关于进一步加强农村宅基地和村民建房

管理工作的通知

（征求意见稿）

为贯彻落实《松阳县人民政府关于印发松阳县农村宅基地和村民建房审批管理办法的通知》（松政发〔2024〕11号）（以下简称《办法》），进一步明确农村宅基地和村民建房审批管理有关政策规定要求，现就有关事项通知如下：

一、总体要求

全县农村宅基地和村民建房管理全过程和各方面，要严格执行“符合规划、一户一宅、先批后建、建新拆旧、面积限额”规定，严禁违反规划、违法违规占地、未批先建、批少建多、建新不拆旧等行为，严禁任何人私下买卖宅基地和农村住房，严禁城镇居民到农村购买宅基地和农村住房。宅基地安排要坚持公平公正公开，优先保障农村无房户、危房户、困难户的建房需求。要扭转村民建房“比大比高比奢侈”观念，强化“经济适用、简洁耐看、集中集聚”理念。要加强村民建房规划管理，将乡村设计、建筑设计理念引入农村，优化农村住房布局，提高村民建房品质品位。要强化乡镇人民政府（街道办事处）宅基地和村民建房管理主体责任，注重发挥村民自治组织和村规民约作用，建立依法依规、稳定规范的管理秩序。

二、规划管控与规划许可

（一）规划实施。村民建房应当符合国土空间详细规划或村庄规划。乡镇人民政府（街道办事处）要组织村集体科学编制村庄规划，优先保障村民建房规划空间，精准制定村民建房年度计划，并根据村庄发展现状和趋势优化调整村庄规划。支持乡镇（街道）设置村民建房集聚区，促进农村人口集聚。

村民建房原则上不得超过三层，檐口高度不得超过10.7米，一楼室内地坪高程与室外地坪高程的高差原则上不得超过0.5米。引导村民建造两层半住房。在已经建成的农村居民点和村民建房集聚区零星安排宅基地的，为统一建筑风貌，经乡镇人民政府（街道办事处）批准，可以适当调整新建村民建房层数和高度，但必须与毗邻农村住房高度一致。沿街、沿主干道两侧需要提高村民建房层数或高度的，乡镇人民政府（街道办事处）应当提交县农村宅基地和村民建房审批管理联席会议（以下简称县农民建房管理联席会议）组织研究。

（二）宅基地批准和规划许可时效。《农村宅基地批准书》时效按上级有关文件执行，《农村宅基地批准书》失效后，村集体经济组织可以协商收回该宅基地。建房户在取得《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》一年内未开工建设的，可以在期限届满前三十日内向原许可机关申请办理延期手续；申请延续的次数不得超过两次，每次延续期限不得超过一年；逾期未办理申请延期手续或者延期申请手续未获批准的，相应的《乡村建设规划许可证》《建设工程规划许可证》失效。规划许可证失效的，许可机关应当及时予以注销。

三、户的认定

（一）户主认定。达到法定婚龄（男性年满22周岁、女性年满20周岁）的村集体经济组织成员可以作为户主，非村集体经济组织成员不得作为户主。

（二）合户认定

1.父母双方应当共同跟随一个子女合并计为一户。申请宅基地时应提供分家析产或继承协议，分户后父母应共同跟随具有村集体经济组织成员身份的子女联合申请审批宅基地或保留农村住房。合并户中任何一人已经审批过宅基地的（包括农村住房已经完成违法用地、违法建设处置但尚未办理不动产权证的情形），不得再审批宅基地（合并成户后，建新拆旧并符合“一户一宅”的除外）。

2.共同居住的四代户，可以按照第一代和第二代为一户、第三代和第四代为一户的方式分为两户。在第一、二代已经合户前提下，达到法定婚龄的第三代可以先行审批，但第四代之一达到法定婚龄后应当与第三代合户。

3.共同居住的三代户，在第一、二代已经合户的前提下，第三代未达到法定婚龄时记入建房户人口数并取得宅基地的，其达到法定婚龄且满足独立成户条件时可以作为户主审批宅基地，但审批前应当退出其原有的农村住房份额，并办理不动产变更登记。

4.夫妻双方户籍不在同一个村集体经济组织的，申请宅基地的户主要提供配偶未审批过宅基地的相关材料，乡镇人民政府（街道办事处）要审核其配偶是否审批过宅基地。配偶户籍在本县的，乡镇人民政府（街道办事处）还要审核配偶方是否符合“一户一宅”规定。建房户的配偶作为家庭成员参与建房户所在村宅基地审批，使得配偶的父母无其他子女可以合户的，配偶的父母可以单独按一户认定。

