

厦门市集美区人民政府文件

集府规〔2022〕2号

厦门市集美区人民政府 关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设 管理的实施办法

各镇、街，各管委会，区直各办、局，各有关单位：

为深入贯彻落实《厦门市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实施意见》（厦府规〔2021〕6号）文件精神及机构改革有关要求，进一步深化“放管服”改革，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，根据有关法律、法规、规章和上级文件的规定，现结合我区实际，制定本实施办法。

一、明确管理职责

（一）明晰区级部门职责。区农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，牵头各职能部门指导各镇（街）开展农村宅基地审批工作。建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级资源规划部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。集美资源规划分局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作；在村庄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批和规划许可等相关手续；负责农村村民住宅不动产登记等工作；加强村庄建筑风貌管控和建设规划引导；协助各镇（街）协调机制办公室开展农村宅基地审批工作。区建设与交通局负责指导农村住宅质量安全；负责组织编制、推广村镇住宅建设通用图集用于指导住宅建设单体设计，开展村镇建设业务骨干和农村建筑工匠培训。指导镇（街）做好村民申请提前安置、申请家庭保障性住房（指公租房和保障性商品房）资格审核工作。区城市管理局负责根据《厦门经济特区城市管理相对集中行使行政处罚权规定》，行使城乡规划管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权，以及土地管理方面法律、法规、规章规定的对在非法占用的土地上新建建筑物、构筑物、设施的行政处罚权。文旅局负责指导属于文物类农村村民住宅保护和管理。

（二）落实镇（街）属地责任。宅基地管理工作的重心在基

层，镇（街）承担属地责任。镇（街）负责辖区内村庄规划编制；负责根据镇（街）自然资源、建设、农业农村、城市管理局驻镇（街）中队等部门联审结果审核批准农村村民住宅用地；负责履行资源规划部门委托的新建、扩建和翻改建农村村民住宅《乡村建设规划许可证》核发等相关工作；负责牵头建立执法联动巡查机制，加强宅基地事中事后监督管理；负责落实农村宅基地现状和需求情况统计调查摸底，建立宅基地档案；负责宅基地纠纷调处及其他日常监督管理等工作。村（居）集体经济组织或村（居）民委员会（以下简称村级组织）要充分发挥自治作用，将宅基地管理纳入村规民约；完善宅基地民主管理程序，坚持民事民议民管民办，落实动态巡查管控；负责认定农村集体经济组织成员，审查申请对象的资格条件、提交材料真实性、相关权利人意见等。

二、坚持规划引领

（一）严格规划实施管理。建立区党委和政府主要负责同志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。具体由镇（街）组织编制，集美资源规划分局审核，由镇（街）报区政府审批。

农村村（居）民住宅建设审批应以国土空间总体规划、村庄空间布局规划、村庄规划、控制性详细规划为依据，按照“先规划、后审批、再建设”的原则审批农村村民住宅，对确需选址位于国土空间总体规划或村庄规划确定的建设用地范围外的农村村（居）民住宅用地，应组织论证，依法申请规划调整。国土空间

规划、村庄规划获批前，在不涉及生态保护红线、文物保护用地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。

（二）强化住宅分区管控。依据本市村庄空间布局规划划定的农村村（居）民住宅禁建、限建、适建村庄，实行区域分类管控、分类审批。集美资源规划分局应定期对村庄空间布局规划实施进行评估，并适时提出调整禁建区、限建区、适建区范围的意见和建议，报区政府研究后，报市政府研究。

1. 禁建区。禁建区指依据本市村庄空间布局规划划入禁建的村庄范围。

禁建区内不再审批新建农村村（居）民住宅。禁建区内经鉴定属于D级危房，对列入近期拆迁计划的，或位于国家级风景名胜区内的虽未列入近期拆迁计划但属于权属清晰的，实行提前安置；未列入近期拆迁计划且权属清晰的，对除了国家级风景名胜区以外的其他区域可实行翻改建，需整村搬迁的，按照搬迁改造规划实施安置。禁建区内符合“一户一宅”的，通过提前安置或由区建设与交通局引导符合条件的村（居）民申请保障性住房等方式合理解决村（居）民住房需求。

