《乐清市农村住房建设管理办法(征求意见稿)》起草说明

一、起草背景

为进一步加强我市个人住宅建设管理，改善城乡人居环境，提升城乡建设品位，2020年3月20日，乐清市人民政府出台了《乐清市个人住宅建设管理办法》（乐政发〔2020〕22号），以下简称《原办法》。根据乐清市人民政府《关于公布市政府和市政府办公室行政规范性文件清理结果的通知》（乐政发〔2024〕13号）文件，《原办法》已废止，再加上个人住宅建设建设工程许可、规划及核实职能从市住建局划转至市资规局，需要修订出台新文件，进一步明确我市各有关部门在农村住宅建设审批中的职责分工以及资格预审和建设工程许可、规划核实等行政审批事项的具体标准。

二、文件涉法内容说明（制定依据）

该文件依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《农业农村部、自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《浙江省国土空间规划条例》《浙江省农村住房建设管理办法》《浙江省自然资源厅 浙江省农业农村厅、浙江省住房和城乡建设厅关于印发农民建房“一件事”办事指南的通知》（2020年修订版）等文件制定。

三、文件制定过程

2025年1月1日，《原办法》正式废止。为加强我市农村住宅建设管理，乐清市农业农村局起草了《乐清市农村住房建设管理办法(初稿)》。经市司法局、市农业农村局、市资规局、市住建局、市综合行政执法局等相关部门多次召开协调会，进一步修改完善，形成文件征求意见稿。2025年8月13日至8月21日在乐清市人民政府网站公开征求意见，时间7个工作日。

四、文件基本介绍

《乐清市农村住房建设管理办法（征求意见稿）》（以下简称“《管理办法》”）共分八章，涵盖总则、用地控制、规划管理、“四到场”管理、质量安全管理、不动产登记、责任追究、附则。

总则部分。《管理办法》框定了文件适用范围，限定于农村住房建设及使用管理。对“宅基地”“农村村民”“农村住房建设”等概念进行释明，提出了“符合规划”“节约集约”“依法管控”“高效便民”四大原则，整合了乡镇街、各职能单位的职责，同时增加了村民委员会、村集体经济组织的职责。

用地控制部分。《管理办法》详细规定了农村住房建设的“用地面积”“建筑面积”“建筑层数”“建筑层高”等标准；罗列了可以以户为单位申请的4种情形、不予批准的6种情形；确定了视同分户的2种情形。同时明确“原拆原建的，其农村住房占地面积不受户籍、家庭人口限制，但不得大于140平方米。宗地四至有部分移位或者房屋形状、朝向发生变化，在保持用地面积、土地性质不变、未影响相邻权利人合法权益并且符合规划控制的情况下，视为原拆原建。”

规划管理部分。《管理办法》提出“农村住房建设实施分区管控，区域分严格控制区域、重点控制区域和一般控制区域，市政府根据城乡发展需要适时调整重点控制区域范围”；明确“单间式农村住房布置应当符合规划，但在审批时可以根据实际情况在规划具体位置一米范围内调整，不再重新修改规划，在未编制村庄规划的村庄范围内开展农村村民住宅建设的，可以依据通则式村庄规划作出行政许可”。

“四到场”部分。《管理办法》在我市乐政发〔2017〕75号、乐政发〔2018〕29号等文件基础上，明确“四到场”概念，并从“建筑定位放线到场”“基槽验线到场”“施工过程到场”“建成及竣工核实到场”四环节予以规定。

质量安全管理部分。《管理办法》基本引用《温州市人民政府办公室关于切实加强农村住房建设管理的通知》（温政办〔2024〕62号）文件规定。

不动产登记部分。《管理办法》明确了申请不动产登记的相关程序要求。

责任追究部分。《管理办法》规定了乡镇街、各职能单位及其工作人员的责任追究，增加了村级组织工作人员的责任追究内容。

附则部分。《管理办法》明确“国有土地上的房屋原有土地边界不规则或者压占城市道路规划路幅、建筑退让区域、消防通道的，经批准，可以适当置换调整土地边界，但不得扩大占地面积；涉及使用集体土地的，需经所在村村集体经济组织同意。”