（三）其他情形

1.夫妻双方婚姻存续期间，无论是否共同审批过宅基地，没有农村住房的一方离婚后五年内不予审批宅基地，但夫妻任何一方再婚满两年的，按照新组建家庭认定为户并审批宅基地。

2.户口保留在本村集体经济组织的出嫁女儿在本村申请审批宅基地的，建房户需提供其配偶未审批过宅基地的相关材料，村集体经济组织可以结合村情实际统筹安排。

3.夫妻一方在结婚前享受过土地整治、房改等住房政策的，经农村集体经济组织有表决权的全体成员或者全体成员代表三分之二以上同意，另一方（应当为本村集体经济组织成员）可以作为户主审批宅基地，但享受过住房政策的一方不得计入建房户人口。

四、原有住房处置

（一）建新拆旧。建房户申请宅基地审批的应当按规定依法依规处置原有农村住房（包括祖传农村住房），乡镇人民政府（街道办事处）要对其原有农村住房处置情况进行验收。

（二）一户多宅。通过继承等方式形成的一户多宅，其中任何一处农村住房新建、翻建、异地重建时，应当将其他所有农村住房一并拆除，严禁通过修缮、翻修等名义变相实施新建、翻建、重建。

（三）分家析产。分家析产应当依法依规、合情合理，参与分家析产的对象应当在三代以内直系亲属范围内，被析产的原有农村住房原则上应平均分摊，不得以分家析产名义将原有农村住房全部析分给无宅基地审批资格的家庭成员。在审批宅基地时，乡镇人民政府（街道办事处）和村集体经济组织要对建房户的原有农村住房分家析产协议、继承协议的合法性、合理性进行审核并出具意见。属于分家析产的，不再另行办理农村住房流转手续。

（四）其他情形。原农村住房因产权混合，位于历史文化名城名镇名村、传统村落核心保护区内等无法拆除的，可以不予拆除，但应当将农村住房腾空并过户给村集体经济组织（宅基地一并交还给村集体经济组织）。未经村集体经济组织或村民会议讨论决定，不得将收归村集体经济组织的农村住房租赁或提供给他人使用。农村住房属于D级危房的，乡镇人民政府（街道办事处）在审批原址重建时要审查建房户是否符合宅基地审批资格。

五、农村住房（宅基地）流转

农村住房（宅基地）流转是指具有宅基地审批资格的村集体经济组织成员，在本行政村内流转宅基地的行为。农村住房（包括宅基地）流转应当征得本村集体经济组织同意，并报乡镇人民政府（街道办事处）审核。流转的农村住房（宅基地）是流出方唯一农村住房（宅基地）的（包括“一户多宅”的农户将全部农村住房流转的），流出方应当与村集体经济组织签订永久放弃宅基地资格权协议。流出方拥有多处农村住房（宅基地）的，必须在充分保障自身及直系亲属农村住房（宅基地）前提下，再将多余农村住房（宅基地）在同一个行政村内部流转。流入方应当具有宅基地审批资格，流转宅基地面积原则上不得超过流入方可以审批的宅基地面积。位于城镇开发边界内的农村住房（宅基地），应当充分考虑城镇发展实际严格控制流转。

乡镇人民政府（街道办事处）负责组织自然资源所、村委会等工作人员现场踏勘和联合审查，重点审查流转双方是否符合流转条件。自然资源所负责查询填报流转双方不动产（土地房屋）登记信息、历史审批信息等，乡镇人民政府（街道办事处）出具审查意见。通过审查的，流入方按照审查意见开展原有农村住房（宅基地）处置，完成处置并通过验收后，可以办理农村住房（宅基地）流转手续。

六、异地安置

（一）总体原则。异地安置是指具有宅基地审批资格的村集体经济组织成员，在本行政村外安排宅基地的行为。异地安置户必须是政府组织实施的地质灾害避让搬迁、水库移民搬迁、土地整治、农村危房改造等项目中符合宅基地审批资格的村集体经济组织成员。

异地安置包括异地审批宅基地、异地购置农村住房两种方式。异地安置必须征得流出、流入村集体经济组织、乡镇人民政府（街道办事处）同意，流入村原则上为《办法》明确的严格控制区以外的村庄。

（二）异地审批宅基地。异地建房户应当先向户籍所在的村集体经济组织申请异地安排宅基地。在同一个乡镇（街道）的，由乡镇人民政府（街道办事处）按照《办法》办理审批手续。跨乡镇（街道）申请安排宅基地的，由户籍所在地乡镇人民政府（街道办事处）对其是否符合宅基地审批资格进行审核，再与流入村所在的乡镇人民政府（街道办事处）协商，征得同意后，提交县农民建房管理联席会议研究。

