汕头市农村集约式住宅建设工作指导意见

（征求意见稿）

为深入贯彻实施乡村振兴战略，统筹推进农村人居环境提质、土地集约节约利用、农房品质提升，规范全市农村住宅建设秩序、优化乡村空间布局、改善农民居住条件、建设宜居宜业和美乡村，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》等法律法规，以及住房城乡建设部等5部门《关于加强农村房屋建设管理的指导意见》《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》等政策文件精神，结合我市乡村发展实际，制定本指导意见。

一、总体要求

按照省、市“百千万工程”指挥部关于“总结推广粤东地区农村集约式住宅建设试点经验，指导有条件的地区结合当地实际，在充分尊重农民意愿的基础上，推进农村集约式住宅建设，保障农民户有所居”的要求，立足我市人多地少实际，以保障农村村民“户有所居”为目标，在总结农民集中式住宅建设试点经验做法的基础上，引导村民适度集中居住，促进村庄功能布局优化、完善乡村公共基础设施，推动城乡协调发展。

农村集约式住宅[1]，是指由村级组织主导，在农村集体建设用地（宅基地、村庄存量建设用地）上建设的多层或高层住宅，供本集体经济组织成员，或经批准安排的其他符合条件的群体居住

[1] 农村集约式住宅是《广东省“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部乡村振兴专班关于推进五年显著变化工作要点》中提出，指有条件的地区结合当地实际，在充分尊重农民意愿的基础上，参照农业农村部农村集中式住宅建设工作指引，推进农村集约式住宅建设，保障农民户有所居。

使用。

本指导意见所称村级组织，是指农村集体经济组织，包括镇级农村集体经济组织、村级农村集体经济组织、组级农村集体经济组织；所称农村村民，是指上述组织的成员。

二、工作原则

（一）坚持规划先行、合理布局。坚持“先规划、后建设”，强化规划管控，落实国土空间规划，科学合理布局。不符合国土空间规划或村庄规划的，不得批准农村集约式住宅。

（二）坚持集约节约、满足刚需。整合盘活农村闲置宅基地，推动建新拆旧、住新控旧，严格控制新增宅基地规模。推动旧村改造，盘活农村村庄低效用地，严格控制新增建设用地，尽量不占或少占耕地。坚持满足刚需、体量适中，严格控制建设规模。

（三）坚持村民自愿、三级统筹。尊重村民意愿，充分论证和依法履行民主程序，逐步引导农民集中居住。不得强制农民搬迁和上楼居住，不得侵犯农村村民宅基地资格权。强化县、镇、村三级主体责任，形成建设项目闭环管理链条。

（四）坚持依法依规、从严管控。按照“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”的工作要求，依法依规办理用地、规划报建、施工等审批手续，通过规范审批、严格监管、从严执法，坚决遏制新增农村集约式住宅违建乱象，提升乡村风貌。

三、建设流程

农村集约式住宅项目主要由农村集体经济组织或行政村为建设主体，按照规划建设、申报认定、建设实施、分配登记等步骤

规范建设流程。

（一）规划与用地要求

1.规划方面

（1）农村集约式住宅项目建设用地应符合各级国土空间总体规划和详细规划，项目选址于城镇开发边界内及边界处已明确城镇化任务的村庄，应符合城镇开发边界内详细规划的管理要求；选址于城镇开发边界外的村庄，可通过村庄规划或村庄规划“通则式”规划管理规定、地块图则进行规划管理。

（2）农村集约式住宅建设按规定办理规划手续，可以核发乡村建设规划许可证。农村集约式住宅建设的规划技术指标按照《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》执行。农村集约式住宅建设项目可根据农村村民生产和生活实际和需求，适当配套管理用房、农业生产工具配套用房。

（3）农村集约式住宅建设可按照城市居住区规范要求进行高起点设计，建设成多幢或单幢公寓小区，但不得设计为独栋别墅、联排别墅等低密度住宅建筑形式。鼓励农村集约式住宅建设套型以建筑面积144平方米以下为主，原则上人均不超过50平方米。

