

重庆市江北区人民政府办公室 关于印发江北区农村宅基地审批管理实施办法 的通知

江北府办发〔2020〕95号

各镇人民政府，区级相关部门：

《江北区农村宅基地审批管理实施办法》已经区政府第116次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

重庆市江北区人民政府办公室

2020年11月26日

江北区农村宅基地审批管理实施办法

宅基地是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，也是农民的基本生活资料 and 重要财产。加强宅基地管理，保护农民宅基地合法权益是社会发展的基础。为进一步贯彻落实新修订的《中华人民共和国土地管理法》以及党和国家机构改革精神，深化“放管服”改革，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）文件要求，结合我区实际，制定本办法。

一、明确工作职责

（一）区农业农村委

牵头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，及时将农民建房新增建设用地需求通报区规划自然资源局；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

负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划编制中统筹安排好宅基地用地空间，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。牵头负责农村集中居民点乡村建设规划许可管理。

（三）区不动产登记中心

负责辖区范围内的宅基地及房屋的不动产登记工作；负责宅基地及房屋不动产登记信息化建设；负责宅基地及房屋不动产登记档案的整理、保管、利用等工作。

（四）各镇人民政府

具体负责宅基地审批管理工作。要优化审批流程，提高审批效率，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。同时全面加强农村宅基地申请使用事前、事中、事后审查监管，依法组织开展农村住宅用地建房动态巡查，及时发现各类宅基地使用和建房规划的违法违规行为，确保不产生新的违法违规占地行为。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。

其他有关部门

在宅基地审批管理过程中，涉及生态环保、水利、交通、林业、电力、通讯、燃气等事项的，镇政府应征求相关部门意见。

各区级有关部门要加强对宅基地审批和建房规划许可工作的指导，及时给出明确意见，协同推进宅基地审批管理工作。

区生态环保、水利、交通、林业、电力、通讯、燃气等相关部门应根据本办法要求，制定本部门（单位）配合农村宅基地审批管理具体细则，明确专人负责对接指导镇政府农村宅基地审批管理工作。

二、规范审批管理

农村居民利用原有宅基地建设住宅，新建、改（扩）建住房的，向镇政府提出申请，由镇政府依法办理用地审批和乡村建设规划许可证。

农村集中居民点建设，由建设单位或个人向镇政府提出申请，经镇政府初审同意后报区规划自然资源部门审查并按规定核发乡村建设规划许可证。涉及占用农用地的，应按《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批手续。

（一）申请条件

1. 符合空间规划要求。农村住宅必须符合国土空间规划、村庄规划、农村人居环境建设和农房风貌改造要求，确保风格统一，风貌一致，规范整洁。涉及占用林地的，按规定办理占用林地审批手续；涉及占用农用地的，应依法办理农用地转用手续。

2. 拥有集体成员资格。农村宅基地（包括住房、附属用房



和庭院等)用地性质为农村集体建设用地,属农村集体经济组织所有。本集体经济组织成员享有宅基地使用权,有资格提出申请。

3. 满足一户一宅规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地,只能以户为单位提出申请。禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准异地建造住房的,应严格按照“建新拆旧”要求,注销原有产权证,将原宅基地交还村集体经济组织。农村村民出卖、出租、赠与现有住房后,再申请宅基地的不予批准。

4. 严格控制建设规模。农村宅基地占地面积按照 20 至 25 平方米/人执行。其中 3 人以下户可按 3 人计算, 5 人及以上户按 5 人计算。扩建住宅新占用的宅基地面积应连同原有宅基地面积合并计算。农村建房标准原则上不超过三层,同时应符合《村镇住宅结构施工及验收规范》(GB/T50900-2016)等国家现行规范、标准要求,确保工程质量安全。

(二) 申请流程

1. 申请 符合条件的农户,以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房(规划许可)书面申请。

2. 受理 村民小组将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层高和面积等情况提交村民小组会议讨论并公示。讨论、公示无异议或异议不成立的,村民小组将相关申请材料交村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)。



