

附件 4:

# 湖北省自然资源厅 湖北省农业农村厅 湖北省保障农村村民住宅建设合理用地实施 细则

鄂自然资发〔2020〕37号

各市、州、直管市、神农架林区自然资源和规划局、农业农村局，  
厅机关相关处室、直属单位：

现将《湖北省保障农村村民住宅建设合理用地实施细则》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

湖北省自然资源厅 湖北省农业农村厅

2020年11月18日

# 湖北省保障农村村民住宅建设合理用地 实施细则

## 第一章 总则

第一条 为保障全省农村村民住宅建设合理用地需求，规范和指导农村村民住宅建设用地审批管理工作，根据《土地管理法》相关规定和《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）精神，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于全省农村村民住宅所涉及的规划管控、土地利用计划配置、农用地转用审批、耕地占补平衡、宅基地审批等相关工作。

第三条 各级各部门要按照“省市指导、县级主导、乡镇主责、村组主体”的原则，落实属地管理责任，强化部门协同，共同做好农村村民住宅建设用地保障工作。

## 第二章 加强规划管控

第四条 县、乡级编制国土空间总体规划和村庄规划时，应统筹考虑宅基地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间。

第五条 要充分运用村庄规划成果，按照“多规合一”村庄规划的要求进行评估。经评估符合要求的，严格依规实施；需要优化提升的，完善报批后依规实施；村庄规划暂未批准的，要统筹考虑宅基地用地规模和布局，做好与未来规划衔接。

第六条 农村村民新建、改建、扩建住宅，要坚持节约集约用地，充分利用村内旧宅基地、空闲地和未利用地。凡能利用村内旧宅基地、空闲地和未利用地的，不得新占其它土地，严格控制占用耕地，禁止占用永久基本农田，禁止在地质灾害隐患点建房。

第七条 农村村民住宅原则上在村庄规划区内建设。由个人向乡（镇）人民政府提出办理乡村建设规划许可证申请，其中：使用原有宅基地的，由县级自然资源主管部门委托乡（镇）人民政府自受理申请之日起 10 日内作出决定，符合条件的，核发乡村建设规划许可证；占用农用地的，可同步办理乡村建设规划许可和农用地转用审批，农用地转用经批准后，县级自然资源主管部门直接核发建设用地批准书和乡村建设规划许可证。

### 第三章 计划指标单列

第八条 县级农业农村（农经）主管部门指导乡（镇）政府、街道办事处和村级组织（村级集体经济组织或村民委员会）及时摸清农村村民建房用地需求，会同县级自然资源主管部门形成下年度农村村民建房需求清单，报经县人民政府同意后，逐级转报省农业农村厅汇总审查，12 月 10 日前抄报省自然资源厅，经省人民政府审核同意后报自然资源部备案。

第九条 省自然资源厅根据省人民政府审核同意的农村村民建房需求清单，在年度土地利用计划中单列安排，原则上不低于新增建设用地计划指标的 5%，专项保障农村村民住宅建设用地。

=

第十条 在省人民政府审核同意清单中的农村村民住宅，当年批准农用地转用的，所涉及的新增建设用地计划指标，由县级自然资源主管部门会同农业农村（农经）主管部门，凭批准用地文件，于当年12月10日前逐级上报省自然资源厅，按规定程序报国家确认或省级核销计划指标。对当年批准清单外的农村村民住宅用地，由市（州）统筹使用新增建设用地计划指标和存量指标保障。对深度贫困地区易地扶贫搬迁用地足额保障，市（州）计划指标不足的，由省级统筹落实。

第十一条 涉及的新增建设用地土地有偿使用费，由县级人民政府在收到自然资源主管部门开具的缴款通知书后，全额就地缴入国库，不得在宅基地审批中向村民收取。

#### **第四章 严格农用地转用审批**

第十二条 农村村民住宅建设占用农用地的，按《土地管理法》第四十四条和省人民政府规定权限、程序依法办理农用地转用审批手续。

第十三条 农村村民住宅建设农用地转用审批，应符合国土空间用途管制规则，不符合农用地转用审批规定的，一律不得批准。

第十四条 各地各部门要加强统筹协调，依法依规做好农用地转用审查报批工作。县级自然资源主管部门负责组织农用地转用报批材料，进行基础性审查，对其真实性、准确性负责，经县级人民政府同意后报市级自然资源主管部门进行实质性审查；市级自然资源主管部门对审查报告真实性、合法性、合规性负责，做

好市级人民政府批准农村村民建房农用地转用请示呈报、批准文件印发、备案工作；省级自然资源主管部门负责省人民政府批准农村村民建房农用地转用审查、请示呈报、批准文件印发、备案工作，指导、监督全省农村村民建房农用地转用审查报批、备案。

## **第五章 落实耕地占补平衡**

第十五条 落实耕地占补平衡是县级人民政府的主体责任。农村村民住宅建设占用耕地的，县级人民政府要按照“占多少，垦多少”的原则，通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径落实占补平衡。

第十六条 县级储备补充耕地指标不足的，可由市级自然资源主管部门在市域内调剂落实，市域内无法实现耕地占补平衡的，可申请省级统筹，所涉及的耕地占补费，由县级人民政府纳入本级财政预算，不得在宅基地审批中向村民收取。

## **第六章 规范宅基地审批**

第十七条 农村村民住宅建设要依法落实“一户一宅”要求，严格执行宅基地标准。注意分户的合理性，做好与户籍管理的衔接，不得设立互为前置的申请条件，稳妥消除具备分户资格的农户存在的分户障碍。

第十八条 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上，可以因地制宜采取集中连片建设、集中统建、多户联建、新型社区建设等方式，最大程度保

障户有所居，不得强制农民搬迁和上楼居住。

第十九条 宅基地审批要严格落实《湖北省农业农村厅、湖北省自然资源厅、湖北省住房和城乡建设厅关于进一步做好农村宅基地和农房审批管理工作的通知》（鄂农发〔2020〕25号）要求。

## 第七章 附 则

第二十条 本实施细则由省自然资源厅会同省农业农村厅负责组织实施和解释。

第二十一条 本实施细则修订，由省自然资源厅会同省农业农村厅依据国家和省有关法律法规或政策规定进行修订。

第二十二条 本实施细则自发布之日起施行。