



重庆市北碚区住房和城乡建设委员会
重庆市北碚区财政局
重庆市北碚区农业农村委员会
重庆市北碚区规划和自然资源局
关于进一步规范农村居民住房规划建设管理的
通知

北碚建发〔2020〕150号

各街道办事处、镇人民政府，区政府各部门，各在碚市属单位，有关单位：

经区委、区政府同意，现将《进一步规范农村居民住房规划建设管理的通知》印发给你们，按照有关会议精神，结合我区实际，提出以下意见，请认真贯彻执行。

一是提高认识，切实履责。农村居民住房规划建设管理事关广大农村居民住房权益，涉及农业农村、自然资源、财政、住房城乡建设等部门，要增强责任意识和服务意识，按照部门职能和国家改革要求，切实履行各自职责，做好信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村居民住房规划建设管理工作；涉及街道办事处、镇人民政府切实履行属地责任，加强事前、事中和事后监管，组织做好农村居民住房规划建设管理有关工作，为农村



居民提供便捷高效的服务。

二是样板引路，全面实施。《进一步规范农村居民住房规划建设管理的通知》印发之日起，各街道办事处、镇人民政府行政主要领导作为农村居民住房规划建设管理第一负责人，具体履行审批职能。在审批各村上报第一套农村宅基地用地审批建房后，应及时联系区政府分管领导和相关部门，分管区领导将带领区级相关部门进行现场指导办公，引导农村居民建房选择使用指导图集，严格监管工程质量和建筑风貌，共同做好农村居民住房规划建设管理工作。

三是强化考核，督查问责。农村居民住房规划建设管理将纳入部门和街镇重点工作督查考核事项，确保农村居民住房规划建设管理的申请审查、审核审批、执法监管等环节履职到位、管理到位。坚决防止推诿扯皮和不作为、乱作为，监管不力等现象发生。对因工作不力，出现未批先建、少批多建、批甲占乙等违法违规现象严重的，对违规协助申请人提供虚假资料和违规审核的，要依法追究相关人员的责任。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依法严肃追责。构成犯罪的，要依法追究刑事责任。

本通知自印发之日执行。

重庆市北碚区住房和城乡建设委员会

重庆市北碚区财政局



重庆市北碚区农业农村委员会 重庆市北碚区规划和自然资源局

2020年6月7日



进一步规范农村居民住房规划建设管理的通知

为进一步规范农村居民住房规划建设管理，改善农村人居环境，推进美丽乡村建设，按照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法》等法律法规和文件的规定，结合我区实际，特研究制定了《进一步规范农村居民住房规划建设管理的通知》。

一、强化农村居民住房规划管控

（一）强化村规划管控

相关街道办事处、镇人民政府要组织编制村规划，划定生态空间、农业空间和建设空间，合理安排农村居民点用地位置和规模，控制农村住房风貌。强化村规划管控作用，永久基本农田、自然保护区（核心区和缓冲区）、饮用水源保护区、河库管理范围等生态管控区不得新增农村居民点用地，鼓励村域范围内零星分散的宅基地适度集中，鼓励自然保护区等生态管控区的住房逐步退出或搬迁，在适宜区域重新规划农村居民点。村规划要结合资源禀赋和区域特色，强化住房风貌控制，零星分散的农村住房建设应当与自然环境协调。

（二）严格农村居民建房选址

农村居民住房建设应当遵循有利生产、方便生活、节约土地、



保护耕地、保护生态环境的原则。农村居民宅基地，应尽量使用原宅基地和村内空闲地，不占或少占耕地，新增宅基地严禁占用永久基本农田和生态保护红线，严禁占用河库管理范围，原河库管理范围内的住房拆建改建选址需退出河库管理范围。涉及占用林地的，应先行取得区林业部门意见；位于城镇开发边界范围内的，不得影响批准的控制性详细规划的实施；位于城镇规划近期建设用地范围内的，不得批准（加固解危的除外）。农村居民住房建设选址应避开地质灾害隐患区和山洪灾害重点防治区；位于公路、铁路、河道、湖泊、饮用水源等周边的，位于自然保护区、风景名胜区、森林公园、“四山”管制等范围的，应符合相关法律法规规定；不得危及电力、石油、天然气、供水、军事等设施的安全。

（三）加强农村居民建房风貌管控

相关街道办事处、镇人民政府要按村规划和各村组特色确定建筑风貌，引导农村居民按乡村振兴发展的要求，参照使用指导图集或进行风貌控制。相关街道办事处、镇人民政府要将建筑风貌纳入农村居民住房建设管理范围，在管控主体建筑风貌的同时也要对畜禽圈舍等附属设施进行风貌指导，对部分改建的应当保持与整体住房风貌一致，达不到规定要求的，街镇不得组织竣工验收。

