

附件 1

农村宅基地管理法律政策问答

1、对位于地灾中高易发区的社员建房，地灾危险评估报告编制费用由谁承担。

根据重庆市规划和自然资源局《关于进一步加强地质灾害危险性评估管理工作的通知》(渝规资规范〔2019〕25号)的规定：项目业主应当选择具有地质灾害危险性评估相应资质等级的评估单位开展评估工作。按照该规定，地灾危险评估报告编制费用应由项目业主自行承担。

2、土地现状地类是否需要核实占用林地。如何核实。如何审批。

按照农用地转用和林地审核审批管理相关要求，宅基地农转用时土地现状地类应核实是否占用林地。一是区林业局将林地图斑矢量数据下发给各镇街，由各镇街牵头负责核实申报范围是否占用林地并对其核实结果负责。二是由各镇街林业站牵头对占用林地的提供使用林地申请表（镇街签字盖章）、身份证复印件、镇街批准同意**项目使用林地的函、使用林地现状调查表（可由镇上代为编制）、用地范围土地勘测等相关资料申报区林业局审批，按照规定对农村居民标准建设住宅的免征森林植被恢复费（纳入直接为林业生产服务类型）。三是套合林地矢量数据占用林地，但经实地调查认定不占用林地的，由镇街将相关佐证资料报送区林业局核

实认定。

3、城镇规划区内能否办理农转用。

城镇规划区内(规划城镇建设用地范围除外)可依据《重庆市城乡规划管理条例》第五十八、第五十九条、《重庆市村镇规划建设管理条例》第十八条,并按照《重庆市土地管理规定》按人均 20 至 30 平方米的标准,办理农转用。

4、对于迁建的拆旧建新方案如何编制。

目前,市规划自然资源局正在拟定拆旧建新方案相关示范文本格式,具体要求和操作方式预计近期将会下发各区县。

5、建环办采集坐标无专业人员和专用设备,原国土所配备的 GPS 仪器精度较低。农房登记平板不知如何采集坐标。

过渡期内可以暂时使用原国土所配备的 GPS 和 RTK 仪器。建议各镇街人民政府按测绘要求通过政府购买服务解决。GPS 和 RTK 仪器的使用手册详见附件 2 和 3。

6、如何把握“建筑面积标准为每人原则上不超出 60 平方米”,层数如何控制。

重庆市人民政府办公厅关于印发《重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法的通知》第五条:农村村民住宅建设原则上不得超过三层。解读:(一)为什么《办法》规定农村村民住宅建设原则上不得超过三层?一是由于农村村民住宅建设绝大部分委托没有资质的设计单位进行设计,为了保障农村村民住宅的结构安全;二是考虑到农村住宅建设的

品质和农村地区的景观风貌要求。此外,《办法》在之前的基础上适当提高了建设标准。以《重庆市土地管理规定》规定的最小人均 20 平方米的宅基地标准和最小人数 3 人为例,目前的建设标准可达到人均建筑面积 60 平方米,而之前的建设标准为人均建筑面积 55 平方米。因本《办法》的适用范围不包括乡、村规划区中确定的集中居民点,因此,在乡、村规划区中确定的集中居民点建设可以超过三层,有关建设要求另行规定。(二)农村村民进行住宅建设是否可以联建?可以,但是必须以自己名义申请建设,不得以建设单位或他人名义申请建设。同时,必须符合本《办法》的有关建设要求。

7、已取得部分审批手续的历史遗留问题如何处置。

符合“一户一宅”及审批面积规定的,及时按程序申报宅基地审批手续。

8、已建农房占用永久基本农田该怎么处置。

根据《重庆市规划和自然资源局 重庆市农业农村委员会关于加强和改进永久基本农田保护工作的实施意见》(渝规资规范〔2020〕1号),2017年6月30日永久基本农田划定前已建成且取得“两证”及其他合法合规的,按划定不实处理,可整改补划永久基本农田,再按规定办理手续;对违法违规占用永久基本农田建房破坏永久基本农田、毁坏种植条件的,不允许整改补划,按照相关法律法规进行查处,构

成犯罪的依法移送司法机关追究刑事责任。

根据国家统一安排部署，目前我区正在对 2013 年 1 月 1 日以后农村乱占耕地建房进行集中清理摸排。下步将对摸排结果进行分析，科学制定分类处置措施，对 2017 年 7 月 3 日前建成的占用永久基本农田的按相关要求进行处理。

