附件：

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进一步加强 农村宅基地和村民住宅建设管理的十条措施

（征求意见稿）

为进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理，结合我省实际，提出以下措施。

**一、坚持规划引领。**县级自然资源部门根据国土空间规划“多规合一”要求，按照集聚提升、城郊融合、特色保护和搬迁撤并等不同村庄类型，组织辖区内乡镇、建制村编制实用性村庄规划，合理安排农村居民点的用地布局和规模，力争2023年底前7900个应编尽编建制村完成村庄规划修编，实现规划管控全覆盖。明确县域辖区内城镇规划边界，编制辖区内城镇规划区指导目录，提高农村宅基地审批的针对性。强化村庄规划实施监管，督促指导辖区内村庄严格按照编制的规划，引导村民有序建房，坚决杜绝“有新房无新村、有新村无新貌”现象。

**二、强化村民住宅建设用地保障。**县级自然资源部门组织辖区内乡镇根据村庄规划和农村村民住宅建设用地需求，每年3月底前编制农村村民住宅建设农用地转用报批方案，农用地转用可一次性或分批次报县级人民政府审批后，按户或小区审批具体宅基地建设地块。新增农村宅基地用地计划指标实行计划单列，专项保障、实报实销，当年保障不足的，下一年度优先保障。农村村民住宅建设涉及占用耕地的，由县级政府使用储备补充耕地指标或跨县域购买补充耕地指标方式统一落实耕地占补平衡，确保农村村民住宅建设新增用地需求。

**三、加强农房建筑风貌管控。**县级住建设部门按照“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”等七要素管控要求，结合本地传统文化特色和农房建房占地面积、层高等特点，编制推广并定期更新具有地域特色的农房建筑立面图集和户型多样的农房建设通用图集，经县级人民政府审查通过后，2023年6月底前在县级政府门户官网公布。2023年底前将使用农房建筑立面图集等风貌管控要求作为新建农房建筑风貌管控依据纳入规划许可的附件。持续推进农村“裸房”整治，全省每年整治既有“裸房”10万栋，逐步消除农村既有“裸房”，防止出现新的农村“裸房”。省、市两级住建部门要加强对农房建筑风貌管控和“裸房”整治的监管和指导。

**四、推进宅基地信息化管理。**县级自然资源、住建部门按照标准统一、技术规范、质量达标要求，将村庄规划、农房建筑立面图集及建设通用图集转化为数据成果，2024年底前建立县级村庄规划、农房建筑风貌管控数据库。强化部门信息共享，实现村庄规划、农村地籍房屋调查、农房建设通用图集、户籍等信息和农村集体经济组织成员认定等成果互联互通，打造宅基地信息“一张图”。农业农村部门要加快构建集审批、监管功能于一体的农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台，力争2023年3月底前上线试运行。

**五、充分发挥村级组织在宅基地审批管理中的作用。**村级组织要制定村规民约，建立村集体依法行使宅基地规划、分配、调整、收回等权利的具体制度，完善村民会议或村民代表会议讨论决定宅基地重大事项程序，健全议事协商机制和矛盾纠纷协调机制，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。设立村级宅基地协管员，每个村至少配备1名宅基地村级协管员，原则上由村级组织负责人兼任，主要负责参与宅基地申请审批时的初核并全程参与落实“四到场”，加强宅基地日常巡查及时发现和制止涉及宅基地的各类违法违规行为，发挥农村宅基地管理监督职责。定期依法召开会议审议建房户的宅基地用地建房申请，对提交的申请材料按规定要求进行初核，审议通过后在本村村务公示栏公示15个工作日后上报乡镇。

**六、规范宅基地审批。**乡镇要完善以党委主要负责同志为召集人的农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制，及时组织工作力量实地踏勘，每月定期审议农村宅基地和村民住宅建设审批事项，压缩办理时限，实现快捷高效审批。全面落实“一窗收件、一站服务、一次审批”的审批制度，实行宅基地审批、规划许可、质量安全、建筑风貌管控等联动运行的联审联批机制；建立审批公示查询制度，在便民服务中心全程公示申请人的办件名称、申报时间、受理时间、办理状态等情况，在微信公众号同步发布建房审批结果，实现公开透明审批。严格村民住宅建设质量管理，在核发建房批准文件时一并发放农村自建住宅质量安全常识“一张图”。建房申请审批相关要件资料在审批结束及时整理归档。

**七、完善宅基地审批监管机制。**乡镇要落实“四到场”要求，及时统筹乡镇宅基地管理人员、综合行政执法人员、工程施工专业管理人员、属地村级组织干部在内等工作力量，在宅基地申请审查、批准后丈量、施工关键环节、住宅竣工验收等重点环节到场监管，每一次必须有两名以上工作人员同时到场核查核实，做好巡查记录并存入建房审批档案。宅基地申请审查环节，乡镇牵头组织农业服务中心、自然资源所等单位在受理村民建房申请3日内到场，实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等；批准后丈量环节，乡镇牵头组织农业服务中心、自然资源所等单位在核发建房批准文件3日内到场，实地丈量批放宅基地，确定建房位置；施工关键环节环节，乡镇牵头组织农业服务中心、村建站等单位在地基基础、墙体砌筑、楼屋盖施工、模板安拆、脚手架安拆等节点到场,原则上建设期内一周巡查至少2次，实地审查建筑质量安全、施工安全以及建筑面积、层数、层高等；住宅竣工验收环节，乡镇牵头组织农业服务中心、村建站等单位在农房完工1个月或接到群众竣工验收申请7日内到场，实地审查农户是否按批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房。农村建房户按规定要求在建设现场醒目位置悬挂施工公示牌，公示建房人姓名、审批文件编号、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息，接受社会监督。

**八、建立村民建房履约保证金制度。**对符合建房申请条件的建房户，乡镇在发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》前，按村集体经济组织村规民约的约定，参照所在地上一年度农民人均收入的3-5倍标准，收取村民建房、老宅退出、风貌建设等履约保证金，保证金由乡镇设立专户保管。所建房屋经乡镇竣工验收合格后，建房户持农村房屋不动产证书向乡镇申请办理退款。建房履约保证金不计利息，不得挤占、平调、挪用。

**九、推动房地一体不动产登记。**乡镇政府、村委会要引导符合登记条件的建房户申请办理宅基地使用权及房屋所有权不动产登记。县级不动产登记机构根据不动产登记申请表、建房批准文件和竣工验收意见书办理不动产权证。对于集中统建的，可以行政村为单位，统一申请登记、批量受理、集中办证。鼓励县级不动产登记机构将不动产登记窗口延伸至乡（镇），提供“一站式”服务，方便建房户。做好房地一体不动产确权登记与审批管理、规划许可等业务协同和信息共享，提高办事效率。

**十、强化责任落实。**县乡两级要建立健全农村宅基地和村民住宅建设全过程管理制度，对违反宅基地管理或乡村建设规划许可规定进行建设、不符合建筑风貌管控要求的、质量安全不符合要求的新增违法违规行为，县级有关部门要及时督促整改到位。乡镇要建立健全网格化、片区化、责任化的动态巡查机制，及时发现和制止涉及农村宅基地、村民住宅建设违法违规行为，并建立日常巡查工作台账，做到发现一起、查处一起，对账销号，防止出现未批先建、批东建西、批少占多等新的农村建房乱象。严格落实责任倒查机制，对农村宅基地和村民住宅建设监管不严的，坚决通报约谈、挂牌督办。情节严重的，严肃依法追责问责。