

永春县人民政府办公室文件

永政办〔2023〕8号

永春县人民政府办公室关于有序推进农村 村民集中建房工作的实施意见

各乡镇人民政府，县直有关单位：

为认真贯彻执行《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》（闽政〔2021〕2号）和《泉州市人民政府办公室关于有序推进农村村民集中建房工作的实施意见》（泉政办规〔2023〕5号）文件精神，促进农村宅基地集约节约利用和村庄低效用地综合利用，充分保障农村村民合法权益，稳妥有序推进农村村民集中建房工作，现结合我县实际，制定本实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实《泉

州市盘活利用低效用地试点工作方案》要求，遵循“规划先行、政策引导、镇村统筹、村民自愿”的思路，以解决农村村民住房困难和集约节约用地为落脚点，整合农村闲置宅基地，盘活农村村庄低效用地，落实“一户一宅”，稳妥有序推进农村村民集中建设供给符合条件的村集体经济组织成员居住的单元公寓式住宅、农民住宅小区（以下简称“农民公寓”），保障农村村民实现户有所居，努力建设和美乡村。

二、基本原则

（一）规划先行、因地制宜、合理布局。强化规划管控，健全管理机制，合理确定规模，科学安排布局，统筹划定建设范围。不符合国土空间规划或村庄规划的，不得批准农民公寓建设。

（二）节约集约、建新拆旧、盘活存量。推动旧村改造，盘活存量建设用地，集约利用闲置农村宅基地、废旧农房和村集体低效用地等，严格控制新增用地。

（三）村民自愿、镇村统筹、依法依规。尊重村民意愿，切实保障农村村民在宅基地的征收、退出、补偿和房屋的筹资、认购、分配、安置以及物业管理的合法权益。强化镇村主体责任，形成建设项目闭环管理链条。农民公寓项目必须办理用地、规划报建、施工等审批手续。

三、申请对象

本县行政区域除县城城镇开发边界范围（按经批准的国土空间规划执行）外的乡镇、村庄规划区内符合以下条件之一的农村村民，可申请入住农民公寓：

（一）符合永春县“一户一宅”宅基地申请政策的村民；

(二) 原住宅影响村镇规划或因国家、集体建设需要搬迁的，或因地质灾害、自然灾害等原因，需要搬迁新建住宅的村民；

(三) 与村集体协商一致，自愿由村集体收回宅基地使用权，并注销原宅基地使用证及其房屋所有权证，凭宅基地“以地换房”的村民；

(四) 经批准纳入村集体经济组织管理回村居住的港澳台同胞、归国华侨及其他特殊群体。

四、组织领导

县政府成立分管副县长为组长，县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局等部门主要领导为副组长，县政府办公室、发展和改革委员会、财政局、农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局、交通运输局、林业局、水利局、生态环境局、国家电网以及各乡镇人民政府等相关部门分管领导为成员的县农村村民集中建房工作领导小组，统一领导全县农民公寓建设工作（详见附件1）。

乡镇人民政府牵头负责辖区农民公寓项目建设、房屋分配等工作，负责属地农村集中建房工作领导小组及项目指挥部各项日常工作，具体统筹协调各建设项目的村庄规划编制报批、建设用地审批、报建手续办理等工作。

村集体作为具体实施单位，负责组织本村农民公寓项目的具体实施，配合乡镇人民政府推进农民公寓项目建设的具体事宜。

县发展和改革委员会负责指导镇村做好农民公寓项目立项(备案)工作。

县农业农村局负责指导宅基地审批、分配、使用、流转管理，

协调推进全县农民公寓建设工作，负责指导乡镇做好“一户一宅”认定、农村宅基地审批等工作，会同自然资源、住建、城管等部门做好农民公寓建设方案会商、审核等工作。

县自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审查审批相关手续，指导规划许可。

县住房和城乡建设局负责承担限额（建筑面积 500 平方米且工程投资额 100 万元，下同）以上的农民公寓的施工许可和竣工验收备案工作，提供建筑风貌管控等指导服务。

县城市管理局负责配合相关单位做好项目方案的评审工作。

县林业局负责涉及占用林地的审批管理等有关工作。

县交通运输、水利、生态环境、供电、供水、电信、移动、广电、燃气等各相关职能部门及单位，按照各自职责共同推进农民公寓项目建设工作，结合上级优惠政策，制定配套措施，支持做好各项目配套基础设施建设。

