

附件

衢州市柯城区农村宅基地和建房管理办法

（征求意见稿）

为规范农村宅基地使用，加强农村建房管理，保障农村村民合法权益，改善农村人居环境，提升乡村风貌，建设和美乡村，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《浙江省土地管理条例》《浙江省村经济合作社组织条例》《衢州市农村住房建设管理条例》等法律法规，以及《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》精神，结合我区实际，制定本办法。

一、总则

（一）柯城区城市规划区范围外农村宅基地和建房管理适用本办法。

（二）本办法所称宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和生活庭院等用地。宅基地属于农民集体所有，以户为单位占有使用，不得买卖。

农村建房管理是指宅基地及其地上建筑物、构筑物建设活动管理。

（三）本办法所称农村村民是指具有农村集体经济组织成员身份的人员。本办法所称户是指农村村民建房家庭户，即具有本村集体经济组织成员身份的人员，因婚姻、血亲或收养关系等家庭成员组成的单位，包括本人及配偶、父母、祖父母、子女、孙子女等，与公安户籍作严格区分。

（四）宅基地和农村村民建房管理应当遵循以下原则：

1. 规划先行原则。宅基地和农村村民建房必须符合国土空间规划、村庄规划等要求。

2. 节约集约原则。严格控制宅基地面积，鼓励建造公寓式住宅。引导农村住房建设向农民安置小区（共富集聚点）集聚。

3. 一户一宅原则。农村村民一户只能拥有一处宅基地。拆旧建新易地建房的，原宅基地应交还所在村集体经济组织或者村民委员会，并注销不动产权证等权证。

4. 分级管理原则。农村宅基地建房按照“村民申请、村级审查、乡（镇）审批”的分级管理模式严格管理。

（五）职责分工：

1. 区人民政府成立农村宅基地和建房管理工作领导小组，负责本行政区域内农村宅基地和建房管理工作的统一领导，建立农村宅基地和建房管理的协调机制。领导小组办公室设在区农业农村局。

2. 区农业农村局负责宅基地改革和管理，指导闲置宅基地和闲置农村住房利用等有关工作。

3. 柯城资规分局负责宅基地和农村住房规划管理、农转用报批、不动产登记等有关工作。

4. 区住建局负责农村住房设计和建设指导、农村住房使用安全监督管理和建筑风貌引导等有关工作。

5. 综合行政执法、水利、林业、交通运输、生态环境、文化

旅游、应急管理、财政、民政、公安等主管部门按照各自职责，负责做好农村宅基地和建房管理相关工作。

6. 乡（镇）人民政府负责本行政区域内宅基地用地审批，以及农村宅基地、住房建设的管理和监督工作。街道办事处负责辖区内农村住房的建设管理和监督工作。

7. 村集体经济组织或者村民委员会负责健全宅基地申请审查的有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正，协助批后监管工作。具体负责建房家庭户现有宅基地、家庭成员、户籍、集体经济组织成员资格等情况的真实性审查、相关公示；上报村民建房申请；做好四邻关系的协调处理。村民委员会依据村规民约，规范村民合理利用宅基地，加强村民建房管理。

二、规划管控

（六）按照“村庄布点规划—村庄规划—农村住房设计”+“农民集聚点规划”的乡村建设规划体系，统筹安排农村宅基地和农村住房的空间布局。

加强对农村村民建房建筑风格、色彩、高度、材质的引导和管控，区住建局要做好彰显浙西民居特色的村居风格设计，为农村村民提供农村住房设计通用图集，形成地方特色。农房设计要遵循安全、经济、适用、美观的要求，在确保安全性的同时，还要坚持传承创新和彰显特色的设计理念，科学配置功能空间，探索形成具有地域特色的“浙西民居”新范式。

（七）区、乡（镇）国土空间规划对农村住房建设区域实行

分类管控，划分下列区域：

1. 可以办理宅基地用地审批、乡村建设规划许可的适建区域；
2. 不得新增村庄建设用地，允许原拆原建和利用村内闲置宅基地新建农村住房的限建区域；
3. 不得新建、改建、扩建农村住房的禁建区域。

