

福建省住房和城乡建设厅 福建省自然资源厅 福建省农业农村厅 福建省应急管理厅 福建省市场监督管理局 福建省交通运输厅

文件

闽建〔2026〕6号

福建省住房和城乡建设厅等6部门关于印发 《福建省农村村民自建房监管办法》的通知

各设区市住建局、自然资源主管部门、农业农村局、应急局、市场监管局、交通运输局、城管局（委），福州市名城委，厦门市执法局，平潭综合实验区交建局、资源生态局、农业农村局、执法应急局、市场监管局：

为贯彻落实省委、省政府工作要求，加强农村村民自建房管

理，保障农村住房建设质量安全，强化农村住房使用安全，现制定印发《福建省农村村民自建房监管办法》（以下简称《办法》），请认真贯彻执行。

福建省住房和城乡建设厅

福建省自然资源厅

福建省农业农村厅

福建省应急管理厅

福建省市场监督管理局

福建省交通运输厅

2026年9月1日

（此件主动公开）

福建省农村村民自建房监管办法

第一章 总 则

第一条 为了统筹发展和安全，加强农村村民自建房管理，保障农村住房建设质量安全，强化农村住房使用安全，根据有关法律、法规规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内集体土地上农村村民（以下简称村民）自建房的建设、使用安全管理等活动。

本办法所称自建房是指由农村村民自行建设的私有住房（含独栋式、并联式、联排式等房屋），包括新建、改建、扩建、翻建的住宅和附属设施。

本办法所称农村宅基地，是指村民用来建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房、庭院等用地。

本办法所称危险房屋，是指房屋结构体系中存在承重构件被评定为危险构件，导致局部或者整体不能满足安全使用要求的房屋。

第三条 村民自建房遵循规划先行、一户一宅、节约用地、因地制宜、安全第一、经济美观、风貌协调、属地管理、责任明晰的原则，体现当地历史文化、地域特色、传统民居和乡村风貌。

第四条 自然资源、农业农村、住建等部门应按照职责推动本级政府加强对本行政区域内村民自建房管理的组织领导和统筹协调，建立健全村民自建房全链条监督管理机制，明确部门职责分工，将所需工作经费纳入本级财政预算；适时开展联合检查，

指导和支持乡镇人民政府（含涉农的街道办事处，下同）依法开展村民自建房管理和服务工作。

农业农村、自然资源、住建等部门应按照职责督促指导乡镇（含涉农的街道，下同）落实属地管理责任，负责本行政区域内村民自建房管理服务工作的，根据法律、法规授权、委托，实施村民自建房宅基地审批、建房规划许可、建设质量安全、建筑风貌管控、使用安全管理，以村为网格单元开展全覆盖巡查。

第五条 自然资源主管部门负责国土空间规划编制工作，统筹安排农村宅基地布局，依法办理农用地转用，核发规划许可。督促指导有关部门或者乡镇做好地质灾害风险排查，对调查发现的隐患点落实群测群防、监测预警、排危除险等措施。

农业农村主管部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转等管理制度，指导闲置住宅盘活利用。

住建部门负责提供村民自建房建设质量安全、建筑风貌管控技术指导和服务，承担限额以上[工程投资额 100 万元以上（不含 100 万元）或建筑面积 500 m² 以上（不含 500 m²），下同]住宅的施工许可和质量安全监督。牵头组织开展村民自建房使用安全整治，排查结构安全问题，规范安全鉴定管理，及时将符合农村防止返贫致贫对象等政策支持对象条件的纳入政策保障范围。

应急管理部门负责村民自建房安全突发事件应急救援指导协调工作，按职责落实行业监督范围内安全监管责任，依法依规协同做好村民自建房安全管理工作。

市场监管、交通运输（公路）、城市管理等部门按照各自职

责，负责村民自建房相关工作。

第六条 村集体经济组织（村民委员会）应当协助、配合乡镇人民政府做好相关工作。通过成立村民自建房理事会、将村民自建房建设使用安全相关规定纳入村规民约等方式，引导村民依法依规开展自建房建设使用活动，指导村民办理相关审批手续；对自建房建设使用过程中的违法行为开展巡查、报告、劝阻。

