

关于《石狮市农村宅基地审批“一户一宅” 认定的指导意见》（征求意见稿） 的起草说明

一、文件起草背景和过程

根据《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（试行）》（闽政〔2021〕2号）要求，县级人民政府要按照“以成员认定、以户取得”原则，进一步完善“一户一宅”认定标准，细化以户为单位分配取得农村宅基地的具体条件和实施办法。

我局多次征求各镇、市自然资源局、住建局、城管局、法律顾问意见，在参考借鉴其他先行试点地区关于“一户一宅”的认定标准，并反复比较周边部分县市“一户一宅”指导意见（初稿）的基础上（目前泉州各县市均未出台“一户一宅”认定标准），草拟了《石狮市农村宅基地审批“一户一宅”认定的指导意见》（征求意见稿）。

二、文件主要内容

主要分为三个部份。

（一）《指导意见》的适用范围

由各镇、村集体经济组织按照本指导意见，结合各自实际情况对宅基地“一户一宅”进行认定。

要求各镇人民政府要依据相关法律法规和政策规定，结合村民自治方式予以认定，重点把握分户的合理性，防止违反规定以分户名义多次、多处申请宅基地。

（二）“一户一宅”的认定

按照“以成员认定、以户取得”原则，结合石狮实际情况，从公平分配用地、推进用地节约集约、保障农民住有所居、尊重历史等方面进行考量。

1. 就“户”的认定提出指导意见。“户”是指具有本村常住户口，取得本集体经济组织成员资格，享受集体资产分配，履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭。户内成员的确定原则上以公安部门户籍登记为基础。一般应由户主、父母、配偶、子女等直系亲属关系的家庭成员组成。

其中，人户分离，户口不在本村的，不认定为申请宅基地的户内成员。（包括因就读幼儿园、中小学，将户口迁出的。）

2. 就分户及户内成员的认定提出指导意见。包括夫妻间、父母子女间、“外嫁女”或“入赘婿”、因就读大中专院校、服兵役、服刑等情况将户口迁出的、离异等情况的认定。

3. 就“宅”的认定提出指导意见。“宅”是以村民实际占有的集体土地性质的住宅用地进行认定，包括合法登记在册的宅基地及经调查属实的未经审批的农房。

明确“一宅”的认定情况，其中，公妈厅、50年以上农村祖厝等产权复杂且每户少于二十平方米的，可不计为“宅”。

（三）其他需要明确的情况

1. 明确已拥有一处农村集体土地住宅的，不能在本村及外村其它集体土地再申请宅基地或购买集体土地性质住房。

2. 符合分户建房条件，但未分开居住的，其实际使用的

宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准或合计建筑面积标准，视为多户合并建房，每户可认定为“一户一宅”。

3. 从节约土地角度考量，自然资源局建议分户建房要以建筑面积和占地面积的双控限额为前提，即按人均建筑面积不低于 60 平方米且户均宅基地面积不少于 120 平方米进行把控，充分考虑可实现的建筑面积最大限额，引导、鼓励村民通过加层、原地翻建解决居住问题。

石狮市农业农村局

2021 年 12 月 13 日