

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

各镇人民政府、各街道办事处、区级有关部门：

为规范农村宅基地审批流程，加强农村宅基地管理，落实“放管服”改革要求，根据《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）和《重庆市农业农村委员会重庆市规划和自然资源局转发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》（渝农发〔2020〕11号）等文件精神，结合我区实际，现就做好我区农村宅基地管理相关工作通知如下：

一、宅基地审批管理单位及职能职责

（一）区农业农村委主要职责。负责农村宅基地改革和管理工作；建立健全宅基地分配、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，汇总镇街上报的农户宅基地建房用地计划，及时通报区规划和自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

（二）区规划和自然资源局主要职责。负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作；落实农村宅基地用地规划，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理

的宅基地需求；依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

（三）其他相关部门：公安、林业、水利、交通、电力等部门要依法配合农村宅基地审批管理工作，为农村村民申请宅基地提供服务。

（四）镇人民政府（街道办事处）主要职责。负责镇国土空间规划、村规划编制等工作；负责本行政区域内农村宅基地审核批准工作；镇农业服务中心（街道民营经济及农业发展服务中心）、镇（街）规划建设管理环保办公室承担农村宅基地管理的相关工作,镇（街）规划和自然资源所协助完成相关宅基地审批、确权办证工作；切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率；加强事中事后监管，组织做好辖区内农村宅基地审核批准和建房规划许可等相关工作；汇总上报农户宅基地建房用地计划。

（五）村社主要职责。审查农户申请宅基地的资格；审查申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积合法合规性；审查拟用地建房符合村社规划、相邻权利人意见等；审查通过的，由村级组织签署意见，报镇人民政府、街道办事处审批；收集汇总上报农户宅基地建房用地计划。

二、宅基地用地标准和申请资格

（一）农村村民一户只能拥有一处宅基地。包括住房、附属用房和庭院等用地。

(二)农村宅基地用地标准。农村宅基地用地标准为每人建设用地不超过 30 m²、建筑面积标准为每人原则上不超出 60 m²，3 人以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人以上户按 5 人计算。农村村民改变、扩大原有宅基地建设住宅的，扩建面积应连同原有面积合并计算，不得超出规定的宅基地标准和建筑面积标准。农村村民应严格按照批准的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。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

(三)符合下列情形之一的，农村村民可以申请使用宅基地。

1.因结婚等原因，法定收养、自然出生、政策性移民确需建房的。

2.需要新建住宅无宅基地，或现有宅基地面积尚未达到规定限额标准需扩建的。

3.原住宅影响城乡规划建设需要搬迁的。

4.宅基地因自然灾害等原因灭失，需要重新分配宅基地的。

5.外来人口经落户，成为本社成员，没有宅基地的。

6.批准回原籍落户，农村确无住房的。

(四)下列情形之一的，农村村民申请使用宅基地不予以批准。

1.年龄未满二十周岁的。

2.原有宅基地面积已达到规定标准或者能够解决分户需要

的。

3.户口已迁出本社，不在当地居住的。

4.农村村民将原宅基地及其地上建筑物出卖、出租、赠与或改做他用，又申请宅基地的。

5.不符合镇（街）、村庄规划和土地利用总体规划的。

6.其他不符合法律法规和有关规定的情形。

三、宅基地申请审批程序

（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，填写《农村宅基地和建房规划许可申请表》（附件2）和《农村宅基地使用承诺书》（附件3）。

（二）申请受理。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，并将申请理由，拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本社范围内公示，公示时间为7天。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、签署明确意见的《农村宅基地和建房规划许可申请表》等材料交村集体经济组织或村民委员会审查。

（三）村级审查。村级组织收到村民小组提交的材料后，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。审查通过的，在《农村宅基地和建房规划许可申请表》签署意见并加盖公章，连同申请书、村民小组会议记录（复印件）、农村宅基地使用承诺书等材料报镇农业服务中心（街道民营经济及农业发展服务

中心)。

(四) 调查审核。

1. 镇农业服务中心(街道民营经济及农业发展服务中心)收到申请人填写《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》后,组织镇(街)规划建设管理环保办公室、镇(街)规划和自然资源所等工作人员实地审查申请人是否符合条件,拟用地是否符合规划和地类等。

2.镇农业服务中心(街道民营经济及农业发展服务中心)负责组织并落实宅基地审批“三到场”制度,填写《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》(附件4)。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、宅基地是否经过村组审核公示等,在《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》上签署意见,报镇人民政府(街道办事处)。

3.镇(街)规划建设管理环保办公室:负责审查《乡村建设规划许可证》核发的相关工作,到现场实地踏勘,采集地理坐标,制作附图,在《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》上签署审批意见、加盖公章。

4.镇(街)规划和自然资源所:负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求(其中涉及占用农用地的,应依法先行办理农用地转用审批手续),并在《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》上签署审批意见、加盖公章。

