

石狮市人民政府办公室文件

狮政办规〔2024〕1号

石狮市人民政府办公室关于印发 石狮市农村村民集中建房工作实施方案的通知

沿海各镇人民政府，市直有关单位：

《石狮市农村村民集中建房工作实施方案》已经2024年市政府第1次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

石狮市人民政府办公室

2024年2月23日

（此件主动公开）

石狮市农村村民集中建房工作实施方案

为深入贯彻落实《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）和《泉州市人民政府办公室关于有序推进农村村民集中建房工作的实施意见》（泉政办规〔2023〕5号）精神，扎实有序推进我市农村村民集中建房工作，根据有关法律法规和政策规定，结合我市实际，制定如下方案。

一、指导思想和工作原则

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实《泉州市盘活利用低效用地试点工作方案》《泉州市人民政府办公室关于有序推进农村村民集中建房工作的实施意见》（泉政办规〔2023〕5号）要求，按照“先试点、后推广”的原则，由各乡镇进行摸底调查并选取1至2个行政村开展试点。遵循“规划先行、政策引导、镇村统筹、村民自愿”的工作思路，推动农村村民集中建房工作开展。切实盘活村庄低效用地，解决农村村民住房困难问题，更好实现户有所居，推动我市构建共同富裕先行区。

（一）农村村民集中建房是指农村村民集中建设供给符合“一户一宅”条件的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”）。

（二）本方案适用于我市沿海各镇行政区域内开展的农民公寓规划、建设和管理，但不包括城市、开发区规划建设用地范围

内的部分。

（三）由镇人民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，原则上不予认定农民公寓项目。

（四）农民公寓建设用地。严格控制新增用地，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、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全市年度土地供应计划，按计划落实用地指标。如农民公寓项目建设地块涉及占用林地、农用地的，要按规定办理林地、农转用手续。

二、组织架构及职责分工

（一）领导机构。成立石狮市农村村民集中建房工作领导小组（详见附件1），统筹协调及指导全市农村村民集中建房工作。各成员单位根据自身职能，参与、指导并监督农民公寓建设项目的申请、审批、建设、验收、事后管理等各环节，积极为项目争取补助资金支持和相关优惠政策等。各镇分别设立镇级农村村民集中建房工作领导小组。

沿海各镇人民政府：统筹全镇农村村民集中建房相关工作，负责镇级农村村民集中建房工作领导小组日常事务，组织开展前期摸底调查，梳理辖区内农民公寓现状，摸排适合建设农民公寓的数量、布局、范围、用地规模情况和满足入住条件的村民名单，

在此基础上先行选取1至2个村开展试点工作并制定符合本镇实际的农村村民集中建房实施方案。具体负责农民公寓项目审核，指导建设用地报批、建设规划许可等相关手续办理，做好项目全过程的管理、监督和服务工作。积极为建房项目争取补助资金支持和相关优惠政策等。

市农业农村局：负责市农村村民集中建房工作领导小组日常工作，指导各镇基于“一户一宅”原则做好房屋分配对象资格和分配方案审查；积极为建房项目争取乡村振兴补助资金支持。

市自然资源局：牵头组织建设方案审查，负责农民公寓项目的用地报批、建设规划许可审批、不动产登记等工作。

市住房和城乡建设局：负责限额以上农民公寓的施工许可、消防设计审查、工程质量安全监管等建造施工审批以及竣工验收备案等工作。配合市人民防空办公室开展农民公寓项目的新建民用建筑防空地下室同步建设审批（县级）、新建民用建筑防空地下室易地建设审批（县级）、人民防空工程质量监督手续办理，人防工程竣工验收备案等工作。

市人民防空办公室：负责农民公寓项目的新建民用建筑防空地下室同步建设审批（县级）、新建民用建筑防空地下室易地建设审批（县级）、人民防空工程质量监督手续办理，人防工程竣工验收备案等工作。

市城市管理局：指导并监督供水设施、污水处理设施等基础配套设施的铺设和后续管理，做好相关验收工作。

(二)建设主体。农民公寓的建设主体可以是村集体，也可以是由所在镇牵头成立的统一建设机构。建设主体负责农民公寓项目的具体实施，包括建设方案编制、土地整理(含拆迁)、使用集体土地(旧宅基地退出、补偿)等工作，以及制定公寓申购价格、分类分配处置和建成后的小区管理等方案或办法，负责规划建设手续申报、项目施工、基础设施配套管理等。

