

贞丰县人民政府办公室文件

贞府办发〔2020〕11号

贞丰县人民政府办公室关于印发贞丰县农村集中建房实施方案的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处）、县直各有关部门：

《贞丰县农村集中建房实施方案》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真组织抓好贯彻落实。



贞丰县人民政府办公室

2020年5月27日

贞丰县农村集中建房实施方案

为切实加强农村建房管理，引导农民群众因地制宜、因势利导适度集中建房，节约集约利用土地，改善农村居住环境，推进乡村振兴建设，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《贵州省城乡规划条例》、中央各部委《关于统筹推进村庄规划工作的意见（农规发〔2019〕1号）》《贵州省加强农村宅基地管理的实施意见》《贵州省加强农村住房规划建设管理的实施意见》《贞丰县村镇个人住宅建设和农村宅基地管理实施细则》等相关法律法规，结合我县实际，特制定本实施方案。

一、指导思想

以科学发展观为指导、乡村振兴为目标，以乡（镇、街道）政府（办事处）为主导、村集体为主体，坚持疏堵结合的原则，有序引导农民集中建房，减少建房的随意性和无序性，严格控制土地违法行为，集约节约用地，统筹解决农民住房分散、基础设施不配套、服务功能不完善等问题，努力把全县农村建设成为基础设施配套、公共服务设施完善、文明和谐美丽的宜居新农村。

二、工作目标

各乡（镇、街道）规划区、自然保护地、历史文化名村、传统村落、特色村庄、示范村核心区范围从严控制村民零星选址新

建住宅，率先引导村民按用地限额标准集中成片建房。其余地区根据地形地貌并结合用地实际在区域范围内科学合理推行农村集中建房工作。

2020年各乡（镇、街道）各集中选取1个点，作为集中建房点试点推进农村集中建房工作。

三、主要任务

（一）规划编制。农村集中建房点要做好项目选址和规划编制工作，应遵循科学规划、合理布局、保护耕地、集约用地的原则，保护好自然资源、地域特色和历史文化遗产，尊重乡村山水田园、路网布局、公共空间等自然肌理。规划应明确拟建集中建房点的道路、绿化、给排水、供电、通讯、停车场、污水处理、垃圾收运等基础设施、公共服务设施和村民建房用地等内容，根据每个集中建房点用地条件和村民建房需求，结合村庄特有的民居风貌、农业景观、乡土文化进行规划，设计3-5套不同类型的标准图集供农户选择。

（二）建房模式。各乡（镇、街道）人民政府统一规划设计、平整场地、配建基础设施及公共绿化后，结合集中建房点实际和村民需求，实施多种建房模式。一是自建模式，即村民以成本价购买宅基地（含庭院），按设计单位或农业农村部门提供的标准图纸自行建房。二是村委统建模式，即群众自购宅基地（含庭院）后，自筹建房资金，由村委会组织按标准图纸统一建房。

三是采取垫资统建模式，即以招商引资或企业垫资方式先统一建房、配建绿化及公共基础设施，再由群众筹集资金购买房屋。选择自建模式的，取得建房资格后，6个月内需启动房屋建设，两年内竣工投入使用；选择村委统建、垫资统建模式的，需在一年内完工。

（三）对象审核。农村集中建房点的申请对象，原则上为本村村民，符合《贞丰县村镇个人住宅建设和农村宅基地管理实施细则》中个人建房申请宅基地的条件。集中建房用地宽裕的项目点，可考虑本镇区域内周边村寨符合建房规定的地质受灾户、无房户以及生态移民或易地扶贫搬迁后因人口增加，不能满足搬迁人均住房标准的搬迁户、因国家或公益事业建设的拆（搬）迁户，以及自愿腾退原宅基地用于土地开发整理和村庄改造等情况的村民。

（四）民主参与。充分发挥村民主体作用，尊重村民的知情权、决策权、监督权，让村民主动参与农村集中建房点项目选址、建房对象审核、征地拆迁、规划编制、施工建设、账目公开、村庄环境卫生管护等公共事务，激发村民的主人翁精神。

（五）实施步骤

1. 各乡（镇、街道）人民政府牵头，组织村民建房委员会、农业农村部门、自然资源部门进行用地选址、征地；

2. 由农业农村部门统筹，乡（镇、街道）人民政府委托有资质的规划设计单位编制集中建房点规划设计方案；

3. 资金筹措及办理立项审批、环境影响评价等前期建设手续，并开展道路、给排水、供电、通讯等施工图设计工作；

4. 乡（镇、街道）人民政府、住房和城乡建设部门指导村委会组织实施道路、绿化、给排水、供电、通讯、停车场、污水处理、垃圾收运等基础设施；

5. 建房对象审核及宅基地分配。

四、保障措施

（一）组织领导。成立农村集中建房办公室，县农业农村局局长兼任办公室主任，负责统筹协调全县农村村民建房的综合性问题。

（二）部门职责。各乡（镇、街道）人民政府作为集中建房点责任主体，负责全面推进区域内的集中建房点的选址、规划编制及建设工作，并开展村镇农村“两违”项目的查处；**县农业农村局**负责指导各乡（镇、街道）制订农村集中建房用地年度用地计划，建立健全宅基地分配、使用、流转、用地标准等管理制度，统筹做好集中建房点的合理布局和项目选址、规划编制；开展集中建房点的审查、集中建房用地手续办理。**县自然资源局**负责参与农村集中建房的项目选址，负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可、不动产登记等工作，涉及占用农用地的，按规定办理农用地转用审批手续。**各乡（镇、街道）人民政府、县住房和**

城乡建设局负责农村集中建房点工程质量监管。县直其他相关部门根据部门职能分别作好集中建房点的给排水、供电、通讯、绿化、休闲广场、村级卫生室、活动中心等基础设施和公共服务设施的项目立项审批、项目申报、资金支持、环境评价及相关手续办理。村委会作为具体实施单位，在乡镇人民政府的指导下组织召开村民代表会议，做好集中建房对象的初审，开展集中建房点征地拆迁、规划设计方案公示和集中建房点矛盾排查化解、建房点经费筹集以及旧宅基地腾退等工作。

（三）资金筹措。农村集中建房成本费用主要包括规划设计费、征地拆迁补偿费、工程施工费和业务管理费，业务管理费不得高于总预算（不含财政拨款及政府项目资金）的10%。多渠道筹集资金，一是县政府统筹每年安排一定的财政资金，用于集中建房点的土地勘察、规划编制、环境评价等项目前期工作推进；二是整合资源，县级发改部门统筹财政一事一议、农村人居环境改造等项目资金向农村集中建房点倾斜；三是采取招商引资、与农户共商筹措成本费用、引进企业、个人等社会资金参与农村集中建房点的建设；四是完善金融机构农村信贷担保机制，为农村集中建房户提供贷款保障。