

# 关于起草《红塔区农村宅基地及建房管理办法（试行）》的调研工作汇报

玉溪市红塔区农业农村局：

云南众济（玉溪）律师事务所接到贵单位委托，对《红塔区农村宅基地及建房管理办法（试行）》（以下简称“《管理办法》”）进行规范性文件起草工作。按工作进程，我所走访了玉带路社区、李棋社区、北城社区、高仓社区、马桥社区、九溪镇大村村委会、红塔区自然资源局、红塔区人大法工委，现就走访调研中反映的问题作如下的汇报：

## 一、社区人员反映的宅基地共同问题。

（一）从人均占比面积来看，部分社区目前有足够的土地满足一户一宅的建宅需求，相关社区不愿引进居民公寓的模式；部分社区呈现人多地少的“状况”，针对这一状况，愿意引进居民公寓的模式解决这一问题。

（二）因2018年暂停建盖的政策实施之后，1. 部分已经审批且拆除原有住房但未建盖新的房屋的村民无房屋居住；2. 部分居住于CD级危房的村民，无法申请宅基地，也无法改善居住环境，极端、恶劣天气可能会有生命安全隐患。在雨季，社区为保证前述居民安全将其安置在宾馆，产生费用由社区或村组承担，增加了社区或村组的负担。

（三）使用“居民公寓”模式解决宅基地住宅需求的，建盖的土地的性质问题，需要明确是集体建设用地还是城市建设用地，属于集体所有还是国家所有。如果集体所有转国有所有不仅因土地性质转变而不适用宅基地管理办法，也涉及需要缴纳出让金，出让金的费用谁来承担；“居民公寓”建盖之后，房屋的性质是什么，如何办证，相关办证的时候，是否会有相关的政策支持村民顺利办理不动产权证；

建设“居民公寓”是否有相关的项目工程保障支持建造。

(四) 居民上楼不能一刀切，需要有过渡的时间。

(五) 居民公寓建成后的物业存在如何维护、由谁承担维护费的问题。

(六) 居民公寓是按照需求来建设，还是在规划时存有一定的余量，这个余量的成本及产权如何来界定。

(七) 建盖居民公寓如何出资，部分居民有经济条件，部分居民没有经济条件。传统的一户一宅可以由居民自行根据经济能力选择建几层，何时建，但没有经济条件的居民即通过居民公寓的模式改变居住环境客观上也存在经济条件不足的情况，在这种情况下他们如何解决宅基地及居住的问题。

(八) 对于居民公寓建设线的划线范围尽量要避免同一个社区不同的划线范围。

## 二、部分社区存在的具体问题。

(一) 《红塔区农村宅基地及建房管理办法》与关于高铁新城项目的规范性文件、控规、政策等之间存在冲突如何解决。尤其是高铁新城项目涉及的村组居民，因高铁新城项目规范性文件、政策所享受的建盖面积与办法相冲突如何解决。

(二) 高铁新城项目模式与目前推行的居民公寓有本质的区别：一是，高铁新城是由项目推动实现居民上楼，而居民公寓是在宅基地存量不足居民需改善居住条件而探索的新模式。二是高铁新城项目涉及的社区能够得到经济及房屋的补偿，而居民公寓需要居民投资建设。

(三) 玉带社区：部分社区的宅基地较为分散，能用于集中建房的土地并不多，在这种情况下推行居民公寓不符合实际情况。

(四) 金家边 12 组的土地被规划纳入红星国际广场建设规划内，属于已批未征收，土地性质未变的情况下，已经拆除未建盖的解决办

法。现因红星国际广场项目不能继续实施，能不能将该部分土地进行调规调整，以供金家边社区重新规划使用。

（五）黄官社区的部分居民目前还栽种农作物，改变传统的生活、居住方式的条件不具备。

（六）目前，北城街道集镇危房比较多，且面临一地一宅多户的居住条件，一宅多户中有部分人愿意拆，有部分人不愿意拆，在这种情况下如何处理？

（七）北城社区：已考虑部分存量周转房由社区持有，用来解决一部分经济困难户的无法建房问题，但该部分房屋的产权问题。

（八）高仓社区：1. 居民公寓能否采取多村合作的方式建设，并通过吸引其他地方的人员将户籍转入本地区而参与到居民公寓的项目，从而降低建设成本。2. 部分居民的祖遗房，因规划需要拆除，村组出具了条子，同意其要盖时划给其按条子认可的拆除面积。3. 根据2016年美丽乡村规划高仓社区8组建盖36套房屋3.5层的房屋，因2018年停批停建36套房屋未建设，现在以居民公寓的方式建盖是否违背2016年的规划？如何审批？

（九）每个社区的人均占比面积比不同，根据实际情况能审批的建造面积不同，《管理办法》是统一规定审批面积，还是制定一个范围，由相关社区根据其实际情况进行调整？

以上为走访调研的单位反映的问题汇总，下一步本所将开展问卷调研，充分听取基层组织、基层民众心声，并按工作日程规划组织开展专家论证会、听证会、风险评估等集思广益、民主智慧的工作方式，多方面听取民意愿、专家意见，致力于《管理办法》内容的合理性、可执行性提升，为《管理办法》生效后达到良法善治做多渠道努力。

云南众济（玉溪）律师事务所

2023年8月16日