三、申请条件

申请入住农民公寓的对象应符合我市“一户一宅”宅基地申请政策。下列情况，在满足“一户一宅”宅基地申请政策条件后，也可申请入住农民公寓。

(一)原住宅影响镇村规划或因国家、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集体经济组织成员；

(二)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”的村集体经济组织成员；

(三)其他符合的村集体经济组织成员。

四、申报要求和流程

(一)申请对象审查。满足申请条件且有意向入住农民公寓的村集体经济组织成员以户为单位向所在地的村集体提出申请，村集体对申请对象进行资格审查。

(二)编制建设方案。建设主体组织编制建设方案，应包括

项目选址、征迁补偿、成本核算、资金筹措、建设强度、房屋分配等（可参考附件4）。

（三）民主决策及公示。村集体应对申请对象和建设方案进行议事决策（建设主体为所在镇牵头成立的统一建设机构时，应先由建设主体将编制的建设方案分送至有关村集体），经村民会议或村民代表会议讨论通过后公示15个工作日。村集体经济组织成员在公示期内未提出异议或者异议不成立的，由建设主体向所在镇综合便民服务中心提交申请材料（见附件2）。

（四）镇级审核。各镇应设立镇级审批窗口受理业务，实现一窗收件、一站服务、一次审批。窗口受理收件后，由镇农村村民集中建房工作领导小组组长牵头组织对材料进行审核。

（五）用地审批及方案审批。经镇级审查符合条件的农民公寓项目，由镇人民政府向市农村村民集中建房工作领导小组提交申请报告和经镇级审核后的材料（详见附件2、3），市农业农村局检查申报材料完整性并复查分配方案、市自然资源局组织开展用地审批工作，然后上报市政府研究。

（六）办理规划许可。经用地申请及方案审查并由市政府研究通过后，建设主体按照建设方案报审文本深度要求（详见附件5），组织细化建设方案，确保方案的可执行性。市自然资源局牵头组织市农业农村局、住建局、城管局等有关部门对方案进行审查，出具审查意见。建设方案通过后，建设主体申请项目立项并办理规划许可。

（七）办理施工许可。限额以上项目在获批规划许可后，建设主体应向市住建局申请办理施工许可证，取得许可后方可进行施工，市住建局要做好相关保障工作。项目业主应聘请有资质的监理单位对建设全过程进行工程监理，项目要纳入法定工程质量安全监督体系，落实工程质量安全监督。

五、批后监管及不动产登记

（一）建房过程监管。农民公寓项目应进行公开招投标。建设主体严格按照审批后的方案进行施工建设。各镇应作为项目实施监管的第一责任主体，具体监督建筑工程项目的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等五方责任主体项目负责人履行职责，切实做好项目全过程的管理、监督和服务工作。市住建局应做好相关指导及监管工作。

（二）竣工验收。农民公寓项目建设完工后，由建设单位主体按照有关规定组织参建各方竣工验收并向市住建局申请竣工验收备案。经验收合格后，供水、供电等部门支持办理相关手续。未通过验收的由镇人民政府下达整改通知书，限期整改。未按市级审批后的建设方案执行且情节严重、难以整改的项目不予验收，纳入“两违”整治范围进行处理。

（三）不动产登记。房屋建成竣工备案后，由村集体以土地使用权主体申请办理不动产首次登记后，严格按经表决同意和市级审批后的分配方案转移登记给分配对象。未申购分配的预留住

房（可预留 20%~30%）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。

（四）建后管理。建设主体应制定小区管理等方案或办法，经村民会议或村民代表会议通过后执行。预留的房间申购按照经市级审批的建设方案规定执行。

六、政策扶持说明

（一）用地指标政策。村集体采用拆旧建新方式建设农民公寓所腾挪出的用地指标全部返还该村集体；镇统筹建设所腾挪出的用地指标分配利用方式，由镇村协商确定。

（二）费用减免政策。农民公寓项目可结合各镇村实际，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、气、有线电视、网络等收费，参照农村私人建房标准执行。农民公寓项目可享受本级费用减免等相关优惠政策。

1. 在城市总体规划区与人民防空重点设防镇规划区外的农民公寓（即无需办理《建设工程规划许可证》的农民公寓）无需配建人防工程；办理《建设工程规划许可证》的项目应按规定办理新建民用建筑防空地下室同步建设审批（县级）或新建民用建筑防空地下室易地建设审批（县级）。

2. 城市（含县城、建制镇）规划区范围以外的农民公寓免于缴交城市基础设施配套费。

（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，腾挪出的用地指标分配利用收入应优先用于农民公寓建

设。在禁止出现“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，由各镇实施监管。市金融局负责对接驻石金融机构，为农民公寓项目争取贷款优惠政策。

七、监管措施

各镇作为第一责任主体，要对农民公寓项目各环节加强全过程指导和监管。市农业农村局、自然资源局、住建局、城管局等部门要根据各自职责对农民公寓项目的资金使用、工程建设及事后管理等全过程情况开展定期督导检查。

市治违办应将农民公寓项目建设纳入“两违”整治范围进行严格管理，各镇要加强日常检查力度，发现农民公寓项目建设方案未经审批而实施，或违法违规销售(含“以租代售”)农民公寓的，应联合市农业农村局、自然资源局、住建局、城管局等部门依法查处；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