对于禁建区内经鉴定属于D级危房，确无安置房源或无法解决其住房困难等特殊情况的，由区政府常务会研究，通过“一事一议”的方式解决村（居）民合理的住房需求。

2. 限建区。限建区指依据本市村庄空间布局规划划入限建的村庄范围。

限建区内不再审批新增建设用地用于农村村（居）民住宅建设，允许利用旧宅基地翻改建和盘活利用存量土地，或通过建设公寓式村（居）民住宅小区保障村（居）民住房需求。无房户、住房困难户符合保障性住房申请条件的，可通过申请保障性住房等方式解决住房需求。

3. 适建区。适建区指本市村庄空间布局规划中除禁建和限建以外的其他区域。

适建区内可按村庄建设规划申请新建农村村（居）民住宅和旧房翻改建。适建区内利用村庄内部旧宅基地、零星空闲地新建农村村（居）民住宅，以及受地形等特殊因素制约的山区村庄可以申请村（居）民独立建房；新增成片农村村（居）民住宅实行“统一规划、统一配套、统一分配”方式集中联合建设；城镇化水平较高、宅基地供需矛盾突出的村庄，鼓励集中建设公寓式村（居）民住宅小区，增加村（居）民住宅有效供给；符合保障性住房申请条件的村民可根据个人意愿申请保障性住房。

责任单位：各镇（街），集美资源规划分局、区农业农村局、区建设与交通局、区文旅局等部门按职责分工落实。

三、强化用地保障

合理安排宅基地用地，引导优先利用存量建设用地，严格控制农村宅基地占用农用地特别是耕地，不得占用永久基本农田和

文物保护范围用地。新增宅基地应避开地质灾害威胁范围，涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。城镇建设用地区域范围外的村庄，要通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、闲置宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件农户的建房需求。

农村宅基地涉及的农用地转用审批事项，可由区政府根据农村宅基地用地需求，及时审批农用地转用后，由镇（街）审批具体宅基地地块；也可由镇（街）每年年初根据全域农村宅基地用地需求，编制农村宅基地农用地转用年度方案，报区政府一次性审批后，审批具体宅基地地块，确有需要的可在年中增加农用地转用审批批次。

规划确定的农村宅基地属村民承包地的，经村（居）民会议或村（居）民代表会议同意，并办理农用地转用手续后，可在村集体内部对承包经营权进行内部调整。

责任单位：各镇（街），集美资源规划分局、区农业农村局、区建设与交通局、区文旅局、区财政局等部门按职责分工落实。

四、优化规范审批

镇（街）要建立农村宅基地和村（居）民住宅建设管理工作协调机制（以下简称协调机制），负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作，召集人由镇（街）党委主要负责同志兼任；要统筹组织镇（街）自然资源、建设、农业农村、城管执法等工作力量成立协调机制办公室，承担日常工作；要按照国家、省、市的要求，

全面落实“一窗收件、一站服务、一次审批”的审批机制，依托镇（街）便民服务中心收件，由协调机制办公室具体审查，经协调机制集体研究后由镇（街）审批。

（一）严格申请对象资格条件

1. 严格申请条件。农村村民申请宅基地，是指农村集体经济组织成员以户为单位，在镇（街）、村庄规划区内申请用于建造自住住宅的集体建设用地。要严格宅基地申请对象资格条件，充分应用农村集体产权制度改革农村集体经济组织成员资格认定和农村宅基地及农房利用现状调查成果，加强对宅基地申请对象身份、住房现状、旧宅处置方式等资格条件的审核把关。对宅基地面积或住房面积已达标、非农村集体经济组织成员（法律、法规另有规定的除外）及省、市、区政府规定的其他不符合申请资格条件的，不得批准宅基地；农村村民将原有住宅出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的，不得批准宅基地；农村村民申请异地新建住宅，不同意将旧宅基地退回村集体的，不得批准宅基地。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

