关于《丰台区落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的实施办法（修正）》的

起草说明

为落实户有所居，加强农村宅基地及房屋建设管理，2021年1月区政府印发了《丰台区落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的实施办法》（试行）（丰政办发〔2021〕1号）（以下简称《实施办法》（试行））。2023年7月6日，市司法局对《实施办法》（试行）明确提出两点意见，要求立即修订。现根据市司法局的修订意见，并对比市级文件和相关法律法规和政策文件，对《实施办法》（试行）进行了修订，具体修订内容为：因市级文件无相关表述，并无明确的法律法规和政策文件支撑，删除第三章第十一条“禁止以出租房屋为目的翻建二层及以上房屋”；将第四章第十三条“应由街乡镇指定的房屋安全鉴定机构对宅基地上房屋安全进行鉴定或评定”修改为：“原有宅基地上危房应由住建部门备案的有资质的房屋安全鉴定机构进行鉴定或评定”；第四章第十六条增加“村民对其宅基地上房屋消防安全、治安安全，依法承担相应责任。”文件其他内容保持不变。

现将文件有关情况说明如下：

一、文件起草背景

2019年8月26日《中华人民共和国土地管理法》进行了第三次修正，明确国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理工作；提出可以采取措施在规定标准内保障农村村民实现户有所居；将宅基地审批权下放到乡（镇）人民政府。

2019年9月中央农办、农业农村部印发了《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》从切实履行部门职责、依法落实基层政府属地责任、鼓励节约集约利用宅基地、鼓励盘活利用闲置宅基地和闲置住宅、依法保护农民合法权益、做好宅基地基础性工作等7个方面对加强宅基地管理提出了要求。

2020年7月31日，北京市人民政府正式印发《关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》。按照市级指导意见要求，丰台区需制定本区相关实施办法或细则。

2021年1月区政府印发了《丰台区关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的实施办法》（试行）（丰政办发〔2021〕1 号）（以下简称《实施办法》（试行））。2023年7月6日，市司法局对《实施办法》（试行）明确提出两点意见，要求立即修订。

二、文件相关主要内容解释

1. 坚持规划引领

《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》和控制性详细规划是宅基地及房屋建设管理的重要依据，《实施办法》结合我区实际情况，对村民住宅建设布局，建筑风貌等作出了规范。倡导宅基地上建房应当本着安全、适用、经济、绿色、美观的原则，遵守村规民约，方便其他村民生活，体现当地历史文化、地区特色和乡村风貌。

2. 落实户有所居

丰台区农村地区不再新批宅基地用地。主要通过农村城市化建设推进村民整体搬迁上楼、集中安置，实现户有所居；纳入本区居民住房保障体系，实现户有所居；具备条件且符合规划，通过集中建设村民公寓、村民住宅小区等方式，引导村民集中居住，实现户有所居；宅基地上房屋符合限定条件，履行建房审批程序，改善居住条件，实现户有所居。

3. 宅基地及其上建房标准

村民一户只能拥有一处宅基地，每处宅基地应独立存在，相邻宅基地不得合建。每户宅基地用地标准，以永定河为界，河东地区最高不得超过167平方米，河西地区最高不得超过200平方米。任何单位和个人不得擅自在宅基地范围内挖掘地下空间。

4. 宅基地上建房审批管理

河东地区严格依照绿隔地区有关文件要求，原则上不再批准在宅基地上建房。河西地区以解危解困为基本原则，限定性约束宅基地上建房行为，原则上住房困难家庭或原有宅基地上房屋被鉴定为危房的家庭，允许其在宅基地上建房。严禁超宅基地范围建房，宅基地上建房基底面积占宅基地面积原则上不得超过75%，并需符合相关法律及市、区有关文件规定。特殊情况，由街乡镇报请相关部门会商决定。

宅基地上建房报批相关程序：符合上述限定条件的村民在宅基地上建房，应征询相邻土地使用权人意见，向村委会提出书面申请；经村委会审议且公示无异议后，报所在街乡镇，取得同意并出具建房批复；严格按照建房批复进行，施工过程中要遵守国家和本市建筑安全、消防安全、环境保护、抗震设防和绿色发展等有关要求，街乡镇和村委会要加强施工全过程监管和服务；街乡镇组织相关人员到现场对房屋位置、面积、层数、高度以及抗震设防和绿色发展措施落实情况等进行验收；验收合格的房屋进行备案登记，对于不合格的房屋，责令有关人员进行整改。

5. 历史问题处置

丰台农村地区地少人多、村庄人员结构复杂、历史遗留问题多，建议由街乡镇逐步摸清历史原因超标准占用宅基地等相关问题后进行分类，再稳慎予以处理。同时积极探索建立宅基地有偿退出和转让机制。

6. 各相关单位职责

区农业农村局负责宅基地改革和管理工作，指导宅基地分配、使用、流转以及责令退还村民建住宅非法占用的土地等。北京市规划和自然资源委员会丰台分局负责指导村庄规划编制及宅基地合理布局、宅基地上建房审核报批、标准建筑图集编制发放以及违法建设认定等。区住房和城乡建设委员会负责宅基地上房屋建设的指导和技术服务等。区其他相关单位按照各自职责，共同做好本区宅基地及房屋建设管理相关工作。各街乡镇对本辖区内宅基地及房屋建设管理工作负主责。村委会（集体经济组织）依法完善宅基地村民自治管理程序，具体负责相关工作。