（镇）人民政府，县自然资源局、农业农村局、住房和城乡建设局等部门按职责分工

二、加强用地保障和建设审批

各乡（镇）人民政府要按照“以成员认定、以户取得”原则，在“一户一宅”认定标准和农村村民申请宅基地建住宅的具体条件（详见附件）等基础上，进一步完善以户为单位分配取得农村宅基地的实施管理办法。县政府将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。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，按照“谁占用、谁补充”原则，由县自然资源主管部门负责落实耕地占补平衡补充耕地，确实无法自行补充耕地的，使用县补充耕地指标库指标需缴纳补充耕地指标使用费。涉及占用林地的，由乡（镇）人民政府代收钱，县林业主管部门负责简化材料要求，免征植被恢复费，优化审批程序，力争做到即到即审。

优化农村村民用地建房审批，完善农村宅基地管理办法，农村独栋式、并联式、联排式自建住宅不得超过三层。乡（镇）要建立农村宅基地和村民住宅建设工作领导小组，负责统筹协调

源所、经管站、村建所、林业站等工作力量成立工作领导小组办公室，承担日常工作。

妥善处理历史遗留问题，各乡（镇）开展历史遗留宅基地问题排查摸底工作，逐一建档立册。县农业农村局研究制定分类处置办法，逐步化解历史遗留问题。县自然资源局牵头制定处理农村房地一体不动产确权登记历史遗留问题的实施方案。

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。县农业农村局要与省、市同步建设集审批、监管功能于一体的全县统一的农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台，推进农村宅基地数字化管理和信息化建设。各乡（镇）人民政府、县自然资源局负责积极推进符合登记条件的农村房地一体不动产确权登记，基本做到应登尽登。

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：各乡（镇）人民政府，县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、林业局、公安局、财政局等部门按职责分工

三、强化农村住宅建设管理

乡（镇）人民政府要加强对农村宅基地和村民住宅建设申请、审批、建设、验收的全过程监管，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，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。2022年前，各乡（镇）建立完善常态化农村房屋建设质量安全管理制度。

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；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工作由乡（镇）人民政府负责。

责任单位：各乡（镇）人民政府，县住房和城乡建设局、农业农村局、自然资源局等部门按职责分工

四、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）工作领导小组办公室、村级组织签订三方协议并作出承诺，新建住宅竣工验收后，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统筹使用；未按照协议约定拆除旧宅、退还旧宅基地的，乡（镇）工作领导小组办公室、村级组织应督促村民自行拆除，经催告仍不履行的，由乡（镇）工作领导小组办公室、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。探索推进建设项目占用耕地耕作层土壤剥离再利用，县级将择机出台有关耕作层土壤剥离再利用办法。剥离土壤优先用于旧村复垦、废弃矿山治理等补充耕地项目，提高补充耕地质量，确保完成市下达任务。

责任单位：各乡（镇）人民政府，县农业农村局、自然资源局，长汀生态环境局，林业局等部门按职责分工

五、加强建筑风貌管控

县住房和城乡建设局要围绕“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，免费提供给农村村民使用，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》。

各乡（镇）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屋顶，严控屋顶水箱裸露，提升村庄整体建筑风貌水平，力争打造一批“示范乡”“示范村”。县级将建立以奖代补等正向激励机制，奖补资金可从土地出让收入或乡村振兴建设相关资金中统筹安排中列支，以奖代补具体办法由县住房和城乡建设局会同县财政部门制定。

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：各乡（镇）人民政府，县住房和城乡建设局、财政局、农业农村局、自然资源局等部门按职责分工

六、坚决查处农村违法占地违规建设等行为

加强农村建设用地审批，坚持农地农用，坚决制止耕地非农化，严守耕地红线，对农村新增违法占用耕地建房实行“零容忍”。强化乡村建设规划许可管理，严厉打击超审批面积、超审批层数建房行为，大力整治违规搭盖彩钢屋顶、未按整体村庄风貌进行立面装修或“裸房”行为。

乡（镇）要加强日常监管，及时发现、有效制止违法建设，发现正在进行的违法建设，责令违法建设当事人停止建设，并对违法建设依法组织拆除。对超审批面积或超审批层数建房、违规搭盖彩钢屋顶的，责令当事人立即整改，逾期未整改到位的，依法依规进行处罚。

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。县级将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。对存量问题，依法依规、稳妥有序分类处置。

