

三亚市农业农村局 三亚市自然资源和规划局
关于印发三亚市农村宅基地审批管理办法（试行）
的通知

三农规〔2022〕4号

各区人民政府、育才生态区管理委员会，市各有关单位：

为进一步贯彻落实《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）等文件精神，加强我市农村宅基地审批管理和规范审批流程，经市政府同意，现将《三亚市农村宅基地审批管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

附件：三亚市农房报建风貌引导（图集）

三亚市农业农村局 三亚市自然资源和规划局

2022年11月3日

（此件主动公开）

三亚市农村宅基地审批管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为了加强我市农村宅基地审批管理，规范审批流程、提高审批效率、保护农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《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〔2020〕6号）《海南省农业农

村厅海南省自然资源和规划厅关于加强宅基地审批管理的通知》(琼农字〔2020〕93号)等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内农村宅基地的申请、审批管理及农村村民在集体土地上新建、重建、改扩建的农村住房用地审批和其相关监督管理等适用本办法。

第三条 本办法所称农村村民,是指取得农村集体经济组织成员资格的人员;所称农村宅基地,是指村民依法依规取得用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地,包括住房,附属用房和庭院等用地。

第四条 农村宅基地的安排与使用应当坚持最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度,遵循规划先行、一户一宅、标准控制、依法审批的原则,严守耕地红线,不得占用永久基本农田。

第五条 区政府可以根据当地实际组织编制本地区农房通用设计图集或连同三亚市农房报建风貌引导(图集),向建设单位和个人无偿提供。

第六条 按照部省指导、市主导、区主责、村级主体的原则,加强和规范农村宅基地审批管理。“一户一宅”认定由村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)提出意见,驻区自然资源和规划主管部门负责审查确认。农户申请资格由村级组织提出意见,区农业农村主管部门负责审查确认。

第七条 市自然资源和规划主管部门根据区政府提供的农民建房新增建设用地需求,统筹安排新增建设用地计划指标,保障农户住宅建设用地。市农业农村主管部门负责指导各区开展宅基地分配资格认定工作。

第二章 规划管控

第八条 区政府应当依法组织编制村庄规划。根据农村人口数量和变化趋势、农村宅基地现状和使用标准等情况,预留农村住宅建设用地空间,在充分征求村民意愿的基础上,合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

第九条 农村宅基地选址和建房审批,应当符合市国土空间总体规划和村庄规划。鼓励农村居民点相对集中选址,统筹农村公益事业、基础设施、生态和生产生活用地需求,改善农村村民居住环境和条件。引导农户通过集中统建、多户

联建等方式逐步向规划的居民点集中,鼓励采用多种形式在规划的集中建设区域内建设农村村民新居。

第十条 农户新建住宅,应当充分利用原有农村宅基地和村内空闲地。严禁占用永久基本农田和公益林地,不得在地质灾害隐患点选址建房。确需占用农用地的,应当依法依规先行办理农转用手续。

第三章 申请条件

第十一条 农村宅基地申请严格执行“一户一宅”,农村村民一户只能拥有一处宅基地,每户用地面积不得超过 175 平方米。新建宅基地面积不得超过 130 平方米,建筑面积不得超过 347 平方米,建筑层数不得超过三层,建筑屋顶檐口高度范围控制 12 米以内。

第十二条 农村村民符合下列条件之一的,可以在本村申请一处宅基地:

(一)本村农村集体经济组织成员、符合达到法定婚龄或者已依法登记结婚的立户条件且无宅基地的;

(二)因土地征收、实施村庄规划或者村庄改造等拆迁、搬迁需要重新安排宅基地的;

(三)经鉴定因自然灾害等不可抗力原因导致宅基地不能使用的;

(四)现有房屋鉴定为危房或者人均占有建筑面积不足 20 平方米、住房困难,需要拆除旧房、异地新建房屋,且同意退还现有宅基地的;

(五)法律、法规规定的其他情形。

因其他特殊情形,农村集体经济组织成员确需申请宅基地的,可提交农村集体经济组织成员大会决议或由成员大会授权的成员代表会议决议,讨论通过并公示后,提交至区政府审核批准。