2.用地方面

农村集约式住宅建设应优先使用集体存量建设用地、空闲宅基地，鼓励拆旧建新、以地换房。涉及用地功能转变的，在符合规划的前提下，须按照相应程序办理用地功能转变手续。涉及占用农用地、未利用地或无合法权源的集体建设用地，依法办理转用、批准手续，新增建设用地指标按照国家和省的政策予以保障。

（二）项目申报程序

建设主体按以下程序做好项目申报认定工作:

1.前期摸底调查。

（1）全面调查摸底。一是建设主体要全面摸清底数，做好农村集体经济组织成员身份确认工作，在依法依规、尊重历史和村民意愿的基础上，按“一村一策”“一户一宅”原则，制定完善以“户”为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则。二是建立“一户一宅”本村宅基地资格权数据库。严格落实村民申请、村集体组织审核、镇人民政府（街道办事处）备案等程序，根据分户、宅基地申请等情况实行动态管理，确保以宅基地分配资格认定进行分户的工作公开公平公正。

（2）明确申请对象。农村集约式住宅建设规模应科学合理、充分摸查村民的申购意愿，以村民合理的居住需求为基础，统计符合申购条件的村民数量，形成人员名单。

符合以下条件之一的，作为农村集约式住宅的申购对象:

①符合本区域“一户一宅”宅基地申请政策的村民;

②与农村集体经济组织协商一致，自愿退出原农村宅基地，退出后“户”内没有其它宅基地的农村村民;

③原住宅影响村镇规划需要搬迁的农村村民;

④因政府组织实施的基础设施建设以及公共事业建设需要搬迁的农村村民;

⑤因镇村公共设施、公益事业等建设需要搬迁的农村村民;

⑥因自然灾害等原因需要搬迁的农村村民;

⑦经农村集体经济组织民主表决同意由镇（街道）审核批准后统一安置的被拆迁户;

⑧国家和省市规定的其他情形。

2.编制实施方案。在镇（街道）指导下，建设主体制定农村集约式住宅建设项目实施方案，方案应包括村庄基本情况、需求分析、项目建设必要性、用地选址和成本测算、建设规模、申购要求、资金筹措、申购价格定价规则、房屋分配方案、筹建及管理机构、基础配套建设、物业管理模式、房屋维修基金筹集和流转管理、以及公共配套设施的归属和移交等，完善项目实施前期工作。

3.集体审议。农村集约式住宅建设项目实施方案及参建对象审核材料应当提交农村集体经济组织成员大会或成员代表会议审议表决，严格落实“四议两公开”制度，并将决策事项、实施方案及参建对象审核材料予以公示，公示期不少于10个工作日，公示无异议后按程序报镇（街道）审核。

4.镇（街道）级初审。由镇（街道）对方案内容进行初审，主要包括：申购对象是否符合集约式住宅的申购资格；项目是否符合国土空间规划、用途管制要求；选址是否存在自然灾害隐患；资金筹措、成本核算、投资控制、分类分配处置是否合法合规；建设规模是否与村民的居住需求相匹配；建筑设计方案是否符合要求；方案是否经过表决公示等。镇（街道）审核通过后，上报区（县）农村集约式住宅建设主管部门。

5.区（县）级审核。区（县）农村集约式住宅建设主管部门组织农业农村、自然资源、住房城乡建设、发展改革、生态环境、水务等部门开展联审并出具意见。通过后，由区（县）农村集约式住宅建设工作主管部门公示5个工作日无异议后，报区（县）

人民政府同意核发农村集约式住宅认定书并批复，同时报市农村集约式住宅建设工作主管部门备案。各区县应建立审批绿色通道，项目建设主体凭《认定书》，可在相关职能部门优先办理用地、规划、施工许可等相关审批业务。