具体分类管控的区域划分以我区现行村庄布点规划为准。

（八）乡（镇）人民政府负责组织编制村庄规划。街道办事处管辖的位于城市规划区范围外的村庄，由街道办事处按照相关规定组织编制村庄规划。

村庄布点规划确定后，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当及时组织编制村庄规划，村庄规划草案应依法在村内予以公告（公告期限不少于三十日），并征求专家、村民和利害关系人的意见。村庄规划草案经村民会议或村民代表会议依照法定程序讨论通过后，由乡（镇）人民政府（街道办事处）将村庄规划（附讨论意见、通过决议等）报送资规部门审批。

（九）下列区域不得进行农村宅基地建房：永久基本农田、地质灾害危险区、饮用水水源一级保护区、风景名胜核心区、河道管理范围、公路建筑控制区、铁路线路安全保护区、电力线路保护区；法律、法规规定的其他不得进行宅基地建房区域。

三、宅基地审批

（十）符合下列条件之一的农村村民，可以申请宅基地建房：

1. 无宅基地的；
2. 具备分户条件确需分户而现有宅基地低于分户标准的；
3. 为改善居住条件等原因需要拆旧建新的；
4. 因国家建设、自然灾害、政策性搬迁、实施村庄规划等需要搬迁重建的；
5. 法律、法规和政策规定的其他情形。

(十一)农村村民有下列情形之一的，不予批准：

1. 不符合国土空间规划的；
2. 按照分户标准，分户后的可审批宅基地总面积低于原有宅基地面积的，或现有人均建筑面积超过 60 m²的；
3. 已经拥有一处宅基地且不具备分户条件的；
4. 将原有农村住房出卖、出租、赠与他人的；
5. 占用国家机关、事业单位正式录用编制以及离退休的；
6. 申请的宅基地用地存在土地权属争议的；
7. 其他依法不予批准的情形。

(十二)分户前家庭户有多宗宅基地的，分户时按照“一户一宅”原则析产分配，不得全部析产给一个子女的建房家庭户。

(十三)农村村民以建房家庭户为单位申请宅基地建房。建房家庭户以公安机关户籍管理部门户口登记为参考，根据村集体经济组织成员认定条件认定家庭成员。

1. 父母原则上随本村集体经济组织成员的子女申请宅基地建房。

2. 在本村共同生活居住的四代同堂户，可作为两户申请宅基地建房，不能隔代组建建房家庭户。

3. 有两个及以上子女的家庭户，父母至少随一个本村集体经济组织成员的子女作为一户申请宅基地建房；儿子达到法定婚龄可分户申请宅基地建房；仍为本村集体经济组织成员的已婚女儿，其配偶须成为本村集体经济组织成员且在原籍未以分户方式取得宅基地的，可分户申请宅基地建房。

4. 夫妻离婚后，根据离婚协议或法院判决等相关法律文书，无农村住房一方 5 年内不得再单独申请宅基地建房，但再婚 2 年且符合建房条件的，按新组成家庭申请宅基地建房。

5. 未涵盖的特殊情况需分户申请宅基地建房的，须经有三分之二以上本村集体经济组织成员代表的会议讨论，经应到会本村集体经济组织成员代表过半数同意通过形成决议，再经乡（镇）审批、区级备案后，准予执行。

6. 其他符合法律、法规和政策规定情形的。

（十四）宅基地用地面积（按房屋垂直投影面积计算）、建筑面积标准：

1. 零星建房：

（1）小户（1-3 人）宅基地用地面积不得超过 80 平方米，建筑面积不超过 210 平方米；

（2）中户（4-5 人）宅基地用地面积不得超过 110 平方米，建筑面积不超过 310 平方米；

(3) 大户(6人及以上)宅基地用地面积不得超过125平方米,建筑面积不超过360平方米。

上述每个户型均包含附属用房,一并纳入宅基地和建房审批、确权面积。附属用房必须融入主房一体设计,一体施工,不得单独建造。

2. 集聚点建房:宅基地用地面积和建筑面积按照各乡(镇)安置小区(共富集聚点)规划方案确定。新增的共富集聚点宅基地面积按1-3人户不超过80平方米,4-5人户不超过90平方米,6人及以上户不超过100平方米确定。

(十五) 有下列情形之一的,可计入建房人口: .