5.其他部门:涉及林业、水利、交通、电力等部门的要求

意见，并在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》上签署审批意见、加盖公章。

（五）申请审批。根据各部门审核结果，由镇人民政府（街道办事处）对农民宅基地申请进行审批，出具《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（附件5）和《农村宅基地批准书》（附件6）。

（六）开工申报。建房户应当在开工前向镇街相关部门申请工作人员到现场放样，镇农业服务中心（街道办事处民营经济及农业发展服务中心）、镇（街）规划和自然资源所、镇（街）规划建设管理环保办公室派工作人员到现场放样，根据用地批准文件和规划许可内容，确定建房用地四至范围、用地内建筑物的平面位置和室内外地坪标高。农村宅基地建房应严格按照确定的建房位置、四至、用地面积、建筑面积、层数、高度、室内外地坪标高等内容进行施工。

（七）竣工验收。房屋竣工后六个月内，建房户应向镇街相关部门申请竣工核实，镇农业服务中心（街道民营经济及农业发展服务中心）、镇（街）规划和自然资源所、镇（街）规划建设管理环保办公室应派工作人员实地开展竣工验收，主要检查申请人是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划建设宅基地，并出具《农村宅基地和建房（规划）许可验收意见表》（附件7）。

（八）办理产权登记。通过验收合格的住宅，建房户凭《农

村宅基地和建房规划许可申请表》、《农村宅基地使用承诺书》、《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》、《中华人民共和国乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》、《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》等资料向镇（街）规划和自然资源所申请办理不动产登记。

四、工作要求

（一）建立工作机制。镇人民政府（街道办事处）要因地制宜探索建立宅基地统一管理机制，依托镇农业服务中心（街道民营经济及农业服务中心），统筹协调相关部门宅基地用地审查，乡村建设规划许可、农房建设监管等职责，推行一个窗口对外受理、多部门内部联动运行，建立宅基地和农房联审联办制度，为农民群众提供便捷高效的服务。要加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求。要开展农村宅基地动态检查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象。要指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

（二）保护农民权益。要充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。宅基地是农村村民的基本居住保障，严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设

别墅大院和私人会所管。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

（三）加强队伍建设。要切实加强基层农村经营管理体系的建设，区农业农村委、区规划和自然资源局要做好对接，争取编办支持，及时划转资源规划专业人员到农村经营管理部门，充实专业力量；镇（街）宅基地管理要有农经、资源规划等专业人员组成，并明确负责人，确保工作有人干、责任有人担。同时，要加大法律政策等业务培训的力度，做好人员经费及宅基地管理日常工作经费的保障工作，全面构建宅基地管理的长效工作机制。

（四）严肃工作纪律。坚决杜绝不作为、乱作为的现象，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。

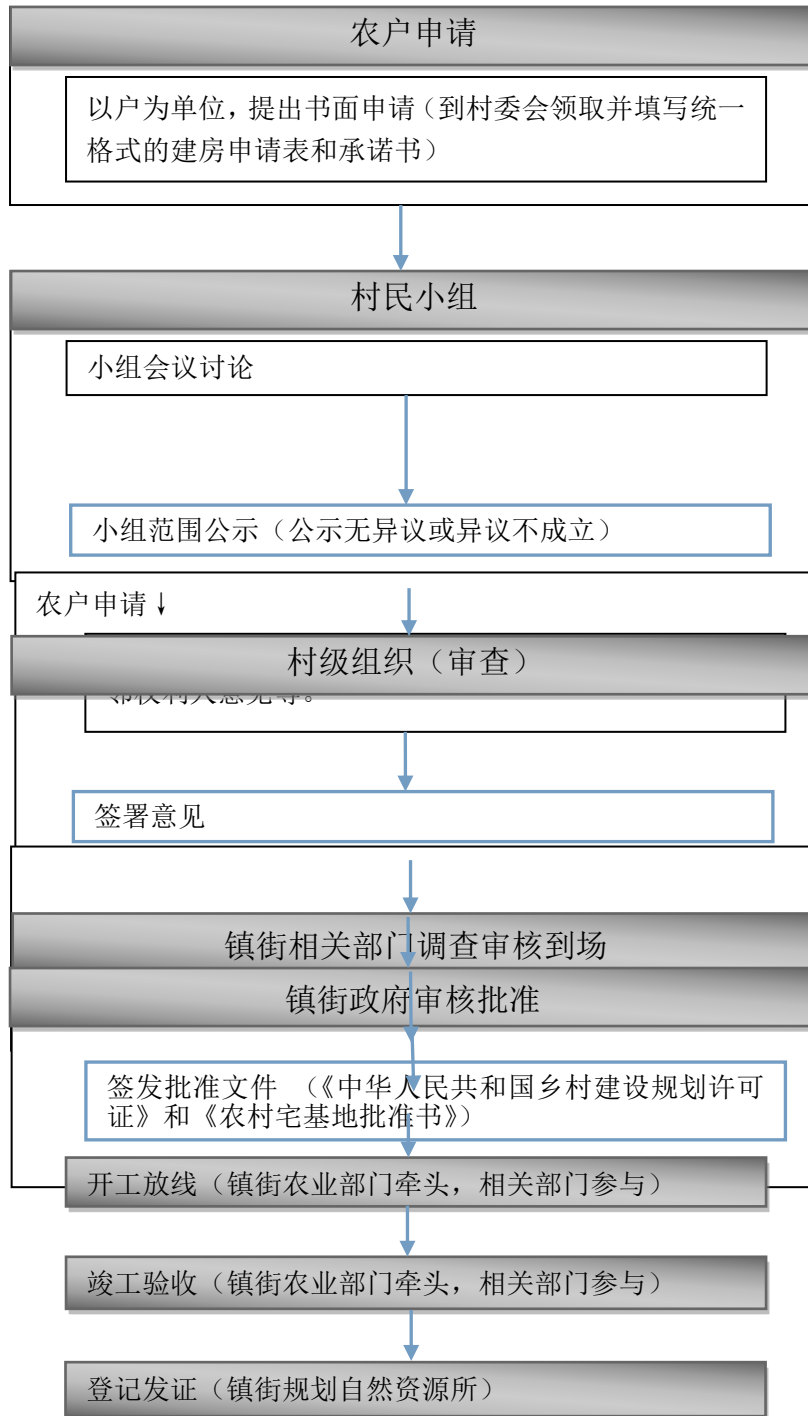
- 附件：1.农村宅基地审批流程图
- 2.农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
 - 3.农村宅基地使用承诺书；
 - 4.农村宅基地和建房（规划许可）审批表；
 - 5.乡村建设规划许可证；
 - 6.农村宅基地批准书及附图；
 - 7.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表；

