

重庆市渝北区人民政府办公室 关于印发《重庆市渝北区农村宅基地审批 管理办法（试行）》的通知

渝北府办发〔2020〕35号

各镇人民政府，区政府有关部门，有关街道办事处，有关单位：

《重庆市渝北区农村宅基地审批管理办法（试行）》已经区第十八届人民政府第92次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

重庆市渝北区人民政府办公室

2020年11月15日

（此件公开发布）



重庆市渝北区农村宅基地审批管理办法

(试行)

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区农村宅基地用地建房申请审批工作，切实保障农村村民居住权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《重庆市城乡规划条例》、《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)、《重庆市土地管理规定》(重庆市人民政府令第53号)、《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法的通知》(渝办发〔2011〕372号)及《重庆市林业局办公室关于转发〈建设项目使用林地审核审批管理办法〉等规定的通知》(渝林资〔2015〕118号)等法律法规规章和政策，结合我区实际，制定本办法。

第二章 适用范围及申报主体

第二条 本区行政区域内集体土地上的农村宅基地审批管理适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地，是农村村民以户为单位申



请并经依法批准，用于建设住宅及其附属设施的集体用地，包括住房和庭院等用地。

第四条 本办法中的申请人，指以户为单位申请建房的农村村民。

第三章 职责分工

第五条 区农业农村主管部门负责全区农村宅基地现状和需求情况统计调查，将每年新增需求通报区规划自然资源主管部门；指导全区农村宅基地合理布局；负责全区农村宅基地分配、使用、流转的行业管理和违法用地查处工作；依照法定职责对镇人民政府（街道办事处）审核批准的农村宅基地进行备案；参与编制国土空间规划和村庄规划；负责法律法规规定的农村宅基地管理的其他工作。

第六条 区规划自然资源主管部门负责全区国土空间规划、土地利用计划和规划许可管理工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地规模和布局，满足农村宅基地的合理需求；依法办理农用地转用审批（审查）和集中居民点规划许可手续；依照法定职责对镇人民政府（街道办事处）审核批准的农村宅基地审批成果予以备案；指导镇人民政府（街道办事处）做好新建、扩建农村宅基地踏勘选址“三线”（生态红线、基本农田和城镇扩展边界）审查管控工作；负责法律法规规定的农村宅基地审批管理的



其他工作。

第七条 镇人民政府（街道办事处）负责本行政区域内农村宅基地踏勘选址、规划用地审批管理（集中居民点规划许可除外）、农房风貌和质量安全属地管理、建房用地协调等工作。镇人民政府（街道办事处）应当成立农村宅基地审批领导小组，落实1名镇领导负责宅基地审批管理工作，具体由镇街规划建设管理办公室负责，实行一个窗口对外，一条龙服务。

第八条 区住房城乡建设主管部门负责农房风貌可选择图集式样以及农村房屋风貌建设指导工作。

第九条 区林业、经济信息、交通、环保、水利、通信、电力、燃气等部门（单位）依法配合农村宅基地审批管理工作。

第十条 区不动产登记中心负责宅基地使用权及房屋所有权不动产登记工作。

第四章 审批原则及内容

第十一条 审批原则。

农村宅基地及建设住宅审批管理应当遵循以下原则：

（一）节约集约利用土地，在尊重村民意愿的基础上适度集中布局。

（二）符合国土空间规划和村规划。

（三）尽可能不占林地、耕地或少占林地、耕地，严禁占用

永久基本农田，尽量使用原有宅基地和村内空闲地。涉及确需占用林地的，应优先选择在林地边沿、荒地、无立木林地及林分质量差的林地，不得占用单位面积蓄积高的林地，严格限制使用自然保护地（即自然保护区、森林公园、风景名胜区等）及生态区位重要、生态脆弱地区的林地。