1. 户籍原属本村的现役军人(不含现役军官),在校学生(包括在读研究生,大、中专院校),正在服刑人员;

2. 达到法定婚龄尚未结过婚的,可增加1个建房人口;

3. 已婚尚未有子女的,或实际只有一个子女的,可增加1个建房人口;

4. 长期居住在本村的招商户(即红、蓝印户口)、土地征收农转非人员等,不占国家机关、事业单位正式录用编制、且未享受房改、政府保障性住房等政策的人员;

5. 依法办理了收养登记的人员;

6. 配偶、子女为非本集体经济组织成员,子女尚未成年随父母居住且未享受政府保障性住房政策的,可计入建房人口;

7. 法律、法规和政策规定可以计入人口基数的人员。

（十六）宅基地建房申请审批流程：各乡（镇）人民政府应当强化农村宅基地和建房审批管理组织机构，健全村级议事机制，发布办事指南，确保过程公开透明、结果公平公正。具体程序如下：

1. 村民申请。农村村民申请宅基地建房，应向户籍所在地村集体经济组织或者村民委员会提交申请、身份证明等书面材料，由村集体经济组织或者村民委员会召开会议讨论通过，确定建房户报批名单，并在村务公开栏内进行为期 7 天的公示；公示期满无异议的，由村集体经济组织或者村民委员会签署意见后上报所在乡（镇）人民政府。

2. 选址踏勘。乡（镇）人民政府受理申请后，审查申请人是否符合申请条件，是否符合用地面积标准，建房资格认证，是否经过村级组织审核公示等，审核通过后，由乡（镇）人民政府组织相关人员现场踏勘，对符合条件的，将拟批准宅基地建房基本信息在乡（镇）人民政府、村公告栏等场所进行公告，公告期限不少于 10 日。

3. 审核审批。乡（镇）人民政府收到材料后，应及时组织相关人员审查，讨论形成书面意见后，由区农村宅基地和建房工作领导小组组织乡（镇）和部门开展联审，原则上一月一次，具体联审办法另行制定。对符合申请宅基地建房条件的，乡（镇）人民政府及时予以审批；对不符合申请宅基地建房条件的，乡（镇）人民政府应书面告知申请人并说明理由。

4. 定位放样。对经批准的宅基地，由乡（镇）人民政府牵头组织相关人员按照审批位置定位放样，经确认宅基地建房位置后方可开工建设。

5. 基槽验线。基槽开挖完成后，由乡（镇）人民政府组织相关人员再次到场对宅基地建房位置进行核验；对不符合审批要求的，应及时制止并责令纠正。

6. 施工到场。建房村民应当在施工现场显著位置放置乡（镇）人民政府制作的公示牌。农村房屋施工建设过程中相关人员应不定期到场进行检查，检查农村村民建房情况是否与审批内容相符。

7. 竣工验收。农村住房按设计图纸要求建设竣工后，由建房家庭户向当地乡（镇）人民政府申请竣工验收。乡（镇）人民政府应及时组织相关人员开展竣工验收工作。竣工验收合格后，出具竣工验收意见书，与建房资料一并报乡（镇）人民政府存档。对竣工验收不合格的，乡（镇）人民政府应书面告知建房户并说明理由。

8. 权属登记。农村宅基地建房完成，经竣工验收合格后，依据不动产登记相关规定申请权属登记。

（十七）农村安置小区（共富集聚点）土地用于农村村民跨村、跨乡（镇）农村宅基地建房的，须经农村安置小区（共富集聚点）所在村集体经济组织成员代表大会应到成员三分之二以上同意并形成决议，再进行宅基地建房的审批流程。