（三）建设报批实施

1.设计方案和预算编制。建设主体应委托具有资质的设计单位进行建筑设计，确定农村集约式住宅的户型、每种户型的数量等；应当委托具备资质的单位开展预算编制。在预算控制上，农村集约式住宅的地上建筑物拆迁补偿、土地成本、小区规划或建筑设计、房屋建筑工程、相关税费、贷款利息和项目建设管理费用、燃气工程安装费用等支出计入农村集约式住宅的建设成本。其申购价格由农村集体经济组织按建设成本结合实际情况自行确定，但不得损害村集体经济组织全体成员的共同利益。住宅设计应当符合抗震设防、抗风、防雷击、结构安全等房屋建设管控要求。办理《建筑工程施工许可证》前，应根据经区县、镇街审定的设计方案编制施工图设计文件并送施工图审查机构进行施工图审查。

2.开展申购。完成建筑设计后，建设主体发布农村集约式住宅正式申购通知，公告房源户型、房源数量、申购价格、费用缴纳方式、截止时间等。符合农村集约式住宅申购条件的农户可以申购。严格制定申购人资格标准及资格审查程序，农村集体经济组织将最终确定的申购名单，通过“四议两公开”后，报镇人民政府（街道办事处）审查，经审查同意后上报区（县）农村集约式住宅建设工作主管部门备案，备案文书及具体申购人员名单目

录作为指导分配（或申购）以及产权登记的基础性资料。

3.建设实施。建设主体依法依规向区县、镇（街道）相关部门申请办理农村集约式住宅建设项目的立项、用地、规划、建设、消防等审批（或备案）手续，取得相应的批准许可文件后方可动工建设；应当按照工程建设的相关法律法规和政策规定，引入具备相应资质等级的设计单位、施工单位、工程监理单位参与集约式住宅施工建设，鼓励承建的施工单位聘请经培训并取得乡村建筑工匠培训合格证的工匠参与施工。

4.竣工及联合验收。项目完工后，建设单位负责组织勘察、设计、施工、监理等五方主体单位开展竣工验收，并出具验收意见。区（县）自然资源、住房建设、消防等职能部门会同属地镇（街）人民政府按照省有关规定实施项目联合验收。

（四）房源分配、确权登记和后续管理

1.房源分配。通过验收后，建设主体正式发布房源分配通知，组织房源分配。可通过抽签（或随机摇号）等方式进行房源分配，村（社区）、镇（街道）有关部门须现场监督。申购名单发生变化的，须经农村集体经济组织以及镇街按照“申购条件”相关规定审定后方可调整，并报送区（县）农村集约式住宅建设工作主管部门备案。

2.确权登记。农村集约式住宅竣工验收合格后，应当依法依规申请办理权属登记。村级组织按照分配方案分配的住房，分户办理权属登记手续；未分配的房源及其他附属用房确权到村集体。

3.完善流转管理。农村集约式住宅用地属集体建设用地，土地所有权属村集体所有，土地使用权属农村集约式住宅业主共同

共有，村集体应结合实际制定建成后流转管理的具体办法，对农村村民集约式住宅的流转、调配、申报和使用进行管理，只限于在符合条件的本村集体经济组织成员户之间流转。

4.物业管理。农村集约式住宅建成后的物业管理可由村民自管或村级组织托管，也可引入市场化物业服务企业提供管理服务。镇人民政府（街道办事处）和村民委员会（社区居委会）负责指导和监督管理。

5.房屋维修基金管理。镇人民政府（街道办事处）负责农村集约式住宅房屋维修基金管理的日常工作，村级组织协助做好房屋维修基金管理的相关工作。

四、政策措施

（一）在规划用地方面优先支持

1.在国土空间规划中统筹安排农民住宅建设用地规模，各区县应通过编制国土空间详细规划（村庄规划、城镇开发边界内详细规划）或村庄规划“通则式”管理规定、或制定图则、简图进行规划管理，优先支持农村集约式住宅建设。

2.农村集约式住宅建设项目建设规模以实际需求为准，可具备一定的前瞻性，可按不高于实际需求上浮10%住宅计容建筑面积（仅指住宅功能）进行建设。在满足村民基本住房需求的基础上，允许建设不得超过项目总计容建筑面积10%的居住服务配套设施。

3.优化用地审批环节。澄海区、潮阳区、潮南区、南澳县农村村民住宅建设用地涉及农用地和未利用地转用的审批职权下放至属地区（县）政府行使，提高农用地转用审批效率。区（县）

