

秀山土家族苗族自治县人民政府办公室文件

秀山府办发〔2021〕7号

秀山土家族苗族自治县人民政府办公室 关于进一步做好农村宅基地审批 管理工作的通知

各街道办事处、乡镇人民政府，县政府有关部门，有关单位：

为贯彻落实新修订的土地管理法和中央农村工作领导小组办公室、农业农村部《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号），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），自然资源部、农业农村部《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》

(自然资发〔2020〕127号)，自然资源部、农业农村部《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》(自然资发〔2020〕128号)及重庆市相关法规政策要求，经县政府同意，现就进一步做好我县农村宅基地审批管理工作通知如下：

一、明确职责，加强协作

农村宅基地管理重心在基层，建立县级主导、乡镇(街道)主责、村(居)主体的管理制度。

(一)县农业农村部门职责。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、纠纷仲裁管理和违法用地查处等制度；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规划和自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

(二)县规划自然资源部门职责。负责土地的管理和监督工作。承担国土空间规划、土地利用计划、规划许可；统筹宅基地用地规模(指标)和布局，满足合理的宅基地需求；依法办理农用地转用审批和规划许可、确权登记。配合、支持农业农村部门抓好宅基地改革和管理及执法。

县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。县农业农村、规划自然资源部门要建设宅基地建房审批信息化管理平台，探索建立信息共享机制，实现审批与备案、审批备案与不动产登记信息共享互通。

（三）乡镇人民政府（街道办事处）职责。农村村民住宅用地，由乡镇人民政府（街道办事处）审核批准（城市规划 50 平方公里范围除外）。建立宅基地建房联审联办制度，为农民群众提供便捷高效服务，加强事前事中事后管理，落实“三到场”，规范宅基地审批、建房规划许可和建设；建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将审批情况报县农业农村、规划和自然资源部门备案；依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现、有效制止、快速消除各类违法违规行爲；指导村级组织完善宅基地民主管理程序，设立村级宅基地协管员，强化日常监管。

二、明确标准，严格审批

节约、集约利用土地，严格执行“八不准”。一户一宅，建新拆旧，面积不得超过重庆市规定标准。

（一）农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地：

- 1.本集体经济组织成员无房户；
- 2.达到分户条件、缺少宅基地的；
- 3.现有宅基地面积低于标准的；
- 4.因排危避险、公共利益，需要迁建、拆迁的；
- 5.法律法规有明确规定的。

（二）农村村民有下列情形之一的，不予批准申请宅基地：

- 1.年龄未满十八周岁的；
- 2.现有宅基地面积已达标准或能解决分户的；
- 3.出卖、出租、赠与住宅后，再申请的。

4.法律法规有明确规定的。

（三）宅基地用地限额

1.宅基地面积人均不得超过30平方米。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。

2.建房人口计算以本户农村常住户口为准。现役军人（不含军官）、在校大中专学生以及服刑人员、农转非（城）人员、将出生的新生儿可计算为家庭成员。

3.村民住宅应当符合乡村风貌规划设计要求，体现地域特色、民族特征和文化特点，其建筑层高不得超过三层。

4.农村村民住宅地上、地下建筑投影面积不得超过批准使用的宅基地用地范围。扩建的，其面积连同原有宅基地一并计算。

（四）审批流程

1.农户书面申请。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，递交申请表、承诺书以及申请所需其它材料。

2.村民小组审查。村民小组收到申请后，5日内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7日。公示无异议或异议不成立的，2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。

3.村民委员会审查。村民委员会收到申请后，3日内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，3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乡镇人民政府（街道办事处）统一受理窗口。若需补充资料的，应告知当事人在5日内补充完整。

4.乡镇人民政府（街道办事处）受理审查。乡镇人民政府（街道办事处）收到农户宅基地和建房（规划许可）申请后：

规划建设环保管理部门。负责会同经济发展、自然资源等相关部门完成材料审核、现场勘查（10日内），审查申请人是否符合条件、权属界线、农房风貌、用地规模、建筑面积、拟用地是否符合规划和土地性质、旧房处置等。

