

《海盐县农村居民宅基地建房管理办法（征求意见稿）》的起草说明

农村宅基地涉及千家万户，事关农民的切身利益，规范农村宅基地审批和村民建房管理，共建美好家园，是全县人民的共同心愿。为规范我县农村宅基地和村民建房管理，建立健全农村宅基地管理体制，合理利用土地资源，根据相关法律、法规和政策规定，结合我县实际，制定本办法。

一、起草背景

随着社会经济的快速发展，农村村民的生产生活状态正悄然发生改变，农村村民收入不断增加，对改善生活居住条件的需求不断发生变化，对农村宅基地和村民建房管理工作提出了新的要求。新的《中华人民共和国土地管理法》颁布实施，农村宅基地工作发生重大变革，进一步强调了规划的约束性作用，明确了“国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作；农村村民住宅用地由乡镇人民政府审核批准”等规定，特别是农村宅基地管理赋予了村组“事前”监督和初审的职能，对于相关部门在履行职能职责时应有章可循、有据可依。而原有的政策体系由宅基地审批和房屋建设管理分设，不利于乡镇主责统一管理新机制的运行，因此，有必要修订出台具体的规范性文件，融合土地管理和建设管理相关规定，来指导基层开展农村宅基地审批管理，规范村民建房行为。

2018年，为进一步加强和规范农村住房管理政策，破解农房布局难题，探索突破原有农村宅基地、农房户型、庭院

占地等管控办法，突出体现村庄风貌，加强土地高效利用，优化农房集聚方式，引导农房向新市镇、城乡一体新社区集中以及村庄保留点的有机更新，制定出台了《海盐县农村住房建设管理实施意见》（盐政发〔2018〕34号）。2019年，为加强农村居民宅基地管理，修改完善制定了《海盐县农村居民宅基地管理办法》（盐政发〔2019〕8号），明确了部门及各镇（街道）职能，细化了农民申请宅基地条件、审批流程、监督检查等内容，提出了自愿有偿退出宅基地的措施。

为进一步健全机制、完善规划、分类处置、强化保障，以一户一宅、户有所居为基本原则，改革创新，综合采取农民自建、公寓式安置等多渠道满足农民住房需求，决定对宅基地管理和农房建房管理政策作进一步梳理，形成新的系统性的农村居民宅基地建房管理办法，指导我县下一步农民建房工作的顺利开展。

二、起草依据

- （一）《中华人民共和国土地管理法》
- （二）《中华人民共和国城乡规划法》
- （三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- （四）《浙江省土地管理条例》
- （五）《浙江省城乡规划条例》
- （六）《浙江省农村住房建设管理办法》
- （七）《浙江省农业农村厅浙江省自然资源厅关于做好宅基地相关工作的指导意见》

(八)《浙江省农民建房“一件事”办事指南(2020年修订版)》

(九)其他相关法律、法规、规章、政策及技术规范等。

三、起草过程

根据我县实际,经与有关部门联系沟通,深入研究《海盐县农村住房建设管理实施意见》(盐政发〔2018〕34号)和《海盐县农村居民宅基地管理办法》(盐政发〔2019〕8号)两个文件,进行整合完善,起草了《海盐县农村居民宅基地建房管理办法》(征求意见稿),并在海盐县人民政府网站公开征求意见。

四、主要内容

(一)明确政策出台的相关依据和宅基地建房的基本原则。

(二)明确规划编制的主体责任,编制要求以及具体的标准。风貌管控的相关要求。

(三)明确宅基地建房的申请条件及面积标准等。

(四)明确农村居民宅基地建房审批模式、制度及流程。

(五)明确农村居民宅基地建房过程中房屋建设管理的要求及长效管理机制。

(六)明确部门工作职责及工作人员在审批监管中违反相关规定的处置办法。

(七)明确文件适用范围、建议文件施行日期及相关说明