对涉及违法建设的房屋，执法机构应将违法名单函告公安部

门及不动产登记机构等相关部门。在违法建设处置决定执行前，公安部门不予编制房屋二维码，不动产登记机构不予办理产权登记、转移、抵押等手续。违法建设不得作为生产、经营场所。单位或者个人以违法建设作为生产、经营场所申请办理相关证照、登记或者备案手续的，在违法建设处置决定执行完毕前，市场监管、文化旅游、体育、公安、住建、消防等部门不予办理。单位或者个人为违法建设申请办理供水、供电、供气手续的，违法建设处置决定执行完毕前，供水、供电、供气等单位不予办理。建设工程设计、施工单位不得承揽违法建设的项目设计或者施工。

违法建设处置部门在对农村违法建设单位或者个人依法作出行政处罚、行政强制等行政决定时，依法认定和公示违法建设处置数据报送至市公共信用信息平台或市政务数据汇聚共享平台，同时报送县信用办。各单位依法对违法建设当事人在融资、担保、选举、招投标等方面予以限制。

责任单位：各乡（镇）人民政府，县委组织部，县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局、发改局（信用办）、公安局、市场监管局、文化体育和旅游局、金融服务中心，人行长汀支行、长汀银保监组，消防救援大队，国网长汀供电公司、县自来水公司、港华燃气公司、福燃天然气公司等部门、单位按职责分工

七、加大资金支持力度

县级财政按照规定对列入县级示范点规划编制经费及小区基

基础设施配套建设给予适当支持。

各乡（镇）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，加强对农村村民住宅建设的金融支持。县、乡两级可在涉农等相关资金中安排部分资金用于贴息，支持农村村民住宅建设。

责任单位：各乡（镇）人民政府，县财政局、农业农村局、住房和城乡建设局、金融服务中心，人行长汀支行、长汀银保监组等部门按职责分工

八、健全长效监管机制

按照“县级主导、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。

县级成立农村宅基地和村民住宅建设管理工作领导小组，负责统筹推进全县农村宅基地和村民住宅建设管理工作。县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局等县直部门要进一步健全机制体制，完善配套政策和监督考核办法，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。

乡（镇）将全面加强对辖区农村宅基地和村民住宅建设的管理，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。制定配套政策措施，建立健全核查制度。

各乡（镇）人民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、制止和查处违法建设等工作，并加强村级自然资源和规划建设协管员队伍建设及农村建筑工匠培训等。建立乡（镇）联合巡查机制，落实分管领导、挂村领导和包村干部责任，发挥村级组织和村级协管员作用，责任到岗到人。实行网络化管理，加强日常巡查监管，及时发现、有效制止农村村民非法占地建住宅行为。

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舆论氛围。

责任单位：各乡（镇）人民政府，县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局等部门按职责分工
本办法自印发之日起施行。

附件：长汀县农村村民申请宅基地建住宅的认定标准和具体条件

附件

长汀县农村村民申请宅基地建住宅的 认定标准和具体条件

根据《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）文件要求，结合我县实际，特制订如下认定标准和具体条件：

一、“一户一宅”认定标准

1. 农户只有一个子女的，父母与子女共同申请，不得另行分户。
2. 农户有两个以上子女，但只有一个儿子的，父母随儿子提出申请，不得另行分户。
3. 农户有两个及以上女儿，没有儿子的，父母只能自己申请或随其中一个女儿提出申请，不得另行分户。
4. 农户有两个及以上儿子的，达到法定结婚年龄的儿子，可以单独申请分户，但父母必须随其中一个儿子，不得单独分户。
5. 一户村民虽有两处或两处以上宅基地，但面积总和未超过规定宅基地面积标准的，可以认定为一宅。

二、农村村民申请宅基地建住宅的具体条件

1. 申请人必须同时具备的条件：
 - （1）申请人必须户籍在本村；
 - （2）申请人必须是村集体经济组织成员；

(3) 申请人必须符合“一户一宅”规定;

(4) 必须以户为单位申请。

2. 符合下列条件之一的, 可以申请宅基地建住宅:

(1) 因无住房或现有住房用地面积明显低于省级标准, 需要新建住宅或改建扩大住宅用地面积的;

(2) 常住人口中已达到法定结婚年龄, 符合分户条件确需分户建房的;

(3) 因国家或者集体建设、实施村庄和集镇规划以及进行乡(镇)村公共设施与公益事业建设, 需要拆迁安置的;

(4) 因发生或防御自然灾害, 需要安置的;

(5) 原有住宅属 D 级危房需要拆除重建的;

(6) 干部、职工的配偶为农民, 且没有享受公房、集资房、货币分房等房改政策的, 可以在配偶的户籍所在地申请建房。

(7) 法律法规规定的其他情形。

抄送: 县委办、人大办、政协办, 长汀生态环境局, 国网长汀供电公司, 县自来水公司、港华燃气公司、福燃天然气公司。

主动公开信息索引号: LY05100-2500-2021-00154

长汀县人民政府办公室

2021 年 8 月 9 日印发