县农民建房管理联席会议研究通过后，异地建房户应当与户籍所在地的村集体经济组织签订《宅基地（农房）交还村集体协议书》，并按照联合审查意见处置原有农村住房，再由乡镇人民政府（街道办事处）组织自然资源所、村委会对原有农村住房处置情况进行验收并在《农村村民建房跨乡镇街道审批原有住房情况审查表》签署验收意见。原有农村住房处置到位后，由户籍所在地的乡镇人民政府（街道办事处）通知流入村所在的乡镇人民政府（街道办事处），由流入村所在的乡镇人民政府（街道办事处）按照《办法》办理宅基地审批手续。

（三）异地购置农村住房。异地购置的农村住房应当符合国土空间详细规划或村庄规划，并且具有合法产权或者经依法依规审批。流入方应当具有宅基地审批资格，所购置的农村住房房基占地面积原则上不得超过流入方可以审批的宅基地面积。所购置的农村住房是流出方唯一农村住房的，流出方应当与村集体经济组织签订永久放弃宅基地审批资格协议。流出方拥有多处农村住房的，必须在充分保障自身及直系亲属农村住房（宅基地）前提下，再将多余的农村住房（宅基地）进行流转。

异地购置户应当先向户籍所在的村集体经济组织提出申请。在同一个乡镇（街道）内申请异地购置的，乡镇人民政府（街道办事处）负责审核并按照《办法》办理审批手续。跨乡镇（街道）申请异地购置的，由户籍所在地的乡镇人民政府（街道办事处）审核其是否符合宅基地审批资格，再与流入村所在的乡镇人民政府（街道办事处）协商，征得同意后，提交县农民建房管理联席会议研究。

县农民建房管理联席会议研究通过后，异地购置户应当与户籍所在地的村集体经济组织签订《宅基地（农房）交还村集体协议书》并按联合审查意见处置原有农村住房，然后由乡镇人民政府（街道办事处）组织自然资源所、村委会对原有农村住房处置情况进行验收并在《农村村民建房跨乡镇街道审批原有住房情况审查表》签署验收意见。原有农村住房处置到位后，由户籍所在地的乡镇人民政府（街道办事处）通知流入村所在的乡镇人民政府（街道办事处），由流入村所在的乡镇人民政府（街道办事处）办理农村住房（宅基地）流转手续。

七、风貌管控

村民建房建筑风貌要体现乡村特色、时代特色、浙派民居特色、松阳特色，做到布局合理、规范有序、环境协调。乡镇人民政府（街道办事处）要加强农村风貌特别是村民建房风貌管控，原则上一个自然村农村住房风貌相对统一，并注重新老建筑风貌协调。

（一）通用图集。县住房和城乡建设局负责组织设计农村住房通用图集。原则上新规划的农村居民点或村民建房集聚区选择一套农村住房通用图集。建房户确需自行设计的，应当与周边建筑风貌基本协调。

（二）外立面。乡镇人民政府（街道办事处）要引导村民更新观念理念，按照农村住房通用图集或自行设计图纸使用涂料粉刷外墙，提升农村住房品质品位。

（三）庭院。庭院建造应当符合国土空间详细规划或村庄规划和村庄设计、风貌管控要求，严禁占用永久基本农田。庭院建造面积不得超过45平方米，新规划的农村居民点、村民建房集聚区的庭院应当统一规划、统一设计、统一面积、统一风貌，具体建造面积、围栏高度由乡镇人民政府（街道办事处）在不超过规定限额的前提下作出统一规定。庭院应当与农村住房主体建筑一并设计和建造。鼓励建造开放式庭院，采用通透式或者绿篱式围栏。开展“和美庭院”建设活动，引导村民加强庭院环境管理。

（四）地下室。乡镇人民政府（街道办事处）要引导村民规范建造地下室，与宅基地一并审批。地下室建造要严格按照经审批的图纸执行，不得影响相邻建筑安全，不得占用公共空间。

地下室不得超过经审核的设计图纸规定高度、经审批的用地范围。建设采光换气平台的，不得占用公共使用空间，不得超出宅基地用地审批范围1.2米。

（五）其他事宜。村民建房应当同步建设农村生活污水户内处理设施和化粪池，接入公共污水管网。乡镇人民政府（街道办事处）要引导建房户尽量选用成品“一体化”化粪池。

八、村民建房全程管理

乡镇人民政府（街道办事处）要加强村民建房全程管理，做好村民建房技术指导和审批服务。

（一）批后监管。乡镇人民政府（街道办事处）要认真落实村民建房建筑放样到场、基槽验线到场、施工过程到场、竣工验收到场“四到场”规定，建立全程监管台账，并且按户建档。