农民公寓必须用于农村村民居住，不得改变用途，不得借集中建房的名义将农村集体建设用地流入市场用于商业房地产开发，禁止通过租借、租赁的名义将农民公寓长期提供给不符合农民公寓入住申请条件的人员，绝对禁止出现“小产权房”。农民公寓所有权转让的主体必须是满足农民公寓入住申请条件的本村集体经济组织成员。转让方在流转完农民公寓所有权后，不得再申请宅基地或入住农民公寓。

八、其他说明

（一）本方案由市农业农村局、自然资源局、住建局会同有关部门负责具体解释工作。

（二）本方案未明确事宜，按照相关法律法规以及国家、省、泉州市、石狮市公布的有关政策规定执行。施行期间，国家法律法规或上级政策文件另有规定的，从其规定。

（三）本方案自公布之日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日。

- 附件：
1. 石狮市农村村民集中建房工作领导小组成员名单
 2. 提交市级审查审批所需材料清单
 3. 承诺书
 4. 农民公寓项目建设方案（参考模板）
 5. 建设方案报审文本深度要求

附件 1

石狮市农村村民集中建房工作领导小组成员名单

组	长：蔡俊龙	市政府副市长
副	组 长：蔡晓智	市自然资源局局长
	余明涵	市住房和城乡建设局局长
	王英俊	市农业农村局局长
成	员：庄忠庆	市政府办公室三级主任科员
	高培榕	市发展和改革局副局长
	蔡金郡	市自然资源局副局长
	卢章钦	市住房和城乡建设局副局长
	黄进成	市农业农村局四级调研员
	蔡志坤	市文化体育和旅游局副局长
	陈森蔚	市金融局副局长
	潘志华	市市政公用事业发展中心主任
	郭秋华	国网石狮市供电公司副总经理
	庄智欣	福建广电网络集团石狮分公司 副总经理

附件 2

提交市级审查审批所需材料清单

- 一、XX镇人民政府关于申请建设农民公寓项目的报告
- 二、申请入住的村民花名册及承诺书（经资格审核通过）
- 三、建设方案（包括项目选址、征迁补偿、成本核算、资金筹措、建设强度、房屋分配等，详见附件 4）
- 四、村集体会议纪要及签到表复印件、公示证明（含远拍和近拍角度照片，要体现公示时间）、公示结果
- 五、其他有关材料

附件 3

承诺书

本人_____，身份证号_____。家庭共有____人，由于_____原因，本人及家庭申请在_____镇_____村（参与建设并入住入住）农民公寓。
现正式承诺：

一、本人及家庭符合农民公寓申请条件，申请材料真实有效；
二、本人自农民公寓竣工（申购预留住房则为入住）之日起，按照政策规定要求将位于_____镇_____村的旧房（产权证号：_____）在规定时间内（不超过 6 个月）自行拆除或交由村集体处理，原有宅基地自愿无偿退还村集体，逾期未拆除的，交由村集体统一处理。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人（手印）：

年 月 日

附件 4

农民公寓项目建设方案

(参考模板)

一、项目选址

(一) 拟建项目详细位置、四至 (附勘测测定界图)

(二) 项目占地面积

(三) 用地类型情况

.....

二、征迁补偿

(一) 征迁区域、计划及补偿标准

(二) 腾退宅基地数量、面积及补偿标准

.....

三、成本核算及资金筹措

(一) 预计成本核算

(二) 资金来源情况

(三) 社会资金回报方式和标准

(四) 资金监管方法

.....

四、建设强度

(一) 建筑面积、高度、楼层、幢数

(二) 容积率、建筑密度

(三) 人防地下室及公共服务设施配套

.....

五、房屋申购和分配

(一) 套房总数、户型、面积标准、申购价格

(二) 现有参建户房屋分配安排

(三) 预留套房数量及管理、申购方式

.....

六、其他事项

建设方案报审文本深度要求

一、区位图：表达建设地块在镇村中的位置及交通关系。

二、现状分析图：对场地关系及四邻关系进行表达，对建设红线范围内闲置农宅、保留建筑、古树、现状场地标高、进行表达。

三、总平面图：充分体现建设地块内保留要素，详细标注用地坐标，新建建筑坐标、场地标高、建筑间距、建筑层数等，并对停车区域、环卫设施、场地无障碍设计、应急救援场地等做出明确表达。涉及农转用的农民公寓项目，小区容积率不得小于 1，建筑密度控制在 30%左右，绿地率不低于 30%。

四、效果图：包括建筑外观效果图和场地设计效果图，外观效果图应标注立面材质，场地设计效果图需标注场地材质和苗木选型。

五、日照分析图：按冬至日表达，受到日照不利影响的周边农房应明确标示并提供权属人知情同意书。

六、交通分析图：表达车行交通、机动车停车设置、非机动车停车设置。

七、管线综合图：给排水、电气、燃气管线综合。

八、单体技术图纸：平面图（含户型指标，单元公寓式住宅每户建筑面积控制在 200 平方米以内）、立面图、剖面图。

九、设计说明：应包括建筑专篇、结构专篇、给排水专篇、电气专篇、燃气专篇、绿色建筑专篇、海绵城市专篇。