3. 核实 村级组织重点核实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，由村级组织签署意见，报送镇政府。

4. 审查 镇政府建设管理部门牵头，综合镇农业农村、规划自然资源等相关部门意见提出审批建议。重点审查申请人申请条件、拟用宅基地四至和面积标准、村组审核公示等情况；审查是否符合国土空间规划、用途管制要求，是否办理涉及占用林地、农用地审批手续；是否影响生态环保、水利、交通、林业、电力、通讯、燃气等专业规范和建设项目等内容。

（三）批准颁证

根据各部门联审结果，经镇政府审批核准，依法发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。镇政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，做好资料收集归档留存，并于每月 5 日前将上月审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局备案。

（四）过程监管

镇政府应全面落实“三到场”要求。一是申请审查到场。收到宅基地和建房（规划许可）申请后，要及时组织相关人员实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否存在地质灾害隐患、是否符合规划和地类等。二是开工放线到场。应在农房建设开工前，组织专人实地丈量批放宅基地四至，确定建房位置。建设过程中，

要加强巡查检查。三是竣工验收到场。完工后，要及时组织验收，实地检查面积、四至、层数、风貌等是否符合批准要求。验收合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（五）确权登记

通过验收的农户，农户可持《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》等资料及时申请不动产登记。

三、工作要求

（一）加强组织领导。建立以区政府分管农业农村工作的领导为召集人，区政府办、区财政局、区农业农村委、区住房城乡建设委、区规划自然资源局、区不动产登记中心等相关负责人为成员的农村宅基地管理工作联席会议制度，负责统筹协调和研究解决农村宅基地审批和管理工作中出现的新情况新问题。区农业农村委负责联席会议日常工作。

（二）推进信息共享。区农业农村委、区规划自然资源局要探索建立宅基地用地建房审批信息化管理平台。镇政府按要求将审批情况上报备案后，区农业农村委和区规划自然资源局要及时整理相关审批材料，共享给不动产登记机构。探索建立农户零材料申请不动产登记制度。

（三）强化资金保障。农村宅基地审批、监管及确权登记事

关广大农民群众的根本利益和农村社会稳定，工作量大，涉及面广，技术性强。区财政部门要统筹解决好农村宅基地审批测绘、摄影、制图等技术性服务、宣传引导、执法监督等工作经费，确保农村宅基地审批监管、确权登记工作顺利开展。

（四）加强档案管理。镇政府要按照相关规定，全面摸清宅基地底数，掌握宅基地使用现状，登记造册，建立健全宅基地档案及管理制度。变更一宗，登记一宗。严格规范农村宅基地档案查询和证明办理。宅基地确权等登记档案由区不动产登记中心负责归档管理。

（五）严肃工作纪律。各相关部门和镇政府要提高政治站位，主动担当作为，加大审批和监督管理力度，严禁推诿扯皮和不作为、乱作为，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依法严肃追责。

因机构改革，农村宅基地管理与审批职能划转期间暂停办理农村住宅用地和建房许可的农房，严格按照相关规定据实补办相关手续。

- 附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）审批所需材料
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
- 7.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
- 8.农村村民宅基地公示无异议证明
- 9.农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表
- 10.江北区农村宅基地和建房办事指南
- 11.江北区农村宅基地审批流程图

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）审批所需材料

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表（原件 1 份）；
2. 申请户主身份证明及其家庭户口簿（复印件 1 份，核原件）；
3. 农村宅基地使用承诺书（原件 1 份）；
4. 原有不动产权属证书（限原址翻建、改建、扩建、迁建提供，原件 1 份）；
5. 村民小组会议关于同意申请用地建房的会议记录（原件 1 份）；
6. 因地质灾害迁建的，需提供地质灾害鉴定材料（原件 1 份）；
7. 首次登记公告原件（公告期不少于 15 个工作日）；
8. 申请人属于农房所在地集体经济组织成员的证明；
9. 其它需要提交的材料。

