关于《金华市婺城区农村宅基地和建房管理办法（征求意见稿）》的起草说明

1. 制定文件的必要性和可行性

为贯彻党和国家机构改革精神，落实土地管理法的最新要求，规范和加强婺城区村民建房用地管理，2021年7月13日区府办印发了《金华市婺城区村民建房审批与管控实施办法（试行）》（婺区政办[2021]20号）文件，但该文件将于2024年8月15日到期失效。为保持政策的延续性，保障农民建房权利，同时使其更符合实际、更具有可行性，我局先后学习了衢州市衢江区、杭州市淳安县和兰溪市等地的管理办法，并结合婺城实际，有的放矢地对征求意见稿进行了修改。

1. 需要解决的主要问题

“征求意见稿”旨在解决村民“建房难”问题，规范农村宅基地和建房的各项流程，提高土地集约利用率，推进闲置宅基地盘活，保障农民群众合法利益。

1. 拟规定的主要制度和拟采取的主要措施

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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《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）和《浙江省农村住房建设管理办法》（浙江省人民政府令第367号）等相关法律法规及和文件精神，制定了“征求意见稿”。以下是主要制度及拟采取的主要措施。

（一）村民建房审批原则

1.严格落实“无规划不审批”原则。

2.执行村民建房审批“带方案、带履约保证”制度。

（1）执行带方案审批制度。鼓励村民建房择优选取通用图集，提倡有条件的村集体、建房户自行委托有资质的设计单位开展符合婺城建筑风貌、体现浙派民居格调的建筑单体设计。

（2）执行带履约审批制度。各乡镇（街道）宅基地审批领导小组要指导各村通过村民代表大会决议方式制定“村规民约”，使建房户按规划许可要求实施建房，由建房户与村委会签署建房履约承诺书。

（3）结合实际，适时推广带工匠审批制度。鼓励建房农户提供与具备相应技能的建筑工匠所签订的建房协议。鼓励建房户办理房屋建房质量保险和建房工人安全保险。

（二）村民建房审批程序

1、村民提出申请。符合申请条件的农户，由户主为代表，向户口所在地村级组织提出住宅用地和建房（规划许可）书面申请。

2、村级组织摇号。各村每年建立村民动态建房需求库，在需求库中通过统一摇号确定当年的建房户。涉及村民D级危房唯一住房；户内人均建筑面积小于等于15㎡；项目规划涉及需要搬迁等住户优先安排建房。

3、乡镇（街道）审批。各乡镇（街道）应当成立农村宅基地审批领导小组，明确分管领导和联络员负责宅基地审批管理、沟通协调和资料上报等工作，并建立村民建房审批负面清单。对不列入负面清单内容的建房户，乡镇（街道）接到申请材料后，实行农村住宅用地建房联审联办制度，实行一站式审批，只进一扇门、一个窗口对外受理，多部门内部联动运行，并核发《农村宅基地和建房规划许可》。

乡镇（街道）应督促建房户拆除应拆旧房，经验收后，由乡镇（街道）审批核发住宅用地批准文件，并及时向社会公告审批结果。

4、及时备案。公告结束后，乡镇（街道）将相关材料分别报区农业农村局与区资规分局备案。

（三）村民建房涉及使用农用地的，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条规定，需依法先行办理农转用审批手续。

（四）住宅建设竣工验收后，建房户应依法申请办理不动产登记。

（五）建房户住宅用地，应在取得批准建房文件之日起一年内开工建设。因特殊原因无法按期开工的，经原批准机关同意可适当延长，但最长不得超过一年。未申请延期或逾期不开工建设的，村集体经报原批准机关批准，撤销批文、收回批准的建房用地。

 起草部门：金华市婺城区农业农村局

 2024年1月2日