琼中黎族苗族自治县人民政府办公室关于印发琼中黎族苗族自治县进一步规范县城营根镇升坡村委会行政区域内（城中村）农村宅基地审批及建房管理意见（试行）的通知

琼中府办规〔2022〕31号

各乡镇人民政府，新市农场，县政府直属机关、企事业各单位:

《琼中黎族苗族自治县进一步规范县城营根镇升坡村委会行政区域内（城中村）农村宅基地审批及建房管理意见（试行）》已经十六届县人民政府第27次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室

2022年10月14日

（此件主动公开）

琼中黎族苗族自治县进一步规范县城营根镇升坡村委会行政区域内（城中村）农村宅基地审批及建房管理意见（试行）

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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〔2019〕6号）、《关于进一步加强宅基地审批管理的通知》（琼农字〔2020〕93号）、《关于进一步规范农村宅基地审批的通知》（琼农字〔2022〕108 号）和《关于印发<琼中黎族苗族自治县农村村民建房规划报建管理试行办法（修订）>的通知》（琼中府办规〔2021〕24号）等政策法规，为进一步规范县城营根镇升坡村委会行政区域内（城中村）农村宅基地审批及建房管理，结合我县实际，特制定本意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央和省深化农村土地制度改革的总体要求，紧紧围绕乡村振兴战略，以节约集约利用土地为导向，进一步规范宅基地使用，提升县城营根镇升坡村委会行政区域内（城中村）农村宅基地审批和住房建设管理水平，切实保障和维护农民宅基地权益，促进城乡融合和乡村振兴发展。

二、适用范围

本试行意见适用范围为营根镇升坡村委会升坡一、升坡二、什加玛、红州等农村集体经济组织成员，使用本经济组织（城中村）区域内所有土地进行原址重建的住宅用房。

三、建房原则和标准

（一）建房条件。严格执行农村宅基地“一户一宅”的政策法规，即每户农村村民只能拥有一处本村集体经济组织划拨的宅基地。

（二）建房原则。一是属于“城中村”的农村集体经济组织成员，符合“一户一宅”且在原址上拆旧建新”的，为保障基本的建房权利，予以报建或报备。二是对符合《琼中黎族苗族自治县中心城区控制性详细规划》的，允许所属农村集体经济组织成员在原址上重建、改扩建和修缮，并由营根镇人民政府按《关于印发<琼中黎族苗族自治县农村村民建房规划报建管理试行办法（修订）>的通知》（琼中府办规〔2021〕24号）等有关规定，依法依规进行报规报建审批。三是对不符合《琼中黎族苗族自治县中心城区控制性详细规划》的，严禁新建、重建或改扩建住房，在农村建房审批过程中不予以报规报建，但在《琼中黎族苗族自治县中心城区控制性详细规划》实施之前（2021年1月22日），原址上已建有住房的，本着尊重历史、保障村民住房安全的原则允许修缮，由营根镇人民政府按《关于印发<琼中黎族苗族自治县农村村民建房规划报建管理试行办法（修订）>的通知》（琼

中府办规〔2021〕24号）等有关规定受理备案，并于每月25日前将备案台账及相关材料报县自然资源和规划局、县农业农村局。

（三）建房标准。每户用地面积不得超过175平方米。农村集体经济组织成员在原址重建住房要严格按照层数不超过3层、总高度不超过12米的标准进行建设；宅基地用地面积100平方米以上，建筑密度不宜超过80%；宅基地用地面积100平方米以下，建筑密度不宜超过90%。

四、宅基地审批和报建程序

（一）已确权的村集体宅基地，严格按照《琼中黎族苗族自治县农村村民建房规划报建管理暂行办法（修订）》（琼中府办规〔2021〕24号）等有关规定受理审批。

（二）未确权的村集体宅基地，按以下程序审批和报建:

1.审批程序

（1）申请。现有房屋鉴定为危房或户人均占有建筑面积不足20平方米、需要改善住房条件，且符合“一户一宅”的农村集体经济组织成员，应当填写《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》，及组织相关申请要件，向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）需求书面申请。

（2）村委会初审。按照“村民申请、村委会初审、乡镇联审、县级备案”的程序，村民小组收到申请后，应查明土地历史使用情况和现状，对宅基地申请人、申请理由、用地面积、四至范围、拟建房层高和建筑面积进行确认，经村民小组会议同意，在本村小组公示栏或人口集聚区域公示30天无异议或异议不成立后，由所在村民小组出具土地历史使用情况和现状证明，并将农村集体经济组织成员申请表和承诺书、公示情况（公示材料及公示现场照片）、土地历史使用情况和现状证明等材料提交村委会初审。村委会重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄建设实施方案，审查通过的，村委会及村小组共同签署《同意建房用地意见书》后，由村委会报送乡镇政府受理窗口。未分设村民小组的宅基地和建房需求申请等事项统一由村委会办理，农户直接向村委会提出申请，经村民代表会议讨论通过，并在本集体经济组织范围内公示后，由村委会出具土地历史使用情况和现状证明并签署《同意建房用地意见书》，报送乡镇政府受理。