由户籍所在乡（镇）人民政府和行政村负责宅基地建房资格审查、原权证收回注销、原宅基地收回和住房拆除等工作，由集聚点所在乡（镇）人民政府和行政村负责宅基地建房审批和监管等工作。相关部门、乡（镇）和行政村要密切配合，共同做好农村村民跨村跨乡（镇）宅基地建房工作。

（十八）宅基地及其房屋出租的，出租人和承租人应依照相关法律法规订立租赁合同，明确双方当事人的权利义务，约定租赁期限、用途、租金及其支付方式等内容。租赁合同期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。

出租人应当将宅基地出租情况向宅基地所有权人报备。

（十九）经宅基地所有权人同意，宅基地使用权可以在本集体经济组织范围内互换，也可以转让或赠与给符合宅基地申请条件的本集体经济组织成员，附着于该土地上的住房及其附属设施应当一并处分。转让人、赠与人不得再申请宅基地。

宅基地使用权互换、转让、赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

（二十）鼓励有偿退出宅基地或者置换公寓房。

在农村有合法住房（宅基地）且在城镇购房的村集体经济组织成员或曾是村集体经济组织成员可选择退出宅基地，应当给予合理的补偿。退出的宅基地（包括住房）由村集体经济组织收回。自愿放弃宅基地或选择置换公寓房的村民，不再享有申请、使用宅基地权利。

（二十一）有下列情形之一的，经乡（镇）人民政府（街道办事处）批准，农村集体经济组织可以依法收回宅基地：

1. 乡（镇、街）村公共设施和公益事业建设，需要使用该处土地的；

2. 农村村民经批准异址新建住房或通过集中安置实现户有所居，原宅基地依法应当收回的；

3. 农户消亡且无人继承宅基地上住房及其附属设施的；

4. 被继承的住房坍塌、依法拆除或经鉴定为 D 级危房，继承人不符合宅基地申请条件的，其中，对有保护价值的传统民居及有历史文化价值的建筑依照相关规定处理；

5. 宅基地批准后两年未开工建设的，但因特殊情况经作出批准的乡（镇）人民政府同意延期使用的除外；

6. 不按照批准的用途使用宅基地的；

7. 法律、法规和政策规定的其他情形。

收回建房家庭户宅基地的，对宅基地使用权人应当给予适当补偿，或再行分配宅基地。禁止违法收回农村村民合法占有的宅基地。

（二十二）退出、收回宅基地的，应当及时办理宅基地使用权注销登记。

退出、收回的宅基地应当优先用于保障农村集体经济组织成员的住房建设用地需求；富余的土地可以按照有关规定进行复垦或用于建设农村公共服务设施、发展乡村产业等；涉及转为农村

集体经营性建设用地入市的，依法履行相关程序。

（二十三）严禁城镇居民到农村购买宅基地，对城镇居民非法占用宅基地建造的住房或购买的农户住房依法不予办理不动产登记。

四、建房管理

（二十四）农民宅基地建房必须严格执行“一户一宅”原则，新建房屋必须先拆除旧房。但原有住宅属于文物建筑、其他有保留价值的历史建筑，或因实施中国传统村落保护、历史文化村落保护、旅游开发等实际需要保留的，或因拆除将严重影响相邻住户房屋安全的，经乡（镇）人民政府（街道办事处）、区级相关部门认定后，可不拆除，但必须依法收归村集体经济组织或者村民委员会。

（二十五）农村宅基地建房建设规划控制标准：

1. 宅基地建房建筑层数应严格控制在 3 层以下，建筑檐口高度不得超过 10 米，坡屋顶总建筑高度不得超过 13 米。架空层层高 2.2 米以上的按一层计算。建筑高度均以室外地坪标高起计。对于风景名胜區、历史文化名镇村等特殊区域、重要节点的建筑高度、层数根据相关规划要求执行。日照间距系数按 1:1 控制，拆建、扩建的可适当降低标准。

