

# 中共丰城市委办公室文件

丰办发〔2020〕19号



## 中共丰城市委办公室 丰城市人民政府办公室 印发《进一步加强农村宅基地改革和 管理工作实施方案》的通知

各乡镇（街道）党委、人民政府（街道办事处），市委各部门，  
市直各单位：

经市委、市政府研究同意，现将《进一步加强农村宅基地改革和管理  
工作实施方案》印发给你们，请结合各自实际，认真贯彻执行。

中共丰城市委办公室

丰城市人民政府办公室

2020年6月3日

# 进一步加强农村宅基地改革和管理 工作实施方案

为进一步加强我市农村宅基地改革和管理工作，深化农村土地制度改革，切实保护耕地，维护农民合法权益，实现节约集约用地。依据上级相关文件精神，结合我市实际，特制定本实施方案。

## 一、工作目标

全域推进农村宅基地改革，确保 2020 年底前全市所有尚未完成“宅改”的村组完成改革任务。高质量完成 2020 年秀美乡村建设点、铁路、公路、景点沿线，城市、集镇、工业园区周边村庄的宅改和建设工作。全面规范农村宅基地使用管理，走出一条“布局合理、利用集约、管理规范、权益保障”新路子，增加农民土地财产性收入，加快壮大村集体经济步伐，促进乡村全面振兴。

## 二、主要任务

### （一）强化村庄规划引领

1. 宅基地使用必须符合全市土地利用总体规划、城镇总体规划和村庄建设规划，落实合理利用土地、切实保护耕地的基本国策，加强基本农田保护和宅基地管理，依法办理规划和用地审批手续，严格控制占用耕地和林地建房，严禁占用基本农田建房。

2. 严格执行农村建房建设标准，新建住宅占地面积一般不得

超过 120 平方米，应以二至三层为主，一般不得超过三层，建筑面积不得突破 350 平方米，住宅标准层高一般不宜超过 3.3 米，底层层高不宜超过 3.9 米。提倡建设双拼式、联排式住宅，有条件的地方可建公寓式住宅，全面杜绝超高超大建房。距离高速公路 1000 米可视范围内不准建设新村。距国道、省道、高速路口及连接线、县（市）道路两旁 50—100 米以内严格控制建房。

3. 农村住房建设应当遵循统一规划、统一布局、统一风格、统一体量的原则，新建农房建筑风格应彰显历史、文化、环境特色，单体建筑设计方案应从《宜春市农房设计通用图集》中选择，每个自然村选择的建筑风格要基本一致，防止出现村落户型杂乱无序的现象。

责任单位：市自然资源局牵头，农业农村局、住建局配合，各乡镇（街道）负责

## （二）集中开展整治行动

1. 分级建立台账，对一户多宅、超占面积、闲置房屋、村内空地、附属设施、户籍信息等进行准确登记，充分掌握农村宅基地利用现状，建立市、乡、村、组四级工作台账，完善宅基地档案。

2. 把握整治重点。（1）拆除“三房”，即违建房：对农村非法占用、杂乱无序、建新占旧、一户多宅等违法违规建设的“违章房”进行拆除；闲置房：对集镇、村组属于废弃闲置、建新未拆旧、未遵守“一户一宅”规定等性质的房屋，予以全面拆除；

危旧房：危旧土坯房、地处低洼易涝地带、房屋结构陈旧、存在安全隐患及妨碍村庄主要交通、有碍观瞻等性质的“危旧房”，予以全面拆除。（2）拆除废弃建筑。对村庄内废弃厨房、猪牛栏、杂物间、露天厕所、退养猪场及其他废弃建筑予以拆除。（3）对村庄内乱搭乱建、有碍观瞻的构筑物（尤其是各类蓝棚、琉璃瓦屋顶再加的顶棚、阳台安装的雨棚等）及其他临时构筑物予以拆除。

3. 全面清理整治。在摸清现状的基础上，按步骤、有计划地对一户多宅、超占面积，闲置废弃的露天厕所、畜禽舍、倒塌住房、违章建筑，以及影响村内道路及公共设施建设建筑物或构筑物等，实行清理腾退，做到应拆尽拆。同时及时清理产生的余土、砖瓦碎片等垃圾和杂草杂物，因地制宜对裸露地表进行平整，确保不留死角，彻底改变“破、烂、危、脏”等面貌。