五、实施流程

农民公寓建设项目由村集体组织村民按照“统一规划、统一建设、统一分配、统一管理”的方式建设，也可委托乡镇牵头成立的统一建设单位代理。农民公寓建设项目按照“方案制定、村级初审、乡镇审查、部门审核批准、联合验收”等程序办理。

（一）方案制定。村集体摸底本村村民建房需求，组织有意向参与农村集中建房的村民提交申请材料《农村集中建房（规划许可）申请表》，村集体按“一户一宅”标准对申请对象进行农村

宅基地资格审查，初步明确参建对象。由村集体或乡镇牵头成立的统一建设机构牵头（以下统称建设单位）组织统筹农民公寓建设的选址预（方）案、建设模式、投资模式、资金筹措、预算控制、土地整理（含拆迁）、申请对象审核、征地（旧宅基地退出、补偿）和公寓申购价格、分类分配处置和建成后的小区管理等方案或办法的制定。

（二）村级初审。村委会组织召开村民会议或村民代表会议对农民公寓建设方案（包括项目拟选址情况、土地规划和住宅设计方案、资金筹措及成本核算、房源分配方案、施工建设计划、旧村庄改造计划等内容）进行讨论决定通过后，张榜公示 15 个工作日。无异议或异议不成立的，由建设单位向乡镇政府提出书面申请，并提供下列材料：

1. 申请对象提交的申请材料；
2. 村级组织会议决议情况的会议记录；
3. 公示（村民小组会议决议及村级公示内容）的影像资料；
4. 农民公寓建设方案（包括项目拟选址情况、土地规划和住宅设计方案、资金筹措及成本核算、房源分配方案、施工建设计划、旧村庄改造计划等内容）；
5. 法律法规规定的其他材料。

（三）乡镇审查。乡镇人民政府收到申请材料后，应组织乡镇农业农村、自然资源、村镇建设等相关工作人员对农民公寓建设方案进行联合审查。国土空间规划审查主要包括拟用地的用地位置是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制等要求，拟建层数、层高、建筑面积是否符合规定，地质灾害预防是否符合规

定；用地审查主要包括拟用地的用地面积、用地权属和地类性质是否符合规定；农房建设审查主要包括是否有具备相应资质的设计单位绘制的设计图纸；委托有资质单位设计和有资质单位施工的，审查是否有设计合同，以及设计的资质证书；宅基地资格条件审查主要包括是否符合规定要求、是否依法召开村委会或村民代表会议审议、材料是否齐全。

涉及林业、水利、电力等部门要及时征求相关部门意见。涉及占用农用地的，由乡镇人民政府向县自然资源局申请，按规定办理农用地转用审批手续。

乡镇人民政府审查合格后，在《农村集中建房（规划许可）审批表》（附件七）签署意见，上报县政府。

（四）县级审核批准。县农村村民集中建房领导小组办公室收到乡镇申请资料后，组织县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局等单位对项目建设方案进行初步审核。审核通过后报县农村村民集中建房领导小组，提交县政府常务会议研究同意后由项目建设单位组织实施。

（五）办理相关许可。农民公寓建设项目批准后，建设单位按照规定办理立项、用地手续、规划许可等相关手续，委托具备相应资质监理单位后，负责办理施工许可及验收证明。

（六）实施和监管。建设单位严格按照批准的方案进行施工建设。乡镇人民政府作为项目实施监管的第一责任主体，要监督落实建筑工程项目建设单位项目负责人、勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师等五方主体责任，切实做好项目全过程的管理、监督和服务工

作。县直相关职能部门要按照各自职责做好项目的监督和管理。

（七）项目验收。项目达到竣工验收条件后，建设单位按照建设工程竣工验收相关规定向相关职能部门申请验收。农民公寓建设项目未经竣工验收合格的不得交付使用。

施工方应向建设主体出具《质量保证书》，《质量保证书》应明确农民公寓的保修范围、保修期限和保修责任；农民公寓在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工方应当履行保修义务，并对造成的损失承担责任。

经验收合格后，供水、供电等部门支持办理相关手续，县自然资源局予以办理不动产登记手续。

六、规划建设管理

（一）规划要求。农民公寓建设项目按先规划后建设的原则，由乡镇政府编制落实村庄规划，科学安排农民公寓点的数量、布局、范围和用地规模。未完成村庄规划编制的村，原则上不予认定农民公寓项目。

