

宁都县农村宅基地制度改革试点 和规范管理工作领导小组办公室 文件

宁农宅办字〔2023〕2号

关于转发市宅改办《关于印发赣县区南塘镇船埠村“先审批后建设、按标准管风貌”农村建房管控经验做法的通知》的通知

各乡镇人民政府：

现将市农村宅基地制度改革试点和规范管理工作领导小组办公室《关于印发赣县区南塘镇船埠村“先审批后建设、按标准管风貌”农村建房管控经验做法的通知》转发给你们，请认真组织学习。并查缺补漏，提升农村建房审批监管质量。

宁都县农村宅基地制度改革试点和
规范管理工作领导小组办公室

2023年4月25日



宁都县农业农村 文 处 理 纸

来文机关	市宅改办		来文字号			
			文件日期		20	年3 月 03日
文件标题	关于印发赣县区南塘镇船埠村“先审批后建设、按标准管风貌”农村建房管控经验做法的通知					
来文份数	份	分发情况				
拟办	<p style="font-size: 1.2em;">1.呈刘书记批示</p> <p style="font-size: 1.2em;">2.呈请盛荣同志阅</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">办 4.10</p>					
领导批示	<p style="font-size: 1.5em;">如批。(转发各镇乡)</p> <p style="font-size: 2em; margin-top: 10px;">—</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">4.10</p>					
传阅签名	姓名	时间	姓名	时间	姓名	时间
	<p style="font-size: 1.2em;">请任平同志阅，并以党政领导小组办公室文件转发各乡镇，供参考学习。</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">—</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">4.23</p>					
备注						

装 订 线

将《赣县区南塘镇船埠村农村建房管理主要做法介绍》予以印发，请各地认真学习借鉴，有效加强农村建房审批监管。

赣州市农村宅基地改革试点和
规范管理工作领导小组办公室
2023年6月3日



赣县区南塘镇船埠村农村建房管理 主要做法介绍

船埠村位于赣县区南塘镇南部，面积 4.2 平方公里，下辖 4 个村民小组，共 262 户、1138 人。该村底蕴深厚、生态宜居、崇文重教，被誉为“博士村”而远近闻名。自乡村振兴战略实施以来，船埠村结合乡村振兴示范点建设及农村人居环境整治百日攻坚行动，积极探索农村建房管理新思路，按照“先审批后建设、按标准管风貌”工作理念，建立“两图两书两清单”工作机制，通过总体布局、规范审批、巡查执法、配套服务等举措，走出了农民建房由乱到治的新路子。

一、坚持打基础固根基，把“底数”摸上来

结合农村房地一体确权登记发证工作，对农民建房总体情况进行信息登记，准确掌握宅基地使用情况，为有效规范农民建房、宅基地制度改革，以及防止违法违章建房打下基础。一是摸清存量底数。对全村宅基地开展全面摸排，摸清宅基地权利人、面积、位置、利用状况等基础情况，同时建立宅基地基础信息台账，做到底数清、情况明。通过调查摸底，掌握全村存量宅基地 56 宗，符合规范可利用建房 43 宗，为后续规范管理奠定了基础。二是调处权属争议。采用“村委会+理事会+乡贤”模式，对全村各类宅基地历史遗留问题进行分析研判，逐一化解销号，妥善处理农村集体土地权属争议，保障村民合理

建房需求，切实维护农民和集体经济组织合法权益。三是**推动确权颁证**。按照不动产统一登记要求，根据“一户一宅、应登尽登、应发尽发”的原则，以村民小组为单位，促进全村宅基地登记颁证到位，做到村不漏组、组不漏户。通过确权合法建房，打击违章建房，形成正面的农村建房导向。启动确权登记以来，船埠村共发放确权证书 248 本。

二、坚持立规划管长远，把思想搅起来

充分利用现有规划成果和村庄建设基础，明确村庄布局及建房用地边界，发挥村民自治作用，普及依法依规建房意识。一是**严控体量和规模的上线**。坚持规划先行，注重与土地利用总体规划相衔接，因地制宜确定村庄建设布局，科学编制全镇建设规划，严格控制建房体量和建设规模。二是**划定自然资源保护的红线**。划出基本农田红线、生态红线，标注已建房宅基地、未建房宅基地范围、可建房区域，为村民建房选址等提供参考依据，从源头上杜绝村民占用其他地类建房等违法行为。三是**坚持以人民为中心的主线**。理事会牵头发动群众智慧，参与村庄规划，同时通过村务公开群、户主会、“乡村夜话”等多种方式，加大对村民建房相关政策法规的宣传，针对性地做好法律政策解释和引导工作，铸牢群众“建房先审批、违建必拆除”的思想意识。

三、坚持先审批后建设，把规矩立起来

以保障和维护村民宅基地权益为出发点和落脚点，实行先

申请、后审批、再建设，全面提升农村建房管理水平。一是**三级联审**。推行“三级联审”，户主在建房前向建房理事会提出申请，并签署《宅基地使用承诺书》，对建房资格条件、规模风貌等事项作出承诺，并履行好村规民约的规定；理事会对农户建房申请进行复核确认，并签署《农村住房建设复核确认书》；村民委员会（村集体经济组织）重点对申请人提交材料的真实有效性、拟用地建房是否符合村庄规划等进行审查；村级审查通过后，最后由镇人民政府组织审核和现场踏勘，签署《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，核发《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》。二是**监管联动**。按照“早发现早制止严查处”工作要求，建立以建房理事会为监督主体，镇、村联动执法的综合监督执法机制，组建乱占耕地建房巡查队伍，实行“日常监督、每周巡查、每月上报”，每月20日前将巡查汇总情况报镇建房管理办公室。2022年以来，全村共规范审批农户建房6栋，巡查制止违规违章建房3起，有效规范了建房秩序。三是**违规联惩**。针对违规乱占、未批先建、超高超大建房等违规行为，在村务公开栏定期曝光，违规主体按照有关要求完成整改后，向“村两委”申请撤销。通过以通报促整改，促进形成农村建房新风尚。

四、坚持按标准管风貌，把机制建起来

将村庄及农房设计融入自然环境、历史文化，打造具有地域特色、文化特征、风貌协调的船埠民居新样板。一是**两张清**

单明标准。建立“两图两书两清单”的“乡镇主导、村级主责、建房理事会主体”的农村建房管控机制。制作《农村建房红线图》和《农村建房审批流程图》，要求建房户作出《宅基地使用承诺书》、建房理事会履职《复核确认书》，明确建房“八严禁”的负面清单、“八服务”的正面清单。**二是融合治理提风貌。**建立农村人居环境整治“六好六化”工作机制，把握“建农村像农村”的原则，整治建设中多用本土化常见材料，民宅建设、风貌塑造不一味涂白、不大拆大建，突出书香格调和情怀，建设了体现船埠特色的“耕读园”、“榕樟园”、“博士园”、“励志园”，与民居整体风貌相得益彰，打造了“书香居”农民建房示范点，落户26户集中建房户。**三是群策群力促发展。**邀请专家学者、各方代表为提升村庄建设、民居风貌献计献策，建房理事会向建房户和农村建筑工匠提供住宅户型图、赣南客家建筑风貌图，鼓励推广运用；积极引导“时代乡贤”等乡土人才积极投身船埠乡村发展的事业中来，合力共建美丽家园。