

三亚市人民政府办公室文件

三府办〔2021〕235号

三亚市人民政府办公室 关于印发《三亚市开展村民建房审批“零跑动” 试点工作方案》的通知

各区人民政府，育才生态区管委会，市各有关单位：

《三亚市开展村民建房审批“零跑动”试点工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

三亚市开展村民建房审批“零跑动”试点工作方案

为进一步优化我市村庄村民建房审批体系，更好的服务百姓办事，根据《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省大数据管理局关于印发〈海南省农民建房审批“零跑动”试点工作方案〉的通知》（琼自然资函〔2021〕1401号）的要求，结合我市实际，在海棠区、育才生态区开展村民建房审批“零跑动”试点工作，特制定本工作方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大精神和省市有关乡村振兴的总体要求，以人民为中心，围绕建设乡村振兴体制机制目标，以建设美好家园思想为引领，以村庄规划为依据，全面提升我市试点村民建房审批及监管水平，改善乡村面貌，为加快建设海南自由贸易港作出贡献。

（二）基本原则

1.坚持试点先行。严格按照“试点先行”原则，通过探索试点经验，稳慎推动零跑腿报建审批工作。

2.坚持一户一宅。严格坚持“一户一宅”审批村民建房，农村村民宅基地面积不得超过175平方米。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

3.加强批后监管。开展批后监管工作。全程参与村民建房放线、验线、验收每个过程，确保每户村民建房在建筑面积、建筑

层数、建筑高度和建筑风貌按照批准的要求建设住房，杜绝违建发生。

4.坚持简洁方便原则。建立“一个窗口对外受理，多部门内部联动运行”的联审联办制度，明确宅基地申请审查程序、完善审核批准机制并严格管理用地建房全过程，进一步简化农村宅基地用地建房联审联办流程，提高审批效率，方便农民群众办事。

（三）工作目标

通过在育才生态区和海棠区推行零跑腿报建审批试点工作，将“放管服”改革向基层延伸，通过创新农民建房审批管理方式，逐步建立集审批、服务、管理于一体的建房审批监管机制，实现“一窗受理、多部门并审”的规范体系，为海南省不断深化农村土地制度改革贡献“三亚样本”。

二、明确工作职责

（一）海棠区政府、育才生态区管委会。履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（二）市自然资源和规划局区分局。负责审查用地建房是否存在“一户多宅”情况，其中符合村庄规划但现状为农用地的，负责牵头办理农用地转用审批手续（时间另计）。负责审查农村住房用地是否符合村庄规划及国土空间规划，审核村民建房建筑图纸，核发《乡村建设用地规划许可证》并落实批后监管工作。协助区综合行政执法局一并做好批后监管工作。

（三）区住房和城乡建设局。负责农村建房现场施工等监督

管理服务工作和建筑施工许可备案工作。

（四）区农业农村局。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）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

（五）区综合行政执法局。综合行政执法部门对村民建房行为进行监督检查，切实做到对未批先建等违法违规行为早发现、早制止、早报告、早查处。

三、优化村民报建审批管理

（一）农户申请。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出书面申请。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等内容，填报《宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件1）、签署《农村宅基地使用承诺书》（附件2）和提交身份证明等相关申请材料。

（二）村组审查。村民小组收到申请后，在5个工作日内提交村民小组会议讨论，经三分之二以上成员或者成员代表同意的，应将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示，公示期不得少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录、公示照片等材料交村民委员会审查。

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规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等，在5个工作日内完成审查。审查通过的，由村委会签署意见，统一报送区政府（管委会）服务窗口受理。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，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，由村级组织签署意见，报送属地驻区规划服务中心。

（三）区农业农村局审查。区农业农村局收到村委会提交申请材料后。在审批前，组织实地审核农户申请条件、建房位置、面积、公示、退出原宅基地等情况；并与市自然资源和规划局区分局进行审核审查和现场踏勘，复核是否符合村庄规划，并征求相关部门意见，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件3）上签署审批意见。

（四）海棠区政府、育才生态区管委审查。经区农业农村局及市自然资源和规划局区分局审查符合审批条件、材料齐全的，由区政府（管委会）根据各部门联审结果对农民宅基地申请进行审批并核发《农村宅基地批准书》（附件5）。

（五）市自然资源和规划局区分局审查。市自然资源和规划局区分局根据《农村宅基地批准书》（附件5）同步办理《乡村建设规划许可证》（附件4），并及时在现场竖立批后公示牌。建立村民用地建房审批管理及批后监管台账并共享，有关资料归档留存，及时将审批结果进行公告。引导村民采用村庄规划提供的农房建设样式图集建房。

取得《农村宅基地批准书》及《乡村建设规划许可证》的农户，可向市自然资源和规划局区分局提出开工申请。市自然资源和规划局区分局自申请开工起10个工作日内组织区农业农村局到现场进行开工查验，实地丈量审批宅基地，确定建房位置。

农户建房完工后，市自然资源和规划局区分局自竣工起 10 个工作日内组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积、规划要求、建筑层数、建筑高度建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件 6）。

（六）区住房和城乡建设局确保安全住房施工。根据《农村宅基地批准书》及《乡村建设规划许可证》办理《施工许可备案证》。在村户施工期间，要确保施工现场进行监督巡查，确保安全施工。引导村民委托具有相应资质的施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工。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。

（七）区综合行政执法分局巡查。区综合行政执法局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，设立村级宅基地协管员，加强“网格化”管理。

四、工作要求

（一）统一思想认识。农村宅基地建房关系到广大农民群众的切身利益，政策性强、涉及面广、利益关系复杂，是保障农村安居乐业和农村社会稳定的重要物质基础。加强农村宅基地建房及批后监管，对于保护农民居住权益、推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。各部门要高度重视，主动担当，做好工作衔接，落实保障条件，系统谋划工作，全面履职尽责，保持工作的连续性、稳定性、系统性。

(二) 严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用权力、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

(三) 加强宣传引导。通过广播、电视、网络等媒体、利用村务公开栏、挂横幅贴标语、面对面讲解等多种渠道，宣传农村建房有关政策规定和海南省农房报建“零跑动”系统使用流程，真正让“逢建必报、违建必拆”的观念深入人心，形成全社会关心、支持和监督农民建房服务管理的良好氛围。

- 附件：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.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4.乡村建设规划许可证
5.农村宅基地批准书
6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
7.宅基地审批流程图
8.宅基地审批材料清单

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

三亚市人民政府办公室

2021年11月12日印发
