

绍兴市人民政府办公室文件

绍政办发〔2023〕14号

绍兴市人民政府办公室关于 加强农村宅基地管理工作的若干意见

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各单位：

为进一步深化农村宅基地制度改革试点，节约集约利用土地资源，改善农民居住条件，保护农民合法权益，促进乡村全面振兴，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《绍兴市村庄规划建设条例》《绍兴市农村宅基地制度改革整市试点实施方案》等法律法规和政策文件精神，经市政府同意，现就加强农村宅基地管理工作提出如下意见。

一、总体要求

（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，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，深化农村宅基地制度改革，加强农村宅基地全链条管理，构建制度全、服务优、保障强、权能活的宅基地管理体系，为勇闯中国式现代化市域实践新路子奠定坚实基础。

（二）基本原则

——坚持依法依规。严格执行农村土地管理、村庄规划建设等相关法律法规，确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损。

——坚持以人为本。尊重农民意愿，遵守村规民约，充分发挥农民集体自主协商作用，实现好、维护好、保障好农民合法权益。

——坚持节约集约。落实最严格的耕地保护制度，科学规划农村生产、生活、生态空间，节约集约利用土地，切实优化农村宅基地资源配置。

——坚持改革创新。强化数字赋能，深化农村宅基地“三权分置”改革，加快确权、赋权、活权，持续推进强村富民。

二、工作举措

（一）强化宅基地用地保障。加快村庄布点规划和“多规合一”实用性村庄规划编制，优化空间布局，合理安排农村居民点，探索规划“留白”机制，在规划编制过程中严格落实法定程序。充分利用村内原有宅基地、空闲地以及存量建设用地、

未利用地，不占或少占耕地，不得占用永久基本农田。积极实施土地综合整治，加快推进宅基地整合利用，结余建设用地指标优先用于农民建房和乡村发展。各区、县（市）每年组织开展农民建房用地需求调查、报批和备案，优先满足无房户、危房户等群体宅基地需求。经依法审批后，保护等级为Ⅱ级及以下林地，可以用于农民建房。对农民建房占用永久基本农田以外耕地的，要落实占补平衡，不得向农民收取耕地开垦费；县域范围无法落实占补平衡的，可申请在市域、省域范围内落实。

（二）严格宅基地资格权人管理。各区、县（市）要积极开展农村宅基地资格权人（以下简称“农户”）认定和登记工作，建立并动态更新数据库。按照“一户一宅、面积管控”原则，每户宅基地上限面积，使用耕地的不得超过125平方米，使用其他土地的不得超过140平方米，使用荒地、荒坡的不得超过160平方米。各区、县（市）要结合实际，制定公布农房建设标准，合理确定农房用地面积、基底面积、建筑面积，严格控制建筑层数和高度。通过分户申请宅基地的，须统筹考虑原有宅基地面积，每户不得超过当地规定的面积标准。

（三）规范宅基地审批管理。农户持村集体经济组织或村民委员会签署的书面同意意见、使用土地的有关证明文件、住宅设计图件等资料，向乡镇（街道）申请宅基地。乡镇（街道）自受理申请之日起5个工作日内，完成现场踏勘和审核，符合

规划许可和宅基地审批条件的，将拟建房对象、用地位置、用地面积、基底面积、建筑面积、建筑层数、建筑高度及原地上建筑物处理等情况，在村公告栏等场所进行公示，期限不少于10日。期满无异议或异议不成立的，在5个工作日内，依法办理规划许可，并在核发规划许可证之日起10个工作日内，将许可内容在建房所在现场公布。农户申请易地建房的，应严格遵守“一户一宅”，在申请时与村集体经济组织或村民委员会签订地上建筑物处置协议，明确处置方式和时限，依法退还原宅基地并同步申请注销不动产权证。全面推行农民建房“一件事”联办，乡镇（街道）建立一个窗口对外受理、多部门内部联动的宅基地联审联办制度。全面应用农村宅基地数字系统，推行农民建房申请审批网上办、掌上办。

（四）加强宅基地批后监管。加强农房建筑风貌管控，各区、县（市）要组织编制并定期更新农房设计通用图集，无偿供农民选用。加强农房建设质量管控，建立健全农村建筑工匠管理和培训制度，建筑材料、建筑构（配）件和设备应当符合国家、省规定标准。加强农房建设过程管控，乡镇（街道）要严格落实农民建房四至放样、基槽验线、施工过程、竣工验收“四到场”制度，对建房农户宅基地批准书和乡村建设规划许可情况进行监督检查，及时发现和处置违法违规行为，按时归档农民建房审批和监管资料，并报县级农业农村等部门备案。

