

附件 2

《泉州市有序推进农村村民集中建房工作的若干意见》起草说明

《泉州市有序推进农村村民集中建房工作的若干意见》（送审稿）》（以下简称《意见》）起草情况说明如下：

一、起草背景

《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）要求：“城镇开发边界内，以及人均土地少、不能保障“一户一宅”的村庄，可以探索通过建设“农民公寓”或“农民住宅小区”等方式，保障农村村民实现户有所居。市、县（区）人民政府可依法依规制定具体的建筑面积标准。”“鼓励若干相邻农村村民自愿联合开展农村旧房小片区翻建，经农村宅基地和村民住宅建设审批后，可在原址范围内重新整合安排宅基地，优化村庄院落布局，促进村庄有序更新。”

2022年8月15日，市政府蔡市长在接访英都镇龙江村王素信访时强调，市农业农村局、资规局等单位要积极探索解决农村村民建房困难的有效途径，切实保障农村村民户有所居。

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，结合我市实际，形成了《泉州市有序推进农村村民集中建房工作的

若干意见》（送审稿）。

二、文件依据

1. 2019年8月，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》修改，对农村宅基地管理有关规定作出调整，新法自2020年1月1日起生效；

2. 《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）；

3. 《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）；

4. 《中共福建省委农村工作领导小组办公室等四个部门关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号）；

5. 《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规范农村宅基地审批管理的通知》（闽农综〔2020〕45号）。

6. 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）

7. 福建省土地管理条例（2022年5月27日福建省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过）2022年7月1日起施行。

三、起草过程

根据市政府蔡市长工作要求，于2022年8月16日下午，由蔡龙群局长带队，赴南安市英都镇龙江村现场调研龙江村

欧厝内片区改造集中建房项目，在龙江村委会召开欧厝内片区改造集中建房工作会议。于8月底，我局组建工作专班，先后赴晋江市、南安市、惠安县、泉港区开展工作调研，在综合各地政府政府和市直部门意见的基础上，我局结合《泉州市推进盘活利用低效用地试点实施方案》，提出我市农村集体组织建设农民公寓的主要方向，进一步明确农民公寓的定义、基本原则、申请对象、组织领导、实施流程、规划建设管理、政策扶持引导及其他要求。自9月上旬至今，经我局5次讨论，先后4次征求10个涉农县（市、区）、泉州台商投资区政府和市纪委监委、市资规局、住建局等市直23个部门意见，形成《意见》（送审稿）。《意见》试行期三年。

四、主要内容

《意见》共有八大部分。一是指导思想，二是基本原则，三是申请对象，四是组织领导，五是实施流程，六是规划建设管理，七是政策扶持引导，八是其他工作要求。《意见》具体明确以下六项重点内容：

（一）明晰农民公寓建设的实施范围。《意见》明确，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，由村集体或乡（镇）集约节约利用农村闲置宅基地、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。

（二）把握农民公寓建设的基本原则。《意见》要求，一要规划先行、因地制宜、合理布局。二要节约集约、建新拆旧、盘活存量。三要村民自愿、镇村统筹、依法依规，切实保障农村村民合法权益。

（三）落实农民公寓建设的主体责任。一是建立领导和监督等组织领导工作机构。二是要求各地政府均应建设领导机构和监督机构。特别明确了乡镇党委政府的主体责任。

（四）界定农民公寓的申请对象。即符合本区域“一户一宅”宅基地申请政策的村民（含搬迁、地质灾害村民）和“以地换房”的村民。特别明确了港澳台同胞、归国华侨及其他特殊群体，可按程序申请入住农民公寓。

（五）规范农民公寓建设的流程管理。《意见》明确了农民公寓的对象审查、建设主体，项目的审查备案、施工监管、项目验收等各环节的工作内容，提出规划建设管理实施和用好相关政策以及农民公寓处置的工作要求，形成农民公寓的闭环管控。

（六）明确农民公寓建设的调控要求。《意见》在**规划要求**上，要科学安排农民公寓点的数量、布局、范围和用地规模和户型设计。在**用地管理**上，要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”土地整理和利用农村低效用地。在**建设要求**上，须符合国家、省、市技术规范、技术标准要求。在**房源管理**上，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。农民公寓建设规模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并纳入农村集体资产依法管理。

五、解决的几个主要问题

（一）创新作法

本《意见》的出台，是贯彻落实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）的一大举措，在全省是首个出台农村建设农民公寓指导意见的设区市。

（二）解决的主要问题

一是农村集中建房有了指导性依据。随着农村经济快速发展，农民对改善居住条件愿望更加迫切、建房需求更加热烈。《意见》的出台，可以促进各地政府在保护传统自然村落的前提下，结合资源禀赋和基础条件，采取统一规划布局、统一调配权属、统一基础设施、统一分摊成本、统一供地建设“五统一”模式，科学编制农村集中建房规划。

二是促进农村土地资源的集约节约利用。为避免农村宅基地指标的浪费，《意见》充分发挥规划的导向作用，有序引导村集体集中建房，减少建房的随意性和无序性，统筹解决低效用地、闲置宅基地、建设用地指标分配等问题，促进农村村民住房需求的满足和住房条件的改善。

三是有效缓解农村村民住房困难问题。目前，我市多数村集体已无地可用，乡镇无地可批。按照户有所居的要求，考虑到村民的接受程度，《意见》按照乡村主导、村为主体、群众参与、稳慎推进的原则，在实行规划控制的范围内，采

取集中建设方式进行安置，能有效缓解大部份村民及华侨等特殊群体的住房困难。

六、建议事项

鉴于推进农村村民集中建房工作涉及政府部门职能，建议以市政府办公室的名义印发各县（市、区）人民政府和泉州台商投资区管委会组织实施。

市直相关单位（23个）：市纪委监委、自然资源和规划局、住建局、发改委、财政局、公安局、民政局、税务局、交通局、水利局、城管局、文旅局、体育局、民宗局、生态环境保护局、应急局、金融局，供电、供水、电信、移动、广电、燃气公司