

金华市金东区人民政府办公室文件

金区政办〔2021〕44号

金华市金东区人民政府办公室 关于印发金东区农村宅基地和农民建房审批 管理办法（试行）的通知

各乡镇（街道），区直属各单位：

经区政府研究，现将《金东区农村宅基地和农民建房审批管理办法（试行）》印发给你们，请结合实际贯彻执行。



金东区农村宅基地和农民建房审批管理办法 (试行)

为规范和加强金东区农村宅基地使用、审批和监管等工作，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》农业农村部《关于规范农村宅基地审批管理的通知》《浙江省农村住房建设管理办法》等有关法律法规和文件精神要求，结合金东区实际，特制定本办法。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中和五中全会精神，牢固树立生态文明理念，合理利用土地资源，切实保护耕地，有效推动加快建设新时代和美乡村，加速促进乡村全面振兴，不断提高农村人居环境，不断增强广大农民群众的获得感、幸福感、安全感，实现乡村宜居宜业、农民富裕富足，为奋力打造“重要窗口”和争创高质量发展建设共同富裕示范区县域样本夯实基础。

二、适用范围

对城中村改造实施范围以外的村集体经济组织成员建房审批、管理适用本办法。

三、基本原则

村集体经济组织成员建房应遵循以下基本原则：

（一）统一规划。农村建房应符合国土空间总体规划、村庄规划及相关专项规划。

（二）集约用地。农村建房应充分利用原有宅基地、村内空闲地，不占永久基本农田，不占耕地或尽量少占耕地。鼓励有条件的村庄积极向空中发展，建设多层等公寓式住宅；鼓励多个行政村迁建合并建成一定规模的住宅小区。积极引导按规划、有计划向中心村、城镇集聚。

（三）一户一宅。必须严格执行一户一宅的法律规定，建房面积不得超过规定标准。

（四）去旧建新。建新住宅必须拆除原宅基地上所有建筑，村集体无条件收回原宅基地并注销土地使用证。

原旧房属于文物建筑、其他有保留价值的历史建筑，或因实施传统村落保护、历史文化村落保护的，经区相关行政主管部门认定后，应依法收归村集体所有；因拆除严重影响相邻住户房屋安全，无法单独拆除的，经乡镇（街道）或相关责任主管部门认定，可暂缓拆除，应依法收归村集体所有。

（五）依法审批。必须按法定程序和权限审批。使用农用地的，应当先办理农用地转用审批手续。

四、村庄规划编制

(一) 村庄规划应与国土空间总体规划、风景名胜区、自然保护区等保护规划及相关专项规划相协调。

(二) 村庄规划的编制应坚持政府组织、部门合作、公众参与的原则，由乡镇（街道）依法组织编制。

(三) 村庄规划期限原则上与村庄所在乡镇（片区）的国土空间总体规划的期限一致。各乡镇（街道）要按照控制增量、合理布局、集约用地、保护耕地的原则，根据村庄户籍人口合理确定建设用地总规模和宅基地总规模。宅基地布局以行政村为单位，实行总量管控制度，村庄规划建设用地规模按规划人口人均90平方米或现状人口人均不超110平方米控制。

(四) 创新村庄规划编制管理，按照“分类调整、分级审批”的原则，将村庄规划分为强制性内容和弹性内容。强制性内容主要包括村庄建设用地边界线、约束性指标、需要控制的用地布局、六线管控、历史文化保护、村庄风貌管控、法定图则等。涉及强制性内容调整的需按程序报区政府审批。其余为弹性内容，弹性内容的调整经乡镇（街道）论证，公示10日，无异议后，报区资规分局备案，纳入“一张图”动态监管系统。村庄规划经区政府批复后，两年内不作调整。

