关于《关于进一步加强农村宅基地和村民

建房管理工作的通知（征求意见稿）》的

起草说明

现就《关于进一步加强农村宅基地和村民建房管理工作的通知（征求意见稿）》有关情况说明如下：

# 一、制定文件的必要性和可行性（背景）

2024年7月，我县出台《松阳县农村宅基地和村民建房审批管理办法》（松政发〔2024〕11号）（以下简称《办法》），对我县农村宅基地与村民建房审批管理重点事项作了调整规范，对重要工作机制作了优化与重塑，但我县多年来产生的诸多具体复杂问题还需进一步调整与明确。为此，我局牵头起草了《关于进一步加强农村宅基地和村民建房管理工作的通知》（以下简称《通知》）。

1. 起草情况

2024年7月，松阳县农业农村局启动《关于进一步加强农村宅基地和村民建房管理工作的通知（征求意见稿）》的起草工作，组织相关工作人员开展了调研论证。2024年9月，通过征求县人大代表、政协委员和各有关单位和乡镇街道的意见建议，确定起草思路方案。2024年10月，拟定了征求意见稿内容。

# 主要内容

1.合户认定

（1）父母双方应当共同跟随一个子女合并计为一户。申请宅基地时应提供分家析产或继承协议，分户后父母应共同跟随具有村集体经济组织成员身份的子女联合申请审批宅基地或保留农村住房。合并户中任何一人已经审批过宅基地的（包括农村住房已经完成违法用地、违法建设处置但尚未办理不动产权证的情形），不得再审批宅基地（合并成户后，建新拆旧并符合“一户一宅”的除外）。

（2）共同居住的四代户，可以按照第一代和第二代为一户、第三代和第四代为一户的方式分为两户。在第一、二代已经合户前提下，达到法定婚龄的第三代可以先行审批，但第四代之一达到法定婚龄后应当与第三代合户。

（3）共同居住的三代户，在第一、二代已经合户的前提下，第三代未达到法定婚龄时记入建房户人口数并取得宅基地的，其达到法定婚龄且满足独立成户条件时可以作为户主审批宅基地，但审批前应当退出其原有的农村住房份额，并办理不动产变更登记。

2.异地安置

（1）总体原则。异地安置是指具有宅基地审批资格的村集体经济组织成员，在本行政村外安排宅基地的行为。异地安置户必须是政府组织实施的地质灾害避让搬迁、水库移民搬迁、土地整治、农村危房改造、大搬快聚等项目中符合宅基地审批资格的村集体经济组织成员。异地安置包括异地审批宅基地、异地购置农村住房两种方式。异地安置必须征得流出、流入村集体经济组织、乡镇人民政府（街道办事处）同意，流入村原则上为《办法》明确的严格控制区以外的村庄。

（2）安置流程。异地建房户应当先向户籍所在的村集体经济组织申请异地安排宅基地。在同一个乡镇（街道）的，由乡镇人民政府（街道办事处）按照《办法》办理审批手续。跨乡镇（街道）申请安排宅基地的，由户籍所在地乡镇人民政府（街道办事处）对其是否符合宅基地审批资格进行审核，再与流入村所在的乡镇人民政府（街道办事处）协商，征得同意后，提交县农民建房管理联席会议研究。

3.风貌管控

（1）外立面。乡镇人民政府（街道办事处）要引导村民更新观念理念，按照农村住房通用图集或自行设计图纸使用涂料粉刷外墙，提升农村住房品质品位。

（2）庭院。庭院建造应当符合国土空间详细规划或村庄规划和村庄设计、风貌管控要求，严禁占用永久基本农田。庭院建造面积不得超过45平方米，新规划的农村居民点或村民建房集聚区的庭院应当统一规划、统一设计、统一面积、统一风貌。

（3）地下室。乡镇人民政府（街道办事处）要引导村民规范建造地下室，与宅基地一并审批。地下室建造要严格按照经审批的图纸执行，不得影响相邻建筑安全，不得占用公共空间，地下室四周不得开门窗。

# 需要解决的主要问题

《关于进一步加强农村宅基地和村民建房管理工作的通知》十分必要，且总体可行。制定后能够有效改善村民居住条件，提升城乡风貌，方便群众办事，群众的获得感、幸福感增强，同时能够解决一些历史遗留问题。

松阳县农业农村局

2024年11月19日