



重庆市九龙坡区农业农村委员会
重庆市九龙坡区规划和自然资源局
重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会
重庆市九龙坡不动产登记中心
关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知

九龙坡农委〔2020〕93号

各相关镇人民政府、中梁山街道办事处，区级相关部门，有关单位：

为贯彻党和国家机构改革精神，落实新修订的土地管理法有关要求，深化“放管服”改革，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《重庆市城乡规划条例》《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市土地管理规定》（渝府令〔1999〕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）法律法规规章和政策，按照农业农村部、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）和市农业农村委、市规划自然资源局《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（渝农发〔2020〕11号）精神，结合实际，现就我区



规范农村宅基地用地建房申请审批管理有关事项通知如下。

一、坚持基本原则

(一) 坚持节约集约用地原则。镇政府(街道办事处)应严格按照节约集约原则从严控制农村宅基地报批数量。优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地,尽量不占或少占耕地、林地,禁止占用永久基本农田。

(二) 坚持规划合理引导原则。农村村民建房应符合国土空间规划,充分发挥规划先行和政府引导作用,鼓励适度集中。位于规划城镇建设用地范围内的,不得占用规划城镇道路用地。

(三) 坚持“农转用”计划管理原则。农村村民建房占用农用地的,应办理农用地转为建设用地手续。区规划自然资源局根据镇政府(街道办事处)申报情况,分批次报经区政府同意后,组件报市政府批准农用地转用手续。

二、明确责任分工

(一) 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,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。对镇政府(街道办事处)审核批准的



农村宅基地依照法定职责进行备案。负责宅基地违法占地的查处相关工作。负责法律法规规定的农村宅基地管理的其他工作。

(二)区规划自然资源局。负责国土空间规划、土地利用计划、农用地转用等工作,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,依法办理农用地转用审批和占用林地审批等相关手续。负责法律法规规定的农村宅基地审批管理的其他工作。

(三)区住房城乡建委。负责指导镇街开展农房建设管理工作,因地制宜编制符合我区的农村房屋建设图集供农户选择,加强农村建筑工匠培训管理。

(四)九龙坡不动产登记中心。负责辖区内农村宅基地(房屋)登记发证的具体工作。

(五)镇政府(街道办事处)。负责本行政区域内农村宅基地审批管理工作。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等。负责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,应在办理农用地转用审批手续后,核发乡村建设规划许可证。对农民宅基地申请进行审批,出具《农村宅基地批准书》。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



业农村委备案。

三、明确用地标准

（一）新建或异地迁建

各镇政府（街道办事处）应切实加强用地、规划管理，从严控制零星散户新占地建房，并按照程序报批。根据《重庆市土地管理规定》（渝府令〔1999〕53号），我区农村村民宅基地标准为每人25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。属于异地迁建的，应拆除原房屋，注销原权证。

（二）原址扩建

原房屋人均面积未达到标准、确需原址扩建的，各镇政府（街道办事处）审核同意后，按程序报批。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。不得超出规定的宅基地标准和建筑面积标准。

（三）原址翻建

原房屋确需原址翻建的，各镇政府（街道办事处）按照改建报批程序进行审核审批，审批面积不得超过原房屋房地产权证登记合法确认面积，并有效加强用地、规划管理。

四、规范行政审批

镇政府（街道办事处）积极探索建立一个窗口对外受理、多



部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，设立集中统一受理农民建房申请的便民服务窗口，制定办事指南和公布申请要件。农村村民申请宅基地建设，镇政府（街道办事处）审批要严格按照《重庆市九龙坡区农村宅基地审批工作流程》（见附件）严密组织实施。倡导推行农村宅基地审批正负清单。

（一）正面清单

- 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，需要进行住房迁建的；
- 3.因国家或集体建设，需要拆迁原住房进行异地迁建的；
- 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、规章另有规定可以申请宅基地的。

（二）负面清单

- 1.宅基地面积已经达到或超过本通知规定限额标准的；
- 2.年龄未满 18 周岁单独申请建房的；
- 3.将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途的；
- 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.对原住房应拆未拆、所占宅基地未交回集体经济组织的；



