# 关于《兰溪市农村村民建房管理办法》（征求意见稿）的起草说明

一、基本情况

2019年8月26日全国人大常委会对《土地管理法》进行了第三次修正，调整了农村宅基地管理的有关规定，明确农业农村主管部门负责农村宅基地改革和管理工作，乡镇人民政府负责农村村民住宅用地的审批。同时，今年推开的行政执法“大综合一体化”改革也对一些部门的职责进行了调整。为此，需要对村民建房工作涉及部门的具体职责作进一步明确。

**二、制定文件的必要性和可行性**

除了因《土地管理法》对宅基地改革、管理、审核等上述调整之外，《兰溪市农村居民管理办法（实行）》于2016年9月26日发布以来，历经6年时间，在实施过程中确定遇到了许多问题亟需调整、解决的问题。如：原办法中对于建房户人口的认定，因计划生育政策调整需对认定办法作相应调整；又如原办法对于村民建房退让公路、河道距离过大（高于国家和省定标准），具体执行中基层反应比较强烈，之前已经以工作备忘的形式予以调整，本次也需在正式文件中调整明确。我市村民建房规划管控、违法违规责任追究亟待进一步加强。近些年来，我市村民建房规划落实不到位、选址比较随意、批东建西、少批多建、风貌管控不严等问题时有发生，产生违法违规行为后责任不明、难以追责问责等，都需要通过完善政策予以规范。

因此，修订和完善我市的建房管理办法是上位法调整的需要，也是兰溪市建房管理实际需要，而且已经到了燃眉之急。

**三、解决的主要问题**

修订和完善我市的建房管理办法是以民为本，为了解决依法行政、依法审批，提高审批效率的问题，同时是强化违法用地监管的需要。

四、修改和完善的主要内容

（一）加强规划管控。本次修改的核心内容是加强村民建房的规划管控，实现规划权上收。市级成立农村村民建房管理工作领导小组，由市长任组长，常务副市长、分管城建副市长、分管农业农村副市长任副组长，下设工作专班。乡镇（街道）在审批村民建房前，须将建房地块规划选址、风格风貌等报村民建房管理工作专班进行联合审查，审查通过后乡镇（街道）方可实施村民建房审批，从源头上杜绝村民建房随意选址问题。同时，明确按照“城乡一体、全域规划”的要求，完善乡村规划体系，编制市域村庄布局规划（1+X+Y），并依据村庄布局规划编制村庄规划。对未编制村庄规划的村庄，原则上不予村民建房审批；对纳入村庄布局规划撤并村管理的，原则上不予安排新增建设用地；纳入村庄布局规划近期撤并村管理的，原则上不再审批村民建房，更好的引导自然村向中心村、城镇集聚，以期逐步解决兰溪农村村庄过于分散的问题。

（二）明确部门职责。乡镇（街道）主要负责村民建房的审批，负责辖区内的违法建设管控查处。市农业农村部门主要负责农村宅基地改革和管理有关工作。市自然资源和规划部门主要负责市域国土空间规划编制，办理农用地转用审批手续。市住房和城乡建设部门主要负责村民建房设计通用图集的编制，指导乡镇人民政府实施农房风貌管控。市综合行政执法部门负责指导村民建房违法行为的查处工作。市供电、供水部门负责对违法建设行为依法采取限制供电、供水措施。其他部门按照各自职责做好相关工作。

（三）调整建房模式。明确在新增建设用地上的村民建房，须采取多联、联立模式，原则上不得安排独立式住宅；在集镇范围内的村民建房应采取联立（叠排）模式，以节约集约用地。

（四）强调带图审批。明确村民建房应当采用住建部门推广使用的通用图，或者委托具备专业资质的设计单位进行施工图设计，严格落实带图审批制度，并应当委托具备专业资质的施工企业或具备相应施工技能的村镇建筑工匠承建。

（五）建立村民建房数字化管理系统。由农业农村局牵头，自然资源和规划局配合，建立村民建房数字化管理系统，对已享受政府安置政策的村民、经批准有偿转让宅基地的村民等，相关部门不再受理其在原村级集体经济组织的宅基地申请。

（六）优化村民建房审批流程。乡镇（街道）建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的联审联办制度，全面运用浙江省农房“浙建事”全生命周期综合管理服务系统，实现村民建房一站式联办、政府线上全流程监管。同时制作村民建房审批流程图，对村民建房受理、办理时限作出了明确规定，利于群众监督、方便群众办事。

（七）其他。新的管理办法增加了鼓励探索公寓式住房保障、有特殊贡献人员回乡建房以及围院设置规定等内容，并结合实际对建房户人口认定、原拆原建四邻关系处置、退让国省道、河道距离等作了相应调整。