（四）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，安全、适用、美观、经济，鼓励采用通用图集。

（五）位于公路的建筑控制区、铁路弯道内侧、平交道口和人行过道附近及河道、湖泊管理范围内的，应符合相关法律法规规定；不符合的，应当迁建。

（六）位于自然保护区、森林公园或风景名胜区的核心保护区的，应当符合相关法律法规规定；不符合的，应当迁建。

（七）禁止在地质灾害危险区、地质灾害直接威胁区域内建设村民住宅；位于地质灾害高易发区、中易发区和低易发区的，应当符合相关法律法规规定。

（八）不得危及电力、石油、天然气等设施的安全。

（九）法律、法规禁止建设的其他区域。

第十二条 审批内容。

（一）严格农用地转用审批。宅基地占用农用地的要纳入土地利用年度计划，并依法办理农用地转用手续。

（二）严格新增农村宅基地管理。镇人民政府（街道办事处）

每年底向区农业农村主管部门报告下一年度新增农村宅基地用地预计指标，区农业农村主管部门向区规划自然资源主管部门提出宅基地新增建设用地需求，区规划自然资源部门将区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。

（三）严格一户一宅管理。农村村民一户只能拥有一处宅基地，住宅建设原则上不得超过三层，建筑高度不得超过 12 米。农村宅基地房基用地标准为每人不超出 25 平方米、建筑面积标准为每人不超出 75 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。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房基用地标准和建筑面积标准。

（四）严格宅基地申请人正负面条件管理。农村宅基地申请人符合正面条件情形之一，并不具有负面条件情形之一的，具备申请人资格。

1. 申请人资格正面条件：

（1）家庭在集体经济组织拥有承包地，长期在集体经济组织生产、生活并实际居住，集体经济组织认定其为集体经济组织成员，户口一直登记在农村集体经济组织的常住人员。

（2）因法定婚姻、法定收养、自然出生、政策性移民将户口登记在农村集体经济组织的人员。

（3）因被大中专院校录取将户口从农村集体经济组织迁入

就读学校，且建设住宅申请之日尚未毕业的在校大中专学生（含连续就读的硕士、博士研究生）。

（4）因应征入伍将户口从农村集体经济组织注销，建设住宅申请之日正在服役的义务兵和服现役不满 12 年且不符合安排工作、退休安置、国家供养安置条件的士官。

（5）因服刑将户口从农村集体经济组织注销，且建住宅申请之日户口尚未登记的人员。

（6）因户籍制度改革转户后户口登记在本镇街农转城集体户，且宅基地和承包地未退出的人员。

（7）法律、法规、规章规定其他符合资格的人员。

2. 申请人资格负面条件：

（1）无法定婚姻关系或抚养、赡养关系将户口迁入农村集体经济组织且无承包地的人员。

（2）建设住宅申请之日已死亡或宣告死亡、宣告失踪未注销户口的人员。

（3）已享受征地住房统建安置、住房货币安置的人员。

（4）因其他原因等非正常迁入农村集体经济组织的人员。

（5）已享受户籍制度改革政策退出宅基地的人员。

（6）已通过复垦政策退出宅基地的人员；确因法定情形需新申请宅基地的，应当扣除原宅基地复垦面积或以有偿方式取得。

（7）法律、法规、规章规定其他不符合资格的人员。

（五）严格宅基地申请人资格正负面条件管理。具备农村宅



重庆市渝北区人民政府行政规范性文件

基地申请人资格，符合申请正面条件情形之一，并不具有申请负面条件情形之一的，可以申请农村宅基地。

1. 申请人申请正面条件：

(1) 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。

(2) 因发生或防御自然灾害，需要进行住宅迁建的。

(3) 因国家或集体建设，需要拆迁原住宅进行异地迁建的。

(4) 政府引导的扶贫性搬迁或新农村建设，需要进行异地迁建的。

(5) 法律、法规、规章规定其他可以申请宅基地的。

2. 申请人申请负面条件：

(1) 宅基地面积已经达到或超过本办法规定限额标准的。

(2) 将原住宅出卖、出租、流转、赠与或改作生产经营用途的。

(3) 年龄未满 16 周岁或已满 16 周岁未满 18 周岁无法定单独居住情形而单独申请建设住宅的。

(4) 以所有家庭成员作为一户申请宅基地并被批准后，不具备分户条件或不合理分户的。

(5) 对原住宅应拆未拆、所占宅基地未交回集体经济组织的。

(6) 法律、法规、规章规定其他不予批准宅基地的。



第五章 审批流程

第十三条 农村村民新申请宅基地或扩建原有宅基地进行住宅建设的，应当申请办理乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书。农村村民在原有宅基地上改建住宅的，应当办理乡村建设规划许可证。

