《常德市农村村民住房建设管理条例

（草案二次审议稿）》立法调研提纲

1.关于村庄规划。当前村庄规划的编制、实施、公开情况如何？条例拟规定自条例施行之日起一年内全面完成村庄规划编制工作，是否可行？

2.关于建新拆旧。现阶段，本地方每年建新不拆旧的数量占全年申请建房户的比例是多少？村民不愿拆除旧房的主要原因是什么？针对这一问题，有没有成功经验或者好的解决办法？

3.关于村庄风貌管理。目前，我市村民建房风貌不统一，设计上缺乏美感，与周边省、市差距较大，但也有部分地方借助美丽乡村建设、乡村人居环境整治机遇，大力开展乡村风貌建设。本地方在这方面有些什么好的经验？一般采取什么样的工作形式？资金来源如何？村民是否能够理解、支持和配合？村民不予配合时怎样应对？

4.关于保证金制度。二次审议稿规定，乡村建房理事会可以与建房村民签订建房管理协议，建房管理协议可以就履行新建房屋后拆除原有住房的承诺和乡村风貌管理等事项约定保证金，这一做法能否有效控制建新不拆旧和乡村建房缺乏美感的问题？将保证金事项交由乡村建房理事会是否适当？是否可能产生滥用保证金制度（如约定过高的保证金）、限制村民建房的情形？

5.关于空心房。现阶段，本地方空心房面积占宅基地总面积的比例是多少？一般由哪些原因造成？通常如何处置？村集体拆除空心房、收回宅基地一般需要支付相应的拆除及补偿费用，这笔费用数额怎样计算？缺口多大？

6.其他。对于规范农村村民住房建设管理，切实保护耕地，保障农村村民住房建设合理用地，促进生态宜居美丽乡村建设还有何意见建议？