福州市人民政府文件

榕政综〔2021〕142号

福州市人民政府关于规范农村宅基地和 建房管理的实施意见(试行)

各县(市)区人民政府、高新区管委会,市直各委、办、局(公司),市属各高等院校,自贸区福州片区管委会:

为进一步健全宅基地和农房建设审批管理机制,提升农房建设安全质量,改善乡村人居环境,按照《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)要求,结合我市实际,制定如下实施意见。

一、加强规划管理,强化风貌管控

(一) 完善优化全市村庄规划

各县(市)区、高新区应当按照国家及省、市相关规定,指导乡镇编制村庄规划,为宅基地建设管理提供依据。在编制村庄规划时,应当本着节约集约利用土地和保护耕地的原则,统筹考虑生态保护红线、永久基本农田、村庄建设边界和城乡建设用地总量控制目标,合理安排宅基地用地。村庄规划应当统筹考虑文物保护及其他各类建设控制地带,遵守村规民约,方便村民生活,体现当地历史文化、地区特色和乡村风貌,对住宅建设布局,建筑风貌,房屋间距、层数和高度以及基底面积等作出规范。

- 1.全面评估。对已编村庄规划、村土地利用规划等规划,由县级自然资源和规划部门组织专家进行全面评估,符合"多规合一"村庄规划要求的,经县级人民政府同意,原规划继续使用;经评估需补充完善的,由乡镇人民政府委托有资质的编制单位完善后,按程序报县级人民政府批复。
- 2. 联合编制。在同一乡镇内,以几个行政村为单元,由乡镇人民政府委托有资质的编制单位,组织编制"多规合一"的实用性村庄规划,报县级人民政府批复。
- 3. 分类编制。重点编制集聚提升类村庄规划,完善农村基础设施,引导村民向中心村聚集,提升人居环境质量和村民幸福感。特色保护类传统村落或历史文化名村等,促进村庄规划与传统村落保护规划联合编制,留住文化底蕴,实现保护与发展的协调统一。搬迁撤并类与待定类村庄,不单独编制村庄规

划,可在乡镇国土空间规划中明确用途控制与建设要求,原则上不再增加建设项目。

4. 无需编制。在城镇开发边界内城郊融合类村庄,不再单独编制村庄规划,在符合县、乡国土空间规划前提下,编制控制性详细规划,规范村庄建设。

责任单位:各县(市)区政府、高新区管委会,市自然资源和规划局、市农业农村局、市城乡建设局按照职责分工落实; 以下均需各县(市)区、高新区落实,不再重复列出

(二)加强建筑风貌管控

市、县两级住房城乡建设部门要在省、市"农村住房建设风貌管控导则"和"农房建设通用图集"的框架下,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》。

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: 市城乡建设局、市农业农村局、市自然资源和 规划局按照职责分工落实

二、优化审批流程,提高审批效率

(三)严格审查宅基地申请资格条件

乡镇人民政府要切实履行农村宅基地审核批准职责,应用农村集体产权制度改革成果,加强对宅基地申请人的农村集体组织成员身份、家庭成员、住房状况、旧宅处置方式等资格条件的审核把关,有效保护农村集体经济组织中妇女的合法权益,对非农村集体组织成员等不符合申请资格条件的不予批准宅基地。农村村民将原有住宅出售、出租、赠与他人或以其他形式转让后再申请宅基地的,不予批准。

牵头单位:市农业农村局、市自然资源和规划局、市城乡建设局、市公安局按照职责分工落实

(四)优化农村宅基地和建房审批流程

村民委员会应做好宅基地申请材料的收集、初步审核、公示及报送工作。乡镇人民政府负责对农民宅基地申请进行审批,发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》,并建立一个窗口对外受理、多部门联动运行的宅基地联审联批机制,及时公布审批流程、办事指南及材料清单,明确乡镇各职能部

门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。县级农业农村、自然资源和规划、城乡建设部门要根据各自权责,对宅基地审批、建房规划许可等加强指导和监督检查。乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账,有关资料归档留存,并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源和规划、城乡建设部门备案。

责任单位:市农业农村局、市自然资源和规划局、市建设局按照职责分工落实

三、保障合理用地需求, 落实村民户有所居

(五)认真开展农村村民住宅用地需求调查

各县(市)区、高新区应认真组织开展农村村民住宅建设 用地需求调查,在每年年底前将下一年度农村村民住宅建设用 地需求,上报市自然资源和规划局,市自然资源和规划局汇总 后,逐级上报自然资源部,在下一年度计划指标中予以单列安 排,实现应保尽保。

责任单位:市自然资源和规划局、市农业农村局按照职责分工落实

(六)多渠道保障农村村民住宅用地需求

各县(市)区、高新区应结合地方实际,在尊重农村村民意愿的基础上,多渠道保障农村村民住宅用地需求。对具备条件且村民有积极性的地区,各县(市)区按照节约集约用地的原则,鼓励和引导以村为项目主体,集中新建村民住宅小区,实现户有所居。零星建房应充分利用原有宅基地、村内空闲地

和其它未利用地,严格控制使用耕地和生态公益林地,严禁占用永久基本农田。同时鼓励在村集体经济组织内部通过补偿、置换、调整等多种方式,加快盘活边角地、个人长期占而不建的宅基地等存量土地。

责任单位:市自然资源和规划局、市农业农村局按照职责分工落实

四、强化全程监管,提升建房品质

(七) 落实农房建设全过程管理

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,全面落实农房建设"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。

收到宅基地和建房申请后,乡镇人民政府要及时组织农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类,是否委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员设计,或者选用村镇住宅建设通用图集。

经批准用地建房的农户,应当在开工前向乡镇人民政府申请划定宅基地用地范围,乡镇人民政府要及时组织农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门到现场进行开工查验,实地 丈量批放宅基地,确定建房位置。

