关于对《建德市农村宅基地审批管理办法》部分条款进行修改的说明

市农业农村局

为进一步规范和加强农村宅基地管理，保障农村村民居住需求，切实改善农村人居环境，根据《中华人民共和国土地管理法》、《浙江省土地管理条例》等法律法规，结合我市实际，市农业农村局牵头对《关于印发建德市农村宅基地审批管理办法的通知》（建政办函〔2018〕38号）的部分条款进行修改，现将有关情况汇报如下：

1. 文件修改背景

我市在2018年出台《关于建德市农村宅基地审批管理办法的通知》（建政办函〔2018〕38号），2015年出台《关于建德市农村宅基地审批管理办法（试行）的通知》（建政办函〔2015〕168号）同时废止。2015年出台文件宅基地审批面积标准为“4人（含）以下建设用地125平方米、非建设用地100平方米，5人（含）以上建设用地140平方米、非建设用地125平方米”两档。2018年出台文件宅基地审批面积标准为“2人（含）以下建设用地90平方米、非建设用地80平方米，4人（含）以下建设用地125平方米、非建设用地100平方米，5人（含）以上建设用地140平方米、非建设用地125平方米”三档。

而随着规范的实行，发现实际执行中存在农村干部群众对2人以下建房面积标准过小反响强烈的问题。

1. 原文件主要问题

近年来，在共同富裕和国家实施三孩生育政策的大背景下，对农民建房面积标准问题尤其是2人以下建房面积标准过小，农村干部群众反响强烈，人大代表、政协委员先后提出议案、提案建议调整。2022年11月29日，市十七届人大常委会第六次会议听取和审议市监委开展群众反映强烈问题整治工作情况报告后提出农民建房审批面积小的问题，通过深入调研并提出意见建议调整。2023年，市人大重点议案《关于加强乡村振兴用地保障的议案》建议提高农民建房面积标准。2023年4月27日，建德市人大常委会《关于进一步完善我市农民建房审批管理的工作建议》建议合理调整宅基地面积标准。

因此对农村宅基地面积标准的调整，既是满足村庄建设乡村风貌需要，也是满足村民生活需要。

1. 文件修改情况

本指导意见在2018年出台文件的基础上进行了修改。

宅基地审批面积标准修改为4人（含4人）以下每户建房占用“建设用地不得超过125平方米，非建设用地不得超过100平方米”；5人（含5人）以上每户建房占用“建设用地不得超过140平方米，非建设用地不得超过125平方米”。

四、文件依据

1.《关于建德市农村宅基地审批管理办法的通知》（建政办函〔2018〕38号）。

**2.《浙江省土地管理条例》（2021年9月29日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过）第五十五条: 农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地的面积标准（包括附属用房、庭院用地），使用耕地的，最高不得超过一百二十五平方米；使用其他土地的，最高不得超过一百四十平方米；山区有条件利用荒地、荒坡的，最高不得超过一百六十平方米。农村村民宅基地和公寓式住宅的具体标准与管理办法，由设区的市、县（市、区）人民政府按照国家和省有关规定结合当地实际制定。**