

# 山东省自然资源厅 山东省农业农村厅 文件

鲁自然资发〔2020〕10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

各市自然资源、农业农村主管部门，各县（市、区）自然资源、农业农村主管部门：

根据《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）要求，结合《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）精神，省自然资源厅、省农业农村厅研究制

定了《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻落实。执行过程中遇到的问题，请及时向省自然资源厅、省农业农村厅反映。

联系处室：省自然资源厅国土空间用途管制处

电话：0531-88557863

省农业农村厅农村合作经济指导处

电话：0531-67866473



# 山东省保障农村村民住宅建设 用地实施细则

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，根据《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）和《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）精神，结合我省实际，制定本实施细则。

## 一、切实履行部门职责

（一）总体要求。村民住宅是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，加强农村村民住宅建设用地管理，对于保护农民权益、推进美丽宜居乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。各级自然资源、农业农村主管部门要增强责任意识和服务意识，建立部门协调机制，做好信息共享互通，确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理工作规范有序开展。

（二）自然资源主管部门。负责编制国土空间规划、土地利用计划实施和建设规划许可等工作，在县乡国土空间规划和村庄

规划中统筹考虑宅基地用地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

(三) 农业农村主管部门。负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全农村宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源主管部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

## 二、严格执行相关规定

(四) 坚持节约集约用地的原则。农村村民新建、改建、扩建住宅，应合理利用和节约集约用地，充分利用村内旧宅基地、空闲地和未利用地。严格控制村民住宅占用农用地，禁止占用永久基本农田。经批准易地重建住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。

(五) 严格落实“一户一宅”政策。农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地包括住房、附属用房和庭院等用地。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位按照《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）

中的“申请审查、审核批准、全过程管理”等有关规定和程序办理。

(六) 严格执行农村村民住宅用地标准。农村村民住宅分为村庄和农村新型社区，新建及整体改造住宅村庄居民点的人均建设用地、户均宅基地、容积率和农村新型社区人均建设面积要严格执行农村村民住宅建设有关标准（见附件），并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。

### 三、全力保障村民住宅合理用地

(七) 加强规划管控引领。坚持不规划不建设、不规划不投入。通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产等因素，因地制宜编制实用性的村庄规划，合理布局农村生产、生活、生态用地。乡镇国土空间规划和村庄规划可预留不超过 5%的建设用地机动指标用于村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文化旅游设施及农村新产业新业态用地，并做好与上位国土空间规划的衔接。

(八) 保障村民合理用地。城镇建设用地规模范围外的村庄，新建住宅可以通过新增建设用地、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，保障符合宅基地申请条件的农户建房。城镇建设用地规模范围内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民居住需要。

(九) 单列指标保障用地。各县(市、区)农业农村主管部门每年 10 月底提出下一年度村民建房住宅确需使用新增建设用地的,按照乡镇(明确到村和户)提出村民新建住宅使用的位置面积通报同级自然资源主管部门。自然资源主管部门审查确定地类面积后对符合相关报批要求的,与农业农村主管部门联合行文逐级上报省自然资源厅。省自然资源厅会同省农业农村厅报经省政府审定后,报自然资源部。国家原则上每年单列不低于 5% 的新增建设用地指标,专项保障农村村民住宅建设用地。当年新增建设用地指标不足的下一年度优先保障。

#### 四、做好农村村民住宅用地审批管理

(十) 规范用地审批。农村村民充分利用村内旧宅基地、空闲地等存量建设用地进行建住宅,不涉及新增建设用地的,由乡镇政府批准,报县级自然资源和农业农村主管部门备案;确需占用农用地的,应符合国土空间规划和村庄规划及国土空间用途管制规则,在下达的新增建设用地指标范围内,由县级自然资源主管部门按照城镇分批次用地的规定,依法组织农用地转用审批材料,报经县级政府同意,由设区市政府审批或设区市政府依法委托县级政府审批。