4. 组织“宅改”验收。市“宅改”领导小组将组成联合工作组对各村任务完成情况进行验收。根据《丰城市2020年秀美乡村建设工作方案》，完成宅基地管理但未纳入秀美乡村建设的自然村，按每个自然村5万元的标准预拨建设启动费，主要用于拆除房屋机械费和清场费，结余资金用于“七改三网”建设；属2020年秀美乡村建设点的按照以下标准拨付奖补资金，普及村：25户-50户每户补1.3万元；50-100户每户补1.2万元；100户以上每户补1万元。亮点村：25户-50户每户补2.3万元；

50-100 户每户补 2.2 万元；100 户以上每户补 2 万元。

责任单位：市农业农村局牵头，自然资源局、住建局配合，各乡镇（街道）负责

### （三）规范宅基地审批程序

1. 农户申请。符合申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

2. 村组审查。村民小组收到申请后，会同村民理事会召开村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋高和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，由村民小组将相关材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇（街道）。

3. 分类审批。乡镇（街道）实行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度。审批工作中，自然资源部门具体负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，再核发乡村建设规划许可证，不得占用永久基本农田；使用原有宅基地且符合国土空间规划进行农村村民住宅建设的，可按照规定办理规划许可。农业农村部门具体负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公

示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。根据部门联审结果，由乡镇（街道）对村民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇（街道）申请划定宅基地用地范围，乡镇（街道）及时组织农业农村、自然资源等部门到现场进行开工查验。农户建房完工后，由乡镇（街道）组织相关部门进行验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

4. 市级颁证。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

责任单位：市农业农村局牵头，自然资源局、住建局配合，各乡镇（街道）负责

#### （四）提升宅基地管理水平

1. 坚持“一户一宅”、“面积法定”的分配原则，按照“传统农区、边远山区、乡镇（街道）核心区、城市规划建设区”四种分类，探索农民住房在不同区域的多种实现形式，保障农民居住需求。在传统农区，实行“一户一宅”，各地可以根据实际，原住房宅基地面积控制在100-200平方米，建新必须拆旧，引导鼓励原址改建。在边远山区，鼓励符合建房条件且自愿放弃在原村建房的农民，可在本乡镇（街道）范围内进行调剂并实行有偿使用，引导农民向集镇集中。在乡镇（街道）核心区范围，采取统规自建的方式落实“一户一宅”，符合建房条件的农户，占用

非耕地建房的，每户不超过 120 平方米。占用耕地建房的，每户不超过 100 平方米。在市规划建成区，实行农民公寓、住宅小区安置，原住宅不得擅自改建。

2. 建立宅基地有偿使用制度，对因历史原因形成“一户一宅”超标准占用宅基地的、“一户多宅”的以及非本集体经济组织成员除继承房屋以外的其他方式占有和使用宅基地的实行有偿使用。有偿使用具体收取标准参照《丰城市进一步规范农村宅基地管理实施方案》（丰办发〔2017〕67号）文件执行。

3. 健全农村宅基地自主管理机制，发挥村民自治组织对宅基地的民主管理作用，完善工作章程，制定完善农村宅基地自主管理制度，强化管理职能。充分尊重群众意愿，发挥村民理事会在宅基地申请、退出、流转、收益分配等事务中自主管理的作用，逐步建立完善“一户一宅”分配制度、宅基地有偿使用制度、宅基地自愿有偿退出制度、村民理事会制度等一系列宅基地管理制度。

责任单位：市农业农村局牵头，自然资源局配合，各乡镇（街道）负责

#### （五）盘活利用资产资源

一是依法保护农民合法权益。充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严格控制整村撤并。

严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村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。二是探索多种形式退出宅基地的有效方法。在尊重农民意愿、保障农民权益的前提下，通过村级组织和村民理事会，充分发挥农民的首创精神，积极探索无偿、有偿、流转和享受优惠政策等多种形式退出农村宅基地的有效方法，所退出的宅基地和村庄规划用地由村民小组集中收储。在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地使用权。三是盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。鼓励对分散、零星收储用地进行统一整合，并按照村庄规划布局进行统一包装。对适宜增减挂钩的村内建设用地，可按照“宜耕则耕、宜林则林”的原则进行复垦，复垦验收后所取得的建新指标优先用于基础设施建设。鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等新产业新业态，增加村集体和农民收入。

