关于《常州市新北区农村宅基地管理办法（征求意见稿）》的起草说明

根据上级要求和区委、区政府工作部署，区农业农村局起草了《常州市新北区农村宅基地管理办法（征求意见稿）》，现将起草情况说明如下：

1. 起草背景

根据《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》（中发〔2024〕1号）文件关于强化农村改革创新，稳慎推进农村宅基地制度改革的总体部署和常州市委、市政府《关于进一步推进农村宅基地制度改革的若干政策》（常办电〔2024〕50号）文件要求（“宅九条”），结合我区实施《常州市新北区农村宅基地管理办法（试行）》（常开委办〔2022〕3号）的试行情况，为进一步深化农村宅基地制度改革，探索宅基地“三权分置”有效实现形式，激发农户参与建设宜居宜业和美乡村的内生动力，促进农村宅基地管理机制长效规范运行，区农业农村局牵头开展了全区农村宅基地制度改革路径研究和宅基地管理办法的修订工作。

1. 起草过程

2024年1月起，区农业农村局组织开展了全区农村宅基地制度改革路径研究工作，对当前农村宅基地制度改革难点堵点做了细致分析并提出了可探索路径。后经多轮考察学习、基层调研、部门讨论、专题座谈、征求意见，形成了宅基地“1+2”宅改政策文件体系。2025年初，为更加精准了解农户和基层对住房更新及宅基地改革的意愿与需求，区农业农村局又牵头组织开展了全区农村住房更新意愿问卷调查工作，并根据农户及基层反馈进行细化完善，进一步提高了相关政策文件的科学性。

1. 文件内容

现行《办法》于2022年1月21日正式印发，包括总则、规划布局与用地管理、申请审批管理、宅基地使用、监督管理、附则等六章、四十六条。本次主要对现行办法作部分修订，涉及内容如下：

**1.明确“一个不能、两个严禁”。**在宅基地管理办法“基本要求”中增加“一个不能、两个严禁”相关内容，即城里人到农村买宅基地的口子不能开，严禁利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁变相买卖宅基地和违规搞合作建房。

**2.突出规划管控分类指导。**新增“原则上每个镇（涉农街道）规划1个以上农村集建点”的目标，进一步细化“搬迁撤并类村庄”和“其他一般村庄”中宅基地建房管控要求，新增对以上两类村庄中确有翻建需求农户的建房解决途径。

**3.调整宅基地用地标准。**将现有宅基地管理办法中设定的“每户宅基地面积最高不得超过135平方米”调整为“原则上每户宅基地面积最高不得超过200平方米”。

**4.完善宅基地盘活利用方式。**增加“**依托农村产权交易平台盘活利用闲置农房**，但不得改变宅基地所有权性质，不得损害农村集体经济组织成员的宅基地和农房合法权益”“利用闲置农房开展经营性活动的，报村集体经济组织备案”等内容。

**5.调整乡镇宅基地监管内容。**将“宅基地执法管理”调整为“宅基地日常监管”，将“及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为”修改为“及时发现、处置并上报”宅基地相关违法违规行为。