**《济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则》**

**解 读**

 《济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则（试行）》将于2023年9月30日试行期满。为继续做好农村宅基地审批管理工作，解决农户用地建房和户有所居问题，在前期试行基础上，经梳理总结工作情况并征求相关部门、镇街和社会意见，我们对试行文件进行了适当修改，与区自然资源局联合行文，重新印发了《济南市章丘区农村宅基地审批管理实施细则》，现解读如下。

 **一、制定背景**

 2022年3月，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）》。试行期间，各镇街严格审核农户资格条件，严格执行规定的审批程序，积极协调落实审批用地，按照“四到场”工作要求加强对用地建房行为的监管，为部分符合资格条件且有实际需求的农户办理了审批手续，解决了这部分农户的用地建房问题。同时，为部分已建成但缺乏土地来源手续的住宅按照“一户一宅”原则办理了审批手续，消除了违法状态，正在进行的农村房地一体不动产确权登记工作参照细则规定为首次登记、转移登记等事项完善土地权源手续，可促进登记工作顺利开展。

 宅基地是农民赖以生活的基本生活资料，为符合资格条件且有实际需求的农户审批宅基地既是满足农户居住需求的需要，也是各级管理部门工作要求，是一项需要长期坚持的工作，因此，对试行文件修改完善后继续实施很有必要。

 **二、制定依据**

 《中华人民共和国土地管理法》、《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《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）、《山东省自然资源厅 山东省农业农村厅<关于印发山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则>的通知》（鲁自然资发〔2020〕10号）、《山东省农业农村厅 山东省自然资源厅关于进一步做好农村宅基地申请审批工作的通知》（鲁农经字〔2021〕11号）和《济南市农业农村局 济南市自然资源和规划局关于进一步加强和规范农村宅基地审批管理的实施意见》（济农字〔2021〕16 号）、《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）等法律法规和政策文件，都要求加强和规范农村宅基地审批管理，切实保障和维护农民宅基地权益。

 **三、出台目的**

 一是执行上级宅基地管理部门工作要求。上级宅基地管理部门要求继续加强宅基地审批管理，有效解决农民用地建房和户有所居问题。二是继续为符合资格条件且居住拥挤、需求迫切农户审批宅基地。目前农村尚有居住拥挤、需求迫切农户要求审批宅基地，细则出台后，可继续为这部分农户解决用地建房和户有所居问题。三是防范乱占耕地建设住宅行为。正常开展审批工作后，符合资格条件的农户可按程序申请审批，从源头控制新增乱占耕地建房问题发生。四是促进农村房地一体确权登记工作。我区农村房地一体确权登记工作正在进行，参照本细则可为符合条件的农户办理土地权源手续。

 **四、重要举措**

 一是规定了审批范围。为防止宅基地审批建房与城镇规划发展建设产生冲突，规定城镇开发边界内的所有村集体经济组织、城镇开发边界外已经进行村庄拆迁搬迁改造实现集中安置或补偿的村集体经济组织或已经纳入村庄拆迁搬迁改造计划的村集体经济组织，不再审批宅基地，其他村集体经济组织可按规定审批宅基地。

 二是规定了审批面积。为合理节约利用土地，保障农户基本的建房需求，本细则规定：宅基地审批面积山区村每户不得超过133平方米，容积率不小于0.4、不大于1.95；平原村每户不得超过200平方米，容积率不小于0.3、不大于1.3。

 三是提出了用地原则。规定拟审批土地建房应当符合已批复的国土空间规划、村庄规划；审批用地要与旧村改造、土地整治相结合，优先和充分利用村内旧宅基地、空闲地和未利用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田。同时，为盘活利用闲置住宅和宅基地，鼓励符合审批资格条件的农户流转本村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。

 四是提出了审批原则。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，规定：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；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。

 同时，针对试行期间发现的问题，进行了如下修改：一是为最大限度保护宝贵的耕地资源，删除了利用耕地审批一项。二是为探索创新审批方式，从更高层次解决户有所居问题，在附则中增加了一条内容，即：【审批创新】鼓励镇街探索创新宅基地审批方式，结合村庄改造提升、闲置宅基地盘活利用，采取集中批放、社区安置等方式解决户有所居问题。三是对“村民”概念进行了规范：村集体经济组织成员或符合条件的农户统称“村民”。为保持细则的稳定性、连续性，其他内容未做修改。

 为与济南市文件保持一致，文件施行有效期确定为2023年10月1日起至2026年7月20日止。

 **五、解读机构及联系方式**

　　解读机构：济南市章丘区农业农村局

 联系人：张朋友

 咨询电话：0531-58680786