属于本集体经济组织成员的村（居）民具有下列情形之一的，可以提出建房申请：（1）因无住宅或现有住宅宅基地面积明显低于法定标准，需要新建或翻改建住宅的；（2）达到法定结婚年龄已结婚分户的；（3）因国家或者集体建设、实施镇乡、村庄规划以及进行公共设施与公益事业建设，需要拆迁安置的；（4）因发

生或防御自然灾害，需要安置的；（5）向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；（6）因改善住房条件，改造危旧房，需要在原址翻改建，或者与本集体经济组织签订自行拆除旧宅退回原有宅基地协议后异地新建的；（7）县（市、区）人民政府规定的其他情形。

经批准回原村庄定居的港、澳、台胞和华侨需要建设住宅的，参照本办法规定办理。

村（居）民建房（即：独立建房、翻改建）申请有下列情形之一的，不予受理或批准：

（1）现有宅基地面积虽明显低于法定标准，但现有人均住宅建筑面积超过 60 平方米的；

（2）分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的；

（3）年龄未满 18 周岁的；

（4）不符合国土空间规划或村庄规划的；

（5）将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途的；

（6）不符合“一户一宅”政策规定的。

在经政府确定公布并拥有合法产权的文物建筑、历史建筑或传统风貌建筑内居住，且无其他宅基地的农村村（居）民，根据文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑保护的需要，在收回原宅基地，并将相应文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑房屋流转给村（居）集体经济组织或村（居）民委员会，或由政府依法征收的前提下，允许其申请新宅基地和新建住宅。

严格宅基地申请对象资格条件，充分应用农村集体产权制度改革农村集体经济组织成员资格认定和农村宅基地及农房利用现状调查成果，加强对宅基地申请对象身份、住房现状、旧宅处置方式等资格条件的审核把关。

2. 严格落实“一户一宅”规定。农村村（居）民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，区政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照省、市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

按照“以成员认定、以户取得”原则，“一户一宅”认定标准，按省、市、区相关标准执行。

（二）完善审批管理流程

农村宅基地审批应当遵循公开、公平、公正的原则，统一受理、联动审批、统一公布，接受社会监督。

1. 规范村级审查。农村村民符合宅基地申请资格条件的，经具有宅基地所有权的村民小组同意后，以户为单位，向所在地村（居）委会提出宅基地用地建房书面申请。村（居）委会定期依法组织召开村（居）委会或村（居）民代表会议，对宅基地申请对象申请资格条件进行审议，重点审查申请对象的资格条件是否

符合规定要求，提交材料是否真实有效，拟用地位置、用地面积是否符合规定要求，有无影响相邻权利人利益，旧宅处置方式等。审议结果形成会议纪要，同意申请对象申请的，在本村张榜公布，征求本村村民意见。自张榜公布之日起15个工作日内，本村村民未提出异议或异议不成立的，村（居）委会应在《农村宅基地和建房申请审批表》中签署意见，连同会议纪要、公示和申请人承诺书、相邻权利人意见等材料报送镇（街）。

2. 规范镇（街）审批。宅基地审批服务事项入驻镇（街）便民服务中心。镇（街）要规范宅基地审批管理，优化审批流程，实行一个窗口对外受理，多部门联合实地踏勘、联合审查审批、联合现场验收，方便农村群众办事。

镇（街）要公布办理流程和要件，明确材料审查、现场勘查等各环节的岗位职责和办理期限，要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，及时将审批情况报区级资源规划、建设、农业农村等部门备案，纳入多规合一业务协同平台；加强信息化建设，逐步纳入全省统一的农村宅基地和村民住宅建设审批管理平台。同时，建立农村自建房质量安全提醒制度，发放农村自建房质量安全常识“一张图”，推广农村建房通用图集，规范新建农房“带图审批”。

镇（街）根据联审结果依法作出审批，同意利用旧宅基地或存量建设用地建设的，10个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，在镇（街）便民服务中心公布，并组

