

岱山县人民政府办公室文件

岱政办发〔2023〕9号

岱山县人民政府办公室关于印发《岱山县农村宅基地制度实施意见》的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位：

《岱山县农村宅基地制度实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

岱山县人民政府办公室

2023年2月28日

（此件公开发布）

岱山县农村宅基地制度改革实施意见

为推进我县农村宅基地制度改革，规范农村村民建房，盘活农村土地和农房资源，促进乡村产业发展。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》《国务院办公厅关于支持返乡下乡人员创新创业促进农村一二三产业融合发展的意见》《浙江省农业农村厅、浙江省自然资源厅关于做好宅基地相关工作的指导意见》等文件精神，结合岱山实际，制定本实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”。以促进乡村产业发展为前提，以处理好农民和土地的关系为主线，以保障农民基本居住权为前提，以完善农村宅基地制度体系为重点，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”；既要严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的改革底线，稳慎推进、规范操作；又要大胆改革、勇于创新，适度放活宅基地和农房使用权；聚焦农村宅基地制度和产业发展之间的矛盾，精准施策、重点攻坚，力争在改革的关键环节和重点领域取得重要进展。

二、适用范围

本实施意见适用于全县渔农村范围内合法取得的宅基地，县城區及拟征地拆迁范围内的渔农村宅基地及农房除外。

三、适用条件

(一) 首要条件。有经政府批准编制的村庄规划或镇级控制性详细规划和符合住建部门制定的城乡风貌管控设计。

(二) 申请条件。符合“一户一宅”规定的农村村民，可以申请新建、改建、扩建农村住房。有下列情形之一的，其建房申请不予批准：

- 1、不符合“一户一宅”规定的；
- 2、不符合国土空间规划、村庄规划的；
- 3、农户宅基地权属界线尚有争议或存在邻里纠纷的；
- 4、出卖、出租、赠与或者其他形式非法转让农村住房后，再申请宅基地；
- 5、原有宅基地及住宅被征收，已依法进行补偿安置；
- 6、法律、法规规定不予批准的其他情形。

四、用地建房要求

(一) 用地要求。农村建房应严格控制占用耕地，严禁占用永久基本农田，坚持“规划先行、先批后建、一户一宅、面积限定”的规定和要求。

1. 新建农房。

符合建房条件农户申请宅基地的，应当按照户内人数申请宅基地面积，分大户、小户二种类型，其中：

小户(2人及以下)，使用存量建设用地的，面积最高不得超过110平方米；使用耕地等农用地、未利用地的，面积最高不得超过90平方米。

大户(3人及以上)，使用存量建设用地的，面积最高不

得超过 140 平方米；使用耕地等农用地、未利用地的，面积最高不得超过 125 平方米。

已婚尚未有子女的可增加 1 人计算。

2. 改建、扩建农房。

对原有宅基地改建、扩建，参照新建农房条件执行。允许适当变动四至。

3. 村级宅基地管理。

严格执行“一户一宅”的法律规定，渔农村村民一户只能拥有一处宅基地。本村村民世居继承的房产，允许以继承人名义申请建房；若继承人已有农村住房的，允许选择一处进行建设，另处宅基地应无偿退出，并作出书面承诺；涉及房屋补偿的，由村集体组织与房屋所有人协商达成意见，经民主决策程序后予以公示。

各渔农村结合各村实际，加强对本村内闲置、拆旧建新、非法占有宅基地的清理。在国土空间规划确定的城镇开发边界范围内，可以通过统一编制新型集聚小区布点规划，探索试行通过集中兴建新型集聚小区公寓满足群众住房需求。

对渔农村通过统筹、整合宅基地等方法腾退出来的建设用地，在符合村庄规划或镇级控制性详细规划以及相关法律法规规定下，探索试行按一定比例用于发展集体经济建设项目。

（二）建房要求

1. 建筑面积：必须符合村庄整体规划和格局，合理确定建筑进深和面宽。原则上建筑占地面积按照宅基地用地面积

的 80%控制，小于等于 80 平方米小户型宅基地的建筑占地面积比例可适当提高。

2. 建筑高度：建筑层数最高不超过三层，建筑檐高不超过 10.4 米。建房间距应满足日照、通风等基本要求；若不符合相关要求影响邻里通风采光的，须征得邻里利害关系人的同意，取得四邻意见书。

