

# 关于《海盐县农村村民住房规划建设管理实施细则》 的起草说明

## 一、起草背景

为进一步加强我县新时期农村村民住房规划建设管理，集约节约利用土地资源，改善农村人居环境，建设美丽乡村，在2018年印发的《海盐县农村住房建设管理实施意见》（盐政发〔2018〕34号）基础上，县自然资源和规划局组织起草了《海盐县农村村民住房建设管理实施细则》（以下简称《实施细则》），基于如下背景因素：**一是**上级法律条款作了修改。主要包括《中华人民共和国土地管理法（第三次修正）》《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）以及《浙江省农民建房“一件事”办事指南（2020年修订版）》（浙农经发〔2020〕6号）中新的条款规定。**二是**部门职能调整。主要是我县本轮机构改革对县级职能部门有关宅基地管理的职能进行了调整。**三是**农村建房政策有新变化。2019年《关于印发海盐县农村居民宅基地管理办法的通知》（盐政发〔2019〕7号）以及“小县大城”有关政策的出台，对农村宅基地分配、使用、流转和村民住房安置方式进行了调整。**四是**原34号文件《实施意见》中一些规定已经不能适用现在情况，实施中碰到问题需进一步予以明确和调整等。

## 二、起草过程

按照县委、县政府统一部署，4月初县自然资源和规划局组织人员成立起草班子，分工负责《实施细则》起草工作，4月25日完成《实施细则》初稿。4月30日与县住建局对接讨论并修改《实施细则》部分内容，同时向县分管领导汇报初稿的基本情况。5月6日通过政府OA发函给农业农村局、住建局、综合执法局等相关部门和各乡镇、街征求意见，5月14日局分管领导召集相关部门和各乡镇、街第二次征求意见。6月7日通过政府OA向有关部门和各乡镇、街进一步征求意见。7月23日至8月3日，在海盐县人民政府网站开展了关于《实施细则》的合理化建议征集，同时在全县各村公告栏张贴、面向广大村民公告征集《实施细则》相关意见建议。

### 三、主要内容

**（一）总体框架。**《实施细则》共二十六条，包括适用范围和工作职责、规划与设计、用地与建设、管理与监督等。

**（二）具体内容。**一是适用范围和工作职责。主要明确《实施细则》适用范围是全县所有农村村民住房的规划建设管理，以及县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局等部门的工作职责和建房管理应遵循的原则等内容。二是规划和设计。主要包括村庄规划和村庄设计的编制机制和原则等。三是用地与建设。明确了农村村民建房必须符合村庄规划和村庄农房设计建设等。四是监督与管理。主要包括严格审核审批制度等。

#### 四、与原 34 号文件《海盐县农村住房建设管理实施意见》不同之处

1. 本次修订细则进一步明确了各部门的工作职责，即县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局等部门的工作职责以及建房管理应遵循的原则等内容等。

2. “规划与设计”中调整了户均用地面积等，强调了依据国土空间规划，按照“减量优先、科学布局”的原则编制村庄规划，合理确定村庄的数量、布局和用地规模。明确城乡一体新社区（X 点）规划户均用地标准不得突破 0.5 亩（含公建配套用地）并鼓励公寓式安置等。

3. “用地与建设”中，增加了用地计划等内容。根据农村建设发展需求，每年保障一定量农村建设用地计划。鼓励依法自愿有偿退出宅基地。在农村有合法住宅的农村居民或者已经不再属于农村居民的可以置换公寓房等。

4. 增加了“管理与监督”一章，依法实行登记发证制度，各镇（街道）建立健全对农村村民建房的常态化管理制度并加强监督检查，严格落实农村村民建房管理动态巡查制度，依法查处农村住房建设中的违法违规行为，形成农村住房管理长效机制等。