

威环农字〔2020〕30号

关于区政协十四届四次会议第13号委员提案的答复

李盛委员：

您提出的《关于完善农村宅基地使用者改善居住条件相关政策》的提案已收悉，现答复如下：

首先，感谢您对农村宅基地工作提出的宝贵建议。收到提案后，我局高度重视，立即着手对提案进行研究，并协调相关部门、镇街对农村宅基地管理工作进行了调研，拟定有关解决措施。

一、加快农村宅基地管理制度体系建设

我局和自然资源局牵头组织镇街及相关部门负责人，先后赴德州市武城县、东营市垦利区学习考察农村宅基地“三权分置”、美丽乡村建设等方面先进经验，立足制度先行，完善农村宅基地

管理体系。通过梳理既有政策，构建农村宅基地管理体系框架，对相关领域涉及农村宅基地的法律法规、扶持政策等进行专门梳理，明确“一户一宅”分配原则、宅基地使用权划定等各项规定，为农村宅基地使用者改善居住条件提供制度保障。

二、开展管理农村宅基地的基础性工作

一是组织相关镇街进行村庄现状摸底调查。按照市、区有关要求，环翠区组织相关镇街全面开展村庄现状摸底调查工作，摸清村域范围内人口、经济、产业、用地、环境、基础设施等基本情况，现已完成 61 个村庄的基本情况调查，形成基础数据库。二是完成试点村庄规划编制工作，根据市、区有关要求，结合我区乡村振兴样板片区、市级重大工程项目和现代产业基地的建设要求，积极选报村庄编制试点。经充分对接沟通，最终确定试点村（片）共 8 个，包括：张村镇王家疃村、刘家疃村、姜家疃村；羊亭镇贝草乔村、北上乔村；嵩山街道五家疃村、台下村、西庄村。相关镇街委托专业设计单位，对试点村进行资料收集及村庄基本情况摸底调查工作，按计划开展试点村庄规划编制工作。目前已完成上述 8 个试点村庄的规划编制，下一步将督促羊亭镇、温泉镇尽快完成剩余村庄的村庄规划编制工作。三是切实做好宅基地和集体土地产权登记工作。截至目前，已完成辖区内全部集体土地所有权和宅基地使用权确权登记工作，累计发放集体土地所有权证书 1056 本、宅基地使用权证 16921 本。同时与威海市不动产登记中心做好数据对接，实现房地一体登记，并通过不动产统一登记信息管理平台，对农村宅基地进行动态管理。

三、积极开展农村宅基地盘活利用实践

一是积极探索放活宅基地和农民房屋使用权。加大招商引资力度，通过回购、租赁等方式实现村民宅基地、民房流转。在张村镇王家疃村采取“针灸式”工作法，精准选点，引入精品民宿、白石酒吧、水岸餐厅等项目，打造精品民宿样板。张村镇王家疃等13个村获批“山东省旅游特色村”，宝丰果蔬专业合作社等18个合作社获评“山东省旅游示范点”，环翠区获批“山东省休闲农业和乡村旅游示范县”。二是推动宅基地有偿退出。结合旧村改造、棚户区改造相关政策，实施农村宅基地整治工程。继续贯彻好农村适龄青年和特困大龄青年购房补偿政策，对农村大龄青年不再安排使用宅基地，而是通过给予一定货币补偿鼓励其购买城镇范围内商品房的方式逐步实现宅基地资格权、使用权的逐步退出。三是建立农村经济组织收益合理分配制度。根据区委、区政府印发的《环翠区经济股份合作社财务与资产管理办法》，对合作社货币资金管理、实物资产管理、资源型资产管理、债权债务管理、征地补偿费管理、收支管理、收益分配管理、财务公开等事项做出了明确规定。

恳请李盛委员继续关注环翠区农业农村各项事业，为我们提出宝贵的意见建议。

联系人：夏斌

联系电话：15006311712

威海市环翠区农业农村局

2020年8月13日

关于区政协十四届四次会议第 13 号委员提案的 补充答复

李盛委员：

您提出的三点问题，经与有关部门了解沟通后现答复如下：

问题一：允不允许农村旧房原址翻新？

目前，关于宅基地翻新我市并未出台相关明确规定，现仅就相关政策介绍如下：

《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定：在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。故，宅基地翻新，需经过规划部门同意。

问题二：农村住宅到底准建高度是多少？

省自然资源厅于 2019 年 9 月印发《山东省村庄规划编制导则（试行）》，试行期一年。根据该导则有关要求，农宅层高不宜低于 2.8 米；属于风景保护和古村落保护范围的村庄，建筑高度应符合保护要求。农村新型社区以联排式低层住宅和单元式多层住宅为主；联排式农居控制在 2-3 层，单元式住宅不超过 6 层；鼓励建设多层，严控 1 层。

问题三：允不允许村民出让部分住宅？

根据最新实施的《中华人民共和国土地管理法》第六十二条

相关规定，农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准。因威海市、环翠区关于宅基地管理的最新政策尚未出台，现介绍之前我市《威海市农村村民住宅用地管理办法》的相关政策。

第七条 农村村民有下列情形之一的，可以申请住宅用地：

- （一）因结婚等原因，确需建设住宅分户的；
- （二）原住宅影响规划或因国家、集体建设项目占用原宅基地需要搬迁的；
- （三）经批准回原籍落户，农村确无住宅的；
- （四）县级以上人民政府规定的其他情形。

第八条 农村村民申请住宅用地属下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合本办法第七条所列情形的；
- （二）非本村村民的；
- （三）本村村民将原住宅出卖、出租或将住宅改为经营场所后又申请宅基地的。

第十六条 “除离婚析产、继承可直接办理不动产登记外，农村村民买卖、赠与、交换住宅等，买（受）方应履行住宅用地审批手续，由买（受）方向村民委员会提出申请，经县级以上国土资源行政主管部门审查符合条件的方可进行。”

综上，目前农村宅基地只能在本村集体组织成员内部流转，受让方属于本村集体组织成员，年满 20 周岁，符合一户一宅条件。要严格落实农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定。严格

执行城镇居民不能在农村购买和违法建造住宅的规定。

威海市环翠区农业农村局

2020年8月20日

威海市环翠区农业农村局

2020年8月20日印发