3. 严格控制建设架空层。严禁下挖建造地下室，确属自然坡地、洼地的，可适当利用原坡地、洼地的自然坡度、高差建造架空层，并在设计阶段应予以明确。架空层高度少于 2.2 米，架空层计算层高，不计算建筑面积。

4. 风貌管控：农房建设必须符合村庄规划要求，不得妨碍村庄交通、消防、村容、环境卫生，正确处理对周边房屋通风采光等方面的影响。建筑风格、色彩、外墙面材料要符合民房建设方案。

五、建房审批流程

（一）申请审核

1、农户申请。须由户主为代表，向户口所在地村民委员会或村集体经济组织提出建房书面申请，申请建房应提交以下材料：

（1）申请人身份证和户口簿；

（2）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（3）《农村宅基地使用承诺书》；

（4）现有农村住房产权证明或相关证明材料（改、扩建的须提供）；

(5) 其他相关材料。

2、村级审核。村集体经济组织、村民委员会经民主讨论审核，认为符合申请建房条件的，在村公告栏张贴村民建房公示，公示期限7个自然日。期满无异议的，向乡镇人民政府提交申请材料。

(二) 受理审批。乡镇人民政府及相关部门在收到村集体提交的建房申请材料后，按照下列流程审批：

1、受理踏勘。乡镇对村集体提交的申请人建房资料齐全的，应予受理。组织联合踏勘，对申请人的建房资格、拟用地情况、农房设计方案等情况进行实地调查，申请人应提供《农村住房设计图纸》，踏勘人员审核后报乡镇农村建房领导小组审议。

2、公示公告。乡镇审议通过后，将建房相关情况在政府门户网站和建设项目现场等场所进行公告，并拍摄远近二张照片留存，公告期限不少于10个自然日。

3、审批发证。公示期满且无异议或异议排除的，由乡镇人民政府核准《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，核发《农村宅基地批准书》，并报县农业农村局备案。

乡镇批准书核发后，报县自然资源和规划局申请核发《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》，最后由县住建局核准农房施工许可。

4、办结时限。自受理之日起至核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》（特定情况下核发建设工程规划许可证和建设工程施工许可证），合计不超过30个工作日。

日。

（三）放样建房。申请人取得相关审批证书，并与建筑施工单位或农村建筑工匠签订施工合同后，应向乡镇人民政府预约申请放样。乡镇人民政府应当自收到放样申请之日起7个工作日内，及时组织相关人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

六、建设监管

（一）严格按证施工。建房申请人应当按照《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》的要求施工，不得擅自更改，并在建设现场竖立施工告示牌，接受监管。

（二）严格“四到场”制度。在建房过程中，乡镇人民政府及相关部门应严格落实农村建房“四到场”制度，即批后放样定位到场，开工砌基到场，建设过程到场，竣工核实到场。

（三）落实日常巡查。乡镇人民政府作为农村建房监督管理的实施主体，应当加强农村建房的巡查监管，落实巡查队伍，完善相关台账，做到违法建设及时发现、及时制止、及时上报、及时处理，确保建房规范有序。

七、竣工验收

村民房屋完工后，应及时向当地乡镇人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府应在收到申请7个工作日内组织相关审批部门进行实地验收，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

八、权证登记核发

（一）申请登记。房屋竣工验收合格后，农房可向县自规局不动产登记中心申请办理不动产登记。

（二）权证核发。县自规局不动产登记中心审核后，核发农村住房不动产权证。

本意见自 2023 年 3 月 1 日起施行。原有规定与本意见不一致的，以本意见为准。

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县法院，县检察院，部、省、市属在岱单位。

岱山县人民政府办公室

2023 年 2 月 28 日印发