第十四条 农村村民新申请宅基地建设住宅或扩建原有宅基地建设住宅的审批程序。

（一）申请人向户籍所在地或建设住宅所在地村民小组提出书面申请，并填写《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》，征求相邻权人意见，作出农村宅基地使用承诺并提交承诺书；没有设村民小组的，申请人向村民委员会或村级集体经济组织（以下称村级组织）申请。

（二）村民小组在3个工作日内召开村民小组会议讨论，并在本小组范围内将宅基地申请人名单、户籍人口、占地面积和位置等张榜公示7个工作日；公示无异议或异议不成立的，将申请人的申请书、村民小组会议记录（复印件）、签署明确意见的《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》等材料送交村级组织审查；没有设村民小组、申请人直接向村级组织申请的，经村民代表会议讨论通过并在本村级组织范围内公示7个工作日。

（三）村级组织重点审查提交的材料是否真实、所用地建设住宅是否符合村庄规划、是否征求相邻权人意见等，在3个工作

日内审查；审查通过的，在《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》上签署明确意见并加盖公章，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送交镇街规划建设管理办公室。

（四）申请人填写《农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》，提交身份证明材料、原有宅基地的房地产权证（限新建、扩建）；镇街规划建设管理办公室在7个工作日内到现场实地踏勘、委托第三方技术单位采集地理坐标、制作附图。

1. 涉及占用农用地的，由镇街牵头准备相关资料向区规划自然资源部门按规定办理农用地转用审批手续；涉及占用林地的，应先行审批；占用耕地的，按要求落实耕地占补平衡。

2. 涉及占用自然保护地林地的，由区林业部门在7个工作日内依法办理林地占用审批手续。

3. 涉及其他法定前置手续的，由相关部门先行办理相关手续。

（五）镇街规划建设管理办公室在5个工作日内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《农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》上签署意见，提出审批建议报镇人民政府（街道办事处）。

（六）镇人民政府（街道办事处）在7个工作日内审核批准，出具乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。



(七) 申请人领取乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书后，在开工前申请镇街规划建设管理办公室到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建设住宅位置。

(八) 申请人建设住宅完工后，镇街规划建设管理办公室实地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要求建设住宅，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

(九) 通过验收的住宅，申请人应向所在辖区规划自然资源所申请土地房屋权属调查，并向不动产登记部门申请办理不动产登记。在农村宅基地审批中，原则上由一个窗口受理，相关部门联审联办。

第十五条 农村村民在原有宅基地上改建住宅的审批程序。

(一) 申请人征求邻权人意见后向户籍所在地或建设住宅所在地村民小组提出书面改建申请，并填写《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》；没有设村民小组的，申请人向村级组织申请。

(二) 村民小组负责人召开村民小组会议或村级组织负责人召开村民代表会后在《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》上签署明确意见，连同申请人申请书送交村级组织审查。

(三) 村级组织审查后，在《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》上签署明确意见并加盖公章，连同申请书等材料送交镇街规划建设管理办公室。



(四) 申请人填写《农村宅基地和建设住宅(规划许可)审批表》，提交身份证明材料、原有宅基地的房地产权证；镇街规划建设管理办公室在3个工作日内到现场实地踏勘，并在《农村宅基地和建设住宅(规划许可)审批表》上签署意见报镇人民政府(街道办事处)。

(五) 镇人民政府(街道办事处)在3个工作日内审核批准，出具乡村建设规划许可证。

(六) 申请人领取乡村建设规划许可证后，在开工前申请镇街规划建设管理办公室到现场进行开工查验并作好记载。

(七) 申请人改建住宅完工后，镇街规划建设管理办公室实地检查申请人是否按照原宅基地面积、四至等要求使用宅基地，是否按照建筑面积和规划要求建设住宅，并出具《农村宅基地和建设住宅(规划许可)验收意见表》。

(八) 通过验收的住宅，申请人可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。在农村村民翻建住宅审批中，原则上由一个窗口受理，相关部门联审联办。

