**关于着力破解农民建房难问题的建议**

领衔代表：王文学

附议代表：

一、现状分析

衣食住行是人民生存的基本需求， 建房造宅是农民生活中的一件大事，结婚成家、添丁加口、分家立业、改善居住环境、房屋年久失修等因素，农民都需要建房。随着社会经济的发展，越来越多富裕起来的农民为了改善居住条件，盖房造屋的要求十分强烈。但同时农民建房问题受诸多原因的影响，也成为近年来引发矛盾纠纷和群众上访的社会不稳定因素之一。我就此问题在逍林镇福合院村组织开展调研，发现随着村庄各项事业快速发展，个人建房所产生的矛盾纠纷有很大增量，村干部要花大量时间来化解该矛盾，这即增大了村调解压力和社会不稳定因素，也迟缓了村庄建设的各项发展。

二、意见建议

结合福合院村碰到的实际情况，对破解农民建房问题及村庄建设发展作初步探索，提出建议如下：

**（一）简化建房审批流程。**农村个人建房由于房屋落座、历史纠纷等原因无法做到《城乡规划管理技术规定》，建房时审批表上需要取得四邻签字同意，如有一邻不同意，就不能审批，因此会产生一定的矛盾和纠纷。对于这样的问题，能否按照《村规民约》中的规定，如只要按照《村规民约》中的建房规定，再向村庄内公示后，无异议的，可审批建房。

**（二）加快规划项目进程。**因控制性详细规划的规定，在规划控制区域内无法进行审批建设，村民的房屋就会日渐老旧，而且公共配套设施不全，周边环境质量较差。如果实施危房解危，但解危必须做到“四不变”，又与改善居住条件存在差距，导致村民未批先建的现象较多，所产生的矛盾纠纷也增加了，如果上级规划迟迟不落实，将影响村民改善居住条件的需要。所以请相关部门能尽快落实规划区当中的项目，使在规划区当中的农民群众享受到规划建设和社会发展的红利。

**（三）考虑个人建房实际。**现在个人建房审批面积政策是，户籍人口1人的可批占地面积50平方米，2至4人的可批占地面积95平方米，5人以上的可批占地面积140平方米。自2008年个人建房审批面积政策调整减少后，同样的人口审批比原来的面积要少了，许多村民表示不理解，为什么现在审批面积越来越少，三胎都开放了，住房面积却少了。多余的宅基地无非空闲或搭建违章建筑。虽经村委、土管、城建等相关部门阻止，甚至拆除，但效果不大，且劳民伤财，造成群干关系紧张。那么多余的宅基地如何利用？如何更好的化解审批面积比以前少的矛盾，最大程度利用好现有审批面积。我觉的有两个方面可以入手：一是在个人建房面积审批政策上，政府能否考虑放开些，审批面积多一点。二是村庄自身能否灵活机动，在《村规民约》规定当中，是否可允许有条件的，在安全的前提下，可建地下车库，缓解行车难的问题。允许在楼房顶部朝南半间可建高度不超过栋梁的阳光房或平台。我村在多余的宅基地如何利用的问题上也在积极探索，在2019年以来，在农户自建，联户联建实施当中，为更好的利用多余宅基地，缓解行车难，停车难的问题，在《村规民约》和《村民自治章程》中规定：新建、拆建户自愿并无偿将原界址的山墙、围墙、宅旁地、道地及花坛退让0.5-1.0米，作为行路使用，产权仍属建房户，在建房的同时，建房户需要自行硬化好让进的路面，与原路面高低一致，且不得堆放任何杂物。到现在为止有65户已签订《让地扩路承诺书》，且53户村民已按规定建房，已有初步成效。