



# 重庆市武隆区农业农村委员会 重庆市武隆区规划和自然资源局 关于进一步加强农村宅基地审批及监管工作的 通知

武农发〔2020〕81号

各街道办事处、乡镇人民政府，区级有关部门、有关单位：

为进一步规范农村宅基地审批，加强宅基地改革和管理，保障农民的合法权益，助推美丽乡村建设和乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法》等法律法规规章和政策规定，经区政府第100次常务会议研究同意，现就进一步加强我区农村宅基地审批和监管工作事宜通知如下。

## 一、明确部门职责

区农业农村委：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同级自然资源部门;参与编制国土空间规划和村庄规划。

区规划自然资源局:负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可指导、管理等工作,具体承担在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模(指标)和布局,满足合理的宅基地需求,依法办理农用地转用报批手续。同时,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,应在取得农用地转用审批手续后,指导乡镇人民政府(街道办事处)依法核发乡村建设规划许可证。

### 二、落实属地责任

按建立部市指导、区主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理制度要求,区政府定期组织农村宅基地及建房专题协调会,总结分析,研究解决农村宅基地及建房各类问题,切实加强农村宅基地及建房管理工作。宅基地管理工作的重心在基层,各乡镇(街道)政府(办事处)是宅基地审批管理的主体,负责审核批准农村村民住宅用地。要建立宅基地统一管理机制,依托农村经营管理部门,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，建立宅基地和农房乡镇（街道）联审联办制度，做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作。要加强对宅基地申请、审批、使用的全过程监管，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巡查，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，为农民群众提供便捷高效的服务。区农业农村和规划自然资源部门要指导乡镇（街道）政府（办事处）切实履行属地管理主体责任。

### 三、规范审批程序

#### （一）严格控制审批标准

1.农村村民建住宅应当符合国土空间规划（乡镇土地利用总体规划、村庄规划）。

2.农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积标准为每人不得超过30平方米，3人以下户不得超过90平方米，4人户不得超过120平方米，5人以上户不得超过150平方米，扩建住宅新占的土地面积应连同原有宅基地面积一并计算。

3.农村村民住宅地上、地下建筑投影面积及附属设施不得超



过批准使用的宅基地用地范围。

4.农户建房要符合有关乡村风貌的规划设计要求，体现地方和农村特色，与自然环境协调，鼓励采用通用图集。

### （二）准确把握申请条件

农村村民建房应当以户为单位申请农村宅基地。符合下列条件之一的农户，可以向所在的村民小组申请使用宅基地：

1.无住房需新建房的；

2.宅基地面积低于分户标准，子女结婚等符合条件分户需建房的；

3.现有宅基地面积尚未达规定标准，需改（扩）建房的；

4.因排危避险需要，经依法批准征（占）用，实施城乡规划进行城乡公共设施和公益事业建设，公共利益需要等原因占用原宅基地后无宅基地，需新建房的；

5.符合相关法律法规和政策规定的。

### （三）规范审查审批流程

#### 1.农户申请审查流程

（1）农户书面申请。符合建房条件的农户向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。

（2）村民小组讨论公示。村民小组收到申请后，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小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。

（3）村级组织审查。村级组织收到申请后，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，由村级组织在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，报送乡镇（街道）政府（办事处）。

### 2.政府审核批准流程

（1）部门联合审查。乡镇（街道）政府（办事处）受理农户申请后（集中居民点除外），交农村经营管理部门将申请户主信息和拟批情况录入农村宅基地和建房（规划许可）审批表，在10个工作日内组织协调规划自然资源部门、乡镇（街道）林业管理等部门完成联审联办。

规划自然资源部门。在乡镇（街道）统一组织下，到现场实地踏勘、采集地理坐标，审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求并提出审查意见。涉及占用农用地的，按规定办理农用地转用审批手续；占用耕地的，先行办理耕地占补平衡手续、



统一收缴耕地开垦费。

涉及林业、水利、电力等部门的，相关部门应及时提出审核意见并办理相关前置手续。

农村经营管理部门。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、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，综合各有关部门意见提出审批建议。

（2）乡镇（街道）政府（办事处）审批。乡镇（街道）政府（办事处）应在5个工作日内根据各部门联审结果，对农民宅基地申请进行审批，依法办理并出具农村村民宅基地《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

乡镇（街道）政府（办事处）建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料经电子扫描后整理归档留存，并于10个工作日之内将审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局备案。

### 3.用地建房过程监管

（1）开工查验。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇（街道）政府（办事处）申请划定宅基地用地范围，乡镇（街道）政府（办事处）应于5个工作日内组织农村经营管理部门、规划自然资源部门到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，