附件 2

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		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		权属证书号	
	现宅基地处置情况	1.保留（ m ² ）； 2.退给村集体； 3.其他（ ）						
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m ²			房基占地面积	m ²		
	地址							
	四至	东至：		南至：		建房类型：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至：		北至：				
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
	住房建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	m	
		是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否						
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								



重庆市江北区人民政府行政规范性文件

经济组 织或村 民委员 会意见	负责人：	(盖章) 年 月 日
--------------------------	------	---------------

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_____镇村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员系_____村_____组集体经济组织成员，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



附件 4

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户 主信息	姓 名	性别	身份证号		家庭住址		申请理由	
拟批准 宅基地 及建房 情况	宅基地面积		m ²	房基占地面积		m ²	地址	
	四至	东至：南至：				性质：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至：北至：						
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
	住房建筑面积		m ²		建筑层数	层	建筑高度	m
镇政府规划建设 管理部门意见	（盖章） 负责人：年 月 日							
其他部门 意见	负责人：年 月 日							
镇政府农业农 村部门审查意 见	（盖章） 负责人：年 月 日							



重庆市江北区人民政府行政规范性文件

镇政府（街道办事处）审核批准意见	负责人：(盖章) 年 月 日
宅基地坐落 平面位置图	
	现场踏勘人员：年 月 日
	制图人：年 月 日
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。



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。



附件 6

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

户主姓名			
批准用地面积	平方米		
房基占地面积	平方米		
土地所有权人			
土地用途			
土地坐落 (详见附图)			
四至	东	南	
	西	北	
批准书有效期	自 月	年	月至 年
备注			

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字

号

户主姓名			
批准用地面积		平方米	
房基占地面积		平方米	
土地所有权人			
土地用途			
土地坐落			
四至	东	南	
	西	北	
批准书有效期		自 年 月至 年 月	
备注			



附图:

农宅字_____号

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位数字表示镇、村,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

申请户主		身份证号	
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	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	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 简图(标注 长宽及四 至)	经办人: 年 月 日	
验收 单位 意见	镇政府规划建设管理部门意见: 经办人: (部门盖章) 年 月 日	镇政府农业农村部门意见: 经办人: (部门盖章) 年 月 日



镇政府 验收 意见	
备注	(盖章) 负责人:年 月 日



附件 8

农村村民宅基地公示无异议证明

今有本村（社）集体经济组织成员_____，需申请新宅基地一处，我村（社）村民代表会议已讨论表决通过，并于_____年___月___日至_____年___月___日在村务公开栏公示 7 日，公示期间村民没有任何异议。

特此证明。

村民委员会（村民小组）（盖章）：

年 月 日

附件 9

江北区农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表

填报单位（盖章）：

单位：m、m²、人、层

填报时间： 年 月 日

序号	村名	组名	申请户主姓名	家庭住址	家庭成员情况		建房位置	宅基地面积	地类	建房类型	建房情况			乡村建设规划许可证号	农村宅基地批准书证号	审批时间
					成员数量	成员姓名					住房建筑面积	建筑层数	建筑高度			

填表说明：1.地类包括：①建设用地；②未利用地；③农用地（A 耕地、B 林地、C 草地、D 其它）。2.建房类型：①原址翻建；②改、扩建（A 改建；B 扩建）；③异地新建。3.登记表中地类和建房类型栏分别按填表说明填编号。如地类为农用地中的耕地，表中填编号“③A”。

分管领导（签字）：

业务科室负责人（签字）：

经办人员（签字）：



附件 10

江北区农村宅基地和建房办事指南

一、申请审查

(一) 提出申请。申请农户向村民小组提出宅基地和建房（规划）书面申请；

申请资料：（1）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；（2）申请人身份证明材料及户籍人口证明材料；（3）农村宅基地使用承诺书；（4）原有不动产权属证书（限原址翻建、改建、扩建、迁建提供）。