织力量到实地放样，划定四至范围，村民与施工方出具建房质量安全承诺书后即可开工建设。村民自取得《乡村建设规划许可证》之日起1年内实施住宅建设；确需延期的，应当在规定期限届满前三十日内向镇（街）提出申请，延长期限不得超过1年。村民住宅建成后，要及时组织验收，实地核实是否按照批准的用地面积、四至等要求使用土地，建筑层数和层高、建筑面积和建筑风貌等是否符合要求。通过验收的，镇（街）出具《农村宅基地用地和建房验收意见》，农村村民凭此验收意见及其他相关材料向不动产登记部门申请办理不动产登记；未通过验收的，由镇（街）下达整改通知书，限期整改。

3. 规范部门审核。审批工作中，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，拟建层数和层高、建筑面积是否符合规定；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建筑风貌是否符合规定；建房方案是否选用村镇住宅建设通用图集，自行设计的，方案是否委托有资质的单位或具备注册执业资格的设计人员编制；宅基地资格条件审查主要包括申请对象的资格条件、旧宅处理方式等是否符合规定要求，是否依法召开村委会或村民代表会议审议，村委会的意见、会议纪要、公示材料和《农村宅基地使用承诺书》等材料是否齐全。此外，宅基地审批涉及林业、水利、交通、电力、文物保护等单位的，应同步征求相关单位意见。

在符合国土空间规划或村庄规划、“一户一宅”、每户宅基地面积和人均住宅建筑面积限额标准的前提下，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。在经政府确定公布并拥有合法产权的文物建筑、历史建筑或传统风貌建筑内居住，且无其他宅基地的农村村民，根据文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑保护的需要，在收回原宅基地，并将相应文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑房屋流转给村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织），或由政府依法征收的前提下，允许其申请新宅基地和新建住宅。

责任单位：各镇（街），区农业农村局、集美资源规划分局、区建设与交通局、区城市管理局、区审批管理局、区市政园林局、区文旅局、国网厦门供电公司集海分中心等部门按职责分工落实。

五、加强村民住宅建设管理

镇（街）要加强对村民住宅建设申请、审批、建设、验收的全程监管。

（1）在核发审批文件时，向申请人发放、宣讲农村自建房质量安全常识“一张图”。

（2）建立村（居）民住宅建设公示制度，村（居）民住宅建设现场须悬挂施工公示牌，公示审批文件编号、建房村民姓名、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息，并张贴农村自建

房质量安全常识“一张图”，接受社会监督。

（3）实行村（居）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。

（4）加强村（居）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。

（5）对村（居）民独立建房、翻改建住宅的，严格落实上级要求，建立健全农房建设安全巡查制度，及时发现问题，督促整改到位。

农村村（居）民住宅建设一定规模以上（4层及4层以上或者集中统建的），应由具备相应资质的施工企业承接施工，对集中统建的农村住房项目应依法办理相关建设手续，其质量安全管理由区建设与交通局负责纳入工程质量安全监督体系；一定规模以下的可由建房村民自行选择农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工，其质量安全管理由镇（街）负责。农村住宅施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责。

责任单位：各镇（街），区建设与交通局、集美资源规划分局、区农业农村局、区城市管理局等部门按职责分工落实。

六、强化农房风貌管控

集美资源规划分局在村庄规划编制中明确具有地域特色的农村住宅建设风貌管控要求，区建设与交通局编制农房建设建筑立

面图集，免费提供农村村民使用，由镇（街）在建房审批时推广宣传，纳入村民住宅建设相关规划许可内容，作为建房日常巡查、竣工验收的建筑风貌管控依据。不符合建筑风貌管控要求的，镇（街）不得出具农村宅基地用地和建房验收意见。村民建房优先选用村镇住宅建设通用图集和立面图集，鼓励建房村民委托有资质的设计单位或者具备注册执业资格的设计人员编制。

