关于《桐庐县农村村民建房人口、面积核定

指导意见》的制定说明

为进一步加强和规范农村村民建房人口、面积核定管理，维护村民合法权益，改善村民居住条件，科学规划村庄布局，促进宅基地集约利用，助力乡村振兴，县农业农村局制定了《桐庐县农村村民建房人口、面积核定指导意见》，现将有关制定情况汇报如下：

1. 文件制定背景

**1.认定标准不统一。**我县在2014年印发《桐庐县农村宅基地管理细则》（桐政办〔2014〕134号），2020年出台《桐庐县农村村民建房管理办法》（桐政办〔2020〕31号），落实了“县级部门规划、乡镇街道审批、村级民主管理、村民依法使用”的原则，完善了建房申请流程。但是审批权限的下移导致了各乡镇（街道）都形成了自己的一套标准，审批标准基于村规民约的本意是避免一刀切，但实际上却造成了管理的弹性过大，县级部门无明确的支撑依据，导致农村信访矛盾较多、乡镇（街道）管理困难。

**2.业务水平参差不齐。**随着机构改革中工作职能划转，农村宅基地的审批划转至乡镇（街道），各村情况不同导致对接混杂，一些镇街由农办接管，另一些镇街由村建办接管，人员变动导致业务水平参差不齐，身兼数职导致工作疲于应付。业务知识的缺乏导致部分乡村两级干部对于政策文件的解读有误，影响了建房申请中的人口认定、面积核定，审批不合理损害了村民的合法权益，造成村民上访。

**3.社会发展的需要。**随着村民生活水平的提高，已有能力建造起更高质量的居所，对于建房面积、样式都有了新的需求。而随着原规范的实行，村中相对复杂的矛盾关系也暴露出来，对于离婚复婚、户口迁移等问题都没做出明确规定，导致村中审批依靠主观判断、没有支撑依据，造成村民不信服继而上访。

1. 原文件执行情况

**1.规范了审批面积。**宅基地使用坚持“一户一宅、拆旧建新”的原则，面积实行限额管理，明文规定了3人及以下户不得超过100平方米，4人户不得超过120平方米，5人户不得超过130平方米，6人及以上户不得超过140平方米；占用耕地的不得超过125平方米。且分户申请宅基地的，审批面积与原家庭已使用宅基地面积之和，不得超过符合条件家庭成员人均35平方米的总和。

**2.明确了建房环节流程。**形成村民申请；村委会审核、村民代表会议讨论；宅基地使用方案公示；现场踏勘；乡镇人民政府、街道办事处审批；部门备案的完整流程。

1. 新文件调整情况

1.增加了符合建房申请情形的判定，即社员（已承诺放弃宅基地资格的除外）或认定保留社员身份（且户口迁回）。

2.对村民做出了明确的定义，即同一村股份经济合作社社员。

3.增加了不符合宅基地申请的情形：一是夫妻离婚，自愿放弃原有住房的一方申请建房的；二是已纳入政策性集中供养或老年公寓安置的；三是属国家机关、事业单位、国有企业或国有控股企业正式录用人员的，新增包括已退休人员。

4.删去了不符合宅基地申请的情形：夫妻双方已有宅基地，离婚后单独审批宅基地的（再婚且符合建房条件的除外）。此条原意是防止部分村民假离婚，实际操作中却导致部分村民假结婚来申请；真正离婚且无再婚意愿的人难以申请，故而取消，由各村村民代表大会讨论决定。

5.村民建房面积以家庭户的人口数确定，在计入宅基地申请面积方面进行了部分优化，一是原籍本村的在校学生，符合计入申请人口的回村落户时间由原先的1997年以后毕业提早至1996年以后毕业；二是原籍本村的义务兵、复转退军人（不含军官），现新入学的军校学员和符合国家有关规定的现役不满12年的士官也符合计入申请人口。

6.新文件中取消了独生子女证、建房承诺书等繁杂证件，优化了资格证明，提高了审批效率，方便了村民申请。

四、文件依据

1.《桐庐县农村宅基地管理细则》（桐政办〔2014〕134号）

2.《桐庐县农村村民建房管理办法》（桐政办〔2020〕31号）。

3.《关于深化全县农村村民建房“一件事”改革实施细则（试行）》（桐放管服办〔2022〕6号）。