第二章 规划和用地

第七条 坚持先规划后建设，不符合国土空间规划，不得批准农村宅基地和村民自建房建设。编制国土空间规划时，应当统筹考虑土地利用、产业发展、居民点布局、防灾减灾、乡村建设、生态保护和文化遗产保护传承、村民意愿等因素，依法合理安排宅基地用地规模和布局。

第八条 村民自建房选址应当符合国土空间规划，充分利用旧宅基地、空闲地和荒山、荒坡，禁止占用自然保护地、永久基本农田和生态保护红线、蓝线、河道管理范围内区域，严格控制占用耕地、林地、草地和湿地，避开地质灾害易发区、河道行洪区等危险区域，严格控制高陡切坡建房及无防护措施切坡建房。

鼓励有条件的县（市、区）聘请有地质灾害危险性评估资质单位提供以村为单元的地质灾害简易评价服务，指导村民科学选址。对经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建设工程，应当配套建设地质灾害治理工程。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时

进行。

第九条 村民自建房用地依法实行计划管理，自然资源主管部门应推动本级政府按照规定单列安排新增建设用地计划指标，专项使用，年底实报实销，对符合条件的村民自建房用地计划指标予以保障。

合理安排农村宅基地用地，严格控制农村宅基地占用农用地特别是耕地，鼓励将从平原地区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。

第十条 村民一户只能拥有一处宅基地，村民建房应当遵守国家及我省关于建房层数和面积等的规定。

城镇开发边界内，以及人均土地少、不能保障“一户一宅”的地区，在充分尊重村民意愿的基础上，可以探索通过建设“农民公寓”或“农民住宅小区”，保障村民实现户有所居。

集中统建的住宅小区应配建村民休闲交流空间，完善无障碍设施，鼓励有条件的地区配建长者食堂、大众茶馆、公益图书馆等“一老一小”日常照料空间。

第十一条 农村村民自建房应当传承传统风貌，住建部门应指导乡镇积极引导村民采用乡土材料和传统工艺建设当地传统建筑风格相协调的自建房，历史文化名村及传统村落应保持原有村庄街巷肌理和建筑布局。

鼓励选用装配式钢结构等安全可靠的新型建造方式，推广应用新型墙体材料、节能门窗、环保装修材料、节水器具和太阳能

热水系统等产品和技术，有条件的地区建设绿色农房和零碳农房。

第三章 批准和建设管理

第十二条 自然资源、农业农村等主管部门依职责指导乡镇公示村庄规划，以及宅基地审批和村民建房相关规划许可的申请条件、审批程序、办理期限、审批结果、投诉举报方式等事项，接受群众监督。

第十三条 在城镇开发边界内集体土地上申请宅基地建房的，对于国土空间规划确定为城镇建设用地的，应结合城市更新，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。

第十四条 在城镇开发边界外集体土地上申请宅基地建房的，应当符合国土空间规划要求，依法办理农村宅基地批准和乡村建设规划许可。

第十五条 村民申请宅基地建房的，应当以户为单位提出申请，向所在地村集体经济组织（村民委员会）提交有关材料。

第十六条 村集体经济组织（村民委员会）收到村民提交的申请材料，应当按照规定程序进行集体审议经公开征求意见后，报乡镇人民政府审核（审批）。

农业农村、自然资源主管部门应当指导乡镇收到申请材料后，组织现场勘查，并依法对申请材料的真实性、完整性、合法性进行审查。审查通过的，乡镇人民政府依法批准建房申请，并

按照规定办理农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证；审查未通过的，及时告知申请人依法不予批准的理由。

涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批。涉及交通、水利、通讯、电力等设施依法需要征求意见的，应当依法征求相关部门的意见。

