

附件 1

泉州市有序推进农村村民集中建房工作的若干意见

(公开征求社会公众意见稿)

近年来，我市若干县（市）为解决农村人多地少的现实矛盾，缓解农村村民住房建设困难，探索由村集体或乡（镇）集约节约利用农村闲置宅基地、村庄低效用地（零星地、边角地、未利用地等），或使用新增农村住宅集体建设用地，统一集中建设供给符合条件的本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”），取得了一定的成效。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》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，现结合我市实际，提出如下意见。

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，稳妥有序推进农民村民集中建设农民公寓工作，将法定面积宅基地等值转换为住宅，落实“一户一宅”，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

各县（市、区）人民政府应制定本辖区内农村村民“一户一宅”宅基地申请认定办法。本行政区域内符合以下条件之一的农村村民，可申请入住农民公寓：

（一）符合本区域“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

各县（市、区）人民政府要成立由分管领导任组长的领导小组，制定出台符合本地实际的农民公寓建设管理意见或实施方案，建立县级各职能部门协调推进和监督管理机制，明确农民公寓项目的申报、审查、备案、实施、监管、验收、办证等环节中各牵头部门及责任部门的工作职责和相关流程，形成部门合力。

乡（镇）党委、政府要建立相应的农民公寓建设领导小组及其办公室，履行乡（镇）农民公寓建设项目实施、监管的第一责任主体职责。

五、实施流程

（一）建设主体。农民公寓的建设主体可以是村集体，也可以是由乡（镇）牵头成立的统一建设机构。建设主体牵头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，负责规划建设手续申报、项目施工、基础设施配套管理。

（二）审查备案。建设主体拟定农民公寓建设方案（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), 经报(乡)镇人民政府审核、县级政府同意后, 按照规定办理立项、用地手续、规划许可等相关建设工程手续。

(三) 实施和监管。建设主体严格按照审查批准的方案进行施工建设。乡(镇)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。县乡两级相关职能部门要按照各自职责做好项目的监督和管理。

(四) 项目验收。项目建设完成后, 由建设主体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。经验收合格后, 供水、供电、消防等部门支持办理相关手续, 自然资源规划部门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(居), 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（居）、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级年度土地供应计划，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；道路、管线等基础设施应与住房同步规划建设（通信管线及设施参照国标小区进行规划建设）；公建配套和绿化等要按有关规定实施，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）各地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》不适用于城市、县人民政府所在地镇、开发区规划建设用地范围内的镇乡、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、省及有关上级部门出台新规定、新政策相冲突的，以国家、省级及有关上级部门的规定为准。

（五）农民公寓建设中的具体问题，由各地农民公寓建设领导小组办公室牵头各职能部门研究制定操作细则。

本《意见》自发布之日起施行，有效期三年。