

中共大渡口区委全面深化改革委员会农业农村改革专项小组文件

渡农改〔2020〕3号

中共大渡口区委全面深化改革委员会农业农村改革专项小组关于规范农村宅基地审批管理工作的通知

各镇党委、政府，区农业农村委、区规划自然资源局：

为落实新修订的土地管理法有关要求，进一步规范农村宅基地审批流程，加强农村宅基地管理，根据《重庆市农业农村委员会重庆市规划和自然资源局转发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》（渝农发〔2020〕11号）文件精神，结合我区实际，现将农村宅基地审批管理工作有关事宜通知如下：

一、各尽其责履行好相关职能

按照机构改革和新《土地管理法》规定，建立乡镇审批机制。按中央农办、农业农村部要求，建立部市指导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理制度。镇人民政府具体负责宅基地审批管理工作。区农业农村委和区规划自然资源局加强业务指导，指导各镇切实履行主体责任。各镇人民政府切实落实好属地责任，加强事中事后监管，做好相关组织工作。各镇明确一个承办科室统一对外受理农村宅基地审批和协调征求有关部门意见等事宜。根据相关部门联审结果，由镇人民政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》。各镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并及时将审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局备案。区农业农村委、区规划自然资源局和各镇加强信息共享互通，完善工作联动协同推进机制。

区农业农村委负责全区农村宅基地改革和管理工作，建立健全相关管理制度，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，明晰农村宅基地审批流程和格式文本。

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等工作，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。按照“多规合一”思路，在国土空间规划编制工作中统筹安排宅基地用地空间。按照《重庆市规划和自然资源局关于进一步加强实用性村规划编制管理的通知》（渝规资〔2019〕831号）要求，在国土空间规划中分类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。将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。切实做好乡村建设规划许可管理。重点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，应办理农用地转用审批手续，审查通过并完善相关手续后，将核发的乡村建设规划许可证交由各镇（明确具体承办科室）统一发放给当事人。

二、严格规范农村宅基地审批和建房规划许可管理

符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提交宅基地和建房（规划许可）书面申请和相关资料（详见附件1：农村宅基地和建房（规划许可）申请材料清单）。村民小组收到申请后，应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公示，公示时间不少于7天。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请材料、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。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，由村级组织签署意见后，将相关资料报送镇人民政府。

镇人民政府统一受理后，及时组织镇级农业农村、自然资源等相关部门进行实地审查。根据审查情况，完善填写农村宅基地

和建房（规划许可）审批表。对符合条件的，镇人民政府填制农村宅基地批准书，区规划自然资源局核发乡村建设规划许可证，由镇里统一对外分发。

经批准用地建房的农户，开工前向镇人民政府申请划定宅基地用地范围。镇人民政府及时组织镇级农业农村、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。农户建房完工后，镇人民政府及时组织镇级农业农村、自然资源等相关部门进行实地验收，实地查看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，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

三、工作要求

强化责任意识，各相关部门、镇政府、村级组织履职尽责，建立完善共同责任机制。积极优化细化工作流程，严肃工作纪律。各镇要进一步充实力量、健全机构，建立完善一个窗口对外受理，加强与多部门内部对接联动运行的农村宅基地建房联审联办制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