相关单位应将住建部门提出的建筑立面管控要求纳入村民住宅建设相关规划许可内容，作为建房日常巡查、竣工验收的建筑风貌管控依据。

限额以上村民自建房应按有关规定向县级住建部门申请办理施工许可，纳入工程质量安全监督体系。

第十七条 自然资源、农业农村、住建部门应指导乡镇在便民服务中心设立村民自建房申请受理窗口，完善规划许可、宅基地审批、质量安全和建筑风貌等联动运行的联审联批机制。

第十八条 农业农村、自然资源、住建部门应按职责指导乡镇建立村民自建房管理台账，归档留存自建房审批、建房管理等有关资料。

第十九条 县级住建部门应当组织编制并定期更新村民自建房立面图集和通用图集。

立面图集应提炼当地传统建筑风貌的“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”等七要素，提出建筑风貌管控要求，位于传统村落保护范围内的，严格遵循保护规划要求，确保协调统一。通用图集户型设计要丰富多样，做到各区域全面采光、各层卫生间上下对位、布局合理、功能完善、尺寸比例无明显失当；

应提供具有地域特色、乡土特点立面图例，并配套建筑、结构以及设备管线的施工图，免费供村民选用并提供技术咨询服务。

第二十条 三层及以下的村民自建房可选用村镇住宅建设通用图集，也可以委托有相应资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员进行设计；其他村民自建房应委托有资质的单位进行设计或选用标准设计。

村民自建房设计应当符合国家现行抗震设防等有关质量安全标准和当地建筑风貌管控要求，位于历史文化名镇名村和传统村落核心保护范围和建设控制地带的，应当符合相关保护规划要求。

第二十一条 住建、自然资源、农业农村部门应指导乡镇加强对农村宅基地和村民住宅建设、验收的全程监管，建立建房质量安全常识提醒制度，向建房村民、带头工匠或施工项目负责人发放、宣讲质量安全常识“一张图”和安全警示视频，宣讲情况经宣讲人、建房村民、带头工匠或施工项目负责人签字，存入建房审批档案。

第二十二条 自然资源、农业农村部门应指导乡镇于建房施工前，组织人员现场钉桩放线。

三层及以下村民自建房可自行选择乡村建设工匠或有资质的施工单位承接施工。委托工匠的，应指定一名带头工匠，由其负责项目管理和施工质量安全；委托施工单位的，应明确施工项目负责人和安全员。

其他村民自建房应委托有资质的施工单位承接施工。

第二十三条 县级住建部门应推广使用村民建房施工合同示范文本，指导建房村民与带头工匠或者施工单位（简称“施工方”，下同）签订书面合同，约定双方权利义务，明确施工安全和房屋质量责任。

第二十四条 县级住建部门应指导乡镇通过实训教学、现场观摩和警示教育等方式，开展工匠年度常态化轮训。

县级住建部门应会同人力资源社会保障等有关部门开展乡村建设工匠培训和职业教育，发放培训合格证书，建立乡村建设工匠名录并向社会公布，开展社会评价和动态管理，为村民建房提供技术支撑。

第二十五条 建房村民应当在施工现场悬挂施工公示牌，公开审批文件、宅基地面积和四至、建房层数、建房村民、施工方、监督投诉电话等信息，张贴建房质量安全常识“一张图”等，自觉接受政府和村民监督。

第二十六条 施工方应当按照建房审批文件、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，做好施工现场安全防护工作，防止发生安全事故，建房村民应当协助配合，并对农村建房活动负相应责任。

建房村民和施工方应当对施工中的事故立即开展救援，应急管理部门应指导乡镇及时组织事故救援并依法上报。

鼓励乡村建设工匠为施工作业人员投保施工意外伤害保险或建设工程安全生产责任险。

第二十七条 村民自建房建设应当使用符合国家标准的建

筑材料、建筑构配件和设备。

施工方应当协助建房村民选用合格的建筑材料、建筑构配件和设备，不得偷工减料。建房村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，施工方应当劝阻、拒绝并及时报告乡镇人民政府。