1.建筑放样到场。建房户应当在取得《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》（或《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》）后，向村集体经济组织提出建筑放样申请，村集体经济组织报告乡镇人民政府（街道办事处），乡镇人民政府（街道办事处）在7个工作日内组织相关人员完成放样。放样前，村委会要通知建房户对建房场地进行清理，确保具备现场定位放线条件。放样时，乡镇人民政府（街道办事处）、村委会、测绘单位等工作人员要严格按照规划许可和设计图纸进行放样，同时告知建房户、承建人需要遵守的建房注意事项。

村民建房实行带牌施工。开工前，建房户要在建房施工现场醒目位置设置公示牌。公示牌样式和内容由县农业农村局负责制定，由乡镇人民政府（街道办事处）负责制作。

2.基槽验线到场。建房户在完成建设工程基槽清理完毕立模前，应当将基槽验收时间告知村集体经济组织，由村集体经济组织向乡镇人民政府（街道办事处）提出基槽验线申请。

乡镇人民政府（街道办事处）在接到基槽验线申请后3个工作日内，组织村委会、承建人、建房户等相关人员开展基槽验线。基槽验线要按照规划许可和设计图纸核对房屋面积、房屋位置和四邻间距，对存在移位、超面积等问题的要责令建房户整改。整改完成后再次组织基槽验线。基槽验线不合格的，不得进入下一道工序。

3.施工过程到场。乡镇人民政府（街道办事处）、村委会要加强施工过程巡查并做好巡查记录，巡查记录包括检查时间、检查地点、检查人员、检查情况、处理意见等内容。对巡查发现的问题要及时制止，提出整改要求并督促建房户完成整改，劝阻无效的由乡镇人民政府（街道办事处）依法依规处置。

4.竣工验收到场。乡镇人民政府（街道办事处）收到建房户竣工验收申请后，应当在7个工作日内组织县住房和城乡建设局、自然资源所、村委会等单位实地验收（用地和规划核实）。验收时，建房户、承建人应当到场（自行设计的，设计人员要到场）；有施工监理的，监理人员要到场。验收合格后，建房户可以申请办理不动产登记。

（二）验收标准。占地面积、建筑面积、四至和建筑高度等与规划要求、设计图纸相一致；外立面与设计图纸一致，风貌与周边建筑相协调；按照设计图纸明确的色彩粉刷外墙；按照设计图纸完成门窗、栏杆等设施安装；按照设计图纸或审批要求完成庭院建造。

（三）遏止违法建设。乡镇人民政府（街道办事处）要建立村民建房动态巡查机制，建立巡查监管网格，建立违法违规行为举报机制，坚决遏止未批先建、少批多建、加层加高、移位建设等违法违规行为。对巡查发现的违法违规行为要发放《责令停止违法行为通知书》，责令建房户限期整改。建房户拒不改正的，乡镇人民政府（街道办事处）要依法依规进行处置。

（四）档案管理。乡镇人民政府（街道办事处）在完成审批后，应当按照“一户一档”原则，参照城市档案管理规定及时整理宅基地审批资料并加强保管。乡镇人民政府（街道办事处）应当在完成审批后一个月内将纸质档案归档，存放在档案室集中统一保管。

（五）其他事宜。宅基地审批应当通过农民建房“一件事”系统开展。

九、宅基地自愿有偿退出

支持乡镇人民政府（街道办事处）、村集体经济组织探索建立宅基地自愿有偿退出机制。鼓励宅基地的权利人自愿退出宅基地，村集体经济组织应当对自愿退出宅基地权利人给予合理补偿。宅基地自愿有偿退出后，宅基地权利人在村集体的集体收益分配权等合法权益保持不变。

十、加强组织领导

建立县农村宅基地和村民建房审批管理联席会议制度，县农业农村局主要负责人为总召集人，县农业农村局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县综合行政执法局、县文化和广电旅游体育局等部门负责人为成员。根据工作需要，联席会议可以邀请其他部门和乡镇人民政府（街道办事处）参加会议，研究相关工作，联席会议办公室设在县农业农村局。联席会议负责全县农村宅基地和村民建房管理统筹协调，研究制定管理政策规定，协调解决重难点问题。

乡镇人民政府（街道办事处）要设立办事窗口，制订操作细则，确保有章可循。

十一、其他事项

本通知未尽事宜由乡镇人民政府（街道办事处）组织研究，重要事项应当提交县农民建房管理联席会议组织研究，涉及面广的重要事项要按照规定提交县委县政府研究决定。

农村宅基地和村民建房审批涉及的办事流程、申请资料、审批审核表格等由县农业农村局负责牵头制定。

本通知自2024年X月X日起施行。