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板屋顶，严控屋顶水箱裸露，提升村庄整体建筑风貌水平。

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。

责任单位：各镇（街），集美资源规划分局、区建设与交通局、区城市管理局、区农业农村局、区财政局等部门按职责分工落实。

七、保障农村村民住房需求

（一）公寓式村民住宅小区

限建区、适建区内城镇化水平较高、宅基地供需矛盾较为突出的镇（街）或村（居）委会牵头组织集中村民承包地，组织村民使用集体土地按照“统一规划、统一建设、统一分配、统一管理”的方式建造中高层村民住宅小区，也可委托企业代为收地、代理建设。对于承包地被集中的村民，村（居）委会应按征地补

偿标准给予补偿。

区政府应主动解决建设过程中的问题，协调镇（街）自然资源、建设、农业农村、城管执法等工作力量协调机制办公室依法办理项目备案手续、核发《乡村建设规划许可证》、负责工程质量安全监管工作，应当协调金融机构通过抵押融资的方式解决困难村民的资金问题。

公寓式村民住宅小区建设原则上由区政府承担建设单位管理费、设计费、工程建设监理费等二类工程建设费用，由村（居）委会承担养老服务站、文化活动室、卫生所等社区配套用房建设费用，由村民自行承担主体工程、室外工程、设备工程等建安工程费用。

公寓式村（居）民住宅的分配参照宅基地审批方式，根据实际的户型及面积统一组合分配，每个家庭户合计享受建筑面积不超过270平方米。村（居）委会、镇（街）做好村（居）民的分配工作，集美公安分局协助做好户籍管理，集美资源规划分局做好不动产登记。

（二）保障性住房

按照本市保障性住房的有关规定，经镇（街）认定符合“一户一宅”条件，且符合保障性住房申请条件的农村村（居）民可以申请公租房或者保障性商品房。有需求的群众，按保障性住房相关规定，向所在镇（街）提出申请，区建设与交通局负责做好指导。已享受保障性住房的村（居）民申请宅基地的不予批准，但仍

享有农村集体经济组织成员的其他权利。

（三）提前安置

为解决村（居）民住房困难问题，根据本区在禁建区、限建区实行提前安置。其他情形申请提前安置的通过区政府“一事一议”研究决定。

经批准提前安置的申请户应自行拆除危房，原不动产权证书向不动产登记机构申请注销登记，宅基地交由镇（街）收回，所收回土地可用于临时绿化美化或者临时公共设施建设，由村（居）委会代镇（街）统一管理。提前安置房参照拆迁安置房产权性质及模式办理不动产登记，所在自然村完成整村征地拆迁或取得房源8年后方可上市交易。已享受提前安置政策的村民不再列入拆迁安置范围，再申请宅基地的不予批准，但可以继续享有农村集体经济组织成员的其他权利。

（四）集中联建住宅

为提高土地节约集约利用水平，避免村（居）民建房见缝插针、杂乱无章的情况，适建区内新增集中成片农村住宅，由镇（街）或村（居）委会组织村（居）民使用集体土地，按照“统一规划、统一配套、统一分配”的模式集中联合建设住宅。

镇（街）或村（居）委会应每年依据村庄建设规划和村（居）民住房需求，在村庄规划区内选取拟建设地块，组织集中村（居）民承包地，按适度实用的原则做好场地平整、给排水、供电、道路等基础配套工程后，以有偿使用方式统一安排宅基地，统一建

设风格。对于承包地被村（居）委会集中使用的村（居）民，村（居）委会应当按征地补偿标准给予补偿。基础配套工程可按村级工程的相关要求组织实施。

（五）独立建房、翻改建

独立建房、翻改建指按照传统模式利用宅基地独栋独户建设农村村（居）民住宅。

新建村（居）民住宅的宅基地面积应控制在 90 平方米以内，层数控制在 3 层以内，建筑面积控制在 270 平方米以内；对因宅基地面积受限，新批宅基地面积小于 80 平方米的，层数控制在 4 层以内，建筑面积控制在 300 平方米以内；对家庭人口超过 6 人、人均建筑面积不足 50 平方米、无法取得新增宅基地的家庭，在承诺分户后不再申请新增宅基地、且符合村庄规划的前提下，允许其分户后可利用旧宅基地拼户翻改建成单元式住宅，宅基地面积应控制在 100 平方米以内，层数控制在 4 层以内，分户后每户住宅建筑面积控制在 200 平方米以内，人均建筑面积控制在 50 平方米以内。

