



重庆市潼南区人民政府办公室 关于印发《重庆市潼南区农村宅基地建房 审批管理办法（试行）》的通知

潼南府办发〔2021〕55号

各镇人民政府、街道办事处，相关部门：

《重庆市潼南区农村宅基地建房审批管理办法（试行）》已经2021年8月10日区政府第137次常务会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市潼南区人民政府办公室

2021年9月10日



重庆市潼南区农村宅基地建房审批管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我区农村宅基地建房管理,贯彻落实乡村振兴战略,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》《重庆市城乡规划条例》《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)等有关规定,结合我区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本行政区域内农村宅基地建房审批管理。

第三条 本办法所称农村宅基地建房,是指农村集体经济组织成员在符合相关条件的情况下,在宅基地上进行新建、扩建和改建农村家庭住房的行为。

第四条 农村宅基地建房应符合土地利用总体规划、村规划、相关保护规划等规划要求,应符合安全、适用、经济、美观的要求,体现本地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第五条 农村宅基地建房应坚持节约集约用地制度,优先使



用村庄内的原有的宅基地或存量建设用地，严格执行农村乱占耕地建房“八不准”。农村宅基地建房占用农用地的，应按《中华人民共和国土地管理法》第四十四条规定办理农用地转用审批。

第六条 农村宅基地建房实行村级民主管理。各镇（街）要指导相关村（社）建立农村宅基地建房管理事项民主决策制度。

各镇（街）要指导相关村（社）设立村级宅基地协管员，原则上相关村（社）至少设立1名协管员，主要负责宣传宅基地建房法律法规政策宣传，负责协助村（社）初审农民宅基地建房资格，负责协助镇（街）做好农村宅基地“三到场”审核，负责辖区内违法违规建房日常巡查、发现、劝导、制止、上报等工作。

第七条 严格农村宅基地用途管制。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁利用农村宅基地开发商品住宅，严禁利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁违法违规买卖农村宅基地。

第八条 坚持节约用地原则。面积按照《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）相关规定执行，农村村民宅基地标准为每人20-30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，层数原则上不超过3层，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。

第二章 审批条件

第九条 在符合本集体经济组织成员身份和“一户一宅”条件下的农户，有下列情况之一的，可以户为单位申请农村宅基地建房：

- (1) 无宅基地的；
- (2) 因子女结婚等原因确需分户而现有的宅基地低于分户标准的；
- (3) 现住房影响相关规划，需要搬迁重建的；
- (4) 符合政策规定迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；
- (5) 因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的；
- (6) 其他按规定可申请的。

对改建的农村宅基地房屋要坚持“拆旧建新”和“先拆后验”的工作要求。

第十条 有下列情形之一的，农村宅基地建房申请不予批准：

- (1) 城镇居民；
- (2) 农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的；
- (3) 其他相关法律法规规定不符合条件申请宅基地的人员。

第三章 审批程序

第十一条 申请受理。符合农村宅基地建房申请条件的农村村民，以户为单位填写《农村宅基地和建设规划许可申请表》和《农村宅基地使用承诺书》，并携带身份证和户口簿原件及复印件，原集体土地使用证、乡村房屋所有权证或房地产权证等不动产权属证明（限扩建、改建房屋的）及其他所需材料向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）申请。

第十二条 村民小组讨论。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论申请人是否符合建房主体资格等，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，村民小组签署意见后将农户申请、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。

第十三条 村级初审。村级组织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规划、是否征求了相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送镇（街）农村宅基地审批受理部门受理，各部门联动审批。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送镇（街）农村宅基地审批受理部门。



第十四条 审查审批。审查。镇（街）规划自然资源所负责审查农村村民建房选址是否符合国土空间规划及土地用途管制要求等，并签署审查意见；涉及林业、水利、电力、交通等是否符合相关要求的，由镇（街）相关科、所、办负责审查并签署审查意见；镇（街）农业服务中心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、宅基地和建设规划许可申请是否经过村组审核公示等，并综合相关科、所、办意见提出审查建议。农村集中居民点建设，由建设单位或个人向镇（街）提出申请，经镇（街）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。

审批。审查完毕后，经镇（街）签署审批意见并办理审批手续，可一并发放《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，并以适当方式公开。

归档备案。镇（街）要建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存，并按月将审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局等部门备案。

第十五条 严格落实“三到场”。到场勘察。收到宅基地和规划许可申请后，镇（街）及时组织农业服务中心、规划自然资源所等相关人员实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划、权属是否清楚、是否涉及地质灾害隐患、是否涉及其他部



门的审查事项等。

到场查验。镇（街）农业服务中心、规划自然资源所等人员要到现场进行开工查验，实地丈量批准宅基地，确定建房位置，并加强对农村村民住宅建设的跟踪管理，及时制止违法违规建设行为。农村集中居民点由区规划自然资源局组织现场验核。

到场验收。农村村民建房完工后，镇（街）组织农业服务中心、规划自然资源所等人员进行验收，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，对符合条件的出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。农村集中居民点由区规划自然资源局组织竣工核实。

第十六条 核发证书。通过验收的房屋，按程序办理不动产权证。

第四章 监督管理

第十七条 属地管理原则。镇（街）要切实履行好属地管理责任，农村宅基地建房由镇（街）审核批准，按照“农户申请，村级初审，镇（街）审批”的管理原则，实行“谁审批，谁负责”问责机制。镇（街）要综合协调农业服务中心、规划自然资源所、

综合行政执法大队、村级宅基地协管员等相关部门和人员加强农村宅基地建房的日常监督和管理。镇（街）在建房管理过程中鼓励农户选择《重庆市潼南区农房户型图集》建房。

第十八条 部门职责。区农业农村委负责全区农村宅基地改革和管理有关工作，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，优化农村宅基地审批流程，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。

区规划自然资源局负责落实全区农村宅基地用地规划，按照“多规合一”思路，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，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，编制规划调整“增量包”报市规划自然资源局入库备案，同步完善规划调整。

区住房城乡建委负责积极推广《重庆市潼南区农房户型图集》，建房时可融入本地历史文化符号，传承巴渝传统居民风格；进一步加强农村传统风貌的保护与利用，注重打造“三线三点”，主要铁路、公路沿线，农村集中居民点的建筑风貌。



第五章 附 则

第十九条 本办法自公布之日起施行。