2. 引导农村村民不修建围墙。在宅基地用地审批范围内确有需要建设围墙的，应当根据村庄规划和村庄设计等要求，在申请宅基地用地审批和乡村建设规划许可时提供围墙施工方案。围墙

应当采用通透式或者绿篱式，高度不得超过 1.5 米，不得损害他人合法权益和公共利益。严禁圈占农用地建庭院。

3. 地下空间利用，需带设计图纸审批，深度不超过 2.2 米，不得超过住宅主房的批准范围，四周不得开门窗，不得人为抬高室外地坪高程，不得破坏地下管线，不得对相邻的建（构）筑物、附着物造成损害，地下空间不予确权登记。

（二十六）四邻关系：宅基地建房不满足建房日照间距系数、有土地权属争议、有地下空间、对周边农房有影响等情况的需要处理好四邻关系。

（二十七）宅基地建房审批一律做到“三个带”：

1. 带方案审批：宅基地建房申请经行政村初审后，符合审批条件的，在提交建房审批资料时必须提供其选择的农房通用图或委托设计的图件，如有围墙、地下空间的也需一并提供设计图纸。乡（镇）人民政府审查方案的可行性，对符合农房风貌管控要求的予以审批，并将方案作为过程监管、竣工验收的依据。

2. 带协议履约：建房家庭户应当与村集体组织签订协议，确定审批面积、建筑层数、建筑高度、外墙色调、排污接口、建筑垃圾处理、原有宅基地处置等方面内容。建房家庭户应当与建筑施工企业或者农村建筑工匠订立农村住房建设施工合同，在定位放样前报送乡（镇）人民政府备案。

3. 带公示施工：宅基地建房申请经批准后，由属地乡（镇）人民政府将包括户主姓名、建房位置、四至范围、用地面积、基

底面积、建筑面积、层数、檐口高度、建筑总高度、房屋结构、屋面色彩、外墙色彩、建筑施工企业或者农村建筑工匠、批准时间、举报电话等内容的公示牌发给建房家庭户。宅基地建房施工期间，应在建设现场的明显位置设置公示牌，接受社会监督。

（二十八）各乡（镇）人民政府负责组织农业农村、资规、综合行政执法、住建、行政村等，具体承担农村宅基地建房批后“五到场”的管理工作，即：定位放样到场，基槽验线到场，基础浇筑完成到场，一层完工到场，竣工验收到场。及时发现和查处未批先建、少批多建、加层加高、位移建设等违法违规建设行为。

（二十九）建立日常巡查制度。乡（镇）人民政府（街道办事处）要落实专人，开展农村住房建设的日常巡查。村民委员会应当协助乡（镇）人民政府（街道办事处）对农村住房建设进行日常巡查，发现建房农村村民有违法建设行为的，应当劝阻，劝阻无效的立即向乡（镇）人民政府（街道办事处）报告，并协助配合查处违法建设行为。网格长、专职网格员和兼职网格员应当协助开展农村住房建设日常巡查。要加强政策宣传，引导群众自主参与并监督农村宅基地和建房管理工作。

五、责任追究

（三十）乡（镇）人民政府（街道办事处）党政主要领导为本辖区内宅基地建房监管的第一责任人，分管领导为主要责任人，村支部书记、村民委员会主任为直接责任人。

（三十一）宅基地建房过程中不得损坏文物古迹、古树名木

和风景名胜、军事设施、防汛设施，以及国家邮电、通信、输变电、输油管道等设施。如有损坏的，依照有关法律法规处理。

（三十二）有关宅基地建房的违法违规行为，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省农村住房建设管理办法》《衢州市农村住房建设管理条例》等法律法规的规定处置和追究责任。

六、附则

（三十三）农村危险住房的治理，依照《浙江省房屋使用安全管理条例》的规定执行。

（三十四）本办法自**年**月**日起施行。