**依法依规合情合理因地制宜与时俱进**

**做好新形势下我区农村宅基地审批管理工作**

--《济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》解读

济南市章丘区农业农村局副局长 李德君

（2023年4月22日）

 为符合审批资格条件的农户审批宅基地，尤其是为长期居住在农村、家庭人口多、居住拥挤农户审批宅基地，是贯彻党和国家政策、维护农民合法权益、保证农民户有所居的需要。为此，经区政府常务会议审核同意，我局与区自然资源局联合行文，印发了《济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》（以下简称“细则”）。为配合细则的执行落实，现就相关内容解读如下。

 **一、客观分析农村宅基地审批形势**

 经过40多年改革开放，农村形势发生了翻天覆地的变化，一是随着农业机械化程度提高和城镇发展，大量农民走出农田村庄，走进城镇居住生活和就业，村庄空心化现象非常普遍，二是土地资源越来越稀缺宝贵，城镇建设和工商业、交通业、民营企业等的发展需要占用大量土地，造成耕地数量减少，三是国家对农民耕种的土地进行了登记确权，虽然土地归集体经济组织所有，但使用权已经确权到户，四是国家对土地的规划管控越来越严格，除了18亿亩耕地红线不能突破外，占用土地搞建设还必须符合相关的管控要求，五是广大农民生活水平显著提高，对居住条件、生活环境提出了更高要求。因此，宅基地审批必须根据当前形势，既要满足农户用地建房需求，又要合理高效利用土地，既要维护农民合法权益，又要符合相关管控要求，既要实现农民户有所居，又要不断提升改善居住条件和环境。

 **二、依法依规合情合理做好宅基地审批工作**

 据我们调研，我区宅基地审批存在几大矛盾和问题。一是审批与闲置矛盾，我区现有农村住宅25.05万宗，其中，正常居住使用的20.8万宗，常年闲置的3.15万宗，因房屋坍塌而闲置废弃宅基地1.1万宗，闲置废弃率约为17%。二是审批与用地矛盾，大多数村集体经济组织有宅基地审批需求，目前符合审批资格条件的农户有5000户左右，共需审批用地2000多亩，一次性解决这么多土地问题难度很大。三是审批与规划矛盾，各级业务管理部门相关文件都明确规定，宅基地审批必须符合规划管控要求，但目前我区大多数村庄尚未编制村庄规划，把控起来难度较大。四是外出购房居住农户如何审批问题，已经在城镇购置楼房的村集体经济组织成员依法享有宅基地资格权，如何解决审批问题需要根据土地情况、村庄规划、个人意愿、村集体意见等综合考虑。

 为保障审批用地，细则明确区自然资源主管部门应将农村宅基地建设用地纳入年度土地利用计划，在分配、使用年度新增建设用地计划时，要统筹安排农村宅基地用地计划，当年保障不足的下一年度优先保障，涉及办理农用地转用手续的，由镇人民政府（街道办）提出申请，区自然资源主管部门负责办理。

 为充分利用闲置住宅和闲置废弃宅基地及空闲地，鼓励符合审批资格条件的农户流转本集体经济组织成员闲置住宅或闲置废弃宅基地，优先为其办理审批手续。同时，村民建设住宅使用宅基地要与旧村改造、土地整治相结合，优先和充分利用旧宅基地、空闲地和未利用地，严格控制新增占用农用地，不得占用永久基本农田。在闲置、废弃宅基地、空闲地未利用完以前，原则上不得新增占用农用地。

 鉴于目前用地紧张，符合条件的农户较多，因此本着先急后缓原则，优先为符合宅基地审批资格条件且未购置楼房、常年在农村居住、居住拥挤的农户审批宅基地，外出购房及其他符合资格条件的农户依法享有宅基地资格权，因用地、规划等原因暂时无法审批的在以后年度积极创造条件逐步审批。

 关于尚未编制村庄规划的村审批问题，济南市农业农村局、济南市自然资源和规划局《关于转发鲁农经字【2021】11号文件进一步做好农村宅基地申请审批工作的通知》（济农农〔2021〕66 号）要求：尚未编制村庄规划的，应按照县、乡镇国土空间规划对村庄国土空间用途管制和建设管控的要求为依据进行审批，切实保障村民合法居住权益。因此我区审批细则目前了此项要求，并且为便于管控，注明原则上不得超出现村庄建设用地范围。同时要求要加快村庄规划编制，为规范审批创造条件。

 **三、与时俱进做好审批创新工作**

 宅基地传统审批方式是在各村庄分别审批，住宅由农户自建，此种方式一是需要占用大量土地，二是农户自建住宅标准不一，影响村容村貌和整体规划，三是传统平房式住宅与现代化住宅存在明显代差。

 当前各地推行的农民居住小区模式，一是可以减少占用土地，与传统方式相比至少可以节省三分之二的土地；二是可以节省土地占补平衡资金；三是可以提升规划建设水平，符合农村发展趋势；四是农户经济实惠，与自建住房相比投入相当，但居住生活条件明显改善，更便于就业就学就医，农民普遍欢迎。

 因此在以后工作中，各镇街可结合实际，积极探索采取集中批放、规划建设居住小区等集约节约用地审批方式，在实现户有所居同时，提升整体规划建设水平，满足农民日益增长的对美好生活的需要。

 宅基地审批工作关乎落实党和国家大政方针，关乎农民群众切身利益，关乎美丽乡村和乡村振兴大局，各镇街要高度重视，组织工作人员认真学习领会细则，积极稳妥按照细则规定开展审批工作，及时发现研究工作中遇到的新情况新问题，在各级业务部门的指导帮助下，厘清思路，克服困难，服务群众，为农村和谐稳定发展做出应有的贡献。