经济发展部门。负责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、住宅建设是否符合风貌等，并综合各有关部门意见，在宅基地和建房（规划许可）审批表上提出审批建议。

自然资源部门。负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，在宅基地和建房（规划许可）审批表上签署审查意见。

其他机构。涉及林业、水利、交通、电力、燃气、通信、安全环保、文化旅游等领域的，相关部门应当在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》签署审查意见。

5.乡镇人民政府（街道办事处）审核批准。乡镇人民政府

(街道办事处)根据联审结果,对农户宅基地申请进行审批,现场通过高精度GPS平板、RTK等设备获取建房占地坐标界址点(一到场),审查通过的,及时在宅基地和建房(规划许可)审批表上签署审批意见,5日内办理发放农村村民宅基地《乡村建设规划许可证》,出具《农村宅基地批准书》。申请人收到《农村宅基地批准书》后,报请乡镇人民政府(街道办事处),实地划定宅基地用地范围,丈量批放宅基地,确定建房位置(二到场)。农户建房完工后,乡镇人民政府(街道办事处)及时组织验收,实地查验是否按照标准、要求使用宅基地、建设房屋,并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》(三到场)。通过验收的,由农户向不动产登记部门申请办理不动产登记。审核未通过的,书面说明理由,并告知申请人依法享有申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

三、建立台账,完善档案

农村宅基地档案是农村宅基地审批管理工作的真实记录,是农村宅基地管理、流转、纠纷调解的重要依据。乡镇(街道)应切实加强农村宅基地档案管理工作,建立宅基地用地建房审批管理台账,按照一户一档收集整理农村宅基地审批纸质档案,相应建立电子档案,并于次月上旬以电子档报县农业农村委农村经营管理科、县规划自然资源局国土空间用途管制科备案。

四、齐抓共管,强化执法

(一)严格执行土地用途管控。按照《重庆市城乡规划条例》、《重庆市村镇规划建设管理条例》等规定，农村村民建住宅应当符合乡镇土地利用总体规划、村庄规划和国土空间规划。

(二)加强宅基地流转管理。允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。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，不得强迫农户流转宅基地。

(三)强化违法行为查处力度。违法用地和违法建房处置与查处工作，按照属地属事原则，由各乡镇人民政府(街道办事处)负责。县农业农村、规划自然资源、城乡建设等部门要结合各自职能职责，与各乡镇(街道)建立动态巡查督导制度，强化执法监管，共同抓好违法用地和违法建房处置与查处工作。涉及公职人员违纪违法的，移交纪检监察机关给予党纪政纪处分和追究相关法律责任。

五、周密组织，强化保障

(一)加强组织领导。县政府建立农村宅基地管理工作联席会议制度，县政府分管领导为召集人，县政府办公室、县农业农村委、县规划自然资源局、县住房城乡建委、县财政局、县林业局、县水利局、县司法局、县信访办等部门负责人为成员，负责统筹协调和研究解决农村宅基改革和管理中出现的新情况新问题。联席会议办公室设在县农业农村委，承担联席会议日常工作。

各乡镇（街道）相应建立工作联动机制，明确办事机构职责，充实力量，共同做好宅基地审批监管工作。

（二）广泛舆论宣传。依托各类媒体，广泛宣传《土地管理法》《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市土地管理规定》等法律法规，不断增强干部群众遵守土地法律和珍惜土地的意识，提高农民群众对宅基地审批管理办事程序的知晓率。及时总结宅基地审批管理工作经验，树立先进典型。充分发挥社会公众的监督作用，公开曝光严重违法行为，用典型案例教育引导群众，努力营造良好的社会舆论氛围。

（三）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改革审批管理、农用地转用报批、宣传引导、执法监管等工作经费，确保农村宅基地审批监管工作顺利开展。

（四）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。

- 附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请所需材料清单
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.农村宅基地和建房（规划许可）审批流程图
- 9.农村宅基地用地建房（规划许可）审批管理备案登记表
- 10.农村宅基地现状和需求情况统计调查表
- 11.农村宅基地批准书编号规则