施工期间乡镇人民政府要在施工关键节点巡查到场,在地基基础、抗震节点和关键主体结构施工过程中,及时到施工现

场检查指导,特别是加强隐蔽部位的到场检查,发现不符合基本建设要求的当即告知建房户,提出处理建议并做好记录。技术力量不足的乡镇可以采取购买服务方式委托监理单位或聘请监理工程师到场检查指导。同时,乡镇人民政府应当按照统一规定格式,在住宅建设现场悬挂施工公示牌,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。

村民建房完工后,乡镇人民政府应组织农业农村、自然资源和规划、城乡建设等部门进行验收,实地检查农户是否按照批准的土地面积、四至等要求使用宅基地,是否按照批准的建筑面积、规划等要求建设住房,并出具《农村宅基地和建房验收意见表》。通过验收的农户,可以向县级不动产登记部门申请办理不动产登记。未通过验收的,由乡镇人民政府下达整改通知书,限期整改。

责任单位:市城乡建设局、市农业农村局、市自然资源和 规划局按照职责分工落实

(八)切实提升农房安全质量

乡镇要加强农房建设质量安全管理,夯实"一楼一档",探索建立农房安全"健康绿码",纳入农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台;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"。

农房设计应遵循安全、适用、经济、美观的原则,应委托

有资质的设计单位或者具备注册执业资格的设计人员设计。农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层,可委托具备建房相应资质的施工企业和有资格的土木工匠进行施工,质量安全管理由乡镇人民政府监管负责;多层住宅以上(4层及4层以上)或集中统建的,应由具备资质的企业施工,健全完善质量安全监管体系。

农村住宅施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责,参与勘察、设计、施工、监理单位和土木工匠依法对工程质量和施工安全承担相应法律责任。人社、建设部门要加强对土木工匠的培训,将土木工匠培训纳入农村劳动力转移就业培训对象,按相关政策规定给予相应的职业技能培训补贴,提高土木工匠技能。

责任单位:市城乡建设局、市农业农村局、市房管局、市人力资源和社会保障局、市自然资源和规划局按照职责分工落实

五、建立巡查制度,遏制违建行为

(九)建立农房违建巡查工作机制

各县(市)区、高新区要进一步健全和完善县乡村三级网格管理机制,加强源头防控,严控新增"两违"。乡镇人民政府要按照网格化管理要求,开展农村用地建房动态巡查,及时发现并严格按照省委农办等四部门《关于进一步强化农村宅基地管理的通知》(闽委农办〔2020〕4号文)的规定查处涉及宅基地使用的各类违法违规行为。村民委员会要充分发挥基层作用,

及时发现和报告"两违"行为,乡镇人民政府对"两违"行为应当及时予以制止查处。

责任单位:市农业农村局、市自然资源和规划局、市城管委按照职责分工落实

(十)强化农房违建治理工作

各县(市)区、高新区应当建立督查制度,对各乡镇人民政府查处农村农房违建行为进行监督检查,县(市)区人民政府、高新区管委会要切实落实属地管理责任,加强"两违"管控,坚决发现一起、消灭一起,并加强行政执法队伍建设和执法人员培训,进一步充实必要的执法装备,对农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建住宅的,县级以上农业农村部门要责令其退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。对党员干部参与违建的(超高、超层、占用永久基本农田或生态红线等违反农村宅基地和建房申请审批表内容),实行"零容忍"并严格追究责任。对违法建设当事人,依法纳入信用"黑名单",加强对失信行为的约束和惩戒。违建房屋在处置完毕前,申请办理供水、供电、供气等手续,不予受理。

责任单位: 市自然资源和规划局、市农业农村局、市城乡建设局、市城管委、福州供电公司、市水务集团按照职责分工落实

六、加强组织保障,完善工作机制

(十一)建立协同工作机制

各县(市)区、高新区要切实加强组织领导,把农房建设管理工作摆在保安全、惠民生的突出位置,加强督查考核,推动工作落实。各级农业农村、自然资源和规划、城乡建设部门要建立协同工作机制,共同做好农村宅基地和建房审批管理工作。市本级建立由市领导召集的联席会议制度,县(市)区、高新区应参照执行。

责任单位: 市农业农村局、市自然资源和规划局、市建设局、市城管委按照职责分工落实

(十二)推进农房建设信息化管理

县级农业农村、自然资源和规划部门应逐步建立农房管理信息平台,推进宅基地审批、登记发证、违法用地查处及乡村规划、国土空间规划数据的统一管理,做好宅基地审批与农房建设、不动产登记等工作的有序衔接。

责任单位:市农业农村局、市自然资源和规划局、市城乡建设局、市城管委、市房管局、市大数据委、市不动产登记和交易中心按照职责分工落实

(十三)加强农房建设宣传引导

各县(市)区、高新区要充分利用报纸、广播、电视、网络等宣传平台,广泛宣传农房建设在规划、用地、质量安全监督等方面的法律法规。乡镇人民政府在办证大厅放置宣传册,做到申请宅基地建房村民每户一册。村级组织在村委会或入村明显位置,制作宣传标语或为申请建房村民发放宣传册,教育引导村民强化依法建房观念、树立质量安全意识,引导村民自

觉知法守法、依法有序进行农房建设。

责任单位:市自然资源和规划局、市农业农村局、市城乡建设局、市房管局按照职责分工落实

(十四)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。

各县(市)区人民政府、高新区管委会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: 市农业农村局、市自然资源和规划局、市城乡

建设局、市房管局、市城管委按照职责分工落实

附件:福州市规范农村宅基地和建房管理实施细则(试行)

福州市人民政府 2021年6月11日