附件：1.农村宅基地审批管理流程图

2.农村宅基地和建房（规划许可）申请资料清单

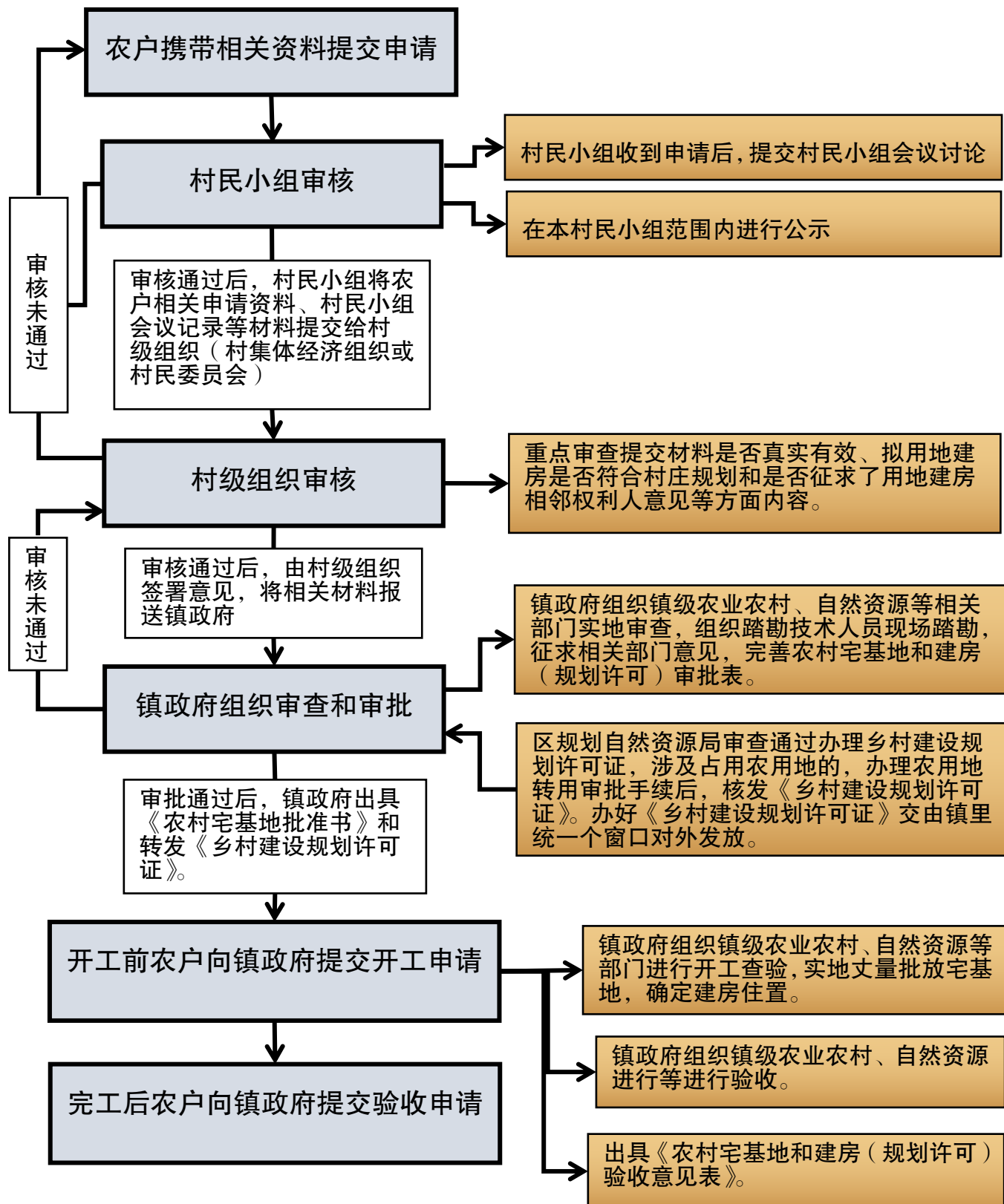
3.用地建房相邻权利人意见征求意见书

- 4.农村居民旧房处置方案
- 5.农村宅基地使用承诺书
- 6.农村宅基地和建房（规划许可）申请表
- 7.同意农户申请使用宅基地建房的会议决议
- 8.申请农村宅基地和建房（规划许可）公示表
- 9.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
- 10.乡村建设规划许可证
- 11.农村宅基地批准书（一）
- 12.农村宅基地批准书（二）
- 13.农村宅基地建房开工申请表
- 14.农村宅基地建房验收申请表
- 15.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

