

东阳市农村宅基地建房审批管理办法（试行）

（征求意见稿）

一、为加强和规范农村宅基地建房审批管理，确保政策有效衔接，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省城乡规划条例》《浙江省农村住房建设管理办法》等有关法律、法规、规章和《东阳市人民政府关于进一步规范农村宅基地和建房审批管理的通知》（东政发〔2022〕20号）等文件规定，在尊重公序良俗原则的基础上，结合我市实际，制定本办法。

二、本办法适用于本市行政区域内农村村民新建、改建、扩建农村住房所涉宅基地的审批管理。

本办法所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称农村住房，是指村民在其宅基地上建设的住宅房屋。

本办法所称农村宅基地，是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地。

本办法所称规划间面积为36m²。

三、农村住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、法定限额、保护耕地、节约用地、建新拆旧、因地制宜、保障安全的原则，符合适用、环保、美观的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

四、鼓励农村集体经济组织或村民委员会在乡镇人民政府、街道办事处指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约，经村民会议讨论通过后实施。

五、农村集体经济组织或村民委员会可以为村民提供农村住房建设有关审批、用地和规划核实手续等事项的代办服务，指导村民依法依规实施农村住房建设活动。对住房建设过程中的违法行为及时劝阻，并向乡镇人民政府、街道办事处报告；村级宅基地协管员、网格员，协助开展农村村民住房建设管理和服务工作。

六、农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向农村集体经济组织（没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会）提出申请。

七、农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地的面积标准，使用耕地的，最高不得超过125m²；使用其他土地的，最高不得超过140m²；山区有条件利用荒地、荒坡的，最高不得超过160m²。

八、农村宅基地建房审批“户”的认定，以公安机关户籍登记信息为基础，以本村经济合作组织的社员身份（按《浙江省村经济合作社组织条例》认定）为前提，由集体经济组织成员所形成的家庭户。如，曾祖父母、祖父母、父母、达到立户年龄的子女等均可分别作为一户。

九、有下列情形之一的，村民可以提出宅基地申请：

- 1.无宅基地的；
- 2.因子女立户等原因确需分户而该户现有的宅基地面积尚

低于可批面积总额的；

3.现住房影响乡（镇）村建设规划，需要搬迁重建的；

4.符合政策规定迁入村集体经济组织落户并取得村集体经济组织成员资格且在原籍没有宅基地的；

5.因自然灾害原房屋损毁或因避让地质灾害搬迁的；

6.其他依法可以申请宅基地的。

十、有下列情形之一的，村民提出的宅基地申请不予批准：

1.不符合“一户一宅”规定的；

2.原有宅基地面积已达到可批面积总额，出租、出卖、赠与住宅后，再申请宅基地的；

3.符合分户条件但该户原有宅基地面积已达到分户后各户可批面积总和，再申请宅基地的；

4.已享受政府福利性住房（经济适用房、房改房等）政策或因征收补偿安置等已足额享受宅基地权益后，再申请宅基地的；

5.法律、法规规定的不符合申请宅基地条件的其他情形。

十一、立户报批年龄的有关规定：

1.男性村民22虚岁以上，女性村民（仅限无儿子户中的一个女儿）21虚岁以上。

2.一直未婚的单身男性村民57虚岁以上、一直未婚的单身女性村民52虚岁以上、有兄弟姐妹的女性残疾村民36虚岁以上。

十二、农村宅基地建房审批的一般规定：

1.报批户须提交农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书、户口簿、户主身份证、原不动产权属证书（包括土地使用证、房屋所有权证、不动产权证，下同）的

原件和复印件，经村级宅基地协管员初审、镇级宅基地管理工作人员复核无误后在复印件上签名并写上“与原件核对无误”字样。

2.立户报批应提供父母及曾祖父母、祖父母、叔伯和兄弟等人的相关资料，包括身份证、户口簿、结婚证、离婚证（离婚判决书、调解书）、离婚协议、分家契约以及现有房屋的不动产权属证书等。确实无法提供现有房屋的不动产权属证书，但有合法土地权属依据的，应由镇级宅基地管理工作人员、联村干部、土管员、规划员、村干部等联合实地丈量，并公示7个工作日无异议后，以实地丈量面积为准。