五、村集体经济组织成员建房审批

(一) 符合下列条件之一的，以家庭户为单位申请建房：

1.无房户、危房户、受灾户、住房困难户（人均建筑面积不足 20 平方米）；

2.因实施村庄整治工程和农村土地综合整治项目需搬迁的；

3.因地质灾害避让或者旧村改造等原因拆迁安置的；

4.下山脱贫、下山移民的；

5.因公共利益需要使用土地，对原有住房实施征收或搬迁新建的；

6.符合其他依法审批的。

（二）村集体经济组织成员有下列情形之一的，宅基地申请不予批准。

1.已拥有一处及以上宅基地且未拆除原有住宅的；

2.招婿迁移户口，已在原籍单独申请过宅基地建房的；

3.未经批准出卖、出租、赠与他人或者以其它形式转让宅基地上建筑物的；

4.在拆迁中已实行货币安置、产权调换、有土地安置或已享受异地搬迁、下山脱贫政策的；

5.在已列入旧村改造、搬迁（拆迁）或其他重点管控的区域内申请建房的；

6.存在违法建筑未依法处理到位的；

7.其他不符合申请建房条件的。

（三）村集体经济组织成员建房审批标准：

1.人户计算。建房人口数认定，原则上按照户口簿内在册村集体经济组织成员数确定。户的认定，儿子（无儿有女户的其中一个女儿）达到法定婚龄，可单独立户。儿子或女儿单独立户的，立户时凭分家协议明确长辈的留房面积，并随其中一个子女合并审批，长辈不得再分户。

2.限额标准。以一户一宅为原则，户内人均投影面积限额 30 平方米，每户用地面积最多不得超过 140 平方米。若父母单独立户，则其与已满法定婚龄儿子宅基地面积合计不得超过 140 平方米，如家庭有二个以上满法定婚龄儿子的，另一儿子按限额面积审批。

3.三代联合审批。下二代合一户审批，用地面积不得超过 140 平方米；祖辈单独审批，用地面积不得超过 60 平方米；上二代合一户审批，用地面积不得超过 90 平方米；孙辈可单独立户，用地面积不得超过 120 平方米。

4.其他特殊对象的用地审批标准另行规定。

（四）建设规划标准

1.农村住宅严格按照村庄规划执行，除多高层公寓和统一规划住宅小区外，建筑层数原则上不得超过 3 层半，檐口高度（指室内地坪到建筑檐口高度）不超过 12 米，建筑总高度不超过 14.5 米（指室内地坪到建筑最高点，包括屋顶、楼梯间等），屋顶坡度不大于 30 度。在满足安全的情况下，可以利用地形设置地下

室。增设用于储藏、停车等辅房的，除单独占地外的建筑面积不计入审批的建筑面积，增设层数不计入审批层数（高度不超 2.2 米）。经批准的坡屋顶形成的建筑面积不计入审批的建筑面积。主采光方向日照间距系数原则上不应小于 0.8（且不少于 6 米）。

农村住宅居住部分建筑应符合建筑间距的规范要求。对房屋密集区的原址拆建房屋，若受周边条件限制，在四邻无意见的情况下，可酌情降低建筑间距标准。

2.农村住宅建设原则上实行联立式，对符合的申请户以公开竞争方式进行选位，并同步审批，严格控制建设独立式住宅。

（五）农村建房审批程序：

1.户主申请。建房户向户口所在地村集体经济组织提出书面申请，并提供户籍、原有土地使用权证，以及其他相关材料。

2.村级审核。村集体经济组织应在受理申请后及时对农户提供的建房申请材料进行审核，并对其真实性负责。集体讨论通过后进行公示，公示 7 日无异议或经核实异议不成立的（有异议的应在 3 个工作日内进行核实），将建房申请材料提交乡镇（街道）；未通过的，应及时告知申请人，并说明理由。

3.乡镇审批：

（1）联合踏勘。乡镇（街道）在收到村集体经济组织成员建房申请材料后，7 个工作日内组织农业服务中心、自然资源所、行政执法、村集体经济组织等相关人员进行实地踏勘，并在联合

踏勘表上签署意见。符合条件的领取《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，由乡镇（街道）进行“一表制”联合审批。

（2）进行公示。对符合条件的建房户，由乡镇（街道）和村集体经济组织在政务公开栏进行公示，公示期为7天。

（3）联合审批。经公示无异议或经核实异议不成立的（有异议的应在3个工作日内进行核实），乡镇（街道）应在公示期满后3个工作日内召开农业服务中心、自然资源所、行政执法等相关人员参加的联审会议进行审查。对符合条件的建房户，由乡镇（街道）在3个工作日内办理规划和土地审批等手续，并发放建房许可通知书；对不符合条件的建房户，应书面告知申请人并说明理由。

（4）报区备案。各乡镇（街道）在每个月的5日前，将上个月的审批件及相关材料报区农业农村局、区资规分局备案。

六、村民建房管理

（一）乡镇（街道）建房审批、管理必须做到申请踏勘、定点放样、开挖浇筑地基、竣工验收“四个到场”，并将到场情况登记在册，实行批后监管挂牌公示制度。

（二）提倡带方案和带履约保证审批制度。鼓励农民建房择优选取通用图集，引导农民建设婺派或浙派民居设计风格。鼓励建房户办理房屋建房质量保险和建房工人安全保险。各乡镇要指导各村通过村民代表大会决议方式制定“村规民约”，确保建房户