第二十八条 住建、自然资源、农业农村等部门应指导乡镇组织乡镇专职管理人员、工程施工专业管理人员、属地村民委员会工作人员在内的监管人员（简称“建房监管人”，下同），每月开展施工关键节点和竣工验收到场巡查指导，重点核查是否按照批准面积、规划许可、设计图纸等要求进行施工，是否采取安全生产防护措施，及时发现、制止和查处违法违规行为，相关行为人和单位应当支持配合；应常态化组织监管人员开展业务培训，提升其监管能力。

县级住建部门应当推动同级政府为乡镇配备施工现场管理经验丰富的工程施工专业管理人员；无法配备或配备无法满足需要的，应通过政府购买服务，委托有资质的施工或监理单位提供技术服务，同时，购买服务费用全额纳入本级政府年度财政预算管理。每一幢村民自建房的施工关键节点和竣工验收环节，乡镇工程施工专业管理人员均应到场并按要求开展巡查指导服务。

第二十九条 村民自建房竣工后，建房村民应向乡镇人民政府提出竣工验收申请。农业农村、自然资源、住建部门应指导乡镇从宅基地管理、规划管理、质量安全和建筑风貌管控等方面统一组织竣工验收。验收需核实用地面积、层数、风貌，未达标的

限期整改，未经竣工验收合格的不得交付使用。

农业农村、自然资源、住建部门应指导乡镇于统一竣工验收合格后，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。

第三十条 自然资源主管部门应指导乡镇、村民委员会（村集体经济组织）引导建房村民申请办理宅基地使用权及房屋所有权不动产登记。

县级不动产登记机构应当将登记窗口延伸至乡镇便民服务中心，根据不动产登记申请书、农村宅基地权属来源材料、建房批准文件和竣工验收意见办理房地一体登记。

第四章 使用安全管理

第三十一条 住建部门应推动各级政府组织开展宣传教育，督促指导乡镇将《福建省房屋使用安全管理条例》规定的房屋使用安全责任人责任、使用安全管理等内容，通过责任告知书等方式告知房屋使用安全责任人，持续增强农民群众房屋使用安全意识，村民委员会应协助、配合。责任告知书标准文本由地级市住建部门统一制定。

住建部门应指导乡镇对村民自建房房屋使用安全责任人进行动态登记管理，督促房屋使用安全责任人严格落实房屋检查修缮、鉴定和安全隐患治理等责任，杜绝违规使用、装修房屋行为，依法办理规划许可或者施工许可手续。

第三十二条 有下列情形之一的，县级住建部门应牵头组织有关部门进行村民自建房结构安全排查：

（一）发生爆炸、火灾、沉降、垮塌、撞击等突发事件可能影响房屋安全的；

（二）发生地震、气象灾害、地质灾害等自然灾害可能影响房屋安全的；

（三）汛期、台风暴雨、重大节日等重点时段的土木结构房屋[含石木、木（竹）等结构房屋，下同]。

第三十三条 县级住建部门应推动同级政府建立农户自查、村镇巡查、县级核查和社会监督相结合的工作机制，常态化组织开展村民自建房安全隐患排查整治，实施定期排查，建立自建房安全隐患整治台账，督促隐患房屋使用安全责任人及时解危。

住建部门要加强村民自建房结构安全隐患排查整治工作的技术指导。

第三十四条 村民自建房确需用于经营性用途的，应当严格执行“先审批、后经营”规定，按以下程序办理：

（一）建房人确需改、扩建用于生产经营活动的，应当依法办理规划许可手续；涉及自建房加层、建筑主体和承重结构变动的装修的，应当依法办理施工许可手续，委托有资质的单位进行设计和施工，竣工验收后方可交付使用。自然资源主管部门负责指导改、扩建规划许可审批，住建主管部门负责指导施工许可审批及质量安全监管。

（二）用于人员密集型经营活动的，房屋使用安全责任人应当委托有资质机构进行整栋房屋安全鉴定，取得与经营业态要求和房屋现状相符的房屋安全鉴定合格证明。住建主管部门负责监