中共大渡口区全面深化改革委员会农业农村改革专项小组
（中共重庆市大渡口区农业农村工作委员会代章）

2020年6月3日

农村宅基地审批管理流程图



附件 2

农村宅基地和建房（规划许可）申请 资料清单

- 1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表（原件 1 份）。
- 2.申请户家庭户口簿。
- 3.农村宅基地使用承诺书。
- 4.原宅基地的不动产权属证书（限迁建、扩建、改建的）。
- 5.农村居民旧房处置方案（限迁建的，原件 1 份）。
- 6.用地建房相邻权利人意见征求书。

注：以下不同类型分别提供相应资料

- 7.属分家的附分家协议。
- 8.属继承房产的改建附产权转移资料。
- 9.属地灾搬迁户新建的提供防灾明白卡和避险明白卡复印件。

注：如无特别说明，申请材料均为复印件 1 份、核原件。

附件 3

用地建房相邻权利人意见征求书

申请户	姓名		性别		年龄	岁	联系电话				
主信息	身份证号				户口所在						
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	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.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				米		
申请理由:											
相邻权利人意见征求											

附件 4

农村居民旧房处置方案

(参考文本)

本户于 年 月 日向 镇(街) 村(居)
村(居) 民小组申请 (迁建) 房屋。我户承诺按以下方案处置旧房：

新房建成后 2 个月内，自愿拆除原房，恢复为耕地，申请注销旧房不动产权利并交回原权利证书。如未拆除完毕，在遇国家、集体、企业征占地需拆除该房屋时，不要求任何补偿（赔偿）。同时，因旧宅房屋倒塌造成自己或他人生命财产损失等一切后果，由本户自行承担。

申请户户主（ 签字 ）：

身份证号：

年 月 日

附件 5

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_____镇_____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。

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 6

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
主信息	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.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	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	（盖章） 负责人： 年 月 日							

附件 7

同意 户申请使用宅基地建房的会议决议

(参考文本)

本村（居）民小组于 年 月 日在 召开了村民代表会议，应到会代表 人，实到会代表 人，超过应到会代表 2/3。会议审定 户 人系我村（居）民小组成员，符合申报宅基地条件，同意该户（ 人）在 处申请使用宅基地，其中占用耕地 平方米；非耕地 平方米（申请占地准确面积以主管部门调查核实和审批结果为准）。

xxx 村（居）民小组（盖章）

年 月 日

附件 8

申请农村宅基地和建房（规划许可）公示表

申请户	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
主信息	身份证号				户口所在			
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	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.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	米	
申请理由：								
备注	对本申请内容有异议的村民，请于 年 月 日前，向大渡口区 XX 镇 XX 村 XX 组反馈（联系人： 联系电话： ）。 年 月 日							

附件 9

农村宅基地和建房（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		m²	房基占地面积		m²	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		m²		建筑层数		层	建筑高度	m²
自然资源部门审查意见		(盖章) 负责人：年 月 日							
其他部门意见									
农业农村部门审查意见		(盖章) 负责人：年 月 日							

附件 10

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、 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。

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	
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	

农村宅基地批准书（存根）

农宅字_____号

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 12

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。

填写说明：

编号规则: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》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、镇、乡（苏木），按 GB/T10114 的规定执行；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。

批准书有效期:指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 13

农村宅基地建房开工申请表

申请时间： 年 月 日

申请户主		身份证号	
联系电话		地 址	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
拟开工日期			
批准宅基地面积	m ²	批准房基占地面积	m ²
批建层数/高度	批准地址： 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		
平面简图(标注长宽及四至)			
备 注			

附件 14

农村宅基地建房验收申请表

申请时间：

申请户主		身份证号	
联系电话		地 址	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		完工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	完工层数/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		
完工平面简图 (标注长宽及四至)			
备 注			

附件 15

农村宅基地和建房（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	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
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:		
验收单位意见	农业农村部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	自然资源部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
镇政府验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