确定建房位置。

(2) 竣工验收。各乡镇（街道）要加强农户建房过程和质量监管。农户建房完工后，乡镇（街道）政府（办事处）应在5个工作日内组织相关部门进行验收，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，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，可向不动产登记部门申请办理不动产登记。

#### 四、严格监管执法

(一) 严格“一户一宅”规定。农村宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。严格落实“一户一宅”规定，面积不得超过重庆市规定标准。农村村民应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。经批准易地建设住宅的，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。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。

(二) 严格土地用途管控。农村村民建住宅应当符合国土空间规划（乡镇土地利用总体规划、村庄规划）。合理安排宅基地



用地，严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。

（三）严格流转管理制度。探索农村宅基地“三权”分置改革试点，充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，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。加强宅基地流转管理，鼓励村集体和农民盘活利用宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。在征得宅基地所有权人同意的情况下，鼓励村民在本集体经济组织内部向符合宅基地申请条件的农户转让宅基地。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同不得超过二十年。对进城落户的农村村民，可以多渠道筹集资金，探索通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。严禁城镇居民到农村购买宅基地，下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地，侵占农民利益。





（四）严格违法用地查处。各乡镇（街道）政府（办事处）和区农业农村、规划自然资源、城乡建设管理等部门要依职责，建立动态巡查督导制度，强化执法监管，抓好违法用地和违法建房处置与查处工作。对未经合规批准以及超出批准范围的违法用地、违法建筑行为，相关部门要依据法律、法规出据违法行为处理通知书，责令自行拆除、整改。对未按要求拆除的、整改的，依据有关规定组织对违法建设部分进行拆除。对触犯党纪政纪和国家法规的，移交有关机关给予党纪政纪处分和追究刑事责任。

### 五、建立工作机制

（一）建立行业管理机制。区农业农村委负责宅基地行业管理，要配齐配强工作力量，积极开展宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理、违法用地查处等业务培训，夯实工作基础，努力打造一支政策水平高、业务能力强、服务意识好、群众满意的基层工作队伍。要尽快与规划自然资源、住房城乡建设部门对接，建立宅基地统计调查制度，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况。要加强指导，不断探索创新，编制格式文本，优化审批流程，缩短办理时限，提高审批管理效率。

（二）建立用地保障机制。区规划自然资源局要在国土空间



规划编制工作中统筹安排宅基地用地空间，保障农村宅基地合理要求，对集中居民点通过编制村庄规划落实宅基地用地空间，对散居宅基地在不突破规划目标、落实“三线”管控要求的前提下，将宅基地空间“增量包”报市规划自然资源局入库，同步完善规划调整。要保障新增建设用地需求，将农业农村主管部门提出的宅基地新增建设用地需求纳入土地利用计划，实行应保尽保。要提早介入，主动服务，根据建设时序和进度，原则上按季度集中打捆组织报批农用地转用。要加强乡镇（街道）指导和服务，做好乡村建设规划许可管理。各乡镇（街道）于每年10月30日前向区农业农村委报告下一年度新增农村宅基地用地预计指标，区农业农村委会同区规划自然资源局作出合理安排，由区规划自然资源局每年11月30日前报市规划自然资源局办理审批手续。

（三）建立工作联动机制。各乡镇（街道）要建立审批联动机制，公布宅基地审批办理流程 and 要件，明确相关部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限，推行联审联办制度。区级相关部门要探索建立部门监管联动机制，定期通报有关情况。要建设宅基地建房审批信息化管理平台，探索建立建立信息共享机制，实现审批与备案、审批备案与不动产登记信息共享



互通。

### 六、强化工作保障

(一) 加强组织领导。成立以区政府分管农业农村工作的领导为召集人，区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委等部门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监管工作中出现的新情况新问题，联席会设立办公室于区农业农村委，负责联席会议日常工作。各乡镇（街道）要相应建立工作管理机制，明确部门职责，充实工作人员，改善办公条件，各司其职，各负其责，共同做好宅基地审批监管工作。

(二) 强化资金保障。农村宅基地审批及监管关系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。财政部门要统筹解决好农村宅基地审批测绘等技术服务经费和监管工作经费，确保农村宅基地审批监管工作顺利开展。

(三) 严肃工作纪律。各相关部门和乡镇（街道）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。

本通知自印发之日起施行，此前相关管理规定与本通知相抵

 **重庆市武隆区农业农村委员会行政规范性文件**

---

触的，以本通知为准。本通知实施前，已经批准建设在建的农村村民住宅，准予按原批准内容继续实施建设；已批未建的农村村民住宅，由乡镇（街道）政府（办事处）重新核定后方可实施建设。

重庆市武隆区农业农村委员会      重庆市武隆区规划和自然资源局

2020年6月1日

（此件公开发布）