

福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 文件 福建省住房和城乡建设厅

闽农规〔2023〕2号

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印发进一步加强 农村宅基地和村民住宅建设管理九条措施的通知

各市、县（区）和平潭综合实验区农业农村局、自然资源局（自然资源和规划局、自然资源与生态环境局）、住建局（交建局）：

为进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理，推进宜居宜业和美乡村建设，结合我省实际，提出如下措施。

一、坚持规划引领。县级自然资源部门指导辖区内乡镇

依据当地国土空间规划和“三区三线”管控要求，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，综合考虑人口变化趋势和农村老百姓生产生活需求，因地制宜编制实用性镇村规划，合理安排农村居民点的用地布局和规模，引导村民住宅建设集中布局。强化镇村规划实施监管，督促指导辖区内乡镇严格实施乡（镇）国土空间规划和村庄规划，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、农业农村部门指导辖区内乡镇根据村庄规划和农村村民住宅建设用地需求，合理安排农村村民住宅建设用地，引导优先利用存量建设用地。确需占用农用地的，县级自然资源部门指导辖区内乡镇每年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，由乡（镇）人民政府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，编制推广并及时更新具有地域特色的农房建筑立面图集，将

农房建筑立面图集等风貌管控要求纳入规划许可的附件，作为新建农房建筑风貌管控依据。编制完善户型多样、室内布局和功能完善的农房建设通用图集，经设区市组织县级住建部门审查通过后，2023年12月底前在县级政府门户官网公布。持续推进农村“裸房”整治，逐步消除农村既有“裸房”，防止出现新的农村“裸房”。

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、农房建筑风貌管控图集数据库。强化部门信息共享，实现村庄规划、农村地籍房屋调查、农房建筑风貌管控图集、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”。加快构建全省统一的农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台，推动部门信息共享，促进宅基地审批“一条链”、监督“一张网”管理。

五、充分发挥村级组织在宅基地审批管理中的作用。鼓励支持村级组织通过村规民约等方式，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。引导村民与乡镇协调机制办公室、村级组织签订三方协议，对农房建设、老宅退出、风貌建设等作出承诺，切实规范村民住宅建设。定期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开栏公示 15 个工作日后上报乡镇。

六、规范宅基地审批。指导乡镇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。对农村既有自建房改扩建（含加层），要依法审批，经结构安全性鉴定后，方可开工建设。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宣讲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。指导乡镇落实“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、属地村级组织人员在内等工作力量，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5个工作日内到场，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、村建站等单位在核发建房批准文件5个工作日内到场，实地丈量批放宅基地，确定建房位置；施工关键环节，乡镇牵头组织农业服务中心、自然资源所、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，原则上建设期内每两周巡查至少1次，实地审查建筑质量、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、自然资源所、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5个工作日内到场，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，并张贴“一张图”、建筑立面图、剖面图、分层平面图等，自觉接受政府和村民监督。鼓励有条件地区设置建房信息查询二维码。

八、推动房地一体不动产登记。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，结合农村地籍房屋调查成果，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，方便建房群众。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。

九、强化责任落实。推动县乡两级建立健全农村宅基地和村民住宅建设全过程管理制度，依法依规查处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或质量安全不符合要求的新增违法违规行为。指导乡镇建立健全网格化、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。

本通知自印发之日起施行，有效期 5 年。

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

2023 年 4 月 19 日

（此件主动公开）

福建省农业农村厅办公室

2023年4月19日印发