6.法律、法规、规章另有规定不予批准宅基地的。

五、加强用地监管

（一）执行“四公开”和“四到场”制度

由镇政府（街道办事处）指导村、社集体经济组织利用村务公开等平台做到申报条件公开、审批程序公开、申报名单公开和审批结果公开；由镇政府（街道办事处）组织村、社相关人员，严格执行“四到场”制度，坚持选址到场，放线到场，施工过程到场，竣工验收到场，确保宅基地审批及建设全程监管。

（二）建立动态巡查制度

结合自然资源部土地例行督察、卫片执法，各镇政府（街道办事处）应会同区农业农村委、区规划自然资源局等部门加强农村宅基地批后日常巡查和监管，建立健全镇政府（街道办事处）、村、社及各相关部门批后共同监管责任机制。

（三）查处违法用地行为

各镇政府（街道办事处）及相关部门对巡查、群众举报等发现的农村村民宅基地占用永久基本农田、未批先建、批少建多、违规扩建加层，以及擅自改变位置等违法违规行为要及时制止，对继续实施违法行为的，由相关部门依法查处。

（四）加强监督问责

严禁以农村宅基地名义变相批准用于违规建设厂房、办公



楼、小产权房等行为。对因监管不力等导致农村宅基地违法案件频发，造成恶劣影响和不利后果，对相关责任人按法定程序报区纪检监察部门查处，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究相关责任。

六、完善保障机制

（一）加强组织领导

按照区级主导、镇街主责、村级主体的要求，镇政府（街道办事处）要建立健全农村宅基地管理机制。区级相关部门加强要对镇政府（街道办事处）、村级组织依法履行职责有关工作的指导。区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建设委等部门要加强沟通协调和信息交流，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。

（二）保障工作条件

镇政府（街道办事处）要履行好农村宅基地属地管理责任，统筹专业人员充实工作力量，建立部门联动审批机制，落实工作经费、技术装备和办公条件。加强组织领导，强化责任落实，完善工作流程，切实承担起宅基地审批和管理职责。镇村两级要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

（三）强化工作考核



重庆市九龙坡区农业农村委员会行政规范性文件

要把农村宅基地审批管理工作纳入区政府重点工作督查考核事项，确保宅基地申请审查、审核批准、执法监督各环节履职到位、管理到位。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，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，依法严肃追责。

附件：重庆市九龙坡区农村宅基地审批工作流程

重庆市九龙坡区农业农村委员会
重庆市九龙坡区规划和自然资源局
重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会
重庆市九龙坡不动产登记中心

2020年6月9日

(此文件公开发布)



附件

重庆市九龙坡区农村宅基地审批工作流程

第一步 村民申报

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《重庆市九龙坡区农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》（附件<2>），征求相邻权利人意见，作出农村宅基地使用承诺并提交承诺书（附件<3>）；没有设村民小组的，申请人向村集体经济组织或村民委员会（以下称村级组织）申请。

第二步 村民小组审核

村民小组在召开村民小组会议讨论，并在本小组范围内将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等张榜公示；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《重庆市九龙坡区农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》（附件<2>）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 5 个工作日。

第三步 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、所用地建设住



宅是否符合国土空间规划、是否征求相邻权利人意见等，在 5 个工作日内审查。审查通过的，在《重庆市九龙坡区农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》（附件<2>）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（附件<3>）等材料送交镇政府（街道办事处）。

第四步 镇政府（街道办事处）组织联审联办

镇政府（街道办事处）组织相关部门和测绘机构到现场实地踏勘、采集地理坐标、制作附图，征求林业、水利、电力等部门意见，辖区规划自然资源局审查用地建设住宅是否符合国土空间规划、用途管制等要求；农业农村部门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。以上环节同时进行，在 5 个工作日内完成，并在《重庆市九龙坡区农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》（附件<4>）上签署意见，提出审批建议报镇政府（街道办事处）。

