金东区农村宅基地和农民建房审批管理办法

（征求意见稿）

为规范和加强农村宅基地管理，合理利用土地资源，改善村民居住条件，促进宅基地节约集约利用，助力乡村振兴，依据有关法律、法规和政策规定要求，结合金东区实际，制定本办法。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和中央农村工作会议精神，牢固树立生态文明理念，切实保护农民权益，切实保护耕地，高效配置土地资源，推动加快建设新时代和美乡村，加速促进乡村全面振兴，不断提高农村人居环境，不断增强广大农民群众的获得感、幸福感、安全感，实现乡村宜居宜业、农民富裕富足，为奋力打造“重要窗口”和争创高质量发展建设共同富裕示范区县域样本夯实基础。

二、适用范围

本办法适用金东区除城中村改造实施范围以外的农村宅基地管理。

三、基本原则

（一）以人为本原则。保障农民建房权益，满足农户建房需求，优先受理审核住房困难且符合建房条件的申请户。

（二）公平公开原则。严格执行法律、法规及政策规定，严格建房面积限额标准，严格实行“一户一宅”，切实做到公开透明。

（三）节约集约原则。充分利用荒坡、荒山、空闲地和现有宅基地，从严从紧控制占用耕地，不得占用永久基本农田。鼓励建多层公寓住宅向空中拓展；鼓励迁建合并建规模住宅小区；鼓励自然村向中心村归拢；鼓励村集体托浮土地，推行村民择基统一调配为主、自我调剂为辅；控制独立式、类别墅大庭院住宅。

（四）拆旧批新原则。审批农村宅基地必须先拆旧房再批新基。因文物保护、历史建筑、连体连排、房屋安全等原因无法拆除的，必须收归村集体所有（含权属证书登记和实际管理）；房屋质量较好，可利用价值较高的，经乡镇（街道）认定，可收归村集体再利用。

（五）梯度利用原则。收归村集体的房屋可用于改善无房户、困难户、危房户居住条件，条件改善后，归还村集体管理；符合建房审批条件的可依法调剂并转让权属登记。

（六）建管并举原则。建房审批和管理应做到“建筑放样、基槽验线、施工巡查、竣工验收”四个到场，不得改变规划设计、超高超面积、擅自移位、野蛮施工等。

四、村庄规划编制

（一）村庄规划应与国土空间总体规划，风景名胜区、自然保护区等保护规划，及相关专项规划相协调。

（二）乡镇（街道）依法组织村庄规划编制工作，坚持依需修编，坚持政府组织、部门合作、村社联动、民众参与。

（三）实行村庄建设用地总量管控，推行自然村萎缩管理，合理控制建设用地和宅基地总规模；村庄规划建设用地规模，按规划人口人均90㎡且现状人口人均不超110㎡控制。

（四）上位规划的约束性指标和重要控制线、村庄建设用地边界线、需要控制的用地布局、历史文化保护、村庄风貌管控要求、区块法定图则和地块法定图则中的强制性内容等涉及强制性内容需要调整的，经乡镇（街道）论证，公示无异议后，报区资规分局审核，纳入“一张图”动态监管系统，并按程序报区政府审批。村庄规划经区政府批复后，原则上不作调整。

五、申请条件和审批标准

（一）符合下列条件的，以家庭户为单位申请建房。

1.因国家或集体建设、移民、灾毁等需要迁建、重建的;

2.实施城市、村庄和集镇规划或旧村改造，需要调整拆迁的;

3.现有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准需重建、扩建的;

4.已具备分户条件且原有宅基地面积尚未达到本办法规定限额标准需重建、扩建的;

5.无房户、危房户、受灾户、住房困难户等（人均建筑面积不足20㎡）；

6.符合其他审批条件的。

（二）有下列情形的，不予审批宅基地。

1.已拥有一处及以上宅基地且未拆除原有住宅的；

2.拟实施旧村改造的区块或实施规划撤并的自然村，在原址申请建住宅的;

3.在拆迁安置中已享受安置政策的（包括货币安置、产权调换、异地搬迁、下山脱贫等）；

4.户口迁移前已批基建房的；

5.出卖或者以其他形式转让宅基地及其地上建筑物(缺房户合理调剂的除外)，或者将住宅改作他用，再申请宅基地的;

6.其他不符合申请建房条件的。

（三）审批标准。

1.户的认定。农村宅基地实行自治管理，遵从《村规民约》，兼顾公序良俗，儿子达到法定婚龄（女儿户允许一个女儿达到法定婚龄）可视同单独立户，长辈随一个单独立户子女审批。

2.人口计算。建房人口的认定，按照户口登记在村且为村集体经济组织成员确定。

（1）未婚男子视同单独立户的按3人计算申请建房人口，已婚未育和已育有1孩的家庭按现有人口增加1人计算申请建房人口，生育2孩以上家庭按实际人口计算申请建房人口。

（2）女儿外嫁户口未迁出仍留在本村的村集体经济组织成员，经村集体同意，按1人计算。

（3）解放军、武警部队现役义务兵和符合国家有关规定的初级军士，在校学生，正在服刑人员，符合法律、法规、规章、章程和国家、省有关规定的其他人员，因政策原因户口迁移或被注销经济合作社社员资格的，按1人计算。

（4）就地农转非（公职人员除外）户口仍在村的，持有关档案材料，可按1人计算；原蓝印户口人员（公职人员除外），且口粮自理和自谋职业的，未享受过保障性、福利性住房政策的，按1人计算。