农民公寓建设项目规划设计条件，应根据安置需求、用地情况和控制性详细规划、村庄规划或地块图则确定，可根据实际需要设计、建设多种户型，建筑风貌应与村庄整体风貌相协调。停车场等公共配套设施和市政设施以及物业管理用房按相关规范实施。

（二）用地管理。农民公寓建设用地，原则上使用集体所有的建设用地，鼓励盘活利用连片存量宅基地，开展旧村、危旧房和“空心村”土地整理。农民公寓项目建设范围内的边角地、夹心地、插花地等农村村庄低效用地，经农转用审批后按集体建设

用地使用。农民公寓新增建设用地纳入县年度土地供应计划，按计划落实用地指标。

（三）建设要求。农民公寓建设须符合国家、省、市技术规范、技术标准要求。农民公寓建设宜参照城镇居住区规范要求；给水排水、电力通信、道路、广电、绿化和社区服务等配套设施要同步规划建设，并与住房一并交付验收。负责农民公寓设计、施工、监理等的单位必须达到有关法律法规和技术规范要求的资质标准，切实落实建设各方责任，加强质量监督管理。

（四）房源管理。农民公寓房源可参照福建省农村宅基地审批及住宅建设管理办法办理房屋所有权证。农民公寓建设后按经表决同意和审查批准后的分配方案实施，优先安排符合“一户一宅”宅基地申请政策的农村集体经济组织成员或拆迁户。入住农民公寓的集体经济组织成员（村民）填写《农村宅基地和建房申请审批表》，按农村村民建房规定审批后，持《农村宅基地批准书》、建设主体的《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》《验收合格意见》等办理不动产登记，也可委托建设主体统一办理。

农民公寓建设规模可具备一定前瞻性，可按规划建设预留部分住房用于满足新增符合条件的村民申购。未申购分配的预留给住房要确权到村集体，作为村集体资产纳入农村集体资产依法管理，严禁违法违规销售（含“以租代售”）农民公寓。

七、政策扶持引导

（一）土地房产政策。村按拆旧建新方式建设农民公寓的，腾挪出的用地指标，全部返还该村集体；乡镇统筹建设的，腾挪出的用地指标分配利用，由乡镇和村协商确定。

（二）费用减免政策。农民公寓项目可结合当地实际，纳入危旧房改造、低效用地利用、经适（限价）房等政策予以立项备案。涉及水、电、气、有线电视、网络等收费，参照农村私人建房标准执行。

（三）资金筹措政策。鼓励建设主体多渠道筹措农民公寓建设资金，腾挪出的用地指标的分配利用收入应优先用于农民公寓建设。在绝对禁止出现“小产权房”的前提下，允许利用社会资金解决启动资金问题。社会资金合理回报的标准和方式，作为农民公寓建设方案重要内容进行申报审查，由乡镇实施监管。

八、其他要求

（一）农民公寓建设项目应进行公开招投标，项目资金收支情况由乡镇负责监管。

（二）各乡镇要将农民公寓项目建设纳入“两违”整治范围进行严格管理，发现农民公寓项目建设方案未经审查而实施的，或违法违规销售（含“以租代售”）农民公寓的，由属地乡镇牵头组织农业农村、自然资源、住建、城市管理等部门依法查处；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（三）本意见不适用于县城城镇开发边界范围内的乡镇、村庄。涉及国有土地建设的农民公寓用地，按程序审批。

（四）本意见未明确事宜，按照国家、省、市有关政策规定执行。施行期间与国家、省、市等及有关上级部门出台新规定、新政策相冲突的，以国家、省、市等上级部门的规定为准。

（五）乡镇人民政府要建立健全相应工作机制，履行乡镇农民公寓建设项目实施、监管的第一责任主体责任。

(六) 本意见由县农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局根据各自职责进行解释。

九、本意见自 2023 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日止。

- 附件：1. 永春县农村村民集中建房工作领导小组名单
2. 永春县农村集中建房流程
3. 农村集中建房申报材料清单
4. 农村集中建房承诺书
5. 农村集中建房合规性审查要点
6. 农村集中建房（规划许可）申请表
7. 农村集中建房（规划许可）审批表

永春县人民政府办公室

2023 年 7 月 12 日

（此件主动公开）

附件 1

永春县农村村民集中建房工作领导小组名单

为促进农村宅基地集约节约利用和村庄低效用地综合利用，充分保障农村村民合法权益，稳妥有序推进农民公寓建设工作，经研究决定成立永春县农村村民集中建房工作领导小组，具体名单如下：