(十一) 落实耕地占补平衡。农村村民建住宅占用耕地的,

耕地占补平衡任务由县级政府负责落实。县级政府在报批农用地转用审批手续时，不得向村民收取耕地开垦费。本县域范围内无法落实耕地占补平衡的，可按我省有关规定在市域范围内或省域范围内调剂解决。

(十二) 用地审批信息及时报备。各级政府批准农用地转用10日内，由县级自然资源主管部门将农用地转用批复，逐级报备到自然资源部建设用地审批备案监管系统。不及时报备或未报备的用地，在土地卫片执法检查中，按违法用地处理。

(十三) 加强乡村规划许可管理。各级自然资源主管部门(行政许可主管部门)要严格按照政策规定，对宅基地用地选址不符合国土空间规划、用途管制要求的，不符合“一户一宅”或用地标准的，将原有住宅出卖、出租或赠予他人后再申请宅基地的，申请另址新建住宅不签订旧宅基地退出协议的，一律不得核发乡村建设规划许可证、不得批准宅基地用地。

## 五、强化工作要求

(十四) 加强部门配合和监管。各级自然资源、农业农村主管部门要建立沟通协调机制，坚决杜绝推诿扯皮和不作为现象。对工作中弄虚作假、骗取宅基地用地等违法违规行为，坚决予以查处；对违法违规和无新增建设用地指标批准用地的，批准文件

无效，加倍扣减新增建设用地指标。情节严重的，移交有关部门，依法依规追究有关人员的责任。

附件：山东省农村居民点建设用地指标

## 附件

# 山东省农村居民点建设用地指标

山东省建设用地控制标准（鲁政办发〔2018〕39号）基本规定：

1. 农村居民点分为村庄和农村新型社区。新建及整体改造的农村居民点按照此标准执行，扩建农村居民点可参照执行。
2. 村庄居民点的人均建设用地、户均宅基地、容积率应符合表1的规定。
3. 农村新型社区人均建设用地面积应符合表2的规定。
4. 农村新型社区人均住宅用地面积、住宅建筑面积净密度应符合表3的规定。

**表1 村庄居民点建设用地控制指标**

| 居民点类型 |       | 人均建设用地 (m <sup>2</sup> /人) | 户均宅基地 (平方米) | 容积率  |
|-------|-------|----------------------------|-------------|------|
| 城郊居民点 | 平原居民点 | ≤90                        | ≤166        | ≥0.5 |
|       | 山区居民点 | ≤80                        | ≤133        | ≥0.4 |
| 其他居民点 | 平原居民点 | ≤100                       | ≤200        | ≥0.3 |
|       | 山区居民点 | ≤80                        | ≤133        | ≥0.4 |

注：（1）农村居民点人均建设用地不应超过控制指标的5%，如果超过5%，建议每户宅基地用地面积减少5m<sup>2</sup>。（2）农村居民点的闲置、空置宅基地数量超过总数的5%，建议不批准新的宅基地。

**表2 农村新型社区人均建设用地面积指标**

| 社区类型    | 人均建设用地面积 (m <sup>2</sup> /人) |     |
|---------|------------------------------|-----|
| 城镇聚合型社区 | 按照所在地城镇规划的建设要求执行             |     |
| 村庄聚集型社区 | 平原地区                         | 100 |
|         | 山地丘陵地区                       | 80  |

注：建在盐碱地、荒滩地的，可适当放宽，但最多不得超过160平方米。

**表3 农村新型社区住宅用地控制指标**

| 社区类型 | 人均住宅用地面积 (m <sup>2</sup> /人) | 住宅建筑面积净密度 |
|------|------------------------------|-----------|
| 低层社区 | 22~36                        | ≥0.8      |
| 多层社区 | 15~28                        | ≥1.2      |

公开方式：主动公开

---

抄送：各市、县(市、区)人民政府

---

山东省自然资源厅办公室

2020年11月17日印发

---