加强宅基地执法监管，按照“大综合一体化”行政执法改革要求，推动赋权乡镇（街道）开展宅基地执法。

（五）加快农房确权登记发证。农房建设完成并经竣工规划核实后，农户可委托所在村集体经济组织或村民委员会，向属地不动产登记部门申请，按规定办理房地一体不动产权证。各区、县（市）要加快推进农房确权登记发证工作，针对宅基地超面积、非本集体经济组织成员合法取得宅基地、土地权属来源材料不全等情形，分类制定操作办法，以村为单位建立一户一档，切实保障农民住房合法权益。

（六）深化宅基地制度改革。全面落实宅基地集体所有权，指导村集体经济组织制定宅基地管理章程，完善村集体经济组织对宅基地占有、使用、收益、处分等制度，执行宅基地重大事项村集体民主决策程序，健全宅基地议事协商机制和矛盾纠纷调解机制。有效保障宅基地农户资格权，在充分考虑农民意愿前提下，积极探索集中统建、多户联建、农民公寓、农民住宅小区等多种建房形式，探索宅基地农户资格权跨村实现、“权票”等多元化保障方式。针对建房困难户，探索农村保障房、金融专项贷等保障措施。适度放活宅基地使用权，鼓励村集体经济组织及其成员，通过自营、出租、入股、合作等方式，盘活闲置宅基地和闲置农房，发展乡村产业，增加农民收入，健全宅基地价格评估体系，建立宅基地基准地价动态调整机制。

稳妥推进宅基地有偿使用，对历史遗留“一户多宅”和超标准宅基地、非农户通过继承农房或其他合法方式占用宅基地、宅基地增加用途用于经营、农户跨区域使用宅基地、农户自愿有偿调剂或有偿选位等情形，村集体经济组织可依法依规收取宅基地有偿使用费。

三、保障措施

（一）强化组织领导。各区、县（市）政府要加强组织领导，建立政府主导、部门协同、镇街主责的农村宅基地管理体制。农业农村部门负责农村宅基地管理和改革牵头协调工作，指导宅基地合理布局，明确宅基地用地标准，健全宅基地分配、申请、审批、使用、流转、退出等制度；自然资源和规划部门负责统筹宅基地用地规模，合理安排宅基地用地，办理农转用审批手续、落实耕地占补平衡、办理乡村建设规划许可，常态化开展确权登记发证；建设部门负责指导农房设计、农房建设和安全、危房改造，编制农房设计通用图集。乡镇（街道）要明确宅基地管理和改革工作的日常办事机构，完善农民建房议事协商机制，做好农民建房用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等管理服务工作，及时发现和处置违法违规行为。村集体要发挥宅基地管理主体作用，做好农民建房资格初审、申报核实、宅基地安排、建房日常巡查、矛盾纠纷调处等工作，探索建立宅基地用地储备机制。

（二）强化数字赋能。充分利用宅基地基础信息调查成果，建立信息定期更新和数据共享机制，推动部门间多跨协同，加快建设包含宅基地现状以及审批、流转、执法等信息的基础数据库。加强宅基地数字系统运维管理和迭代升级，以数字化手段推动宅基地管理提质增效。

（三）强化制度建设。进一步健全市级制度框架，完善宅基地管理基本政策、宅基地审批程序、城乡一体住房产权体系、宅基地流转交易机制、宅基地信息管理系统、宅基地工作管理体系等。各区、县（市）要因地制宜制定配套政策，全面提升宅基地管理效能。

（四）强化督查考核。各区、县（市）要加强农村宅基地管理和改革工作考核，全面压实属地责任。农业农村部门会同自然资源和规划部门，每年对农民住宅建设用地指标落实、使用情况进行核查。

本意见自 2023 年 6 月 1 日起施行。各区、县（市）结合实际，制定实施细则。

绍兴市人民政府办公室

2023 年 4 月 13 日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，绍兴军分区，
市监委，市中级人民法院，市检察院。

绍兴市人民政府办公室

2023年4月17日印发
