# 附件1

# 《关于印发五泄镇农村宅基地及农民建房审批、监管有关事项的通知》的起草说明

诸暨市五泄镇人民政府

2025年6月3日

现就发布《关于五泄镇农村宅基地及农民建房审批、监管有关事项的通知》说明如下：

一、起草目的

2015年11月23日，为积极推动美丽乡村建设，有序推进农村人居环境整治，诸暨市人民政府办公室印发了《关于明确农村住宅拆翻改建审批有关事项的通知》（诸政办发〔2015〕139号）。现考虑该政策文件从2015年发文至今期间未作任何调整，部分条款与现行宅基地管理相关法律法规不符，不利于基层实际操作，需作相应调整。

2024年10月28日，诸暨市人民政府办公室印发《关于公布部分废止的行政规范性文件目录的通知》（诸政办发〔2024〕30号），对原《诸暨市人民政府办公室关于明确农村住宅拆翻改建审批有关事项的通知》（诸政办发〔2015〕139号）等部分行政规范性文件进行了清理并废止，自2024年12月1日起施行。

根据上级文件精神和市农业农村局总体工作部署要求，为切实加强农村宅基地规范管理，我镇研究起草了《关于五泄镇农村宅基地及农民建房审批、监管有关事项的通知》（征求意见稿）。初稿形成后，向五泄镇政府各班子成员征求了意见，共征求到5条意见，3条意见建议予以采纳，2条意见经解释沟通部分采纳或未采纳。在吸收完善意见基础上，修改形成审议稿。

二、主要内容和实施重点

本通知由“适用范围、适用对象、审批类型及程序要求、“一书一证”办理流程、职责分工、新建面积标准、其他”等七部分组成。

第一部分，适用范围：主要分为两大类。**一是对原拆原建和平改坡实行简易程序审批的**。**二是利用原有合法住宅进行拆翻改建的,**适用范围为除市政府明确规定的重点建设区、风景名胜区核心区、饮用水源保护区、地质灾害高易发区、生态敏感区等禁止建设区以及公共绿地、公共设施、道路、水域等规划控制区以外的区域。

第二部分，适用对象：**一是实行原拆原建和平改坡的，**适用对象为持有合法土地使用权证或合法用地批文的建房户。**二是实行拆翻建、加层、扩建拼建或局部移位的，**适用对象为符合国土空间规划，符合“一户一宅”政策，且持有合法土地使用权证或合法用地批文的建房户。

第三部分，审批类型及程序要求：**一是审批类型**：主要分为原拆原建、平改坡、原址加层、原址拆翻建、原址扩建拼建或局部移位5种类型。**二是审批程序：**明确原拆原建、平改坡、原址加层等5类建房审批所需材料及相关流程要求。

第三部分，审批类型及程序要求：**一是审批类型**：主要分为原拆原建、平改坡、原址加层、原址拆翻建、原址扩建拼建或局部移位5种类型。**二是审批程序：**明确原拆原建、平改坡、原址加层等5类建房审批所需材料及相关流程要求。

第五部分，职责分工：**主要根据流程分为四个环节的职责分工：**资格审核环节、建房审批环节、批后监管环节、资料归档环节。

第六部分，新建面积标准：参照《诸暨市农村宅基地审批资格审查规则（试行）》（诸宅改办〔2024〕1号）文件，进一步明确审批面积上限和面积核定标准。对于符合特定条件的，允许购买集体权票或地票进行提档升级，具体详见《诸暨市农村宅基地审批面积提档升级操作细则（试行）》（诸宅改办〔2023〕4号）。

第七部分，其他：对于特殊情况的，需经镇乡（街道）党委政府班子会议或城建规划联席会议集体讨论同意并上报市农业农村局以一事一议形式另行明确。

三、起草经过

按照上级相关文件精神，由五泄镇人民政府村镇建设办公室起草，并征得五泄镇人民政府各班子意见后，在原“关于明确《五泄镇农村宅基地及农民建房审批、监管工作要求》的通知”（五委〔2023〕48号）基础上修订而成。

四、文件施行日期说明

本通知自2025年7月1日起施行。