第六章 监督管理

第十六条 存在《中华人民共和国土地管理法》等法律法规规定的违法情形的，将依法进行处罚。

第十七条 区纪检监察部门应加大监督检查，对宅基地审批

和建房规划许可中工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的单位和个人，依法严肃追责。

第七章 附 则

第十八条 本办法从 2021 年 1 月 1 日起开始实施。

- 附件：
1. 农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表
 2. 农村宅基地使用承诺书
 3. 农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表
 4. 附图
 5. 乡村建设规划许可证
 6. 农村宅基地批准书
 7. 农村宅基地和建设住宅（规划许可）验收意见表
 8. 农村宅基地和建房（规划许可）审批所需材料
 9. 农村宅基地建设使用林地审核审批表
 10. 农村宅基地审批流程图



附件 1

农村宅基地和建设住宅（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	平方米	建筑面积	平方米	权属证书号			
	现宅基地处置情况	1. 保留（ 平方米）；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	平方米	房基占地面积	平方米				
	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 3. 农用地（耕地、林地、草地、其它）						
	住房建筑面积	平方米	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							
村民委员会意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							



附件 2

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. 原址扩建住房 4. 其他）需要，本人申请_____镇（街道）_____村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

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。

4. 按照区统一农房风貌要求，确定选择 1 种图集标准修建并通过验收。

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 3

农村宅基地和建设住宅（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	平方米		房基占地 面积	平方米	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	平方米	建筑层数	层	建筑高度	米		
规划建设管理办 公室意见	(盖章)						
	经办人：		负责人：		年 月 日		
镇街审 核批准意见	(盖章)						
	负责人：		年 月 日				

附件 4

附 图

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、本证是经规划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、规划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

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

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字_____号

农宅字_____号

户主姓名	
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	

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	



附件 7

农村宅基地和建设住宅（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	平方米	实用宅基地面积	平方米
批准房基占地面积	平方米	实际房基占地面积	平方米
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:		
规划建设管理办公室 验收意见	(盖章) 经办人: 年 月 日		
镇街验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		



附件 8

农村宅基地和建房（规划许可）审批所需材料

1. 申请人书面申请（原件 1 份）；
2. 《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》（原件一式 3 份）；
3. 农村宅基地使用承诺书（限新申请宅基地建设住宅或改扩建原有宅基地建设住宅的，原件 1 份）；
4. 申请人身份证、户口证明材料（复印件 1 份，核原件）；
5. 《农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》（原件一式 3 份）；
6. 地理坐标 CAD 文件、坐标串电子件及纸质件(原件 1 份)；
7. 农村村民建设住宅地质环境影响调查意见书或地质灾害危险性评估审查意见（原件 1 份）；
8. 土地面积分类确认书（原件 1 份）；
9. 原有宅基地的房地产权证（限搬迁新建、扩建的，复印件 1 份，核原件）；
10. 涉及邻里关系的，需提供邻里等相关利害关系人的书面意见（涉及减少原有间距、影响房屋结构安全、通行及其他对他人合法权益产生影响的情形，原件 1 份）；
11. 其他相关材料：
 - （1）因地质灾害迁建的，需提供规划自然资源部门出具的



地质灾害证明材料（原件 1 份）；

（2）因 D 级危房迁建的，需提供住房城乡建设部门出具的 D 级危房户证明材料（原件 1 份）；

（3）涉及自然保护区、风景名胜区、水源保护和天然气、页岩气、高压电线、水利工程、铁路、公路、矿山爆破、民爆物品仓库等设施安全和正常运行的，需提供其相关管理机构的审查意见（原件 1 份）；

（4）涉及占用耕地的，所在地的农村集体经济组织 2/3 以上成员签字同意的书面材料和补充耕地方案（原件 1 份）；

（5）建筑设计方案图或通用图集（拟建设住宅层数为三层但未使用通用图集的，应提供设计单位资质；原件 1 份）；

（6）其他相关佐证材料。



附件9

农村宅基地建设使用林地审核审批表

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		
使用林地情况	面积： 平方米							
村民小组意见	负责人： 年 月 日							
村民委员会意见	负责人： 年 月 日 (盖章)							
规划建设管理 办公室审核	是否在自然保护地范围内： 是 否							
	是否符合村规划： 是 否							
	是否符合农民建房政策： 是 否							
	建房面积是否符合相关规定： 是 否							
	审核意见：							
镇街审批意见								
报区林业局备案								



农村宅基地审批流程图