秀山土家族苗族自治县人民政府办公室

2021年2月25日

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可） 审批所需材料清单

- 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，复印件、原件各 1 份）；
- 5.相邻权利人书面同意意见（原件 1 份）
- 6.村民小组会议关于同意申请用地建房的会议记录（涉及占用耕地的，需明确是否同意占用耕地。原件 1 份）；
- 7.因地质灾害迁建的,需提供地质灾害鉴定材料(原件 1 份)；
- 8.旧房处置协议（无房户和原拆原建户不需要）；
- 9.其它需要提交的材料。

注：收回原不动产权证书的，乡镇人民政府（街道办事处）留复印件存档，并由乡镇人民政府（街道办事处）出具《不动产权证书改建注销函》，将原不动产权证书一并交不动产登记机构予以注销。

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		
现宅基地及建房情况	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.易地新建			
		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	米	
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							
村集体经济组织或村民委员会意见	负责人： 年 月 日 (盖章)							

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：

一、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；

二、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；

三、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		身份证号		申请理由	
	性别		家庭住址			
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 ²
自然资源部门 审查意见	经办人： 负责人： 年 月 日					
规划建设环保 管理部门审查 意见	经办人： 负责人： 年 月 日					
其他综合办事 机构意见	经办人： 负责人： 年 月 日					
经济发展部门 审查意见	经办人： 负责人： 年 月 日					
乡镇人民政府 （街道办事处） 审核批准意见	分管负责人： 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： 年 月 日

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

- 建
- 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。
- 行 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	
户主身份证号码	
批准用地面积	平方米
其中：房基占地	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 年 月至 年 月
备注	

