《玉环市农村宅基地管理办法（送审稿）》

起草说明

农村宅基地事关农民的切身利益，规范农村宅基地审批和村民建房管理，共建美好家园，是全市人民的共同心愿。在《土地管理法》修订的背景下，为规范我市农村宅基地和村民建房管理，建立健全农村宅基地管理体制，合理利用土地资源，根据相关法律、法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。现就《玉环市农村宅基地管理办法》（征求意见稿）（以下简称《办法》）起草情况说明如下：

一、起草背景

随着社会经济的快速发展，农村村民的生产生活状态正悄然发生改变，农村村民收入不断增加，对改善生活居住条件的需求不断发生变化，对农村宅基地和村民建房管理工作提出了新的要求。新的《土地管理法》颁布实施，农村宅基地工作发生重大变革，进一步强调了规划的约束性作用，明确了“国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作；农村村民住宅用地由乡镇人民政府审核批准”等规定，特别是农村宅基地管理赋予了村组“事前”监督和初审的职能，对于相关部门在履行职能职责时应有章可循、有据可依。而玉环市现有的宅基地管理仍依据2008年出台的《玉环县农村村民住宅用地管理办法》（县政府令第41号），其政策体系依据的是旧的《土地管理法》，与最新的法律规定有多处不一致，且不符合当前社会经济发展状况，不利于农业农村部门主管，乡镇审批的新机制运行，因此，有必要修订出台新的规范性文件，融合土地管理和建设管理相关规定，来指导基层开展农村宅基地审批管理，规范村民建房行为。

二、起草过程

2020年新《土地管理法》修订以来，我局便在酝酿对《玉环县农村村民住宅用地管理办法》（县政府令第41号）进行修改，在审批权转移到乡镇后，我局了解了各乡镇在审批过程中遇到的问题，同时结合当前社会经济发展情况和最新的法律规定，起草《办法》的草案。

2022年，在宅基地改革试点背景下，我市出台《玉环市农村宅基地改革试点方案（试行）》（玉政发〔2022〕19号），对宅基地改革目标任务、宅基地三权分置、宅基地流转等多个方面工作进行方案部署。

2023年，我局在市府办牵头下，依据新修订《土地管理法》《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》（农经发〔2019〕4号）《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）《玉环市农村宅基地改革试点方案（试行）》（玉政发〔2022〕19号）等法律文件，立足我市实际，在原《玉环县农村宅基地管理办法》（县政府令第41号）的基础上进行修订起草工作。拟定草案后，我局分别于9月8日和10月20日两次向各部门和乡镇征求意见，并在局内召开班子扩大会议和各科室联合讨论会上对文件进行进一步修订，后于10月25日在市政府市领导研究宅基地改革方案会议上对文件进行汇报讨论，11月3日召集乡镇街道及各部门开展专题讨论，再次进行修订。11月28日在玉环市人民政府网站上将修订后的征求意见稿公开征求意见30日。12月6日，市政府牵头召集各乡镇街道及部门针对文件开展会商会。经过多轮商讨及意见征求，整理各方意见进行修订形成送审稿。

三、起草依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《中华人民共和国城乡规划法》

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（四）《浙江省土地管理条例》

（五）《浙江省城乡规划条例》

（六）《浙江省农村住房建设管理办法》

（七）《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）

（八）《浙江省农业农村厅 浙江省自然资源厅关于做好宅基地相关工作的指导意见》（浙农经发〔2020〕1号）

（九）《浙江省农民建房“一件事”办事指南（2020年修订版）》（浙农经发〔2020〕6号）

（十）其他相关法律、法规、规章、政策及技术规范等。

四、主要内容

（一）总则

明确政策出台的相关依据、农村宅基地的基本释义、办法的适用范围、基本原则及各部门乡镇工作职责。

（二）规划和利用

明确农村村民建造住宅应符合县乡两级国土空间总体规划和详细规划（村庄规划）。农村村民建造住宅涉及使用农用地的，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条规定，依法办理农用地转用审批手续。鼓励统建、联建和建造公寓式（套房）住宅。在城市规划区内，严格限制农村村民建造单户独立式住宅。规划建设用地范围由市自然资源和规划局依法确定。

1. 申请条件

明确可享受农村村民建房同等待遇人员条件，混合户、离异户申请建房条件和不予批准建房的情形。

1. 申请标准

明确农村集体经济组织成员一户只能拥有一处宅基地，规定3人以下（含3人）的小户安排1间，使用农用地面积不得超过60平方米；4至5人的中户可安排2间，使用农用地面积不得超过115平方米；6人以上（含6人）的大户可安排3间，使用农用地面积不得超过125平方米。使用农用地之外其他土地的，每户可增加用地面积15平方米。农村村民规划建造公寓式（套房）住宅的，人均建筑面积控制在70平方米以内（不包括附属用房建筑面积）。

（五）办理程序

明确农村居民宅基地建房审批流程，超面积建房、移位建房处罚机制等。

（六）法律责任

明确申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请建房或其他在申请建房过程中违法行为的法律责任。明确部门工工作人员在审批、监管中违反相关规定的处置办法。

（七）附则

明确文件施行日期及相关说明。