新建农村村（居）民住宅应当符合本市相关规划要求，包括：

1. 设置坡屋顶，坡屋顶投影面积不少于建筑占地面积的 70%；坡屋顶起坡点不得高于顶层屋面 0.5 米，坡屋顶高度不得高于 2.2 米。坡屋顶不计入建筑层数、不计算建筑面积。
2. 建筑外立面应同步装修，不能为裸房，因经济受限的应采用涂料、水泥砂浆等进行基本装修，建筑风格样式应体现地方特色。
3. 底层允许建设

架空层作为停车位或其他使用空间，层高不得高于 2.2 米，不计入建筑层数、不计算建筑面积。严禁以任何方式变相增加层高。对批建 3 层的农村住宅总高度应控制在 14 米以内(按坡屋顶最高点位置，下同)，未设置架空层的，总高度应控制在 11.8 米以内。对批建 4 层的农村住宅，总高度应控制在 17 米以内，未设置架空层的，总高度应控制在 14.8 米以内。4. 新建村（居）民住宅均应同步设置三格化粪池，实行雨污分流。镇（街）要将“三格化粪池”和“雨污分流”配套建设纳入“四到场”若未配套建设的，应依法要求限时整改，并督促整改到位。5. 村（居）民住宅建设产生的建筑垃圾由该村村（居）委会督促村民进行垃圾清理并运送到指定地点统一处理，镇（街）对村（居）民宅基地建筑垃圾的堆放点加强指导。

责任单位：各镇（街），集美资源规划分局、区建设与交通局、区农业农村局、集美公安分局等部门按职责分工落实。

八、规范完善旧宅基地管理

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（居）民应与镇（街）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；未按照协议约定拆除旧宅、退还旧宅基地的，镇（街）协调机制办公室应督促村（居）民自行拆除，经催告仍不履行的，由镇（街）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。

（一）宅基地退出方式

1. 无偿退出。申请公寓式村(居)民住宅和异地新建的住房困难户或危房户，应无偿退出旧宅基地，原不动产权证书应向不动产登记机构申请注销登记。

2. 有偿退出。鼓励农村村(居)民本着自愿原则退出旧宅基地，按照市场评估价由区政府给予适当补偿。

3. 依法转让。允许村(居)民在满足自身住房需求的前提下，将原宅基地使用权转让给本集体经济组织的其他有宅基地申请资格的村(居)民，转让后再申请宅基地和保障性住房，不予批准。

鼓励依法通过流转、征收等方式取得属于文物建筑的农民房屋及其宅基地使用权。

（二）旧宅基地使用

在生态保护红线范围内退出的旧宅基地应恢复为生态用地，由村集体统一管理。已发布房屋征收公告（或拆迁公告）的用地范围内退出的旧宅基地应纳入项目管理。

限建区、适建区内退出的旧宅基地可用于农村公共配套设施建设、临时绿化等。

在符合规划的前提下，鼓励村（居）委会整合退出的宅基地有偿提供给村(居)民用于村(居)民住宅建设。镇（街）应组织各村（居）委会做好旧宅基地收回工作。拆除旧建筑物的补偿问

题由各村（居）根据实际情况，按照“一村（居）一案”的方式制定方案，报镇（街）审批后执行。

责任单位：各镇（街），区农业农村局、集美资源规划分局、区文旅局等部门按职责分工落实。

九、严格宅基地监管执法

镇（街）要加强日常监管和批后监管，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。对违反农村宅基地管理相关规定、乱占耕地建房、违反村（居）民住宅建设相关规划许可、擅自改变用途或擅自加盖搭建用于生产经营等违法违规行为，坚持早发现、早制止、严查处。对存量问题，依法依规、稳妥有序分类处置。