政府应统筹落实项目耕地占补平衡。

4.鼓励开展农村建设用地拆旧复垦，复垦腾挪出的用地指标分配利用，由镇人民政府（街道办事处）和农村集体经济组织协商确定。

（二）资金筹措和优惠措施

1.资金筹措。农村集约式住宅的建设资金以农村村民个人集资为主，由农村集体经济组织负责筹措。在绝对禁止出现“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，作为农村集约式住宅建设方案重要内容进行申报审查，由镇（街道）实施监管相关居住服务配套设施按农村集体资产管理的有关规定执行。

2.融资服务。鼓励各类银行机构开发农村集约式住宅建设的金融信贷产品，完善信用村担保体系，探索推动金融机构为村建设农村集约式住宅和为村民申购农村集约式住宅开展相关金融业务，多渠道为农村集约式住宅建设提供金融支持。对农村集约式住宅项目的融资贷款，区（县）人民政府可以给予一定的贷款贴息和担保费补助。

3.财政扶持。为推行农村集约式住宅建设，对于耕地占用费、项目方案咨询论证、规划设计、综合配套、生态修复、环境整治、项目报建等费用，鼓励区（县）人民政府进行财政补贴扶持。有条件的地区可探索对集约式住宅建设给予住房设计费用和建筑风貌补助。

4.其他费用减免。农村集约式住宅建设涉及的水、电、气、有线电视、网络等收费，参照农村私人建房标准执行，减轻农村

集约式住宅建设的资金压力。农村集约式住宅建设项目，核发乡村建设规划许可证的免收城市基础设施配套费，不得收取耕地开垦费。

5.提供优惠性支持服务。城乡规划、建筑设计、建设管理等相关行业管理部门要引导相关技术机构、专业人员、施工企业，鼓励央企、国企采取成本价、保本微利等方式参与农村集约式住宅建设，提供优惠性技术服务。

五、工作机制

建立市级主导、县镇主责、村级主体的农村集约式住宅建设管理机制。

（一）市级工作机制。成立市农村集约式住宅建设工作机制，由市政府分管领导任总召集人，市农业农村局、市自然资源局、市住房城乡建设局主要领导为副召集人，市发展改革局、市农业农村局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局、市生态环境局、市水务局、市气象局、市公安局、市应急管理局、市城管局，市消防救援支队、中国人民银行汕头市分行、汕头供电局、汕头市粤海水务有限公司、国家金融监管管理总局汕头监管分局等部门为成员单位，统筹全市农村集约式住宅建设及管理工作。

（二）区级工作机制。各区（县）、镇（街道）参照市的架构，建立工作机制，制订具体实施方案，建立联审联批制度，明确本级相关部门和镇（街道）、村级组织的工作分工，出台项目立项、用地审批、建设监管、质量监督、竣工验收、确权登记等重要环节的办事指南，推动镇（街道）统筹相关审批职能，明确办事流程，简化办理程序，缩短办理时限。

（一）部门职责分工

1.发展改革部门：负责项目立项、节能审查等工作。

2.农业农村部门：负责审查申请是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求、是否经过村组审核公示等，具体做好指导“一户一宅”认定。

3.自然资源部门：负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，办理农用地转用和规划许可、不动产权登记，审查选址是否涉及地质灾害隐患点威胁范围及是否按规定开展地质灾害危险性评估；负责审查是否符合使用林地相关规定等，指导涉及使用林地项目办理征占用林地手续。

4.住房城乡建设部门：负责施工许可、建设工程施工质量安全监督、竣工验收备案、消防设计审查、消防验收或备案、结建式人防工程验收备案、农村集约式住宅房屋维修基金和物业管理等工作。