责任单位：市农业农村局牵头，各乡镇（街道）负责

### 三、工作步骤

（一）调查摸底阶段（2020年5月上旬前）。制定工作方案，逐村逐户摸底，建立工作台账，并全面进行部署。

（二）组织实施阶段（2020年5月中旬-11月底）。瞄准主



要任务，全面推进农村宅基地改革和管理各项工作，确保落地见效。

（三）总结完善阶段（2020年12月）。总结工作做法与成效，完善农村宅基地管理制度，建立农村宅基地取得、退出、审批、监管、保障等长效机制。

#### 四、组织保障

（一）加强组织领导。市成立加强农村宅基地改革和管理工作领导小组，由市委主要领导任组长，市政府主要领导任第一副组长，市委分管领导任常务副组长，市政府分管领导任副组长，相关职能部门主要负责同志为成员。领导小组下设办公室（以下简称市宅改办）于市农业农村局，由市农业农村局、市自然资源局、市住建局相关负责同志任主任和副主任，并从市农业农村局抽调3名干部，市自然资源局、市住建局各抽调2名干部集中办公，并落实宅基地管理专项工作经费。各乡镇（街道）要相应健全组织机构，实行党政主要负责同志亲自抓、分管负责同志全力抓、相关站所协同抓的工作机制。市乡两级结合秀美乡村建设，安排四套班子领导和市直挂点单位包村进行帮扶指导。

（二）形成工作合力。农村宅基地改革和管理工作的事情关广大农民权益，涉及多层次多部门。各级各部门要增强责任意识、协作意识，努力形成工作合力。农业农村部门负责建立健全农村宅基地分配、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等

工作；自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间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；住建部门负责农房建设质量监管、房型设计的推荐和危旧房改造等工作；其他相关部门要按照部门职能，切实履行各自职责。乡镇（街道）承担属地责任，负责组织做好农村宅基地审批、建房规划许可、土地清理腾退等有关工作，为农民群众提供便捷高效服务。村“两委”全面负责本辖区内农村宅基地管理和改革工作，要充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和“党建+”引领作用，引导自然村依法组建村民理事会，完善工作章程，强化管理职能。村民理事会要发挥主抓作用，抓好宅基地资格权认定，一户多宅、超占面积、闲置废弃等建筑物或构筑物的清理腾退，以及宅基地申请、流转、退出、收益分配等具体事务。

（三）强化督查考核。市委、市政府把农村宅基地改革和管理工作纳入乡镇（街道）工作考核的重要内容，采取面上督查、随机抽查和明查暗访等形式开展经常性的考评检查。按照一周一调度、半月一督查、一月一通报的方式，对每月排名后6名的乡镇（街道），由市政府分管领导约谈乡镇（街道）分管负责同志；对连续两次排名后6名的乡镇（街道），由市委分管领导约谈其党委或政府主要负责同志。农村宅基地改革和管理工作纳入乡镇（街道）高质量发展考评，对未完成的年度工作任务的，该项工作考核计零分。各乡镇（街道）要切实采取强有力的工作措施，保障经费投入、配齐精干力量，抓好日常工作调度，强化对农村

宅基地改革和管理工作的经常性指导和监督，确保工作任务按时按量完成。

附件：各乡镇（街道）2020年“宅改”工作任务

附件

## 各乡镇（街道）2020年“宅改”工作任务

序号	乡镇（街道）	行政村（居委会）数量	纳入宅改管理的自然村数量	2020年任务数
1	河洲	3	6	0
2	剑南	6	23	18
3	尚庄	14	85	33
4	孙渡	20	92	69
5	小港	30	113	0
6	筱塘	14	83	43
7	白土	21	192	137
8	袁渡	19	192	112
9	段潭	15	126	82
10	石滩	16	119	63
11	张巷	21	213	146
12	杜市	13	173	136
13	秀市	27	340	283
14	淘沙	21	198	157
15	桥东	21	183	154
16	洛市	16	120	81
17	铁路	17	189	128
18	石江	10	99	51
19	蕉坑	7	57	40
20	荷湖	14	137	78
21	丽村	18	139	101
22	荣塘	18	191	149
23	拖船	21	121	76
24	泉港	20	109	68
25	董家	8	19	19
26	隍城	17	92	64
27	湖塘	14	65	0
28	梅林	15	100	3
29	上塘	5	55	13
30	同田	16	72	32
31	曲江	14	66	66
	合计	491	3769	2402

丰城市人民政府办公室

2020年6月3日印发