（5）已享受房改房、经济适用房、住房补贴等住房优惠政策的人员，不予计算申请建房人口。

3.对拥有合法产权的非集体经济组织成员，因实施村庄规划进行旧村改造和村庄整治等原因需要调整宅基地的，原则上采用货币补偿和公寓房安置，也可按合法用地面积宅基地安置，但最高不得超过90平方米。

4.经批准回乡定居落户的华侨、台港澳同胞、外籍华人申请在祖籍地建造住宅的，经村集体经济组织同意，最高不得超过90平方米。

5.限额标准。农房审批以户为单位进行，审批人口每人限额30㎡，按建筑占地（垂直投影，下同）计算，单户不超过140㎡。拆旧建新的，多处旧房应同时拆除再行审批；新立户报批原有家庭户房屋保留的，新审批面积与保留房屋面积合并计算，不得超过审批人数限额面积。年满60周岁的未婚男性或满55周岁的未婚女性（不含离异女性）单独立户人员，审批限额不超过60㎡。

6.同一行政村村民之间通过转让、赠与等方式转移宅基地使用权，宅基地转让方再申请宅基地建房的，不予批准；宅基地受让方必须符合“一户一宅”要求方可受理；村民自愿以宅基地和附属房屋（农村的厢房），按照置换[标准](https://baike.baidu.com/item/%E6%A0%87%E5%87%86?fromModule=lemma_inlink" \t "/home/uos/Documents\\x/_blank)换取城镇[住宅](https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%8F%E5%AE%85?fromModule=lemma_inlink" \t "/home/uos/Documents\\x/_blank)的，所在村不再审批建房。

（四）建设规划标准

1.除高层、多层公寓和统一规划住宅小区外，农村住宅严格按照村庄规划执行，檐口高度（指室外地坪到建筑檐口高度）不超过12米，建筑总高度不超过14.5米（室外地坪到建筑最高点，包括屋顶、楼梯间等），屋顶坡度不大于30度。集镇范围的建房按照集镇控规执行。

2.农村住宅居住部分建筑应符合建筑间距的规范要求，主采光方向日照间距系数应不小于0.8（且不少于6米）。

3.满足安全条件的，可在建筑占地范围内，利用地形设置地下室，下挖深度不得超过3米；超出室外地坪部分高度计入建筑总高度。

4.严格控制建设独立式、类别墅大庭院住宅，全面推行联立式建筑，提倡统一设计，符合条件的申请户公开公平选位，同步审批。

六、审批程序

（一）户主申请。引导鼓励申请户使用农房“浙建事”“农宅通”应用程序申请建房。对操作确有困难的农户，由乡镇（街道）线上线下相结合受理申请。

（二）村级审核。村级管理员及时通过“浙建事”“农宅通”对建房申请进行初审，并将建房户申请资料提交村务联席会议讨论审议，审议通过后在村务公开栏进行公示（公示期7天）。同时将建房申请材料通过“浙建事”“农宅通”提交乡镇（街道）审核。未通过的，应及时告知申请人，并说明原因。

（三）乡镇（街道）审批。

1.联合踏勘。乡镇（街道）在收到建房申请材料后，组织农业服务中心、自然资源所、行政执法、村集体经济组织等相关人员进行实地踏勘，自然资源所、农业服务中心在“浙建事”“农宅通”管理端完成审核并上传相关资料。

2.联席会议审批。经公示无异议或经核实异议不成立的，乡镇（街道）应尽快召开联席会议进行审批。对符合条件的建房户，发放农村宅基地和建房（规划许可）审批表、农村宅基地批准书、建房公示牌；对不符合条件的建房户，应书面告知申请人并说明原因。

3.档案管理。乡镇（街道）通过“浙建事”“农宅通”对农民建房审批过程中形成的资料进行归档，并形成“一户一档”电子档案，同时做好纸质资料存档。

　七、监督管理

（一）乡镇（街道）应加强农户建房的监督管理，做到“建筑放样、基槽验线、施工巡查、竣工验收”四个到场，督促村民严格按照批准的宅基地面积、规划层数、高度及质量标准进行施工；实行批后监管“农宅码”挂牌公示制度。

（二）鼓励农民建房择优选取通用图集，引导村民建设婺派或浙派民居设计风格；鼓励办理房屋建房质量和建房安全保险；鼓励通过“村规民约”等方式，规范建房户按规划设计许可建房；提倡村集体与建房户签署履约保证协议书、交纳履约保证金。

（三）提倡村集体建设集中供养中心或单身公寓，享受村集体提供的公寓房或集中供养人员，不再享受宅基地权益，原有宅基地由村集体收回。

（四）长期闲置的农房，鼓励引进业态盘活闲置用房；具有一定历史文化和观赏价值而保留的老房，可收归村集体所有。

（五）加大危旧房拆除力度，盘活存量建设用地。

八、法律责任

（一）依法取得宅基地建造的住宅，应及时办理不动产权登记。

（二）有下列情形的，由相关的执法单位依法查处。

1.未经批准或者采取欺骗手段审批的；

2.不符合规划要求或者超过标准违规建房的；

3.未依法取得规划许可内容进行建设的；

4.在设计、施工、监管等方面存在违法违规行为的；

5.非法转让宅基地的；

6.其他违反农村建房管理规定的行为。

（三）农业农村、自然资源和规划、建设、市场监管、税务、供电、水务、通讯等部门（单位）不得为违法建房和违法建筑提供相应保障。

（四）当事人对各行政主管部门行政行为不服的，可依法申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。

（五）各级工作人员在建房审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按照干部管理权限依法依规给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

九、附则

（一）自本文件实施之日起，金区政〔2021〕44号文件同时废止，此前区政府及有关部门发布的相关文件与本办法不一致的，以本办法为准。

（二）本办法自2023年 月 日起实施。