5.财政部门：负责对农村集约式住宅建设项目专款收支情况进行监管。

6.生态环境部门：负责涉及环境敏感区的农村集约式住宅建设项目环评审批，以及建设运营期间相关环保法律法规执行情况的监督管理。

7.水务部门：负责项目水土保持方案审批及建设期间项目水土保持工作情况的监督管理。

8.气象部门：负责指导监督区域气候可行论证、雷电灾害风险评估及防雷减灾等工作。

9.公安、应急管理、城市管理、税务、消防、中国人民银行汕头市分行、供电、汕头市粤海水务有限公司、国家金融监督管理总局汕头监管分局等部门要按职责做好相关工作；已调整由镇（街道）实施的行政职权，由镇（街道）按规定实施，相关部门做好指导、监督和评估等工作。

六、工作要求

（一）加强监督管理。农村集约式住宅建设过程中，不得触碰村集体内部决策、选址与审批、勘察设计与施工和分配与使用四个环节共24项负面清单（附件2），确保农村集约式住宅建设工作依法依规和积极稳慎推进，严守政策底线红线，取得扎实成效。**一是**严格农村集约式住宅建设项目联审认定工作，特别是要严格审查项目需求分析、申请对象资格、项目建设必要性、建设规模、申购要求、资金筹措等内容，防止盲目扩大建设规模，杜绝项目出现烂尾风险。**二是**建设项目应根据项目投资额以及资金来源，依法在农村产权流转平台或公共资源交易平台公开招标，确定项目参建单位。**三是**加强对项目施工许可、质量监督、竣工验收等方面的指导和管理，推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”（村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式）制度，全面落实“四到场”（即批准前审查到场、批准后丈量放线到场、施工过程到场、建房后规划核实到场）。**四是**建设项目的预算控制、结算审核和资金收支情况由镇（街道）负责监管。建设主体在镇（街道）指导下，建立专用账户，对农村集约式住宅建设项目的筹集资金（含村民缴交的申购款）实行专款专用，资金支出落实镇、村两级双审制度。专款收支情况由

镇（街道）财政部门进行监管并定期公示，确保资金使用的合理、公开、透明。**五是**农村集约式住宅中关于车位、商铺及未分配房源等，应按有关规定要求纳入农村集体资产的统一管理，不得私自向社会售卖或通过房地产中介公司处理等方式处置剩余房源。

（二）明确底线红线。一是严禁城镇居民到农村购买宅基地和农房。参照宅基地和农村建房有关法律政策严格管理，不得改变集约式住宅用途，不得借集约式住宅建设的名义变相搞房地产开发，不得设计为独栋别墅等低密度住宅，住宅仅可在本村符合资格的集体经济组织成员户内流转，禁止对外流转、禁止抵押。**二是**严格落实“一户一宅”要求。不符合宅基地申请条件的农户（依法退出原有宅基地的除外），以及出卖、出租、赠与住宅后再申请参与集约式住宅建设的，不予批准。已经通过集约式住宅实现户有所居的农户，再申请宅基地的，不予批准。**三是**依法维护农民权益。充分保障农民的知情权、参与权、表达权和监督权，禁止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。

（三）加强执法查处。严禁任何单位及个人违法、违规销售（含以租代售）农村集约式住宅建设项目资产，违者按照有关法律、法规没收违法所得，并追究相关人员责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。各地要将历史在建、拟建农民公寓项目建设纳入“两违”整治范围进行严格管理，发现农民公寓项目未批先建的，或违法违规销售（含“以租代售”）的，由属地镇（街道）牵头组织农业农村、自然资源、住房城乡建设、城市管理等部门依法查处；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责

任。

（四）加强宣传引导。修订完善村（社区）村规民约，充分发挥村规民约引导作用，利用电视、广播、网络、报纸、标语、会议等各种媒体及多种宣传渠道，大力宣传开展农村集约式住宅建设的重要性和必要性，提高村民城镇意识和现代观念，营造良好的社会氛围。

（五）积极稳妥推进。各区（县）要扎实推进农村集约式住宅建设，确保落实到位、取得实效。要把握和运用好“三农”工作规律和政策，保持历史耐心，审慎稳妥推进；加强调查研究，下沉指导，及时召开专题会议研究解决工作过程中遇到的困难和问题，及时总结和提炼本地在相关工作中产生的可复制、可推广的做法和经验，做好典型案例汇编、经验交流与示范推广。

