

惠安县人民政府办公室文件

惠政办〔2020〕29号

惠安县人民政府办公室关于印发惠安县 农村村民自住小区 2020 年度试点 建设工作意见的通知

各镇人民政府，县直有关部门：

《惠安县农村村民自住小区 2020 年度试点建设工作意见》
经县政府第 35 次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组
织实施。

惠安县人民政府办公室

2020 年 6 月 22 日



惠安县农村村民自住小区 2020年度试点建设工作意见

为加快我县农村村民自住小区建设进程，按照试点先行、示范带动、逐步铺开的步骤，在前期规划布点和调查研究的基础上，总结潮乐村经验做法，本着先行先试的原则，结合我县实际，制定2020年度试点工作意见。

一、农村村民自住小区是指为解决农村村民住房困难，由村民自行筹资，在村集体土地上或通过实施危旧房（含石结构）改造而腾出的用地上，集中建设本村村民自住的住宅小区，允许配套建设相应的管理用房和公共配套服务用房。

二、确定试点。2020年度由各镇先行申报1至2个备选点，综合考虑征迁前期工作、用地条件、村级班子工作能力、建设主体、设计方案、建设方案、分配方案等因素进行筛选，确定东岭镇许山头村、三村村、螺阳镇溪西村、村下村等4个村作为第一批试点村，下一批试点村参照执行。

三、进度要求。本年度第一批试点要在上半年完成建设筹备工作并开工，年底前基本完成主体工程；第二批试点要在第三季度完成建设筹备工作，年底前开工投建。

四、用地报批。

1. 农村村民自住小区严格禁止在永久基本农田保护区、水源

保护地、历史文化保护范围、河流和县域交通主干道两侧控制区和地质灾害隐患区域选址建设，不得侵占生态红线和自然保护地。村民自住小区建设应符合国土空间规划、城镇总体规划、村庄规划和土地利用规划，并满足“以人为本、统一规划、因地制宜、合理布局”的要求，主要利用存量集体土地，结合危旧房（含石结构）改造，从农村村民住宅建设用地规划布点方案中进行选址，按应建需求确定用地规模。

2. 通过旧村居改造或利用存量集体土地，没有新增农转用的自住小区建设用地，由村委会提供用地红线、征收户清单名册以及安置户、应建户、特殊困难户清单名册（可容缺预审），报县资源局，由县资源局汇总上报县政府准入后，撤销被征收村民原权源材料或注销不动产权证（集体土地使用权证）等，办理自住小区批准拨用手续。如新增建设用地，按有关规定办理农转用手续。

3. 加大对空心村、危旧房等农村低效利用建设用地的整治力度。积极推进土地复垦，尽量与基本农田连片。旧村复垦新增耕地指标收益可按照有关规定用于农村土地整治和新农村基础设施、公共设施建设。

五、政策扶持。

1. 为鼓励试点先行，在县正式出台农村村民自住小区建设若干意见前，申请条件、建设模式、建设要求、用地报批、不动产

登记、政策支撑等方面内容可参照《惠安县农村村民自住小区建设若干意见（送审稿）》先行先试，并及时总结调整优化。在享受本意见优惠扶持政策的同时，下一步县政府正式出台农村村民自住小区建设若干意见，优惠扶持政策如有增补部分可以追加。

2. 自住小区建设同时享受本县有关建筑工业化方式、危旧房屋改造（含石结构）、土地复垦有关扶持政策。

3. 城市总体规划区和人民防空重点设防镇规划区外的农村村民自住小区不需配建人防工程（项目如需办理《建设工程规划许可证》，应按规定配建人防工程或缴交人防异地建设费）。

4. 城市总体规划区和镇规划区以外的农村村民自住小区免于缴交城市基础设施配套费；城市总体规划区和镇规划区内的自住小区建设缴交的城市基础设施配套费除县级提留以外予以返还作为小区公共设施配套建设经费。

