

# 龙岩市人民政府文件

龙政综〔2021〕34号

---

## 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

各县（市、区）人民政府，龙岩经开区（龙岩高新区）、厦龙合作区管委会，市直有关单位：

经研究，现将《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）》印发给你们，请遵照执行。

龙岩市人民政府

2021年4月19日

（此件主动公开）

# 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）

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）规定，结合我市实际，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。

建立县级党委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（街道办事处）组织编制，报县级人民政府审批。力争2023年底前实现全市村庄规划管控全覆盖。

责任单位：各县（市、区）人民政府，市自然资源局、农业农村局、住房和城乡建设局等部门按职责分工；以下均需各地落实，不再重复列出

## 二、加强用地保障和建设审批

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。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（街道办事处）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，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。涉及占用林地的，由乡镇（街道）代收件，县级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（街道）要建立农村宅基地和村民住宅建设工作协调机制，负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作；召集人由乡镇（街道）党委主要负责人兼任；要统筹乡村振兴服务中心、便民服务中心、综合执法中心、自然资源所、林业站等工作力量成立工作协调机制办公室，

承担日常工作。

妥善处理历史遗留问题，各县（市、区）开展历史遗留宅基地问题排查摸底工作，逐一建档立册。市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。市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。市农业农村局要与省级同步建设集审批、监管功能于一体的全市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。市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（街道）。

责任单位：市农业农村局、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（街道）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（街道）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（街道）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由乡镇人民政府（街道办事处）负责。

责任单位：市住房和城乡建设局、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（街道）工作协调机制办公室、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（街道）工作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（街道）工作协调机制办公室、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。探索推进建设项目占用耕地耕作层土壤剥离再利用，各县（市、区）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，确保完成省下达任务。

责任单位：市农业农村局、自然资源局、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

县级住房和城乡建设部门要围绕“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（街道办事处）不得出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。

各县（市、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”。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各县（市、区）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：市住房和城乡建设局、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（街道）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。各县（市、区）政府探索结合综合行政执法体制改革和“放管服”改革，强化乡镇（街道）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，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。

**责任单位：**市委组织部，市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局、发改委（信用办）、公安局、市场监管局、文旅局、体育局、消防救援支队，国网龙岩供电公司、水发自来水公司、安然燃气公司、昆润燃气公司等部门、单位按职责分工

## **七、加大资金支持力度**

市级财政按照规定对列入市级示范点规划编制经费及小区基础设施配套建设给予适当支持。

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，加强对农村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，支持农村村民住宅建设。

**责任单位：**市财政局、农业农村局、住房和城乡建设局、金融监管局、人行龙岩中心支行、龙岩银保监分局等部门按职责分工



## 八、健全长效监管机制

按照“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。

市级成立农村宅基地和村民住宅建设管理工作领导小组，负责统筹推进全市农村宅基地和村民住宅建设管理工作。市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局等市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。

县（市、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，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。

乡镇（街道）党委和政府要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（街道）联合巡查机制，落实分管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：市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局、城市管理局等部门，各县（市、区）人民政府按职责分工

本办法自印发之日起施行。

---

抄送：市委办、人大办、政协办，市委组织部，市发改委、公安局、  
财政局、自然资源局、生态环境局、农业农村局、住建局、林  
业局、市场监管局、文旅局、城市管理局、体育局、金融监管  
局、人行龙岩中心支行、龙岩银保监分局、消防救援支队，国  
网龙岩供电公司、水发自来水公司、安然燃气公司、昆润燃气  
公司。

---

龙岩市人民政府办公室

2021年4月20日印发

---

