关于《鹿城区农村住房建设管理办法（试行）》（送审稿）的起草说明

温州市鹿城区农业农村局

区政府：

根据会议安排，现将《鹿城区农村住房建设管理办法（试行）》（送审稿）有关情况汇报如下。

一、出台政策的背景和依据

为贯彻落实《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》（〔2019〕6号）、《浙江省农民建房“一件事”办事指南》（2020年修订版，以下简称农民建房“一件事”）、《温州市鹿城区人民政府专题会议纪要》（〔2021〕141号）文件和会议精神，进一步推进我区农村宅基地制度改革，完善农村住房建设审批流程，起草该文件。

二、前期研究讨论情况

2021年9月18日受区政府副区长陈允岳委托，区政府办公室副主任柯特主持召开宅基地管理工作专题会议，会议明确由我局牵头落实农民建房“一件事”要求，会同区住建局、市自然资源和规划局鹿城分局等相关部门起草制订新的鹿城区农民建房管理办法。

2022年4月14日、7月20日、9月14日共计三次书面征求各镇人民政府、街道办事处、区资规分局、区公安分局、区综合行政执法局、区住建局、市不动产登记服务中心鹿城办证处意见。区资规分局、区住建局、山福镇提出修改意见，我局采纳了部分修改意见，其他部门和街镇无反馈意见。

2022年9月29日委托北京德恒（温州）律师事务所审核该办法，律师事务所回复：该办法制定内容基本合法，与上位法协调、衔接、具有可操作性。

2022年10月8日至10月17日在鹿城区政府门户网站就《鹿城区农村住房建设管理办法》（征求意见稿）向社会各界公开征求意见和建议，征求意见期间未收到任何意见和建议。

2022年11月1日，向区司法局申请合法性审查，区司法局回复：起草程序合法，拟以区政府名义制定，制定主体合法，有制定权限。

2022年11月17日，受区政府副区长邹向阳委托，区政府办公室副主任卢怡畅主持召开鹿城区农村住房建设管理办法研讨会，会议明确将鹿城区农村住房建设管理办法改为试行办法，区农业农村局要做好与相关部门的意见对接工作，依据法律法规、省市区有关文件规定进行文稿修改后征求各街镇以及有关部门意见。

2022年11月22日、12月2日、2023年7月5日共计三次书面征求各镇人民政府、街道办事处、区资规分局、区公安分局、区综合行政执法局、区住建局、市不动产登记服务中心鹿城办证处意见。在前两次的意见修改基础之上，最后一次征求中七都街道提出修改意见，我局已采纳并修改，其他部门和街镇无反馈意见。

三、主要内容和框架

《鹿城区农村住房建设管理办法（试行）》（送审稿）含正文1份、共6章、共25条，根据省市相关规定，结合我区实际，制定本办法。

（一）总则

**一是**明确农民建房的适用对象；**二是**明确农民建房的适用区域范围；**三是**明确相关部门的职能；**四是**明确农民建房的审批要求。

（二）建房条件与标准

**一是**明确符合建房的若干情形；**二是**明确不符合建房的若干情形；**三是**明确农民建房的三种建房形式；**四是**明确宅基地新建与拆扩建的面积标准。

（三）建房样式与人口核定

**一是**明确非公寓式建房和公寓式建房样式；**二是**明确多户联建建房要求；**三是**明确风貌管控要求；**四是**明确人口核定要求；**五是**明确农民建房可委托手续；**六是**明确四邻意见。

（四）建房审批流程

**一是**明确协同管理，规范审批，采用“一表式”联合审批，落实“四到场”制度，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度；**二是**明确审批流程，参照《鹿城区农民建房审批流程》（试行）。

（五）监督管理与责任追究

**一是**明确建筑施工要求与质量安全监管职责；**二是**明确建立挂牌施工制度；**三是**明确农业部门的审批监管；**四是**明确资规部门的违法违规查处内容；**五是**明确镇人民政府、街道办事处的违法违规查处内容。

（六）附则

明确实施时间同时原鹿城区藤桥镇、山福镇农民建房管理办法废止。

四、需要研究确定的重点问题

审议通过《鹿城区农村住房建设管理办法（试行）》（送审稿）。

附件：鹿城区农村住房建设管理办法（试行）（送审稿）