二、规范宅基地管理

（一）严格落实“一户一宅”规定



农村居民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过规定标准，应按照批准面积和建房标准建设住房，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建设住房的，要严格按照“建新拆旧”要求，新建住房在通过街镇验收后农村居民要在承诺期内拆除旧房，将原宅基地使用权交还集体经济组织。原有农村宅基地面积达到规定面积，申请扩建的不得批准；农村居民出卖、出租、赠与住房后，再申请宅基地的不得批准；城镇居民不得在农村申请宅基地审批手续（法律法规另有规定的除外）。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行处置，逐步消除。

（二）严格用途管制

涉及占用农用地和未利用地的，需办理农用地转用审批手续，区规划自然资源局负责安排新增建设用地计划，原则上每季度上报一次，涉及占用耕地的占补平衡由相关街道办事处、镇人民政府负责落实。其中涉及集中居民点的需先行办理农用地转用审批手续，涉及增减挂钩的需先行报批增减挂钩方案。

（三）规范宅基地利用方式

相关街道办事处、镇人民政府要进一步加强宅基地和住房管理，对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，防止侵占耕地和生态保护红线、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住房依法取得、权属清晰。要坚决守住法律和政策底线，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严



格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。要切实维护农民权益，不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

（四）整合零星分散宅基地

支持有条件的村组将零星分散的宅基地以增减挂钩方式整合进行集中建设，拆旧区复垦面积大于建新区的剩余面积可用于产业发展。支持零星征地异地迁建、地质灾害搬迁、生态移民搬迁等农村居民集中建设。严格控制跨村民小组建设农村居民住房，除地质灾害搬迁、生态移民搬迁、增减挂钩整合零星分散集体建设用地、零星征地异地迁建户在本集体经济组织范围无法选址等情形外，原则上不得跨村民小组建设农村居民住房。

（五）探索宅基地退出机制

在依法维护农民宅基地合法权益和严格规范宅基地管理的基础上，探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的有效途径和政策措施。对进城落户的农村村民，集体经济组织可以依法通过规范的民主程序，探索多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。

三、加强农村居民建房管理

（一）住房申请条件及标准

宅基地是指农村居民用于建造住房及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地，只有本集体经济组织成员才有资格提出申请。农村居民一户只能拥有一处宅基地，



每户用地面积不得超过规定标准，扩建住房新占的用地面积应连同原有宅基地面积一并计算，坚决防止盲目攀比扩大宅基地面积。农村居民住房建设原则上不超过三层。

（二）优化审批流程

农村居民住房建设实行宅基地审批书和乡村建设规划许可证一并申请、一并受理，同时发证。

1.农户申请。符合农村宅基地申请条件的农户，以公安部门登记的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，并递交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》等资料。

2.村民小组审查。村民小组收到申请后，按有关规定讨论以下内容：申请户建房申请主体资格、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况，讨论通过后在本村民小组范围内进行公示，公示期为3天。公示无异议或异议不成立的，由村民小组在申请表上签署意见，并将农户申请、村民小组会议记录等材料交村民委员会审查。

3.村级审查。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、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村委会签署意见，报送相关街道办事处、镇人民政府。

4.联合审查。相关街道办事处、镇人民政府自收到经村委会签署意见的宅基地和建房（规划许可）申请后，5个工作日内组



织测绘单位和相关部门现场勘查并核实是否占用永久基本农田、生态保护红线、河库管理范围、城镇开发边界等管控范围。10个工作日内形成审查意见，审查内容包括是否符合申请条件、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，如涉及需征求相关部门意见的，相关部门应在6个工作日内将协办意见反馈街道办事处或镇人民政府，办理时限计入总时限。

5.审核批准。相关街道办事处、镇人民政府根据联审结果，对农村宅基地和农村居民住房建设申请进行审批，审查通过的，应在5个工作日内核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。其中涉及集中建设的，经街镇初审报区规划自然资源局审批《乡村建设规划许可证》，其办理程序按照相关法律法规执行。《农村宅基地批准书》与《乡村建设规划许可证》批准后，在村务公开栏进行公开，接受群众监督。审查未通过的，由相关街道办事处、镇人民政府书面说明理由，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。

取得《乡村建设规划许可证》之日起一年内未进行建设的，且未批准延期的，《乡村建设规划许可证》失效。需要延期的，申请延期应当在期限届满前三十日内向原审批机关提出。经批准延期的，其延长期限不得超过一年。

6.建筑管理。农村居民住房建筑工程的勘察、设计、施工等建筑活动，按照限额以上工程和限额以下工程的分类进行管理。



限额以上农村居民住房包括四层以上或建筑面积五百平方米以上住房。

区住房城乡建委参照《中华人民共和国建筑法》《重庆市村镇规划建设管理条例》等有关规定对限额以上农村居民住房建设工程实施监督管理；建设单位或个人应当依法向区住房城乡建委申请施工许可，提供具有资质的施工企业证明资料、《农村宅基地批准书》与《乡村建设规划许可证》、施工图等，并取得施工许可证后，方可开工建设；适时对农村建筑工匠开展技术指导、服务和免费培训。

