关于《南安市规范农村宅基地和村民住宅建设管理暂行规定》的政策解读

近日，市政府印发了《南安市规范农村宅基地和村民住宅建设管理暂行规定》（南政文〔2021〕108号），现将主要内容解读如下：

**一、制定背景**

2020年起施行新修订的《中华人民共和国土地管理法》，明确规定：农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。为了在新形势下规范农村宅基地和村民住宅建设管理，提高农村住宅建设水平，促进集约合理用地，改善农村人居环境，加快推进我市实施乡村振兴战略，结合我市实际，制订了《南安市规范农村宅基地和村民住宅建设管理暂行规定》（以下简称《暂行规定》）。

**二、政策依据**

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《福建省农村村民住宅建设管理办法》（闽政办〔2011〕189号）、《中共福建省委农村工作领导小组办公室等四部门关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号）、《福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（闽农综〔2020〕45号）、《福建省人民政府关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的若干意见》（闽政〔2021〕2号）、《泉州市人民政府办公室关于进一步规范农村宅基地管理的通知》（泉政办〔2020〕31号）等。

**三、主要内容**

《暂行规定》基本内容包括7大部分：1.总则、2.审批要求、3. 审批流程、4.批后监管、5.职责分工、6.附则、7.附件清单（10个）。全面涵盖了农村宅基地规划审批、建设管理等各个环节。

（一）总则

《暂行规定》适用于本市行政区域内农村宅基地和村民建房的管理。延续市行政区域内农村宅基地和村民建房的“分区管理”方式，按照“因地制宜、分区管理、同步推进”的方式，实行差别化居住保障。

（二）审批要求

明确农村村民申请宅基地严格执行“一户一宅”政策，遵循“先规划、后建设”原则，用地选址要符合国土空间规划、村庄规划，严格控制“宅基地规模”、“建设规模”、落实“建筑质量风貌管控”。

（三）审批流程

**一是明确审批流程。**村民建房按照村民提出申请→村级审核→镇级审批→建档备案的流程开展审批流程。**二是明确农村宅基地建房的申请对象及条件。**申请使用宅基地的村民，一般应为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内承担相应义务。明确可以申请宅基地建房的情形和不予批准的情形。**三是明确村民申请宅基地建房所需的材料。**明确村民个人建房，应向村民委员会提交的申报材料清单，集中建房所需的申报材料。**四是明确乡镇审批职能**。各乡镇（街道）要成立农村宅基地和村民住宅建设管理协调工作领导小组，负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作，召集人由乡镇（街道）党委主要负责同志兼任；协调工作领导小组下设办公室，承担日常工作，组织相关部门人员对村民宅基地申请进行联审，按照规定流程给予审批。

（四）批后监管

**一是明确建设要求。**村民建房必须要“建房必审批、配套必同步、建设必承诺、施工必公示（挂牌）、建成须验收”。**二是严格执行“一告知四到场”制度。**严格按照规范农村建房批后监管工作及网格化管理要求，落实批后监管“一告知四到场”工作。**三是严格落实“两违”查处。**发现违法占用宅基地或建房行为，严格按照相关法律、法规、规章和政策文件规定依法予以查处。**四是组织好市级监管工作。**明确相关部门每季度至少一次，按照各自职责对乡镇（街道）联审联办、一告知四到场等日常工作进行随机抽查、常态化指导监督，并将检查情况向市政府报告。

（五）职责分工

建立“市级主导、乡镇主责、村级主体”的农村宅基地管理机制。明确了农业农村局、自然资源局、城市管理局、林业局、水利局、供电公司、乡镇（街道）人民政府（办事处）、村（居）委会等部门在宅基地审批和村民住宅建设管理过程中的相关职责。

（六）附则

明确违规审批的法律责任，特殊对象的审批管理参照有关法律法规执行。市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局等相关单位对本暂行规定的具体应用问题进行解释。施行后法律、法规或有关政策有新规定的，从其规定。

（七）附件清单

为规范乡镇（街道）后续的审批工作，设置了10个附件。