督管理房屋安全鉴定活动。

（三）在已取得规划许可且依法完成建设、消防等审批备案手续的经营性自建房内设立公众聚集场所的，该场所在投入使用、营业前，建设单位或使用单位应当依法申请消防安全检查，经许可后方可投入使用、营业。

（四）各有关部门按职责组织常态化巡查，发现自建房违规用于经营性活动的，应当依法查处。

第三十五条 任何单位或者个人不得实施危害房屋使用安全的行为，不得安装危及房屋结构安全的设施设备，不得承接相应禁止情形的勘察、设计、施工等工程。

第三十六条 各有关部门应按权限指导乡镇加强对下列村民自建房的监督管理，对违反房屋使用安全管理规定的行为，依法予以查处。

（一）三层及以上、且改扩建三年及以上、且使用人数 9 人及以上的经营性自建房；

（二）位于地灾点、易泡水、50 年以上的土木结构房屋；

（三）位于城乡结合部、城中村、安置区、学校和医院周边、工业园区、旅游景区等人员密集区域的；

（四）用于餐饮、住宿、超市、网吧、影视歌厅、棋牌室、培训机构、医疗卫生、托管服务、教育服务、养老服务、体育健身等经营场所的；

（五）礼堂、祠堂、宗教活动、人员密集场所等农村公共用途；

（六）经排查或鉴定发现存在安全隐患的房屋。

第三十七条 住建部门应指导乡镇对于局部危险并存在修缮加固价值的三层及以上危房，督促房屋使用安全责任人委托具有相应资质的设计单位，重点针对地基沉降、墙体开裂、屋面变形、构件破损等问题出具修缮加固方案，并委托有资质的施工单位加固。

对于依法办理施工许可手续的加固项目，应按照有关法律、法规规定进行维修加固施工和项目验收。

对于依法不必办理施工许可手续的加固房屋，在危房加固完成后，房屋使用安全责任人应组织设计、施工等相关单位进行验收，出具维修加固合格意见或者委托鉴定机构进行房屋安全鉴定复核通过，并报乡镇人民政府及县级住建部门备案后方可使用。

第三十八条 历史文化名城街区、名镇名村传统村落保护范围内，拆除任何建筑均应符合相应保护规划要求。

第三十九条 市场监管部门配合住建部门，将其抄告的鉴定为 C、D 级未经整改且未取得房屋安全鉴定合格证明、或者存在重大结构安全隐患的自建房标准地址信息列入住所（经营场所）禁用库，不予登记为经营主体的住所（经营场所）。

其他行业监管部门对认定为危房用作经营的，不予新办行业许可；对存量经营主体住所、经营场所属危房的，应暂停经营活动。

任何单位和个人不得出租危险房屋或者将危险房屋用于生产经营、公益事业等活动。

第四十条 地市级、县级住建部门应推动同级政府建立健全

自建房使用安全救助机制，对特殊困难家庭的自建房安全鉴定、危险房屋治理等进行救助。

第四十一条 鉴定机构应当按照国家相关技术标准开展安全鉴定，对房屋安全性鉴定报告的真实性和准确性负责。

住建部门应当推动同级政府加强房屋安全鉴定专业技术监督机构建设，规范房屋安全鉴定技术行为，促进房屋安全鉴定行业健康发展。

第五章 危险房屋翻建

第四十二条 农业农村、自然资源部门应指导乡镇对符合“一户一宅”原则、土地权属来源合法、申请就地翻建的危险房屋，根据审批权限依法就地翻建审批。

第四十三条 位于城镇开发边界内的村民自建房，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。

第四十四条 位于国省县乡干线、高速公路沿线两侧建筑控制区范围内的具有合法手续的危险房屋，原则上由属地政府组织评估后依法予以修缮加固或异地新建（控制区外）。确实无法加固或迁移的，在符合“一户一宅”且不占用公路用地及影响车辆行驶安全的前提下，允许参照现有住宅审批管理规定办理就地翻建审批，翻建房屋占地面积不得超过现有房屋占地面积，层数不超过原屋层数。国省县乡干线如确需新增平面道路交叉口，应按照