第十三条 本办法所称“户”是指以农村集体经济成员名册为依据,取得本集体经济组织成员资格,享受集体资产分配,履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭自然户。分户条件如下:

(一)农村村民除身边留一子女外,其他达到法定婚龄或者已依法登记结婚的子女,确定为一户;

(二)夫妻双方户籍分簿登记的,只能选定一方为户主确定为一户;

(三)在国家提倡一对夫妻生育一个子女期间,领取《独生子女父母光荣证》的农村村民子女,不受第一款第一项限制,可确定为一户。

符合立户条件且有立户需要的农户,在房屋建成后,凭颁发的房地一体的不动产权证书,前往公安机关按照相关规定办理立户。

第十四条 农村宅基地的申请以“户”为单位,节约集约利用土地,申请时需要将户内家庭成员全部列出。农户家庭有两名及以上子女需要分户的,应当保证有一名子女与父母共用一处农村宅基地。确有特殊原因无法共用一处农村宅基地的,须经农村集体经济组织成员大会决议或由成员大会授权的成员代表会议决议,讨论通过并公示后,提交至区政府审核批准。

第四章 审批程序

第十五条 (一)农户申请。符合农村宅基地申请条件的农户,以“户”为单位通过“海易办APP”海南农房报建“零跑动”系统进行报建预约或向所在村级组织提出书面申请。鼓励农户从区政府免费提供的农房通用设计图集中选择住宅建筑样式、外立面和屋顶颜色或相应的农房建造风貌。申请应当载明申请理由、分户情况、拟用地位置和用地面积、拟建房层高和建筑面积、拟选住房建筑样式或农房建造风貌等内容,填写《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》、签署《农村宅基地使用承诺书》,并提交申请人身份证复印件、户口本复印件、婚姻证明材料及宗地坐标册等相关申请材料。

(二)村民小组初审。村民小组收到申请后,应在5个工作日内提交农村集体经济组织成员大会决议或成员大会授权的成员代表会议决议。决议通过后,村民小组应将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、拟选住房建筑样式或农房建造风貌等情况在本村民小组范围内公示,公示期不得少于5日。公示无

异议或异议不成立的,村民小组应及时将农户申请、会议记录、公示照片等相关材料送交村级组织审查。

(三)村级组织审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、申请程序是否合法、是否征求了用地四至相邻权利人意见等,应在5个工作日内完成审查。审查通过的,由村级组织签署意见,申请人可自行提交或委托村级组织提交至“海易办”APP海南农房报建“零跑动”系统受理,也可提交至区政府设立的农村宅基地审批受理窗口。

(四)没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的,农户直接向村级组织提出申请,由村级组织审查,并经农村集体经济组织成员大会决议或成员大会授权的成员代表会议决议。决议通过后,在本行政村范围内公示(公示期不得少于5日)后,公示无异议或异议不成立的由村级组织签署意见并附有关材料,申请人可自行提交或委托村级组织提交至“海易办”APP海南农房报建“零跑动”系统受理,也可自行提交至区政府设立的农村宅基地审批受理窗口。

第十六条 区政府严格实行农村宅基地申请审查到场、开工前丈量批放到场、建成后核查验收到场“三到场”的工作要求。

第十七条 区政府审批。区政府在收到提交的申请材料后,应在5个工作日内组织区农业农村、驻区自然资源和规划主管部门等有关部门进行审核审查和现场踏勘,并在《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》上签署审批意见。农村宅基地涉及占有河道、水库、供排渠、供排水管道等的,应当先征询市(区)水务主管部门等相关部门意见。

申请材料不完备或者不符合规定形式的,区政府应当在收到申请材料后5个工作日内,一次性告知申请人需要补正的材料和相关要求,办理时限自材料补正并提交之日起算。逾期不告知的,自收到申请材料之日起即为受理。

第十八条 批前公告。区政府将审批后的基本信息及相关图件以批后公告牌的方式在施工现场显著处进行公告,接受社会公众的监督。公告期不得少于7日。公告无异议或异议不成立的,核发相关许可。

第十九条 区政府完成审批后,应在5个工作日内核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》等相关证书。核发许可后,区农业农村主管部门及驻区自然资源和规划主管部门将审批结果抄送综合行政执法主管部门、区住房和城乡建设主管部门、村(居)民委员会,以便做好施工过程监管工作。

