**关于《揭西县农村宅基地和住房建设管理暂行办法》的政策解读**

　　为规范本县农村宅基地和住房建设管理，促进节约集约用地，保障农村村民的居住权益，推进乡村振兴战略实施，根据上级有关要求和我县实际，县政府印发了《揭西县农村宅基地和住房建设管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）。现就有关政策解读如下：

**一、出台《暂行办法》的必要性**

　　制定《暂行办法》**一是**贯彻落实中央、省、市委市政府关于加强农村宅基地和住房建设管理工作的要求。**二是**分类处置我县普查在册在建违法建设的迫切需要。**三是**保障农民基本居住权益和社会稳定的现实需要。**四是**补齐我县乡村振兴短板的客观要求。

**二、制定依据**

主要依据：《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》《揭阳市农村宅基地和住房建设管理办法》等法律、法规和政策规定。

**三、编制过程**

制订揭西县农村宅基地和村民建房管理暂行办法，主要是为了规范全县农村宅基地和农村村民住房建设管理，保障农村村民合法居住权益；该暂行办法分别在2020年8月7日、2020年9月30日和2021年2月22日进行三次征求意见，征求了各乡镇（街道）人民政府（办）、县直有关单位和广大人民群众的意见；在2020年9月24日召开由县人大代表、政协委员、有关县直单位代表、镇村干部代表和村民代表组成的座谈会；经多次修改并综合采纳各方意见，最终形成《揭西县农村宅基地和住房建设管理暂行办法》。该《暂行办法》委托广东德万律师事务所出具法律意见书后，由县司法局进行规范性文件审查。

**四、编制内容**

暂行办法共七章，有34条。第一章为总则，共8条；第二章为申请条件和审批程序，共8条；第三章为村民建房选址和规划，共4条；第四章为宅基地使用权流转，共4条；第五章为建设管理与监督检查，共4条；第六章为法律责任，共4条；第七章为附则，共2条。

**五、《暂行办法》的政策要点**

**（一）清晰界定“一户”“一宅”标准。**《暂行办法》在农村村民建房申请程序中明确村民申请宅基地需要符合的条件和不予批准建房的情形，将“一户”和“一宅”的标准具体化，使“一户”和“一宅”的界定标准更为清晰和可操作。规定了村集体经济组织审核公示、出具意见，就可作为村民分户的材料报送乡镇人民政府；增加了“确有分户需要的”前置条件，为各村根据需要制定村规民约提供文件依据，同时，强调不得强制以公安户籍分户作为分配农村宅基地的前置条件，解决了因户宅互为前置条件而“批不了”的问题。对历史建成的住房和附属设施面积总和未超过标准的，可视为“一宅”情形。

**（二）明确农村宅基地和住房建设有关面积、层数、高度标准**。一是农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过120平方米的标准。二是村镇规划对农户建房的间距、层数和高度标准有规定的区域,按照村镇规划执行；村镇规划尚未编制完成或者虽已编制完成但对农户建房的间距、层数和高度标准未作规定的区域，间距、层数由乡镇人民政府（街道办）按照实际情况确定，但建筑层数不得超过6层（含6层），建筑高度不大于24米。

**（三）进一步建立健全宅基地工作体制。**《管理暂行办法》以县政府规范性文件的形式明确我县农村宅基地和村民住房建设实行“县级主导、镇主责、村级主体”的管理体制，建立“政府统筹、部门协同、各司其职、信息互通”的管理和监督工作机制，宅基地申请按照农户申请、村级审查、镇级审批的程序，在强化乡镇人民政府的审批职权和监管职责的同时，着力突出农村集体经济组织作为宅基地所有权人的主体作用，将“三到场”和“五公开”等要求纳入到审批程序当中，全面明晰和规范宅基地审批流程。

**（三）切实保障农民合法居住权益。**为解决我县人多地少，特别是城市开发边界内土地资源更加稀缺，不能保障一户拥有一处宅基地地区的村民“户有所居”问题，在提炼总结我县部分镇、村宅基地管理经验和借鉴市内兄弟县成功做法基础上，《暂行办法》明确了村民集体建房的主体、分配资格、申报程序、审核、审批、报建、确权登记等内容，使农村村民集体建房有文件可依，多措并举保障村民合法居住权益。

**（四）规范宅基地退出、流转条件和程序。**针对宅基地退出和流转制度欠缺、流转市场混乱的现状，《暂行办法》对农村宅基地和村民住房流转、退出、继承、出租等的条件和程序作出规范，引导农民依法自愿有偿退出宅基地，力求建立健康有序的宅基地流转市场。

**（五）明确执法依据以提高执法效率。**根据《城乡规划法》第六十五条规定和省政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告，结合我县实际，《暂行办法》明确村民非法占地建房以乡镇政府为执法主体，并明确其执法责任，避免由执法边界争议导致的执法主体难以确定问题。依据《城乡规划法》执法，在执法程序上无需启动法院强制执行程序，乡镇政府可以依法快速拆除，保证执法机制顺畅运转，有效提高执法效率。