关于《寿县农民建房管理办法（试行）》

的起草说明

寿县农业农村局

（2024年12月5日）

一、起草背景

目前，农民建房问题较为突出，农民建房需求和村庄规划、土地计划等矛盾较多，农民违法违规建房现象时有发生，为了切实加强全县农民建房管理，规范农民建房行为，维护农民的合法权益，依据《安徽省农业农村厅安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》、《安徽省自然资源厅安徽省农业农村厅关于切实保障农村村民住宅建设合理用地的通知》要求， 根据县政府主要领导指示，结合我县实际，制定《寿县农民建房管理办法（试行）》（以下简称“管理办法”）。

二、起草依据

根据《土地管理法》、《安徽省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《安徽省农业农村厅安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》、《安徽省自然资源厅安徽省农业农村厅关于切实保障农村村民住宅建设合理用地的通知》及《中共安徽省委农村工作领导小组办公室安徽省农业农村厅安徽省自然资源厅安徽省住房和城乡建设厅关于坚决维护农民合法权益进一步加强农村宅基地管理和改革工作的通知》、《安徽省自然资源厅关于规范乡村建设规划许可管理工作的通知》，结合我县实际，制定本管理办法。

三、起草过程

为做好《管理办法》起草工作，县农业农村局按照县领导批示要求，组织专门班子，在深入学习领会《土地管理法》等相关法律法规和《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》等文件精神的基础上，深入大顺、迎河等乡镇进行调研座谈，结合我县实际，于4月初形成初稿，并书面征求了全县25个乡镇意见。6月13日，县政府办梁中平副主任组织召开县自然资源和规划局等13家县直单位参加的专题讨论会议，再次征求意见，并对反馈修改意见逐一进行梳理会商，吸纳了县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局等单位提出的意见，再次进行了修改，12月5日在寿县政府网站向社会公开征求意见。

四、主要内容

《管理办法》共九章四十一条，包括总则、建房管控与宅基地管理、申请条件、审批、建设施工管理、不动产登记、监督检查、法律责任、附则。

第一章总则

第1—8条，制定办法的目的、政策依据、相关单位职责。

第二章建房管控与宅基地管理

第9—14条，明确建房要符合国土空间规划和村庄规划，明确一户一宅的原则和建筑层高等，

第三章申请条件

第15—16条，明确农户申请宅基地的条件和不予批准的规定。

第四章审批

第17—23条，明确申请、审批的程序；应提交的资料；各部门现场勘查和部门联审及发证。

第五章建设施工管理

第24—29条，对建房的设计结构、施工材料、安全管理等提出要求。

第六章不动产权登记发证

第30条，确定不动产证的登记、发放。

第七章监督检查

第31条，明确各部门和乡镇、村在村民建房过程中应承担的监督检查责任。

第八章法律责任

第32—38条，明确各部门和乡镇村在农民建房管理工作中应承担的法律责任。

第九章附则

第39—40条，明确解释权和执行时间。

五、有关建议

宅基地是农民的根，具有民生保障属性、财产继承属性、资源收益属性。宅基地的保障和利用是激活乡村振兴的有力措施之一。自2015年以来，国家层面开展了两轮的试点，各地就宅基地的管理、使用探索出一点经验，均采用“开源节流、疏堵结合”的策略。为此，提出以下四点建议。

1.在用地指标上，县级层面对农民宅基地予以保障，积极争取农村住宅用地专项指标，在各乡镇的土地增减挂获取的新增建设用地指标中，拿出一部分，优先保障农村宅基地用地指标；适当做好宅基地用地的储备；增强用地指标争取分配的超前性。每年年底前，对下一年度的宅基地需求量进行摸排，明确下一年度全县用地指标，以便多渠道获取农民建房用地指标，实现有地可建。

2.在建设行为上，镇村严格执行规划设计。批准的国土空间利用保护系列规划，是农民建房的法定依据，任何建设行为必须严格执行这一规划。在村庄规划的基础上，编制修建性详细规划，要禁止非布点村庄的新建改建行为，对违法违规建设，要加以打击，防止形成破窗效应。各乡镇可以选择基础条件较好的中心村先行试点，增强中心村的吸引力，引导群众主动向中心村集中。

3.在保障措施上，镇村要创新举措。村集体经济组织可以对中心村空置、低效建设用地统一进行征拆，利用项目资金、村自有资金按照修建性详规，完成“五通一平”，实现土地的一级开发。有宅基地享有权的建房户按成本价有偿使用宅基地用于房屋建设，解决农户土地置换难、基础设施配套难的问题。提倡村集体通过多户联建、代建方式，保证工程质量，解决建筑风格不一的问题。新建房屋要做到即建即用，以新建解决住房刚性需求。

4.在建房观念上，镇村要加强宣传引导。对农村基本经营制度和宅基地政策长期不变的政策加以大力宣传，让群众吃上定心丸，防止农民的抢建抢占心态。引导群众转变置业观念，凡是在城镇有自有房产要求建房的，要面对面的引导化解，让农民把有限的资金用在产业发展上。禁止建大宅院，别墅房等不理性攀比行为的发生，对违法违规建房行为，及时制止查处，引导农民依法依规有序建房。

六、提请会议研究事项

提请县委农村工作领导小组审议通过后，经县政府常务会议同意，以县政府正式文件印发。