

关于对市政协第 20230236 号提案答复的函

尊敬的民革市委会：

您提出的《关于进一步优化我市农村宅基地管理工作的相关建议》（第 20230236 号）收悉。农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，市委市政府对该项工作高度重视，尤其是 2020 年以来，出台了《东莞市农民安居房管理办法》，建立了全市联席会议、搭建审批平台、提高审批效率、强化违建管控，使我市宅基地管理工作渐入轨道，提高了审批质效、改善了群众体验、遏制了新增违建。但因过往种种原因，我市宅基地历史遗留问题情形多样、利益复杂，其解决之道非一日之功，宜“疏堵结合”“分类分步”处置。我局作为该提案主办单位，现结合市自然资源局、市住房和城乡建设局意见，对有关建议答复如下：

一、对于整合土地资源，重新统一规划、建设的建议

该建议基于更好盘活农村土地、统一农房建设风貌及改善村容村貌的考虑，建议以村为单位因地制宜地对已建成之农房用地进行“以地换地”并重新统一规划、建设。我局十分赞同上述建议的出发点和应对措施，同时基于我市土地开发建设强度高、可利用土地资源紧缺、已建农房体量庞大、村民对土地利益诉求高、各镇街过往建设标准不一等实际背景，提出如下回应：农村宅基地重新整合、规划、建设涉及村民重大利益变动，事关农村基层

稳定大局，暂时不具备全市大规模、大范围铺开的客观条件，也缺乏统一的主观意愿。但《土地管理法》第六十二条赋予了乡镇人民政府审批宅基地的权限和职责，各镇街可据此法，并结合辖区土地利用现状、总体规划编制、近期更新改造计划、村组集体及村民意愿等实际情况，予以统筹谋划、分类分批、规划先行、试点推进。

二、对于一事一议审批亲属间流转的建议

《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》规定，“在征得宅基地所有权人同意的前提下，鼓励农村村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地”“严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地”。我市不动产登记部门积极贯彻上述政策要求，严格按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等规定，办理宅基地确权登记（含转移登记）业务，并主要对以下事项作审查：该宗宅基地是否有合法的权属来源依据、是否超出 150 平方米宅基地标准面积限制、是否住宅用途、是否符合现行的规划条件、首次登记的申请人及转移登记的受让人是否本村村民（继承及离婚析产的除外）。符合规定的农户，可参照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条，提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体内部转让、赠与协

议等材料向属地不动产登记部门申请办理。不符合规定的，不予受理或办理。

三、对于“理顺历史问题，补办土地确权”的建议

为分类化解历史遗留问题，2022年7月4日，经市政府同意，我局会同市自然资源局、市住建局出台了《东莞市补办宅基地用地审批暂行办法》，对存量已建成但用地手续不完善的农房实施补办用地审批。该办法于2022年8月1日正式生效，有效期三年。去年，我局组织市自然资源局（市不动产登记中心）、市住建局有关负责人、各镇街分管领导、镇街主要审批部门负责人、村（社区）负责人及相关工作人员等约1750人，以电视电话会议方式召开了全市补办宅基地审批工作培训会，指导镇村依法依规补办，务实理顺历史问题，维护群众合法权益。同时，我局由分管领导带队前往石碣、万江、企石、麻涌、清溪等镇街召开补办专题座谈会，传达政策精神、加强业务指导，切实把市、镇、村思想和行动，都统一到依法依规补办、合理保障用地工作中来。目前，全市32个镇街均已铺开补办工作，所有已收到群众补办申请的镇街均已启动受理、审批程序。截至2023年7月下旬，全市通过补办审批并向群众发出《宅基地用地批准书（补办）》的宅基地超400宗。其中谢岗、塘厦、凤岗、厚街等多个镇街成功补办的群众，凭上述批准书，已获颁《不动产权证》或通过农民安居房报建审批，真正吃上了“定心丸”。

四、对于解决住房困难村民报建的建议

市农民住房联席会已于2022年7月7日召开会议作专题研究并明确，本村村民名下只有1宗宅基地，没有其他用于居住的房屋（包括农房、农民公寓、拆迁安置房、商品房），经核实确实存在住房困难的，镇街可以通过“一事一议”的方式允许其完善宅基地用地手续，并按照《东莞市安居房管理办法》的报建要求申报农房建设，建筑层数原则上不得超过2层；家庭人员人均居住面积如低于30平方米的，允许其建至3层。因未批先占、未批先建的做法，根据现时法律规定及土地卫片执法要求，存在违法用地、违法建设风险，一旦被判定违法情形须作拆除、退地处理，导致群众利益受损。基于保障村民合理居住需求和合法财产权利的考虑，各镇街须根据上级有关宅基地管理和执法、我市农房建设管理等政策，依法完善用地、建设等审批手续后再予实施。

经市委、市政府近年来的大力统筹，目前我市宅基地和农房建设工作得到了有效规范和改善，但对标我市全面推进“百县千镇万村高质量发展”、在新起点上构建更高水平城乡融合发展格局等工作要求，仍有提高空间，仍需不断改进。下来，我们将一如既往，认真贯彻落实上级有关法律政策，同时结合我市宅基地管理实际，坚持问题导向，不断提出解决问题的新思路、新办法，切实回应和化解群众急难愁盼问题。

感谢您对我市农业农村工作的关切和支持！

东莞市农业农村局

2023 年 7 月 31 日