

海南省农业农村厅 海南省自然资源和规划厅 文件

琼农字〔2022〕108号

海南省农业农村厅 海南省自然资源和规划厅 关于进一步规范农村宅基地审批的通知

各市、县、自治县农业农村局、自然资源和规划局：

为指导扎实做好宅基地审批工作，在《海南省农业农村厅 海南省自然资源和规划厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的通知》（琼农字〔2020〕93号）基础上，结合乡镇使用农房报建“零跑动”系统的实际情况，现就进一步规范农村宅基地审批管理通知如下。

一、加强规划管控

农村宅基地审批应当符合国土空间规划。各市县要以第三次国土调查成果为基础，编制务实、管用、可操作、能落地的实用性村庄规划，合理优化建设用地布局，为农户建房预留空间，有序引导农户相对集中居住，集约节约用地。

实用性村庄规划已完成批复及数据入库的，作为核发乡村建

设规划许可的依据；实用性村庄规划尚未完成规划批复或数据入库的，以市县国土空间总体规划（市县总体规划）作为核发乡村建设规划许可的依据。

二、切实保障农户合理住房需求

农村宅基地审批应优先利用现有村内空闲地和闲置宅基地，保障农户建房用地。市县农业农村部门要定期组织乡镇开展宅基地需求调查，确需新增用地的，及时报送市县自然资源和规划部门，提出年度新增住房建设用地计划指标建议。自然资源和规划部门要结合国家下达的年度新增建设用地计划，合理安排新增住房建设用地指标。

三、强化过程监管

市县农业农村部门要根据职责，积极指导乡镇成立农村宅基地审批管理办公室，建立健全联审联办制度，严格落实宅基地审批监管“三到场”要求，全面推进农村宅基地及农房报建通过海南农房报建“零跑动”系统网上审批工作，在乡村地区全面实现机器管审批。市县自然资源和规划部门要指导乡镇做好村庄规划编制、乡村建设规划许可证核发、农用地转用及不动产登记等具体业务工作。

乡镇政府要切实履行属地责任，坚持源头防范、疏堵结合、依法治理，坚决遏制并查处宅基地及农民建房新增违法用地，尤其是要防止农村村民乱占耕地建房，坚决落实“零增长”、“零容忍”。要建立农村宅基地用地建房审批管理台账，并于每月 25 日前上报市县农业农村部门、自然资源和规划部门备案。

四、明确城镇开发边界内宅基地管理要求

位于城镇开发边界内的村庄，若已纳入近期改造计划，不得新增住宅用地；除危房改造外，不再允许住宅重建或改扩建；暂时未纳入近期改造计划的，原则上不再分配单宗分散宅基地。对确需申请宅基地建房的，乡镇政府应当在3个工作日内进行合规性审查并做出是否同意申请的意见；乡镇政府同意分配宅基地建房的，要按程序完成审核并发放农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。

五、明确重建和改扩建面积审批标准

农户原址重建和改扩建住宅要符合国土空间规划要求。农户原有宅基地面积超过175平方米的，原则上不予审批。确需重建的，所建住宅、庭院及生活附属设施占地面积不得超过175平方米。非本集体经济组织成员继承和农户一户一宅之外宅基地上的房屋损坏不能利用的，不允许重建和改扩建，可转让给符合宅基地申请条件的农户或依法自愿有偿退出。

六、加强宅基地违法用地查处力度

市县农业农村部门要加强对乡镇的业务指导，强化农村宅基地违法用地查处力度。乡镇要制定农村宅基地动态巡查制度，切实加强宅基地的日常监管，及时发现和查处宅基地违法用地行为。村委会要制定符合本地实际的村规民约，完善宅基地民主管理程序，设立宅基地巡管员，健全宅基地审核有关制度。

七、分类处置涉宅信访问题

全省宅基地信访问题主要集中在确权登记发证和分配审批两

方面。对于宅基地确权登记发证引发的信访，如宅基地权属不清、面积超标等问题，由自然资源和规划部门负责。对于宅基地分配审批引发的信访，由农业农村部门会同自然资源和规划部门结合各自职责，分类施策。对于未编制村庄规划形成的信访，自然资源和规划部门要尽快编制规划；对于宅基地分配使用形成的信访，农业农村部门要指导乡镇按照国家和我省有关宅基地审批文件，做好审批予以化解。

八、抓好宣传培训

各级农业农村部门、自然资源和规划部门要运用手册、公告、信件、标语等多种媒介，广泛开展宅基地法律法规政策宣传，做到家喻户晓，确保落实落地。要加大对基层工作人员培训力度，按照省培训到市县、市县培训到乡镇、乡镇培训到村的要求，切实抓好宅基地业务培训，培养一支熟悉政策、业务能力强的工作队伍。



（此件主动公开）

抄送：各市、县、自治县人民政府。

海南省农业农村厅办公室

2022年 3月 24日印发