第二十条 施工放线。农户取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后提出放线申请,驻区自然资源和规划主管部门自受理申请10个工作日内组织村级组织及区农业农村、区住房和城乡建设、综合行政执法主管部门等相关部门工作人员到现场进行开工查验,实地丈量放线,确定建房位置。驻区自然资源和规划主管部门施工放线后,应及时给申请人出具放线验收证明。

第二十一条 安全施工。农户施工期间,要确保施工安全,进行挂牌公示,接受监督巡查。住房和城乡建设局主管部门要引导村民委托具有相应资质的施工企业或者相应技能的建筑工匠施工。鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

第二十二条 竣工验收。农户建房完工后,需在30日内由农户提出竣工验收申请。区政府在受理申请10个工作日内组织区农业农村、驻区自然资源和规划、区住房和城乡建设、综合行政执法主管部门等部门进行联合验收,实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用农村宅基地,是否按照设计图纸、规划要求建设住房等。未按批准要求使用农村宅基地或未按规划设计图纸施工的,由综合行政执法主管部门责令限期整改。

属于建新退旧的,必须在新房完工后90日内自行拆除旧房,并无偿退出原有宅基地给村级组织。村级组织出具无偿退出证明后,方予验收。验收后,由区政府出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。通过竣工验收后,农户可以向不动产登记主管部门申请办理不动产登记。

第二十三条 确权发证。农户持审批材料和竣工验收材料等相关材料向驻区自然资源和规划主管部门申请办理不动产登记,驻区自然资源和规划主管部门通过三亚市不动产登记系统,提交市不动产登记主管部门核准,颁发房地一体的不动产权证书。

第五章 监督管理

第二十四条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用农村宅基地建造住宅的,依据《中华人民共和国土地管理法》第七十八条处理;未取得建设工程规划许可或者未按照建设工程规划许可的规定进行建设的,依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定处理。

第二十五条 农村宅基地审批实行属地管理、谁审批谁监管原则。区政府要建立农村宅基地巡查队伍,充分发挥协管员作用做好宅基地审核和农户建房管理等工作,做到“三到场”工作要求。因工作人员违规审批、越权审批、未执行国土空间总体规划和村庄规划审批、帮助骗取审批或因监管不及时、不到位、责任不落实造成违法违规建房的,依法依规给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十六条 综合行政执法主管部门要结合综合执法改革和“两违”整治工作要求,持续保持打违的高压态势,依法严厉查处执法区域内的宅基地违法行为和全市范围内重大宅基地违法行为。依法组织开展农村用地建房动态巡查,充分利用宅基地协管员,对农房建造风貌全程监管。

第二十七条 为做好全市宅基地审批管理工作,市自然资源和规划主管部门应及时共享农村房地一体确权登记颁证数据、第三次国土调查数据、村庄规划数据、多规合一数据给市农业农村主管部门。市农业农村主管部门需组织做好全市农村宅基地基础信息调查工作,并及时共享调查成果数据给市自然资源和规划主管部门。

区政府应当建立农村宅基地审批管理信息公开制度,主动公开村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第二十八条 对于符合村庄规划但现状为农用地的,驻区自然资源和规划主管部门负责牵头办理农转用手续。

第二十九条 农村宅基地面积超标、一户多宅、未批先建、违规审批等历史遗留问题,由区政府按照农村宅基地使用时国家及地方有关政策,分类认定,结合农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作,稳慎处理,逐步调整到位。

第三十条 农村村民依法取得《农村宅基地批准书》后,应在有效期内取得新建房屋的规划、建设许可手续,并在期限内动工。在有效期内未动工建造的,《农村宅基地批准书》自动失效。

第六章 附则

第三十一条 本办法具体应用问题由市农业农村主管部门负责解释。

第三十二条 育才生态区管理委员会参照办法中区政府有关职责执行。居委会、社区的宅基地(村集体土地)申请、审批管理等,可参照本办法。

第三十三条 本办法自 2022 年 12 月 1 日起施行,有效期至 2025 年 11 月 30 日。本市制定的有关农村宅基地审批管理规定与本办法不一致的,以本办法规定为准。