3.子女立户的，其宅基地面积标准为一户 100 m²。子女立户后，父母的宅基地面积标准为 33 m²，祖父母、曾祖父母的宅基地面积标准为每人 17 m²。为节约集约利用宅基地，曾祖父母、祖父母、父母因分户分别报批的，原则上应与子女或孙辈同时报批，靠间建造。

4.57 虚岁以上一直未婚的单身男性村民、52 虚岁以上一直未婚的单身女性村民、36 虚岁以上有兄弟姐妹的女性残疾村民立户的，可批宅基地面积标准为 33 m²。

十三、混合户报批的有关规定：

1.父母一方或双方为村集体经济组织成员，子女为非村集体经济组织成员的，原宅基地面积不足二规划间的，可批足二规划间；原宅基地面积超过二规划间的，拆除旧房后可按原宅基地面积凑规划间审批，但原宅基地面积超过本办法第七条规定的最高限额的则只能批至最高限额。

2.父母为非村集体经济组织成员，子女中有村集体经济组织成员的且未到立户年龄，原宅基地面积不足二规划间的，可批足二规划间；原宅基地面积超过二规划间的，拆除旧房后可按原宅基地面积凑规划间审批，但原宅基地面积超过本办法第七条规定的最高限额的则只能批至最高限额。属于村集体经济组织成员的子女，达到立户年龄后可按规定立户报批。

十四、特殊情况的相关规定：

1.现役义务兵、初级士官（中士、下士）入伍前为村集体经济组织成员的可立户报批，不受立户年龄限制。立户报批或分家析产时，应提供市人武部或部队团级以上政治处出具的身份证明材料。

2.服刑人员服刑前为村集体经济组织成员的，服刑期间可正常报批。

3.57虚岁以上一直未婚的单身男性村民，52虚岁以上一直未婚的单身女性村民，无人口发展因素（无子女）的老人要求拆建的，单人旧房面积不足一规划间的，可批足一规划间；无子女的老人夫妻二人旧房面积不足一间半规划间的，可批足一间半规划间。原有旧房面积单人在一规划间、二人在一间半规划间以上的，按原宅基地面积凑规划间审批，但原宅基地面积超过本办法第七条规定的最高限额的则只能批至最高限额。

4.村民离婚后男女双方均未再婚且户口均在本集体经济组织内的，双方可享受的宅基地面积总额与离婚前保持不变；在原有房屋的基础上，带子女的一方可批足二规划间，不带子女的一方可批足一规划间；男女双方都带子女的，由双方在可享

受的宅基地面积总额内协商确定各自报批面积。

5. 非村集体经济组织成员在村内有合法住房的，房屋拆除后原则上采用货币补偿或平面安置。在优先保障无房户、危房户和住房困难户的用地需求后，村集体仍有剩余存量宅基地的，经村集体经济组织同意，可按原宅基地面积凑规划间拆建安置，但原宅基地面积超过本办法第七条规定的最高限额的则只能按最高限额安置。

十五、原有宅基地面积的计算办法：

1. 原有宅基地面积计算以土地登记或不动产权登记为准，但土地登记或不动产权登记存在弄虚作假、漏登、错登或分家析产存在超过规定限额等情况的，以审查后确定的面积为准，分家析产超过规定限额的应予以扣减。

2. 曾祖父母、祖父母、父母、叔伯、子女系一户的，原有房屋须经合理的分家析产，按规定留足长辈的份额后，再计算宅基地分配面积。

3. 分家析产及新批宅基地，凑规划间后的剩余面积不足一规划间但欠数在 8m^2 以下的，可凑足一规划间；凑规划间后的剩余面积不足半规划间但欠数在 5m^2 以下的，可凑足半规划间；除此之外的凑规划间后剩余面积不予计算。