七、实施时间

本《指导意见》自2026年X月X日起执行，有效期X年。实施期间遇上级政策调整与本《指导意见》不一致的，以上级规定为准。各区（县）可结合实际，进一步细化本指导意见具体工作要求。

附件：1.汕头市农村集约式住宅建设流程（参考）

2.汕头市农村集约式住宅建设负面清单（试行）

附件 1

汕头市农村集约式住宅建设流程（参考）

步骤	流程	工作内容	牵头单位	责任单位
1	选址评估	1.优先使用农村旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置存量建设用地；严格控制新增建设用地，尽量不占或少占耕地。 2.农村集约式住宅建设用地涉及用地用途变更的，变更前按照规定进行土壤污染调查工作。	区（县）人民政府	区（县）自然资源、 生态环境部门
2	方案设计	1.建设方案由建设主体设计，包括项目背景(建设必要性等)、项目基本情况(土地现状、规划情况等)、分配方案、资金预算、资金筹集、“四议两公开”等内容。项目选址于城镇开发边界内及边界处已明确城镇化任务的村庄的，应符合城镇开发边界内详细规划管理要求；选址于城镇开发边界外的，可通过村庄规划或村庄规划“通则式”规划管理规定、地块图则进行规划管理（出具规划条件、核发规划许可证）。 2.农村集约式住宅建筑高度不超过 80 米，容积率不大于 4.5,鼓励单套建筑面积 144 平方米以下为主。建筑风格要体现潮汕特色，注重塑造乡村风貌，引导建设“舒适实用”住宅。	镇人民政府（街道办事处）	建设主体

步骤	流程	工作内容	牵头单位	责任单位
3	方案审批	1.建设主体经表决通过的申报材料报镇街审核。 2.镇街审查把关材料的真实性，是否符合国土空间规划(没有完成详细规划和村庄规划编制的，以规划选址综合论证报告替代)、林地保护利用规划(涉及林地的),是否经过民主表决及公示程序，房屋分配对象是否合格等，审核通过后将方案、公示材料、申请表、审核意见等材料报区（县）农村集约式住宅建设主管部门。 3.区（县）农村集约式住宅建设主管部门收到材料后组织农业农村、自然资源、住房城乡建设、林业、发展改革、生态环境、水务等部门进行联审。联审通过的，以区(县)人民政府名义核发农村集约式住宅认定书并批复。	区（县）人民政府	镇人民政府（街道办事处）、建设主体
4	建设报批	区(县)政府组织区(县)有关部门集中并联审批，审批通过的，准予办理规划许可，颁发《乡村建设规划许可证》《建筑工程施工许可证》等。	区（县）人民政府	区（县）发展改革、自然资源、住房城乡建设、水务、生态环境等部门
5	资金筹集	1.可采取农民自筹、整村授信向金融机构贷款、爱乡人士捐资等多元化资金筹集方式。 2.探索集体建设用地不动产登记、抵押融资，完善信用村担保体系，引进金融机构提供业务协作。	镇人民政府（街道办事处）	区（县）财政部门、各级金融机构，建设主体
6	集中建设	1.加强工程建设监督。落实建设施工主体按照设计方案进行集中建设，保质保量如期完成工程建设。 2.完善配套设施。完善基础设施和配套公建。 3.做好施工监管。自然资源、住房城乡建设、农业农村部门在项目实施过程要做好“五公开”“四到场”工作。	区（县）人民政府	区（县）自然资源、住房城乡建设、农业农村等有关部门、镇人民政府(街道办事处）

步骤	流程	工作内容	牵头单位	责任单位
7	竣工验收	农村集约式住宅建设的竣工验收及备案相关工作由镇（街道）人民政府牵头实施。工程竣工验收合格的，由乡镇人民政府（街道办事处）根据验收意见，报送区（县）农村集约式住宅建设主管部门备案。	各镇（街道）人民政府（办事处）	区（县）住房城乡建设、自然资源部门
8	分配颁证	1.农业农村部门具体做好指导“一户一宅”认定，保证住房资源的公正合理分配，避免住房闲置和浪费。 2.村级组织按照分配方案分配的住房，分户办理权属登记手续；未分配房源及附属用房确权登记至村集体，按规定向符合分配条件的村民核发不动产权证书	区（县）农业农村部门、区（县）自然资源部门	镇人民政府（街道办事处）,建设主体
9	入住管理	1.建立健全管理机制。确保房屋的卫生和环境质量。 2.建立长效的物业管理和集体经济收入机制，在确保村级物业管理公益性的同时，增加村集体经济收入。 3.该项工作纳入村级常态化管理。	村级组织	镇人民政府（街道办事处）、区（县）住房城乡建设、农业农村部门