（3）乡镇政府联审。乡镇政府指定的窗口受理申请材料后，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，并及时将申请材料转交相关部门进行联审。乡镇自然资源和规划所负责审查用地建房是否符合《琼中黎族苗族自治县中心城区控制性详细规划》、土地利用现状的用途管制要求、设计方案要求、符合风貌

管控要求等，于 3 个工作日内在宅基地和建房（规划许可）审批表上签署审查审批意见；乡镇农业服务中心负责审查申请人是否符合申请条件，拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村小组审核公示等，并综合各有关部门意见，于 3 个工作日内在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上提出审批建议。

（4）审批核发。根据联审结果，对农村宅基地申请进行审批，符合要求的，由乡镇政府核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》。乡镇政府要做好宅基地审批管理台账登记及有关资料留存归档工作，并于每月 25 日前将宅基地审批管理台账报送县自然资源和规划局、县农业农村局备案。

2. 申报材料

村委会应当向乡镇政府报送以下申报材料：

（1）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（2）《农村宅基地使用承诺书》；

（3）家庭户口簿复印件、户主及申请人身份证复印件；

（4）涉及改扩建（续建加层）的，需提交楼房（含地基等承重结构）安全鉴定技术报告（有资质的技术单位出具现状房屋是否能加层的说明）；

（5）同意建房用地意见书、公示照片等相关材料；

（6）提供土地历史使用情况和现状证明材料；

（7）具有测绘资质单位提供的宅基地宗地坐标图;

（8）不采用县住房和城乡建设局提供的设计图纸的，需提交具有资质的设计单位提供的设计图纸。

五、加强建房设计和风貌管控

一是农村集体经济组织成员在原址新建、重建、改扩建或修缮住房要注重单体建筑的设计和整体风貌,原则上优先采用县住房和城乡建设局提供的设计图纸和特色建筑方案。切实做到农村建房有“新房、新村、新貌”。二是禁止在村庄开发边界外占用集体土地建设农房。三是新建农房要避开自然灾害易发地段,合理避让崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害危险区，不在山洪、陡坡、冲沟、泛洪区、高压线下和其他灾害易发地段建房，尽量避免在水沟、池塘边建房，严格控制切坡建房，如确需在地质灾害易发区建房的，需聘请有资质单位进行地质灾害危险性评估，并根据评估结果开展防护措施，避免产生新的地质灾害隐患。

六、加强宅基地审批和管理

（一）进一步明确属地审批受理责任。一是营根镇人民政府要认真履行宅基地属地审批管理主体责任,承担村庄建设实施方案编制、农房建设用地审批、规划报建审批、地质灾害防治、风貌管控、质量安全管理、转变用途管理、竣工验收、产权登记等全过程管理职责。二是营根镇人民政府要认真开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生

新的违法违规占地现象。三是“城中村”所涉及的村委会在营根镇人民政府指导下参与农房建设管理，指导村民办理农房建设审批手续，将农房安全质量纳入村庄治理范围。

（二）进一步明确宅基地行业管理责任。县农业农村局负责指导宅基地及农房建设的管理；县自然资源和规划局负责国土空间规划、土地权属的确权、房屋权属登记等管理；县住房和城乡建设局负责提供设计和风貌管控图集，加强农房建设安全等管理；县市场监督管理局负责加强建材市场监管，规范建材市场秩序，保障建材产品质量安全；县综合行政执法局和营根镇人民政府根据各自职责查处农村宅基地的违法用地和违法建房行为，配合农村宅基地违法建筑的认定工作；其他有关部门按照各自职责，负责农房建设的相关管理工作。

（三）进一步压实村民小组责任。一是发挥村民自治作用，加强村民自我管理、监督和约束，将宅基地及建房管理纳入村规民约，坚持民事民议民管民办，行使集体所有权。二是宅基地是农村集体经济组织所有的建设用地，在村级审查环节，应充分行使集体经济组织成员的权力，通过村民小组或村民代表会议讨论，确保宅基地仅分配给具备本村建房资格的村民。三是落实动态巡查管控，设立村民建房协管员，对农村住房建设中的违规行为早发现、早制止、早报告。

（四）进一步明确建设主体责任。一是农村集体经济组织成员是农房建设质量安全的第一责任人，参与农房建设各方和建筑工匠依法对工程质量和施工安全承担相应法律责任。二是建房农村集体经济组织成员委托施工单位或建筑工匠进行建房的，须签订建房合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方的权利义务。三是县住房和城乡建设局要加强对农房建设质量安全的监管，切实提高农房建设管理水平，建立农房建设质量安全管理制度，建立网格化管理体系，发现问题及时告知农户，对存在违反农房质量安全强制性技术规范的予以劝导或制止。

（五）进一步强化批后管理责任。对每宗批建的农房建设，营根镇人民政府要加强对建设过程和质量安全的管理、指导，定期对农房施工现场开展质量安全巡查，记录巡查情况，在管理过程中发现违法建设行为以及施工不规范、安全防护不到位等质量安全隐患问题的，及时告知并指导农户整改。村委会要协助管理，加强问题的整改落实。

七、本试行意见自 2022 年 11 月 14 日起执行，有效期一年。