4. 子女立户后，曾祖父母、祖父母、父母可按各自的宅基地面积标准保留旧房，父母可以留 33m^2 ，祖父母、曾祖父母每人留 17m^2 。如留一自然间的，面积不得超过 41m^2 ，如按规划间留房的，不得超过 36m^2 。

5. 兄弟中有非村集体经济组织成员的，其宅基地面积按留足

长辈份额后的平均面积计算，如按自然间分，计算兄弟之间宅基地面积时，凑间后一间欠数在8m²以下、半间欠数在5m²以下的不予扣减。

6.子女继承祖产房屋的建筑占地面积，其兄弟姐妹建房报批时一并计算宅基地面积，但原宅基地面积超过本办法第七条规定的最高限额的则只能批至最高限额。

7.村民结婚后配偶户口未迁入本村集体经济组织但配偶户口在我市范围内的，配偶在原籍原有的宅基地面积一并计入该户宅基地面积。

8.旧房三户以上共有的通道、走廊等公共分摊面积，留房时不计算宅基地面积，拆迁报批时可计入该户宅基地面积；三户以上小公有堂屋拆迁报批时其占地面积以登记面积为准，并以土地登记人为代表凑规划间单独报批。两户共有的堂屋可以由该两户分别计算拆批面积。

9.2004年前购买本村集体公屋和农房并已缴纳契税的，其面积予以认可，计入原宅基地面积。1999年前购买本村集体公屋但未缴纳契税，经公示无异议的，凭买卖契约、发票等资料可参照执行。

10.村民出卖、赠与住宅的，出卖方、赠与方在审批宅基地时要相应扣减其出卖、赠与的宅基地面积，但买入方、受赠方符合宅基地审批条件且未超过可批面积总限额的，出卖方、赠与方报批时可不扣减相应宅基地面积。村民因旧村改造、城中村改造、农房集聚安置及因公共利益需要依法征收的项目等通过宅基地审批或安置方式取得的国有划拨用地，计入宅基地可

批面积总额。

十六、其他有关规定：

1.符合建房条件、申请建新拆旧的村民，应当自行拆除原应拆除的旧房，将原宅基地退还给本村集体，注销原不动产权属证书。

2.应拆除的旧房属于文物保护单位(需提供文物保护单位的相关文件或依据)、其他有保留价值的历史建筑、农村住宅类红色资源、因实施传统村落保护历史文化村落保护的，经乡镇（街道）、文物行政主管部门、农业农村部门认定后，应拆除的旧房腾空后予以保留，注销原不动产权属证书，收归村集体经济组织所有。

3.应拆除的旧房属连幢泥木结构，确因拆除将严重影响相邻住户房屋安全，暂无法单独拆除的，经农户申请，乡镇（街道）、农业农村部门认定后，可予以暂缓拆除。农户须及时腾空房屋，注销原不动产权属证书，村集体经济组织应采取有效措施，加强房屋安全管理，待条件允许时，由村集体经济组织统一拆除。

4.在坚持宅基地“一户一宅，不超限额”原则的前提下，允许村民将原合法的住宅调剂给本村符合建房条件的其他村民；鼓励住房困难户置换本村其他非危险闲置房屋，按程序办理审批手续。

十七、城市核心区范围内（东至迎宾大道、南至南山脚、西至义乌界、北至甬金高速）的建房管理按照《东阳市城中村改造实施办法》（东政办发〔2022〕25号）执行。异地搬迁、重点工程、重大项目等涉及征收与补偿安置等特殊情形，如相

关政策另有规定的，按相关政策规定执行。

十八、本办法所称的“以上”、“以下”，包括本数。

十九、本办法自2024年 月 日起试行，有效期三年。试行后，本市已出台的有关农村宅基地建房审批规定与本办法不一致的，以本办法为准。

二十、本办法试行期间，国家、省、金华市相关政策文件有变化的，按照上级新政执行。