国家有关规定办理批准手续和建设。

第四十五条 位于铁路线路两侧安全保护区管理范围内的具有合法手续的危险房屋，原则上由属地政府组织评估后依法予以修缮加固或异地新建（控制区外）。确实无法加固或迁移的，在符合“一户一宅”且不占用铁路建筑限界及影响铁路运输安全的前提下，允许参照现有住宅审批管理规定办理就地翻建审批。

第四十六条 对属于危险房屋的古厝、祠堂等传统建筑（不含文保建筑、历史建筑和传统风貌建筑），遵循能保则保原则，优先采用加固修缮方式；确需改造的，应当统一收集旧构件、旧材料，以便用于今后传统民居建筑的修缮维护，防止有价值的传统建筑构件流失或损毁。

第四十七条 历史文化名城街区、名镇名村传统村落保护范围内的危险房屋进行修缮改造时，应符合相关保护规划要求。位于各级文物保护单位保护范围和建设控制地带内的，应按照《中华人民共和国文物保护法》的相关规定另行报批。

第四十八条 住建部门应指导乡镇督促历史建筑、传统风貌建筑危险房屋使用安全责任人遵循“原址保护、最小干预”原则，以测绘建档图纸为基础，制定修缮方案，组织加固修缮。

第四十九条 对产权复杂或邻里纠纷房屋，原则上由属地政府牵头协调，推动问题化解。

因邻里纠纷无法签订四邻协议的自建房，在符合“一户一宅”原则，且拟新建房屋满足与周边住宅保持至少 4 米退距的前提下，允许按照现有住宅审批流程办理就地翻建审批。

第五十条 符合“一户一宅”的农村脱贫户、易返贫致贫户、突发严重困难户、农村低保户、分散供养特困人员、低保边缘家庭等六类重点对象，农户可依法依规申请翻建补助。

对居住于危险房屋，无经济能力或不愿申请的经济困难户，由乡镇人民政府盘活利用暂无安全隐患的闲置校舍、养老院、避灾点等资产，配置基本生活设施，作为临时过渡房，保障临时安置需求。对符合城镇住房保障条件的，住建部门可以依法纳入当地住房保障范围统筹解决。

第五十一条 对位于饮用水水源二级保护区内、生态蓝线保护范围外的危险房屋，原住村民在符合“一户一宅”原则及做好生活污水和垃圾收集处理的前提下，允许参照现有住宅审批管理规定办理就地翻建审批。

第五十二条 位于地灾点等无法通过翻建措施消除安全隐患，或属道路控制区范围内，或因规划控制不能申请就地翻建的危险房屋，村民可申请在同村范围内异地建设，但应符合土地、规划等管控要求。

第五十三条 农业农村、自然资源部门应推动乡镇指导村集体经济组织（村民委员会）优先采取集中建设农民公寓的模式，解决危险房屋无法就地翻建问题。村集体经济组织（村民委员会）要主动协助危险房屋住户寻找适合的异地新建宅基地，并及时开展农转用等手续报批工作。

对各类政策限制无法翻建的房屋，有关部门应当指导乡镇采取修缮加固、临时周转过渡等措施，保障群众居住安全。

第六章 监督执法

第五十四条 各有关部门应当按照各自职责统筹采取常态化监督检查、差异化监管等方式，严格落实自建房规划、用地、建设、使用安全管理及风貌管控各项政策措施，对发现的问题依法予以处理。

第五十五条 下级政府及其部门不履行规定职责的，县级以上有关部门有权按照权限责令履行。工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、不履行规定职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第五十六条 县级有关部门应畅通村民自建房宅基地审批、规划建设、使用安全等问题隐患反映渠道，发挥村集体、土地管理员、群众、媒体等作用，构建多元社会监督体系；并及时核实情况，呼应社会关切。

第五十七条 法律、法规、规章对村民自建房管理另有规定的，从其规定。

第七章 附 则

第五十八条 本办法自 2026 年 10 月 1 日起施行。有效期 5 年。