（一）落实动态巡查责任。镇（街）建立健全农村宅基地管理网格化和动态巡查制度，依法组织力量开展农村用地建房动态巡查；要建立健全动态巡查责任追究制度，对巡查工作不到位、报告不及时、制止不得力的要追究相关责任人的责任。要畅通信访举报渠道，将农民违法占地建房行为发现在初始、解决在萌芽。镇（街）要组织开展农村用地建房实时巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为，做到早发现、早制止、早教育、早拆除。发挥村（居）土地协管员作用，协助制止违法违规建房行为。

（二）建立查处机制。由镇（街）自然资源、建设、农业农村、城管执法协调机制办公室，加强与公安、法院、检察院、纪

检监察等部门的配合联动，强化与供电、供水、燃气、广电、电信等部门沟通协作，构建长效、稳定的联合执法机制。区域管执法部门依法查处非法占地违法建房行为。

责任单位：各镇（街），区城市管理局、集美资源规划分局、区建设与交通局、区农业农村局、集美公安分局、区审批管理局、区文旅局等部门按职责分工落实。

十、强化组织保障

（一）加强组织领导。成立由区长任组长，常务副区长任常务副组长，分管农业农村、资源规划、建设与交通副区长为副组长，区农业农村局、集美资源规划分局、区建设与交通局、区城市管理局、集美公安分局、区审批管理局、区文旅局等部门为成员的农村宅基地管理与改革工作领导小组，负责组织领导、统筹推进全区宅基地管理与改革工作，办公室设在区农业农村局，承担日常工作。加强区、镇（街）两级农村宅基地审批管理队伍建设，充实人员队伍，落实经费、改善条件，切实提高农村宅基地审批管理与监管执法水平。

（二）强化部门协调配合。区农业农村局、集美资源规划分局、区建设与交通局、区城市管理局等部门要建立单位协调机制，做好国土空间规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村权籍调查数据、宅基地确权登记办证、农村住宅质量安全、对非法占用的土地上新建建筑物、构筑物、设施的行政处罚等信息共享互通，推进管理中心下沉，共同做好农村宅基地审批与监管工作。

根据全市统一部署和要求，充分运用第三次国土调查和原有管理信息等成果，建立和完善农村宅基地统计调查制度，逐步推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法查处等管理信息化。

（三）强化责任落实。镇（街）要主动入位，切实履行职责，依法落实属地管理责任，建立健全农村宅基地审批和农房建设管理机制，加强事中事后监管，确保宅基地审批管理、农村“两违”整治、农房质量和风貌管控工作落到实处，取得成效。要严肃工作纪律，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为现象，防止出现工作“断层”“断档”，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

（四）加大资金支持力度。镇（街）应将农村村民申请住宅建设涉及的测量、放线等费用纳入镇（街）本级财政预算，统一测量放样。各级财政部门按照分级承担原则统筹安排各类资金，加大投入力度，专项用于支持农村宅基地审批管理。

（五）健全长效监管机制。按照“省级指导、市县（区）主导、镇（街）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。镇（街）党委和政府对本辖区农村宅基地和村民住宅建设管理工作负总责。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，确保宅基地分配公开、公平、公正。

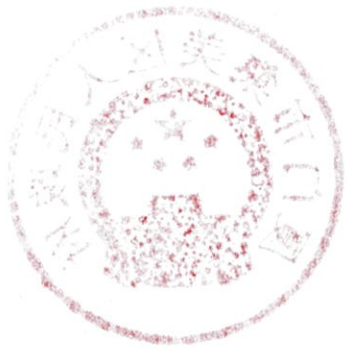
本办法实施过程中，区农业农村局可以按照本区实际情况，

依据本办法制定办事指南。

本实施办法自发布之日起施行，有效期 3 年。本实施办法与法律、法规、规章、上级文件规定有不一致的，以法律、法规、规章、上级文件规定为准，本实施办法由区农业农村局负责解释。



（此件主动公开）



抄送：区委办公室、区人大常委会办公室、区政协办公室、区纪委监委办公室。

厦门市集美区人民政府办公室

2022 年 1 月 30 日印发