9、建筑质量由谁监管。如何监管。

按照《重庆市村镇规划建设管理条例》规定，区县（自治县）城乡建设主管部门对国有建设用地上村镇建设工程和集体建设用地上限额以上村镇建设工程进行管理和技术指导与服务，乡（镇）人民政府设置村镇规划建设管理工作机构，配备专门人员，负责集体建设用地上限额以下村镇建设工程的管理和技术指导与服务。区住房城乡建委制定了《农村自建房质量控制要点》，从选址、选定设计、确定施工队伍、施工过程质量控制要点、涉及使用安全的其它常见规定等方面提出了指导意见，各镇街建设管理工作机构可以遵照执行。

10、跨社是否可以审批宅基地，若可以需要什么前置条件。

农村宅基地有关政策已明确规定，宅基地的申请，必须是本集体经济组织的成员，即具有成员资格的才能申请宅基地，跨社申请或审批的宅基地，前置条件必须是合法取得该社的成员资格权，即成为本社集体经济组织的成员。对于农村集中居住点，符合宅基地申请条件的本村村民，可以跨社

申请宅基地。

11、有土地证和房产证，办理两证合一如何处置。

根据《物权法》第十六条“不动产登记簿是物权归属和内容的根据”以及《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《重庆市土地房屋权属登记条例》关于实名登记和申请材料的规定，申请办理土地证和房产证两证合一，应由不动产登记簿记载的权利人提供不动产登记申请表、身份证明原件、房产证和土地证原件申请办理。

12、建新拆旧在新房办证时，拆旧如何处置。

《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定：农村村民一户只能拥有一处宅基地，《重庆市规划和自然资源局关于规范和优化农村宅基地、乡（镇）村公共设施和公益事业建设用地审查报批工作的通知》（渝规资〔2019〕52号）及重庆市合川区农业农村委员会重庆市合川区规划和自然资源局关于规范农村宅基地审批管理的通知（合川农委〔2020〕39号）规定：因原址改扩建，异地迁建住房的，在申请使用宅基地建房时，需签署《农村宅基地使用承诺书》作出拆除旧房并无偿退出原宅基地等承诺。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。因此，在拆旧建新办理新房产证前，应由原旧房的产权人以不动产已拆除灭失或放弃宅基地使用权及房屋所有权为由申请办理旧房的宅基地使用权和房屋所有权的注

销登记。

13、关于分户与分房的问题。

对于经依法批准的一处宅基地，凡符合分户条件（兄弟姐妹及已成年子女等）和登记基本单元规定按套、间等有固定界限且分割后具备独立使用功能的，可依法申请分割权属登记，无需先分户。其中共用部分（如厨房等）其产权归属由当事人协议约定为共有或一方所有，同时在权证记事栏中备注。对于无法按套、间分割的可按共同共有方式申请办理权属登记，凭共同共有方式的房产证明不能办理分户手续；对需分户并需新申请宅基地的，由镇街进行审查对符合条件的先予出具证明，申请人持该证明到当地派出所办理分户后，再申请宅基地；对为获取安置补偿更大利益而采取该种方式办理完成分户的，一律按原户籍情况实施安置补偿。

14、对社员违法建房镇街如何履职，建议进一步明确镇街在违法巡查方面的具体职责。

各镇、街道要切实履行耕地保护属地主体责任，严格按照农村乱占耕地建房“八不准”和“源头严防、露头就打”的要求，以“零容忍”的态度，采取有效措施，及时发现，有效制止，严肃查处 2020 年 7 月 3 日以来的新增农村乱占耕地建房。真正实现“早发现、早制止、早处置”的源头防控，建立镇街、村（社区）、社三级网格化巡查防控机制，压实网格化巡查工作防控责任，严格执行动态巡查制度和零

报告制度。

根据《土地管理法》《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》（渝府令〔2014〕282号）等法律法规对违法建筑快速处置的相关规定，由镇人民政府、街道办事处实施责令停工、查封施工现场或者强行制止直至消除在建违法建筑。重大典型违法案件移交区规资部门和农业农村部门查处。区规划自然资源局、区农业农村委、区城市管理局和区林业局依职责查处违法建设行为。对2020年7月3日后出现的新增违法违规乱占耕地建的房屋，要以“零容忍”态度依法严肃处理，该拆除的必须拆除，该没收的必须没收，该复耕的必须限期恢复耕种条件，坚决守住耕地保护红线，坚决遏制住增量。