

中国人民政治协商会议南宁市委员会提案

第四次会议第 11.04.171 号(集体提案)

2019-02-13

案由	关于进一步加大全市农村住宅审批改革力度的建议				
组织名称	农工党南宁市委会				
(公章)	联系人姓名				
	工作单位				
	联系地址				
	邮编		电话	5883097	
联名组织					
提案者意向	主办单位		审查意见	主办单位	市自然资源局
	会办单位			会办单位	市住房和城乡建设局
提案类型	城建、环保		审查单位	政协提案委员会	
督办人			初审人	李国划	
办理情况			复审人	杨波	
			终审人		
交办时间	2019-02-18	办复时间		跟踪时间	
委员对办理的意见					

其他

近年来，随着我市农民收入水平的不断提高，建新居、住新房，已成为广大农村群众最迫切的愿望之一。然而，当农民建房的热潮不断涌动时，我们对宅基地审批的法律设定和制度建设却略显滞后，其中，农用地的转用审批更是表现的得尤为突出。

一、我市农村住宅审批的基本情况及存在问题

多年来，南宁市农村集体土地上的农村住宅建设都没有规划审批及建设管理。至 2014 年起，才以新江镇作为试点。自 2015 年各项审批权给乡镇后，实际审批工作推进并不理想，审批的数量远远低于建设的数量，有些乡镇甚至都尚未开展此项工作。同时，村级、生产队对农村集体土地管理松懈，而办理审批住宅手续条件多，造成农户违规建房很普遍。主要表现在：

（一）用地审批方面：

- 1、农村住宅建设占地面积不符合当前农民的基本需求。现在农村集体土地上的农村住宅建设占地审批面积依然为人均 22m²，最高不超过 100m²。但现在农户申请建房占地面积 3 人以下的基本都在 80m²左右，而超占地建设造成无法办理一切建房审批手续，形成大量违法建设用房。
- 2、选址不当造成审批难。由于农村集体土地都全部分到农户，老宅绝大部分都是多人共有，很难在原地分割建设，农户很难在旧宅基地上建设，多年来又没有政府的引导，形成大量的空心村，新的建设只能无序往外扩张，造成选址不当难以审批。
- 3、用地审批时限长。在用地审批时，乡镇负责收集材料和初审，报送材

料到国土分局及城区政府审批。但需经过各部门层层签字盖章，耗时较长，极大制约着审批的进度。

（二）规划审批方面：部分尚未开展该项工作的乡镇，缺少相关技术人员及技术能力。

（三）建设管理方面：

1、难以办理竣工备案证。竣工备案证 2018 年开始城区住建局已委托乡镇办理，办理竣工备案证需要建房户提供建房基础材料，但农村建房户往往无法提供相关材料，而乡镇四所合一人员也无法分身去开展此项工作。

2.建筑施工图成本高。由于广大农村农民建房不集中，无法采用目前的推荐户（联排式），需另外单独设计施工图建房。造成农民负担大，不愿花钱，办理审批手续率非常低。

3.建筑工匠水平参差不齐。建房需要使用建筑工匠才合规，但目前乡镇工匠人员还未获得工匠资质，不符合施工条件，难以办理开工证及其它申报手续。为节约成本，农户建房习惯自请亲戚、邻里或其它人员施工。

（四）农村建设管理方面：由于乡镇国土规建环保安监站工作职责多、人员少、任务重，每人一身多职，对农村住宅建设管理精力分散，力量弱，推进工作不明显。

二、进一步加大全市农村住宅审批改革力度的建议

针对上述问题，我们建议如下。

（一）重新拟定可操作性强的农村住宅建设办法。市国土部门应根据广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法第四十五条，尽快修改相应的审批条件，拟定可操作性强的并符合农村住宅建设习俗的办法，

以打通因占地面积太小难以审批的问题。

（二）简政放权，落实权责一致。将审批权直接下放给乡镇，以解决用地审批时间长的问题。同时简化部分审批程序。一是暂缓开展办理竣工备案证工作。在乡镇目前尚未具备足够技术人员的情况下，尚未能做好建房的各项隐蔽工程监管记录（即建房基础各种相片（包含村镇几方人员核实验槽等））及农民尚未能做好建筑材料试件检测合格证的情况下，农村住宅建设建议暂不能按城市或城镇建设的要求要进行竣工备案，可暂不必开展这项工作，同时能减少农民的现场测量及检测费用。二是推动办理不动产权证。在乡镇目前尚未具备足够技术人员的情况下，建议暂不设置竣工备案证这一暂时难以做到位的条件，先推行不动产权证的办理，让农民享受不动产权证带来的好处。

（三）免除相关规费，减轻农民负担。一是建筑施工图纸方面，可通过政府出资，让设计单位设计一些符合农村习俗的农村建房设计图，供每个乡镇选择，原有的连排设计目前尚未适合农村使用。二是农村建筑工匠方面，可针对多年来住建部门都有建筑工匠培训，按照建筑工匠的工种，到建筑工地实地开展实操培训，并进行实操考核，让工匠们真正懂得实际操作具能。

（四）加强工作督查力度。针对部分乡镇因各种原因不开展审批工作，把这项工作与绩效挂勾，加大考核标准。同时成立农村建设工作领导小组，负责系统调整村、屯建设规划范围农村宅基地的调整，切合实际,帮农民做好宅基地规划及安排工作。