- | | | |
|------|-----|----------------|
| 组 长： | 周伯祥 | 县人民政府副县长 |
| 副组长： | 赵文彪 | 县农业农村局局长 |
| | 陈东明 | 县自然资源局局长 |
| | 陈志国 | 县住房和城乡建设局局长 |
| 成 员： | 郑奇生 | 县政府办公室二级主任科员 |
| | 薛巍炜 | 县发展和改革局副局长 |
| | 刘正利 | 县财政局副局长 |
| | 杨乐剑 | 县农业农村局副局长 |
| | 庄保龙 | 县自然资源局副局长 |
| | 温明辉 | 县住房和城乡建设局副局长 |
| | 许立志 | 县城市管理局副局长 |
| | 康炳耀 | 县交通运输局副局长 |
| | 刘建斌 | 县林业局副局长 |
| | 颜华南 | 县水利局副局长 |
| | 陈燕华 | 泉州市永春生态环境局副局长 |
| | 吴晓聪 | 永春桃溪环保有限公司副总经理 |
| | 吴晓晖 | 国网永春县供电有限公司副经理 |

张文友 一都镇人民政府副镇长
陈建辉 横口乡人民政府一级主任科员
叶云清 下洋镇社会事务服务中心主任
王治洲 坑仔口镇党委副书记
康华伟 玉斗镇综合便民服务中心主任
陈春荣 桂洋镇综合便民服务中心主任
颜惠玲 锦斗镇人民政府副镇长
颜成裕 呈祥乡综合便民服务中心主任
黄盈君 苏坑镇人民政府四级主任科员
王云龙 蓬壶镇人民政府副镇长
徐锦明 达埔镇司法所所长
吴文得 吾峰镇社会事务服务中心主任
黄少敏 介福乡司法所所长
尤慧芳 石鼓镇人民政府副镇长
林兴斌 五里街镇人民政府副镇长
陈爱珍 桃城镇社会事务服务中心主任
陈建华 岵山镇人民政府副镇长
林枝勇 仙夹镇人民政府副镇长
李晓鹏 东平镇人民政府科技副镇长
王进铭 东关镇党委副书记
张华山 湖洋镇人民政府副镇长
林晓军 外山乡综合执法队队长

领导小组下设办公室，挂靠在县农业农村局，负责领导小组日常工作，赵文彪兼任主任，杨乐剑兼副主任，成员：县农业农

村局、自然资源局、住建局、城管局、交运局、林业局、水利局、国家电网等部门负责人员。

附件 2

永春县农村集中建房流程

序号	办理流程	具体内容	责任单位	备注
1	编制建设方案	1. 项目选址：需符合城乡规划、相关专项规划及土地利用总体规划、保护区规划，并公示和征求意见。	村级	
		2. 分配方案：摸底本村村民建房需求、一户一宅及农村宅基地资格审查、房屋分配规程。		
		3. 建设投资模式、成本核算、资金筹措、征迁补偿及建设计划等。		
		4. 方案经村民会议或村民代表会议表决通过并公示。		
2	方案审核及上报	1. 建设方案审核，审查是否符合住宅建设和用地申请条件，是否符合镇乡、村庄规划和镇乡土地利用总体规划，是否有具备相应资质的设计单位绘制的设计图纸，是否符合房屋建设技术标准，是否存在地质灾害隐患，是否经过表决公示，房屋分配对象是否符合政策要求。	镇级	
		2. 县农村村民集中建房领导小组办公室组织县农业农村局、自然资源局、住建局等单位对项目建设方案进行初步审核。审核通过后报县农村村民集中建房领导小组审核，提交县政府常务会议研究同意。	农业农村局 自然资源局 住房和城乡建设局	
4	项目备案	指导镇村填写项目信息登记表并上传，完成项目备案手续。	发展和改革局	
5	用地审批	1. 涉及林地，林业局负责指导乡镇完成用地报批手续。	林业局	
		2. 涉及农转用，自然资源局负责指导乡镇完成用地报批手续。	自然资源局	

序号	办理流程	具体内容	责任单位	备注
6	办理规划许可手续	乡（镇）、村庄规划区内村民建房应当办理《乡村建设规划许可证》。	镇级	
7	农户宅基地和建房申请审批	乡镇审批农户宅基地和建房申请，填写审批表。	镇级	
8	办理施工许可	建设单位按照相关法律法规要求办理施工许可手续。	住房和城乡建设局	
9	竣工验收	建设单位按规定组织联合验收。	住房和城乡建设局	
10	不动产登记	不动产登记中心指导镇、村办理登记手续。	自然资源局	

