关于《关于进一步规范农村宅基地和建房审批管理的通知》的起草说明

1. 基本情况

永康市现行的农村宅基地审批管理政策依据为2014年出台的《关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》（永政办发〔2014〕182号），随着农业农村部和省农业农村厅在规范农村宅基地审批管理的进一步实施推进，我市现有的农村宅基地管理和运作模式已不能适应新的形势发展要求，需要进行重新制定。根据法律法规及上级文件精神，结合我市实际，制定本通知。

1. 主要内容

文件内容分为六部分。

第一部分为厘清工作职责。依据编办下发的永编〔2022〕19号文件内容，重新明确了市农业农村局、市自然资源和规划局、各镇（街道）在农村宅基地和建房审批管理工作中的相关职责；根据“大综合一体化”行政执法改革相关文件要求，修改了市综合行政执法局在农村宅基地和建房审批管理工作中的职责；另外新增了住房和城乡建设局、村集体的职责。

第二部分为规范审批管理。主要从面积标准、申报条件、申报人口计算、分家析产四个方面进一步规范。

一是面积标准。4人及以上不得超过100平方米，3人及以下不得超过80平方米；父母、祖父母原则上不留房，随申报户审批的，在申报户限额面积之外增加20平方米；对特殊原因不能随子女审批的，可予以货币安置、村集体公房安置或公寓安置。

二是申报条件。分别对可申请宅基地、不得申请宅基地和可撤销批准宅基地的几种情形进行了明确。

农村村民可申请宅基地情形分为五种：（1）未享受过宅基地审批的无房户；（2）因析产等原因符合分户条件且分户后已处置无房的；（3）经专业机构鉴定属D级危房确需拆移建的危房户；（4）因政府建设、垦区移民、灾毁、避让地质灾害等需搬迁的；（5）现有住房影响国土空间规划实施，需拆建或移建的。

农村村民不得申请宅基地的情形主要有七项：（1）以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的；或虽已分户，但分家析产不合理的；（2）未达到法定婚龄而单独立户的；（3）有违法占地建房或存在严重违法用地情况的；（4）原有住宅拆除实行货币安置或国有土地安置的；（5）除按规定调剂外，出租、出卖、赠与或以其他形式转让宅基地上建筑物后，再申请宅基地的；（6）地基无法落实的；（7）60周岁以上人员原则上不得再申请批基建房。

可撤销宅基地批准的情形主要有两项：（1）自宅基地批准之日起两年以上，因自身原因未动工建设的；（2）骗取批准宅基地的。

三是申报人口计算。在2014年批基文件罗列的计算方法基础上，新增两个条款，一是在国家提倡一对夫妻生育一个子女期间生育的独生子女，可增加1人予以计算；二是无民事行为能力的村民不得以户主名义申请宅基地，但可以列入申报人口计算。

四是分家析产。分家析产要合情、合理、合法，以自然间为单位；分家析产到户面积不得超过相应的住宅限额标准；兄弟中非集体经济组织成员的产权分析，原则上只能分到除长辈外的平均份额。

第三部分为优化审批程序。按照“农户申请、村级核查、镇级审批”的流程进行审批管理。

一是符合宅基地申请条件的农户，向户口所在地村集体经济组织或村民委员会提出申请，并提供申请表、承诺书、身份证、户口本等相关申请材料；

二是村集体经济组织或村民委员会对农户申请材料、拟建房地块等进行初核审查，经村民会议或村民代表会议讨论通过后，将农户情况进行公示，公示无异议上报镇（街道）审批。

三是镇（街道）受理申请后，组织相关业务科室对申报材料进行联审、开展现场踏勘等工作，对拟建房地块涉及林业、水务、电力等部门的要函告相关部门征求意见，最后根据各部门联审结果出具审批意见，审批结果再次在村公示。

第四部分为严格建房管理。全面落实农民建房“四到场”管理要求，各镇（街道）确保审批到场、放样到场、施工到场、验收到场。

第五部分为有关工作要求。一是健全工作机制，建立情况通报机制，市农业农村局将农民建房新增用地需求函告市自然资源和规划局，镇（街道）将审批情况报市农业农村局、自然资源和规划局备案。二是加强监督管理，完善农村宅基地管理动态巡查和联合执法机制。三是严肃工作纪律，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的要依法严肃追责。

第六部分为其他规定。主要有7项内容，第一，获批准宅基地的农户原有住房原则上应予拆除,确因特殊原因不能拆除的，原有住房必须赠送村集体经济合作社；第二，有条件的村集体经济组织在已批准宅基地的农户范围内可实行竞价选位；第三，引导村级组织设立宅基地协管员开展农民建房动态巡查；第四，探索农村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”；第五，引导农民向城镇和中心村集中；第六，本通知由农业农村局负责解释；第七，永政办发〔2014〕182号文件同时废止。

1. 征求意见及协调处理情况

## 8月24日，书面征求自然资源和规划局、建设局、综合行政执法局等部门和14个镇（街道）意见；9月21日，组织相关部门和各镇（街道）代表进行座谈讨论。经多轮讨论修改完善后，拟定《关于进一步规范农村宅基地和建房审批管理的通知（征求意见稿）》。