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

2020年5月18日

附件 1 农村宅基地审批流程图



附件 2

合川区农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请人 (户) 信息	姓名		家庭农业人口	人	联系电话	
	户口所在地					
家庭成员信息	姓名	与户主关系	户口所在地			

现宅基地及农房情况	宅基地面积 m^2		建筑面积 m^2					
	现宅基地处置情况	1. 改建 m^2 ; 2. 拆除复耕 m^2 ; 3. 保留: m^2						
拟申请宅基地及建房 (规划许可) 情况	新增用地面积 (m^2)	建设用地	农用地				未利用地	
			耕地	园地	林地	其他		
	利用原宅基地改建 m^2		合计用地面积 m^2					
	建筑面积 m^2		建筑层数	层	建筑高度	米		
	是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否 3. 不涉及							
申请理由	申请人: 年 月 日							
村民小组意见	负责人: 年 月 日							
村集体经济组织或村民委员会意见	(盖章) 负责人: 年 月 日							

备注: 此表在各村、社区便民服务中心领取。

附件 3

农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址改、扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在_____乡（镇、街道）_____村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

申请人 (户) 信息	姓名	农业人口	家庭住址	申请理由

1.本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后_____月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

备注：此表在各村、社区便民服务中心领取。

附件 4

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

拟批准 宅基地 及建房 情况	新增 用地面积 m ²	建设用地	农用地				未利用地
			耕地	园地	林地	其他	
	利用原宅基地改建		m ²		合计用地面积		m ²
建筑面积	m ²		建筑层数		建筑高度	米	
镇（街）规划 自然资源所意 见	(盖章)						
	经办人:		负责人:		年 月 日		
镇（街）规划 建设管理环保 部门意见	(盖章)						
	经办人:		负责人:		年 月 日		
其他部门 意见	(盖章)						
	经办人:		负责人:		年 月 日		
镇（街） 农业农村部门 审查意见	(盖章)						
	经办人:		负责人:		年 月 日		
镇（街）政府 审核批准意见	(盖章)						
			负责人:		年 月 日		

附件 5

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

农村宅基地批准书

农宅字_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章): _____

_____年 月 日

土地使用者		
房屋座落		
批准用地面积		平方米
其中	改建占地	平方米
	新增占地 (新建、迁建、扩建)	平方米
旧宅基地复耕		平方米
建筑面积		平方米
四至	东	南
	西	北
批准书有效期		自 年 月至 年 月
备注:		

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字_____号

土地使用者		
房屋座落		
批准用地面积		平方米
其中	改建占地	平方米
	新增占地 (新建、迁建、扩建)	平方米
旧宅基地复耕		平方米
建筑面积		平方米
四至	东	南
	西	北
批准书有效期		自 年 月至 年 月
备注:		

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
备 注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则:编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 7

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请人（户）		房屋座落	
乡村建设规划许可证号		农村宅基地批准书号	
开工日期		竣工日期	
批准改建面积	m ²	实际改建面积	m ²
批准新（含扩、迁）建用地面积	m ²	实际新（含扩、迁）建用地面积	m ²
批建层数/高度	层/米	竣工层数/高度	层/米
拆旧退还宅基地情况	1.不属于 2.属于，已落实 3.属于，尚未落实		
竣工平面图简图（标注长宽及四至）	经办人： _____ 年 月 日		