（1）涉及占用农用地的，由镇政府（街道办事处）报区规划自然资源局按规定办理农用地转用审批手续；占用耕地的，先行办理耕地占补平衡手续、统一收缴耕地开垦费。

（2）涉及占用林地的，由镇政府（街道办事处）报区规划自然资源局（区林业局）按规定办理林地占用审批手续；涉及采



伐林木 10 立方米以下的，由镇政府（街道办事处）按职权办理林木采伐手续。

（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。

（4）对规划城镇建设用地范围内的，镇政府（街道办事处）在作出审查决定前，应先征求规划自然资源部门意见。

第五步 镇政府（街道办事处）审核发证

镇政府（街道办事处）在 5 个工作日内审核批准，出具乡村建设规划许可证（附件<5>）和农村宅基地批准书（附件<6>）。

第六步 资料备案

镇政府（街道办事处）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备案。

第七步 实地审查到场

收到宅基地和建房（规划许可）申请后，镇政府（街道办事处）要实地审查申请人是否符合条件，拟用地是否符合规划和地类等。

第八步 开工查验到场

经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇政府（街道办事处）申请划定宅基地用地范围，镇政府（街道办事处）及时进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。



第九步 施工过程到场

农户在建房施工过程中，镇政府（街道办事处）实地检查农户是否按要求用地建房，严厉查处违法违规行为。

第十步 组织验收到场

农户建房完工后，镇政府（街道办事处）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，并出具《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件<7>）。

第十一步 登记发证

通过验收的农户，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。

以上第7、第8、第9、第10道程序，由镇政府（街道办事处）相关部门和辖区规划自然资源所联合同步办理。

附件：1.重庆市九龙坡区农村宅基地审批流程图

2.重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）申请表

3.重庆市九龙坡区农村宅基地使用承诺书

4.重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（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.重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）