附件 2

汕头市农村集约式住宅建设负面清单（试行）

为贯彻落实市委机动巡察反馈问题整改要求，稳步有序推进农村集约式住宅建设，市农业农村局在农民集约式住宅建设试点的基础上，结合实际，梳理形成了汕头市农村集约式住宅建设负面清单，供各地区掌握，以确保农村集约式住宅建设工作依法依规开展、取得扎实成效。

一、内部决策环节

（一）集约式建房方案、物业管理模式、房屋维修基金筹集方式及缴交标准未广泛征求村集体内部成员意见。

（二）村集体对集约式建房方案的讨论通过未严格执行“四议两公开”制度。

（三）提出的集约式建房方案与成本预算脱离实际，超出集体成员负担能力。

（四）提出的集约式建房方案未对申请对象资格进行区级（把关农民公寓申请对象的资格类型及范围）、镇级（做好具体申请对象资格复核工作）、和村级（落实具体申请对象资格初审工作）“三级审核”。

二、选址与审批环节

（五）违反《自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》，占用永久基本农田或擅自占用高标准农田、

耕地选址进行集约式建房。

（六）存在削坡建房、在地质灾害隐患点威胁范围选址建房以及在法律法规规定不得选址建房的其他地点选址集约式建房。

（七）集约式建房涉及占用农用地、未利用地建房的，未依法办理农用地或未利用地转用审批手续；集中建房涉及占用自然资源部门管理范围内林地的，未依法办理林地用地批准手续和林木采伐许可手续。

（八）集约式建房项目未经所在区（县）人民政府同意。

（九）集约式建房项目未依法办理乡村建设规划许可证(或建设工程规划许可证）。

（十）集约式建房项目未依法办理施工许可证。

（十一）在地质灾害易发区集中建房选址未开展地质灾害危险性评估。

（十二）占用生态保护红线进行集约式建房。

（十三）擅自在不符合国土空间规划和用途管制要求范围内选址建房。

三、勘察、设计与施工环节

（十四）未依法委托有勘察、设计、施工资质的单位进行勘察、设计、施工。

（十五）未经放线就擅自开工建设。

（十六）建设过程未严格执行乡村风貌管控要求，和周边的建筑风貌和整体的乡村风貌不协调，破坏古村落风貌。

（十七）建设过程中未严格按照乡村建设规划许可证(或建设工程规划许可证)等管理要求进行建设。

（十八）建设过程中未严格按照住房设计图进行施工或选用不合格的建筑材料。

（十九）集约式建房工程竣工以后未依法进行规划核实和竣工验收便交付使用。

（二十）对经地质灾害危险性评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的集中建房，未配套建设地质灾害治理工程或治理工程的设计、施工和验收与主体工程的设计、施工、验收未同时进行。

（二十一）未按照相关规定公开招投标。编审单位未严格分离。招标代理单位、预算审核、结算审核的单位均为同一家公司，影响招标的公正性。

（二十二）集约式建房在建项目，未完善相关审批手续，仍继续建设的。

四、分配与使用环节

（二十三）给不符合当地分户条件的村民分配集体房屋导致“一户多宅”的。

（二十四）违反“建新拆旧”政策，未依照承诺或协议依法退回参与集中建房的村民的旧宅基地。

（二十五）违法违规向不符合条件的城镇居民或其他非农村集体成员出售集体房屋，借集约式建房试点变相建设和出售小产权房。

（二十六）未积极协调、指导和协助参与集约式建房的村民依法办理不动产登记造成村民的合法产权长期得不到保障。