农村集中建房申报材料清单

一、村民参与集中建房申报材料：

- （一）《农村集中建房（规划许可）申请表》（一式五份）；
- （二）申请对象户口簿及家庭成年成员的身份证影印件；
- （三）农村集中建房承诺书。

二、村委会审查后报送乡镇应包括以下材料：

- （一）申请对象提交的申请材料；
- （二）《农村集中建房（规划许可）审批表》（一式五份）；
- （三）申请人花名册；
- （四）村级会议纪要（记录）、公示材料（包括公示内容、公示照片、公示情况说明等）（一式二份）；
- （五）建设方案；
- （六）集中建房设计方案；
- （七）勘测定界图。

附件 4

农村集中建房承诺书

本人姓名： ，身份证号码 ，
家庭人口 人，因（1. 无住宅；2. 原住宅面积低于法定标准；
3. 分户；4. 拆迁安置；5. 危房；6. 其他）需要，本人申请在
乡镇村组参与集中建房。现郑重承诺：

一、本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

二、新建住宅竣工后，按照政策规定将坐落于乡镇村的旧房（产权证号： ）在日内（须在 6 个月内）自行拆除或交村集体处理，原有宅基地自愿无偿退还村集体。逾期未拆除，交由村集体统一处理。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人（手印）：

年 月 日

农村集中建房合规性审查要点

（一）参建对象管控。严格执行“一户一宅”制度，申请对象需具备本村户籍、属本村集体经济组织成员，提交材料真实有效，原住宅情况和家庭成员情况符合农村宅基地和建房申请资格条件；旧宅处置方式符合现行规定，签订农村集中建房承诺书等。

（二）用地选址管控。符合国土空间规划、村庄规划、相关保护区规划。涉及农用地的应按有关规定进行农转用报批。选址应避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受滑坡和洪水侵袭等自然灾害影响的地段。严禁未经批准占用耕地、林地，严禁占用永久基本农田。

（三）建设强度管控。农村集中建房项目宜建设多层单元式住宅，一般层数不超过 6 层、建筑高度不超过 19.8 米。确有安置困难等客观原因的，在上位规划及修建性详细规划控制技术指标范围内，层数不得超过 18 层、建筑高度不超过 54 米。农村集中建房项目建设指标参照《福建省城市规划管理技术指标规定》（2017 版）。

（四）建设标准管控。采取“一户一居”的保障方式，每户住宅建筑套内面积控制在 200 平方米左右，套数以实际参建户数为准。

（五）用地规划管控。项目应提供经县自然资源局审查的修建性详细规划总平面图，有持续建设需求的应明确表达分期建设内容。

（六）历史风貌管控。农村集中建房项目制定建设方案之前，村集体应通过所在乡镇人民政府提请文体旅游、住建、林业等部门对改造建设区域范围内进行现场踏勘，建设范围内经文体旅游、住建、林业部门认定的历史风貌建筑、保护文物及保护古树名木，应按部门要求确定保留保护措施，并于总图中明确落位及说明。项目业主或属地乡镇在房屋征收前，应组建专家组或委托具有相应资质的专业机构，对改造区域内 50 年以上的建筑进行普查甄别并出具项目历史文化资源评估意见或报告，提出文化遗产和风貌保护的具体措施，作为作出征收决定的要件。未开展普查等工作的，不得进行房屋征收。

附件 7

农村集中建房（规划许可）审批表

填报单位（盖章）

申请主体	村集体经济组织		联系电话			
	登记代码		负责人			
	地址					
项目情况	拟建位置					
	四至	东至：	南至：			
		西至：	北至：			
	地类	1.建设用地 m^2 2.未利用地 m^2 3.农用地 m^2 （其中耕地 m^2 、林地 m^2 ）				
	是否征求相邻权利人意见： <input type="checkbox"/> 1.是 <input type="checkbox"/> 2.否					
	腾退宅基地面积	m^2	腾退宅基地宗数	宗	项目占地面积	m^2
	建筑面积	m^2	容积率		建筑占地面积	m^2
	建筑总幢数	幢	管理用房面积	m^2	房屋套数	套
	符合申请条件户数 (具体成员名单附后)	户	预留套数	套		
	村民委员会意见	(盖章)				
	负责人：					
	年 月 日					

永春县人民政府办公室

2023年7月12日印发