验收意见表

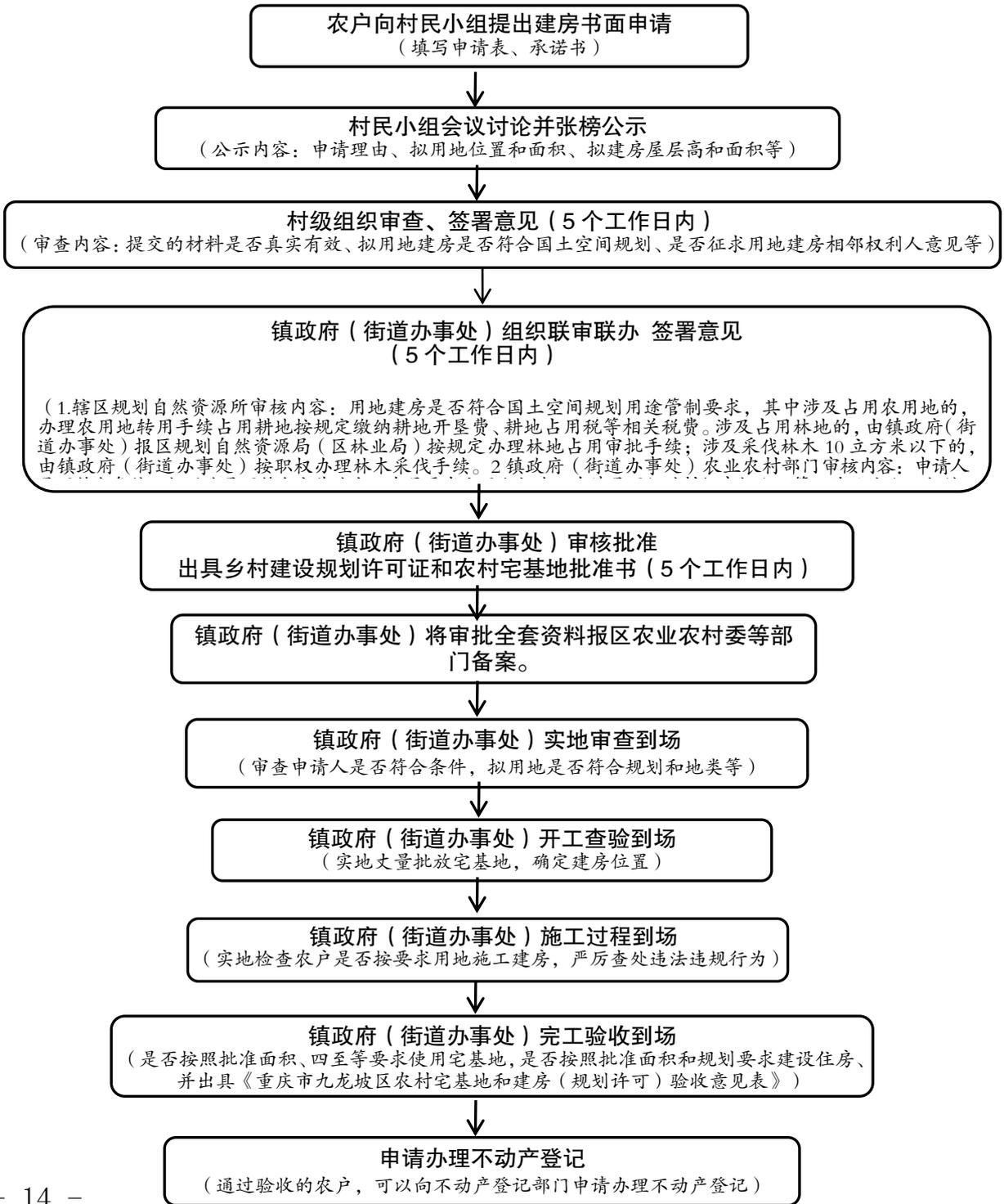
8.重庆市九龙坡区 XX 镇（街道）农村村民宅基地

申请办事指南（模版）



附件<1>

重庆市九龙坡区农村宅基地审批流程图





附件<2>

重庆市九龙坡区农村宅基地和建房 (规划许可)申请表

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	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.新建或易址迁建 2.原址扩建 3.原址翻建			
		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								



重庆市九龙坡区农业农村委员会行政规范性文件

村民小组意见	<p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>
村集体经济组织或村民委员会意见	<p>(盖章)</p> <p style="text-align: right;">负责人： 年 月 日</p>



附件<3>

重庆市九龙坡区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：

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> 农村宅基地批准书

农村宅基地批准书

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字 号农宅字 号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村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	

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:

- 1.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。
- 2.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<8>

重庆市九龙坡区 XX 镇（街道）农村村民 宅基地申请办事指南

（模 版）

一、受理范围

本指南适用于符合农村宅基地的农村集体经济组织成员的
申请和办理。

二、农村村民宅基地申请人资格

1.下列人员符合宅基地申请人资格：

（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，且建房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，建房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，且建房申请



之日户口尚未登记的人员；

(6) 因户籍改革转户后户口登记在本镇（街道）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、规章另有规定符合资格的人员。

2. 下列人员不符合宅基地申请人资格：

(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) 建房申请之日已死亡或宣告死亡未注销户口的人员；

(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，应当从原宅基地复垦面积中扣除新建宅基地面积或以有偿方式取得；

(7) 法律、法规、规章另有规定不符合资格的人员。

三、申请材料

1. 申请人书面申请（原件 1 份）；

2. 《重庆市九龙坡区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（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.《重庆市九龙坡区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镇街委托测绘公司出具，（原件1份）；

7.原有宅基地的房地产权证（限异址新建、原址翻建、原址扩建的，复印件1份，核原件）；

8.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）；

9.因特殊情况需提供的材料：

（1）因地质灾害迁建的，需提供镇街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，需提供镇街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）其他直接佐证材料。

四、办理程序

（一）现场办理。村民现场提交申请资料→窗口接件初审→镇政府（街道办事处）启动审核→镇政府（街道办事处）核准办证→村民接窗口通知领证

（二）网上办理。村民网上提交申请资料→工作人员接件初审→镇政府（街道办事处）启动后台审核、出台内审文件、核准办证→村民接窗口通知领证（镇街结合本单位实际自行确定流程）

五、办结时限

10 个工作日。（不包括村民小组、村级组织审查，农用地转用审批时间）

六、联系电话及办理地点

（一）办理地点：XX 镇（街道）XX 窗口。（镇街结合本单位实际自行确定）

（二）咨询电话（窗口）：

（三）监督电话（XX 镇<街道>纪委<纪工委>）：

（四）办理时间：工作日 9：00—12：00、14：00—17：00。

重庆市九龙坡区 XX 镇（街道）人民政府（办事处）

2020 年 6 月 日