按许可要求实施建房。由村集体经济组织与建房户签署履约保证协议书。

（三）现有宅基地凡超过本办法规定面积标准的，以后分户建房、房屋拆迁、改建、翻建或者政府依法实施规划重新建设时，按规定的面积标准重新确定土地使用权，其超过部分退还集体。

（四）建立宅基地退出制度。可采取征用、征收、置换方式，引导村（居）民退出宅基地，允许进城落户的村（居）民依法自愿有偿退出宅基地。

（五）加大闲置农房激活力度，对不符合一户一宅但具有一定历史文化和观赏等价值而保留的老房，各村可采取适当补偿等形式将老房资产收归集体所有；对符合一户一宅但长期闲置的农房，鼓励村集体可采取集中有偿租赁等方式，引进业态盘活闲置用房。

（六）积极探索宅基地资格权流转改革工作。鼓励各乡镇积极探索在本辖区范围内宅基地跨村流动安置，在符合宅基地申请的前提下，允许申请户放弃户籍所在村宅基地资格，经流出和流入村社员代表大会或社员会议同意后可在流入村有偿安置；村集体经济组织按户落实宅基地有困难的，可采用多户联建多层公寓方式进行安置。

（七）提倡有条件的村建造集中供养中心或单身公寓，区政府积极保障用地需求，财政和民政等部门给予一定的资金和政策

扶持。已享受村级提供的公寓房或集中供养的人员，不再享受宅基地权益，原有宅基地由村集体收回。

（八）在符合规划和用途管制前提下，加大对危旧房的拆除力度，盘活存量建设用地，在留足村民必需的居住发展用地后，鼓励各村对闲置集体建设用地通过出让、租赁、入股等形式，发展一、二、三产业，壮大村集体经济。

七、职责分工

（一）各乡镇（街道）负责本辖区内村庄规划编制，统筹安排宅基地用地规模和布局；受理、审核、协调、审批建房申请和监督管理；定期对村级建房审核情况进行督查；全面推行农村宅基地及农民建房网上审批制度，实现一个窗口对外受理、多部门联审联办；依法组织动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地和建房的各类违法违规行为。

（二）区农业农村局负责农村宅基地改革和管理，包括建立健全宅基地分配、使用、流转和违法查处等管理制度，完善宅基地用地标准；组织农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求计划通报区资规分局；参与编制村庄规划；对乡镇（街道）宅基地管理进行业务指导和监督。

（三）区资规分局负责村庄规划审查、土地利用计划和规划许可、农村房屋所有权等不动产登记等工作。依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，负责《建设工程规划许可证》《乡

村建设规划许可证》发放。

（四）区住建局负责指导农房设计、建设、安全和危房改造等工作。

（五）水务、交通、综合执法、生态环境等有关部门在各自职责范围内，做好农村宅基地管理的相关工作。

（六）村集体经济组织依法做好农民建房审查、管理工作；负责建房户现有住房、家庭成员、户籍关系等情况的真实性审查；做好建房规划用地统一托浮、调剂、安排和四邻关系的协调工作，及时督促拆除建房户的原有旧住房，收回集体土地使用证，并上报办理注销登记。

八、监督管理和法律责任

（一）有下列情形之一的，由相关的执法单位依法查处：

- 1.未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建房的；
- 2.不符合规划要求或者超过标准违规建房的；
- 3.未依法取得《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》或者未按照许可内容进行建设的；
- 4.在设计、施工、监管等方面存在违法违规行为的；
- 5.非法转让宅基地的；
- 6.其他违反农村建房管理法律法规的行为。

（二）农业农村、自然资源和规划、建设、市场监管、税务、

供电、水务、通讯等部门（单位）不得为违法建房和违法建筑提供相应服务。

（三）当事人对各行政主管部门所作具体行政行为不服的，可依法申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。

（四）区镇村相关工作人员，在建房申请审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按照干部管理权限依法依规给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

九、附则

（一）自本文件实施之日起，金区政〔2014〕73号文件同时废止，此前区政府及有关部门发布的相关文件与本办法不一致的，以本办法为准。

（二）本办法自公布之日起30日后实施，有效期一年。