

关于《石狮市规范农村宅基地审批管理规定》 的起草说明

现将《石狮市规范农村宅基地审批管理规定》有关情况说明如下：

一、文件起草背景和过程

我市原《石狮市规范农村宅基地审批管理规定》自 2020 年 9 月 18 日印发，试行 2 年，目前已到期。

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）和《福建省土地管理条例》（2022 年 7 月 1 日起施行），我局对《石狮市规范农村宅基地审批管理规定》部分内容进行修订。

经多次征求沿海五镇、市自然资源局、住建局意见，并通过石狮市人民政府门户网站网上征集公众意见，形成《石狮市规范农村宅基地审批管理规定》（送审稿）（以下简称《管理规定》）。

二、文件主要内容

在原《管理规定》的基础上，对两个部分内容进行调整。

（一）对用地和建设标准进行调整

1. 2022 年 7 月施行的《福建省土地管理条例》第四十二条：“农村村民每户宅基地面积限额为八十平方米至一百二十平方米。”已无《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（已废止）第四十一条：“村民每户建住宅用地面积限额为八十平方米至一百二十平方米，但三口以下的每户不得超过八十平方米，六口以上的每户不得超过一百二十平方米”规定的人口限制，因此《管理规定》对宅基地面积标准相应调整为：农村村民每户

宅基地面积限额为 80 平方米至 120 平方米。

2.《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）就农村村民住宅层数再强调要“严格执行我省农村村民住宅建设每户宅基地面积和人均住宅建筑面积限额标准；农村独栋式、并联式、联排式自建住宅不得超过三层”。同时考虑农村村民实际居住需求，参考《民用建筑通用规范》（2022 版）和《建筑设计防火规范》中关于出屋面楼梯间的相关规定（建筑屋顶上突出的局部设备用房、出屋面的楼梯间等可不计入建筑层数；屋顶设备用房及其他局部突出的屋面用房的总面积不超过屋面面积的 1/4 时，不应计入建筑高度），就出屋面楼梯间建设标准进行明确。

《管理规定》建设标准调整为：农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，出屋面楼梯间不计入层数，建筑面积不超过屋面面积的 25%。建筑高度按照一层建筑高度不超过 4.2 米，二层及以上楼层建筑高度不超过 3.5 米，出屋面楼梯间高度不超过 3 米进行控制。房屋前后间距按不少于 2.5 米，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距按不低于 1.5 米控制。

（二）对建设和管理进行调整

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）关于加强村民住宅建设管理，落实村民住宅建设“四到场”制度和村民住宅建设公示制度要求。《管理规定》要求各镇人民政府要严格用地建房全程管理，及时组织国土空间规划、宅基地审批、农房建设等管理人员实地核查，全面落实村民住宅建设“四到场”制度，即农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、施工关

键节点巡查到场、村民住宅竣工验收到场。

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）关于规范旧宅基地管理，严格落实“一户一宅”，强化“建新拆旧”管理要求和《福建省土地管理条例》“不按协议退出旧的宅基地的，由乡（镇）人民政府责令限期退出旧的宅基地，并拆除宅基地上的建筑物，逾期未拆除的，依法申请人民法院强制执行。”的规定。

《管理规定》要求易地新建住宅先拆后建的，优先安排宅基地；先建后拆的，村民应与镇协调机制办公室、村级组织签订三方协议并作出承诺，新建住宅竣工后，须在6个月内将旧宅自行拆除或交村级组织处理，旧宅基地退还村级组织；不按协议退出旧的宅基地的，由镇人民政府责令限期退出旧的宅基地，并拆除宅基地上的建筑物，逾期未拆除的，依法申请人民法院强制执行。

石狮市农业农村局

2022年9月27日