农村宅基地申请条件及审批流程

日期：2022-03-10

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他材料。

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 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。

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.其他需要提交的材料。

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。