

福建省农业农村厅 福建省自然资源厅文件 福建省住房和城乡建设厅

闽农规〔2025〕3号

福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强 农村宅基地和村民住宅审批建设管理 七条措施的通知

各市、县（区）农业农村局、自然资源主管部门、住建局，平潭综合实验区农业农村局、资源生态局、交通建设局：

为切实保障农村村民合理建房需求，进一步完善农村村民住

宅审批建设管理，经研究，提出如下措施。

一、优化村庄规划管理。对重点发展的村庄，村庄规划可单独编制或与乡镇级国土空间规划联合编制；对其他村庄，未编制村庄规划的地区可在乡镇国土空间规划中明确管控要求或以乡村地区“通则式”规划技术管理规定为依据，满足农村村民住宅建设等零星用地需求，实现乡村地区空间规划管理全覆盖。设区市自然资源主管部门应结合年度国土变更调查等对已批复村庄规划实施体检评估，对必要的农村村民住宅建设，在不涉及突破规划确定的约束性指标和底线管控的前提下，可通过动态维护等方式予以保障，由市、县自然资源主管部门统一更新国土空间规划“一张图”。

二、强化用地指标保障。单列农村村民住宅新增建设用地计划指标，专项使用，年底实报实销。为保障新增农村村民住宅建设用地耕地占补平衡，每年初，综合考虑各县（市、区）前三年批准农村村民住宅建设用地平均占用耕地和当年度新增用地需求情况，从省级补充耕地指标储备库中安排相应补充耕地周转指标给设区市和平潭综合实验区，专项用于落实本辖区农村村民住宅耕地占补平衡，禁止挪作他用，省级周转的指标年底前统一由原渠道全额收回。鼓励将从原耕地中流出的园地、林地等其他农用地恢复为优质耕地，形成补充耕地指标用于落实农村村民住宅耕地占补平衡。

三、规范农村宅基地和村民住宅审批管理。指导乡镇规范农村宅基地和村民住宅审批，严格落实多部门内部联动的联审联批制度，实现“一窗收件、一次告知、一表申请、一站服务、一次审批”，并在承诺时限内办结，不得以没有新增建设用地指标和补充耕地指标等为由不予审批。对审查未通过的农村宅基地和村民住宅建设申请，要建立问题台账，指派人员定期梳理汇总、研判分析、研究破解，对带有普遍性的堵点卡点问题，要及时将有关情况报送县级农业农村、自然资源主管部门。

四、分类保障城镇开发边界范围内的村民建房需求。对于划入城镇开发边界范围内的村庄，应因地制宜制定分类保障措施：对国土空间规划确定为城镇建设用地的，应结合城市更新，摸清村民意愿和需求，差异化确定更新方式和更新政策，统筹推进城中村改造，保障村民住房需求；对国土空间规划保留为村庄建设用地的，支持采取统规统建、统规自建、统一旧村改造等方式集中建设住宅小区，同时允许分幢办理宅基地批准和规划许可手续；经依法鉴定为D级危房确需改造的，在符合“一户一宅”且宅基地面积符合本地区现行用地标准的情况下，允许旧宅基地按照当地规定翻建。

五、多策保障传统村落内原住居民建房需求。因传统村落保护需要，影响原住居民生产生活或者导致其权益受损的，各地住建等主管部门要加强与原住居民的沟通，依法积极回应原住居民

需要，对就地实施住宅修缮改造的，要进一步加强技术指导，指导原住居民提出符合风貌保护要求的设计图纸，统筹做好传统村落保护及居住需求改善。对现有保护规划成果不适应保护发展需要的，各地住建等主管部门要指导编制单位，按规定要求组织修改、报批公布。同时，要加强保护相关的宣传教育，普及保护知识，提高公众保护意识。

六、畅通农村宅基地和村民住宅建设诉求渠道。省农业农村厅门户网站设置“农村宅基地和村民住宅建设意见建议”模块，专门收集群众关于宅基地审批、村民住宅建设等方面的意见建议。对网络舆情反映的、社会关注度高的问题，建立省级工作台账，定期研究、定期会商、适时督办，可采取带案下访、重点约谈等方式解决。市、县级农业农村、自然资源、住建主管部门每季度可安排专人进驻信访中心接访，收集研究村民建房诉求，切实保障村民合理建房需求。

七、加强农村宅基地和村民住宅建设监管。指导乡镇严格落实“四到场”要求，实施事前、事中、事后全链条监管，规范农村宅基地和村民住宅建设管理，提升施工质量安全和建筑风貌管控质效，发现、制止、处置涉及农村宅基地违法违规行为，杜绝城镇居民到农村购买农房、宅基地。对2020年以来涉及农村宅基地和村民住宅建设违法违规问题，开展一轮全省摸排，以县级为单位，建立工作台账，严格依法依规处置，做到整改一宗、销号

一宗。

本通知自印发之日起施行，有效期 5 年。

福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅

2025 年 5 月 19 日

（此件主动公开）