5. 农村村民自住小区建设除了缴交建安税外，其他税费按规定减免。

6. 自住小区鼓励央企、国企、民营企业等各方主体参建，施工可采用代建制、建筑总承包方式。供电、供水、供气、电讯等市政公用设施主管部门应出台有关扶持政策，大力支持自住小区配套工程建设。

六、资金补助。农村村民自住小区建设资金以村民自筹为主，镇村积极通过市场参与、社会筹集等多种渠道筹措建设资金。县

级财政年度安排专项资金予以扶持补助，按各试点进度情况予以拨付。

1. 建设用地规划选址和确定用地红线后，实施危旧房（含石结构）旧村改造征迁费用予以每亩 5 万元补助，征迁原村集体资产予以每亩 2 万元补助，涉及新征农用地的则不予补助。如项目用地内同时存在以上情况，则按比例计算补助金额。

2. 项目主体开工后，统规统建多层（4~6 层）、高层（7 层以上，含 7 层）建筑按建筑面积每平方米予以 30 元补助工程建设费用。

3. 项目主体竣工后，统规统建多层（4~6 层）、高层（7 层以上，含 7 层）建筑按建筑面积每平方米予以 30 元补助市政公用工程建设费用。

七、融资贷款。

1. 创新农房 + 金融的融资新渠道，县农村信用社等驻惠金融机构要总结金融服务经验，进一步丰富农村住房、农村宅基地为抵押的担保方式。县担保公司在符合相关规定的前提下支持予以担保。金融机构在收益覆盖风险的基础上尽量给予农户贷款利率优惠。

2. 村民在取得自住小区土地使用权和房屋分配权时，需以拟取得的土地使用权和房屋所有权向金融机构抵押贷款用于向村集体经济组织等相关单位支付该房屋筹资款项的，经所在的集体

经济组织上报相应主管部门同意自住小区或宅基地使用权随房屋所有权一并抵押及处置并出具书面意见书，可给予办理抵押权预告登记和抵押登记。

八、退出机制。在货币补偿、资产置换等传统模式的基础上，探索通过“指标置换、借地退出”等多种模式的宅基地退出机制。

1. 指标置换：原则上应满足“一户一宅”的前提下才能置换低层式安置房；多层、高层式安置房可适当放宽安置条件，在“一户一宅”的基础上，对征收的房产按该房户主（不得析产分户）可安置一套不大于拆迁建筑面积且不大于 200 平方米的安置房。

2. 借地退出：在满足“一户一宅”的前提下，鼓励村民多余的旧房、宅基地由村委会或村集体经济组织先予以收回，待因子女达到分户年龄或其他合法正当理由需要时予以安排等额且合规的用地指标或按征收时补偿安置方案予以安置；也可把“沉睡”的资源盘活后以“房票”“宅票”的形式还给村民，可在本集体经济组织内部流转；将宅基地退回集体且在 10 年内放弃农村宅基地及自住小区资格权进城入户的农村村民，可享受城镇居民住房、教育、医疗、就业等有关政策。

九、农村村民自住小区的规划建设管理要从各个村的实际出发，制定征收补偿安置方案、自住小区建设管理和分配方案、公共服务配套设施和物业管理细则等具体事宜，广泛征求乡贤等社会各界的意见和建议，并经村民大会或村民代表大会通过，做到

有方案、有规定、有公示，公平公正公开。在征收补偿、分配安置、物业管理等各个环节都应 与村民签订相关协议书或承诺书，做到依法依规，规范管理。

十、县政府牵头成立由县发改局、资源局、住建局、农业农村局、财政局、生态环境局、城管局、文旅局、税务局、民政局、供电公司等部门组成的农村村民自住小区建设指导服务小组，切实加强项目立项、规划选址、用地报批、设计报建、分配安置、资金扶持、税费减免、公建配套等全过程指导服务工作。

县直有关部门：发改局、教育局、民政局、财政局、资源局、住建局、
农业农村局、文旅局、卫健局、审计局、城管局、生态环境局、
税务局，供电公司，农村信用社、农商银行惠安支行。

抄送：县委办、县人大办、县政协办。

惠安县人民政府办公室

2020年6月22日印发