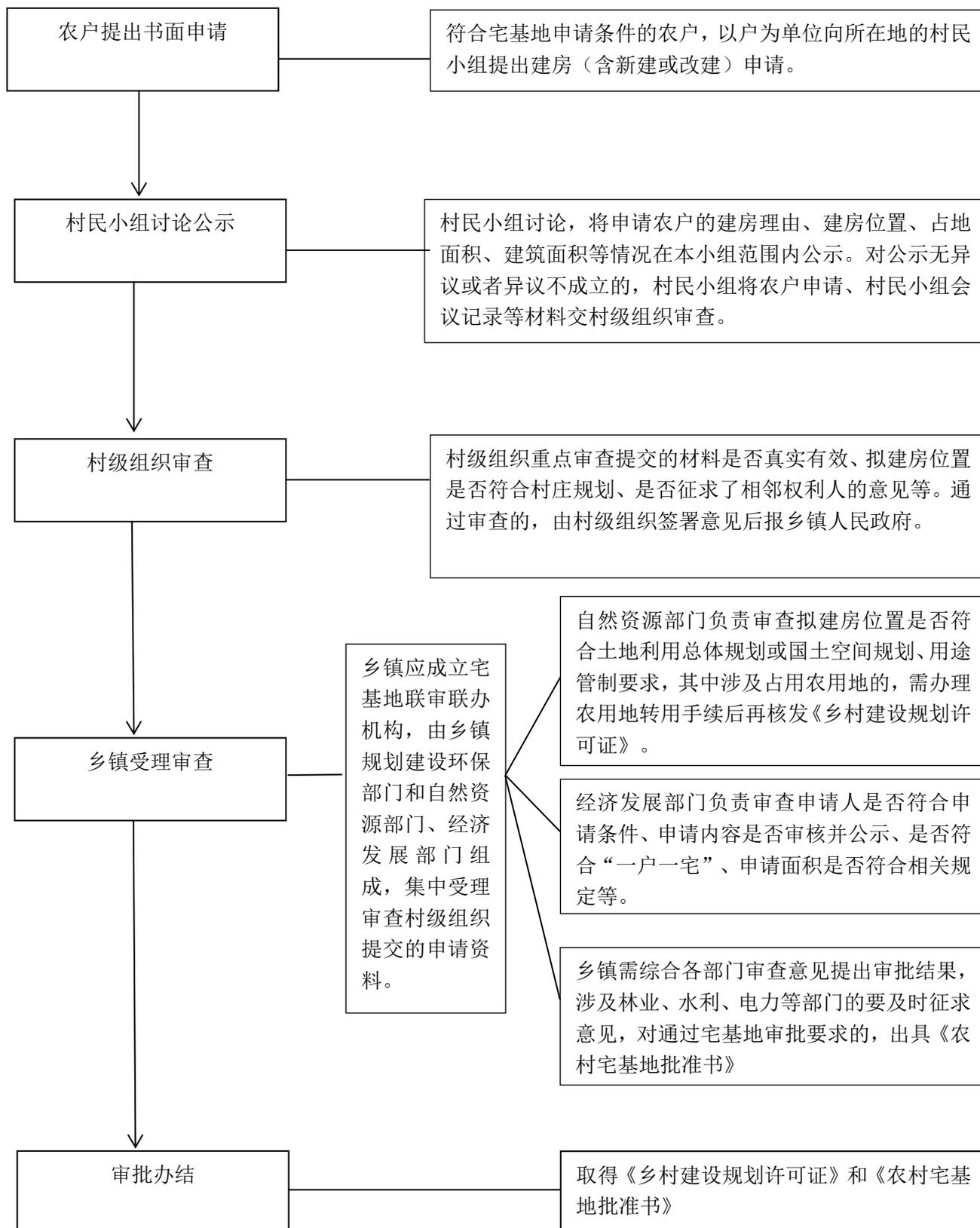
附图

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。

附件 8

农村宅基地审批流程图



附件 9

农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表

序号	乡镇（街道）	村名	组名	户主姓名	家庭成员情况		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
					成员姓名	身份证号码				建筑面积	建筑层数			

填报单位（盖章）：乡镇人民政府（街道办事处）

单位：m、m²、人、层

填报时间： 年 月 日

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易地新建。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）：

经济发展部门负责人（签字）：

经办人员（签字）：

附件 10

农村宅基地现状和需求情况统计调查表

序号	乡镇 (街道)	村名	组名	户主 姓名	家庭成员情况		现宅基地 面积	需求				需求原因
					户主身份证号码	家庭成 员人数		地类	建筑 类型	建筑 面积	建筑层 数	

填报单位（盖章）：乡镇人民政府（街道办事处）

单位：m、m²、人、层

填报时间： 年 月 日

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易地新建。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）：

经济发展部门负责人（签字）：

经办人员（签字）：

附件 11

农村宅基地批准书编号规则

乡镇名称	县行政区划代码	乡镇编码 (GB/T10114)	宅基地批准书编号
中和街道	500241	001	500241001+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
乌杨街道	500241	002	500241002+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
平凯街道	500241	003	500241003+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
官庄街道	500241	004	500241004+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
清溪场镇	500241	102	500241102+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
隘口镇	500241	103	500241103+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
溶溪镇	500241	104	500241104+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
龙池镇	500241	106	500241106+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
石堤镇	500241	107	500241107+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
峨溶镇	500241	108	500241108+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
洪安镇	500241	109	500241109+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
雅江镇	500241	110	500241110+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
石耶镇	500241	111	500241111+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
梅江镇	500241	112	500241112+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
兰桥镇	500241	113	500241113+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
膏田镇	500241	114	500241114+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
溪口镇	500241	115	500241115+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
妙泉镇	500241	116	500241116+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
宋农镇	500241	117	500241117+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
里仁镇	500241	118	500241118+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
钟灵镇	500241	119	500241119+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
孝溪乡	500241	201	500241201+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
海洋乡	500241	207	500241207+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
大溪乡	500241	208	500241208+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
涌洞乡	500241	211	500241211+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
中平乡	500241	214	500241214+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)
芩溪乡	500241	215	500241215+年份(四位数字)+顺序号(三位数字)

说明：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》执行；7-9 位数字代表乡镇（街道）；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。

抄送：县纪委监委机关，县委办公室，人大常委会办公室，
县政协办公室，县法院，县检察院，县人武部。

秀山土家族苗族自治县人民政府办公室 2021年3月1日印发
