**《东凤镇村民住宅建设管理规定》（征求意见稿）和《东凤镇农村宅基地和建房审批工作指引》（征求意见稿）**

**反馈意见汇总表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **公众** | **反馈意见或建议** | **采纳情况** | **不采纳原因** |
| 1 | 建议采用“新宅新规定”：新批准村民住宅用地每户面积控制在120平方米以内，建筑总面积不超过350平方米，建筑层数不超过3.5层，首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米，总高不超过15米。“旧宅限时合理建”：设置合理的过渡期，在过渡期内已有证的住宅可在旧址上进行一次拆旧建新，新建住宅用地每户面积控制在旧宅原地块总面积以内，建筑层数不超过3.5层，首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米，总高不超过15米。 | 不采纳 | 《东凤镇村民住宅建设管理规定》（征求意见稿）、《东凤镇农村宅基地和建房审批工作指引》（征求意见稿）是严格按照[《中华人民共和国土地管理法》](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247484947&idx=1&sn=8181e90635132b5a03746412d811cf1e&chksm=ec5875f8db2ffcee603d361bf01f8e40487a6c8dbad94bb1d84ad9dbe84b238d56a4c346ae0e&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、[《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》（中农发〔2019〕11号）](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247484176&idx=1&sn=b632d4abc410d52c939f742e4fe23ed7&chksm=ec5870fbdb2ff9ed4a326e8260f55b0beaa0b7cf982539c0845562b1f7335cc3b0c1df16bfd7&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、[《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247484303&idx=1&sn=8957b19f3b2a888f10ba48000264a60d&chksm=ec587064db2ff97271390892a3ef283c5405e237bff0d2ca50513f586dd0049f023ab5ea59c3&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、[《广东省农业农村厅广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247483793&idx=1&sn=7f1bf9138ef6ecaf12d02027187430e0&chksm=ec58727adb2ffb6c0eb06897726689e39b5d194856653e76bbb8d40d6a91ece5a05b5256ffe7&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、《中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批工作指引（试行）》（中农农函〔2020〕117号）等有关法律法规及政策文件制定的，《规定》和《指引》内容依法依规，是全面贯彻落实中央决策部署，是农村改革和乡村振兴的关键举措。 |
| 2 | 1、“新批准的村民住宅用地每户面积控制在120平方米以内”这是对原来无条件建房子而现在有条件建房子的农民不公平。  2、东凤镇内属于宅基地的土地已非常有限，再限制建筑用地面积在120平方米以内的话，会造成土地资源的浪费。  3、《东凤镇村民住宅建设管理规定》第十条的制定依据？  4、建议不应对住宅用地面积、建筑总面积及首层高度设置限制，按建筑面积来报建，即能为政府创造更多的收入，也能充分发挥宅基地及其农房的价值，让其成为农民财产性收入的重要来源。 | 不采纳 | 一、《东凤镇村民住宅建设管理规定》（征求意见稿）是严格按照[《中华人民共和国土地管理法》](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247484947&idx=1&sn=8181e90635132b5a03746412d811cf1e&chksm=ec5875f8db2ffcee603d361bf01f8e40487a6c8dbad94bb1d84ad9dbe84b238d56a4c346ae0e&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、[《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》（中农发〔2019〕11号）](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247484176&idx=1&sn=b632d4abc410d52c939f742e4fe23ed7&chksm=ec5870fbdb2ff9ed4a326e8260f55b0beaa0b7cf982539c0845562b1f7335cc3b0c1df16bfd7&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、[《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247484303&idx=1&sn=8957b19f3b2a888f10ba48000264a60d&chksm=ec587064db2ff97271390892a3ef283c5405e237bff0d2ca50513f586dd0049f023ab5ea59c3&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、[《广东省农业农村厅广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI5NTA2OTMxNg==&mid=2247483793&idx=1&sn=7f1bf9138ef6ecaf12d02027187430e0&chksm=ec58727adb2ffb6c0eb06897726689e39b5d194856653e76bbb8d40d6a91ece5a05b5256ffe7&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/_blank)、《中山市农村宅基地和建房（规划许可）审批工作指引（试行）》（中农农函〔2020〕117号）等有关法律法规及政策文件制定的，《规定》和《指引》内容依法依规，是全面贯彻落实中央决策部署，是农村改革和乡村振兴的关键举措。  二、《东凤镇村民住宅建设管理规定》（征求意见稿）第十条的制定依据如下：  1、《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第三十六条规定：“农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准宅基地的面积按如下标准执行:平原地区和城市郊区80平方米以下;丘陵地区120平方米以下;山区150平方米以下。有条件的地区，应当充分利用荒坡地作为宅基地，推广农民公寓式住宅。”，中山市列入丘陵地区，按120平方米以下宅基地面积的标准执行。  2、《中山市个人自建住房规划管理办法》第十二条规定：“个人自建住房原则上不得超过四层，第四层只允许建梯间及辅助用房，面积不得超过第三层面积的一半。”  3、《中山市全面推进农房管控和乡村风貌建设专项提升实施意见》要求：“农房建设必须符合下列要求：一是建筑层数不超过3.5 层；二是首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米，总高不超过15米；三是建筑总面积不超过350平方米。” |