(二) 村民小组审核。村民小组收到申请后，将申请理由、拟用地理位置和面积、拟建层高和面积等情况在本小组范围内公示 7 日。公示期满 5 个工作日内，提交村民小组会议讨论。并经村民小组公示无异议或异议不成立，2 个工作日内，由村民小组在申请表签署意见并将农户申请、村民小组会议记录等材料送交村民委员会审查。

(三) 村民委员会审查。村民委员会收到申请后，2 个工作日内完成审查，审查通过的，2 个工作日内由村民委员会在申请表签署意见，并将申请材料报送至镇政府统一受理窗口。若需补充资料的，应告知当事人在 5 个工作日内补充完整。



审查要点：（1）材料是否真实有效；（2）是否符合村庄规划；（3）是否征求用地相邻权利人意见；（4）其他事项。

二、审核批准

镇政府探索建立一个窗口对外受理、多部门内部联动的宅基地建房联审联办机制。镇政府收到宅基地和建房（规划许可）申请后，于 10 个工作日内组织内部相关部门实地审查（简称“一到场”）。

（一）资料审核

1.镇政府

审核要点：（1）申请人是否符合申请条件；（2）拟用地是否符合宅基地合理布局 and 面积标准；（3）宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示、签字盖章；（4）是否征求用地相邻权利人意见；（5）是否符合国土空间规划、用途管制要求；（6）是否在镇政府、村规划内使用原有宅基地建设；（7）是否占用农用地，若涉及到占用农地需办理农用地转用审批手续，原则上按季度由镇政府集中报送区农业农村委。

2.区农业农村委

区农业农村委汇总镇政府上报的农用地转用资料，原则上按季度集中报区规划自然资源局。



3.区规划自然资源局

区规划自然资源局办理农用地转用审查报批。

4.其他部门

若涉及生态环保、水利、交通、林业、电力、通讯、燃气等部门需及时征求相关部门意见。在区行业主管部门的指导下，由镇政府责任部门在宅基地和建房（规划许可）审批表上签署审查意见。

（二）宅基地审批

镇政府审批结束后，要建立宅基地用地建房审批管理台账，并于每月末将审批情况和审批资料电子档报区农业农村委、区规划自然资源局备案。

1. 利用原有宅基地建设住宅，新建、改（扩）建住房不涉及农用地转用的，镇政府内部联审通过后，由镇政府办理发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

2. 新申请以及利用原有宅基地翻建、改（扩）建住房涉及农用地转用的，按程序办理农用地转用审批后，由镇政府办理发放《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

3. 农村居民点建设由建设单位或个人向镇政府提出申请，经镇政府初审同意后报区规划自然资源局审查并按规定核发乡村建设规划许可证。

三、开工查验



经批准用地建房的农户,开工前向所属镇政府申请划定宅基地用地范围,镇政府及时组织开展现场开工查验,实地丈量批放宅基地,确定建房位置(简称“二到场”)。建设过程中,镇政府要加强巡查检查。

四、完工验收、测绘

农户建房完工后,镇政府组织所属相关部门进行验收,实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地,是否按照批准面积和规划要求建设住房,是否符合我区农房风貌建设、外立面整治等相关要求,并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》(简称“三到场”)。镇政府在验收时可组织和委托有资质的测绘机构对宅基地及房屋进行测绘调查,出具测绘成果。

五、不动产登记

通过验收及测绘的农户,及时向各辖区镇政府对外窗口(受区不动产登记中心委托)申请办理不动产登记。

申请材料:(1)不动产登记申请书;(2)申请人身份证明;(3)《农村宅基地批准书》;(4)《乡村建设规划许可证》;(5)《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》;(6)宅基地及房屋的权籍调查测绘成果;(7)宅基地新建的,需提供派出所门牌证明;(8)涉及原有不动产权属证书的,应收回进行注销。



附件 11