相关街道办事处、镇人民政府负责限额以下农村居民住房建设工程实施监督管理，提供技术指导和服务，监督建设单位或个人与施工企业或培训合格的农村建筑工匠约定农村居民住房建筑工程质量安全责任，督促施工企业或培训合格的农村建筑工匠遵守有关施工技术规程和规范进行施工，严禁使用不符合质量要求的建筑材料、建筑构件和明令禁止的落后技术；应当定期组织农村居民住房建筑工程安全生产检查，及时协调解决安全生产中的重大问题，制止安全生产违法行为，处置安全生产事故；鼓励农村居民住房建筑工程承包给具有相应资质的设计、施工企业和培训合格的农村建筑工匠施工，并鼓励签订由市住房城乡建委制定的格式合同。

7.行业部门备案。相关街道办事处、镇人民政府要建立村居



民住房用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，每月将审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局备案。

8.现场放线。规划和用地等手续批准后，由相关街道办事处、镇人民政府组织村组及建房申请人现场放线。基槽开挖完成后，由相关街道办事处、镇人民政府组织测绘单位进行验线，不得批甲占乙和超占面积。经批准用地建房的农村居民，自申请批准之日起，引导在2年内完成建房。

9.竣工验收。农村居民住房竣工后，由相关街道办事处、镇人民政府负责组织进行现场验收。验收合格的，核发《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。对超占超建的，依法整改拆除后再进行验收。

10.权属登记。农村居民住房经验收合格的，相关街道办事处、镇人民政府要指导建房人凭验收意见表等资料向区不动产登记中心申请新房权属登记并注销原产权。涉及须退出原宅基地的，街镇出具验收意见表和拆除原住房证明材料方可办理权属登记。

（三）完善申报资料

宅基地审批书和乡村建设规划许可证实行一套资料，分开发证的申报审批方式。资料清单如下。

1.申请人身份证明材料及其户籍人口证明文件（复印件各1份）。申请人委托证明文件、被委托人身份证明材料（限申请人委托他人代办的，证明文件原件1份、身份证明复印件1份，核



原件)。

2.农村宅基地和建房(规划许可)申请表(原件1份)。

3.农村宅基地使用承诺书(原件1份)。

4.原土地和住房权属证明材料(限改建、扩建、迁建居民住房,复印件1份,核原件)。

5.建筑设计方案图(推荐使用农村居民住房指导图集,若未使用指导图集的,建设三层和有关地方法规规定的,需提供具备资质的设计单位设计的建筑设计方案,其建筑设计方案应加盖设计单位印章,原件2份)。

6.相邻权利人书面意见(限需征求相邻权利人意见的,原件1份),涉及联合建设的提供联建协议(原件1份)。

7.涉及林地、自然保护区、风景名胜区、森林公园等范围的,需提供相应主管部门的书面意见(原件1份)。

8.村民小组研究记录和公示资料(复印件1份)。

9.其他相关资料。

四、明确职责,强化监管

(一)进一步明确管理职责

建立健全农村居民住房建设共同监管责任机制。根据本轮机构改革和新修正的《土地管理法》规定,按照部市指导、区县主导、街镇主责、村级主体的宅基地管理机制,区农业农村委负责宅基地改革和管理工作,区规划自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划和指导规划许可,区住房城乡建委负责限额以上农



村住房建设工程监督管理，区不动产登记中心负责不动产登记发证、登记信息化建设。街镇承担属地责任负责农村居民住房审批、管理、违法建筑查处、配合做好违法用地调查等工作。具体职责分工如下。

区农业农村委负责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、闲置宅基地和闲置住房利用；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同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划等工作。

区规划自然资源局负责土地利用计划，上报农用地转用审批，办理集中居民点规划许可和权属调查，指导村规划编制和散居住房的规划许可，在村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。

区住房城乡建委负责对限额以上农村居民住房建设工程实施监督管理，负责农村建筑工匠的技术指导、服务和培训等工作。

区不动产登记中心负责辖区范围的农村居民住房登记发证和旧房注销登记工作；土地住房等不动产登记信息化建设；现行农村不动产登记档案的整理、保管、利用等工作。

区“两违”整治办负责统筹协调全区违法用地和违法建筑整治工作。

相关街道办事处、镇人民政府负责组织编制村规划、宅基地



和散居住房乡村建设规划的审批管理、监管、违法建筑执法、配合区农业农村委违法用地调查等工作。负责限额以下农村居民住房建设工程实施监督管理和技术指导与服务。

村组负责配合相关街道办事处、镇人民政府和区级相关部门做好宅基地和住房建设的审查，负责按相关街道办事处、镇人民政府的安排加强巡查，跟踪管理，及时发现违法建设行为并报告，负责配合相关街道办事处、镇人民政府和区级相关部门调查处理违法违规建设行为，负责督促农村居民拆除原房退出原宅基地等工作。

区发展改革委、区经济信息委、区文化旅游委、区林业局、区城管局、区水利局、区交通局、区生态环境局、区土储中心和缙云山管理局等相关部门共同做好专门管理区域和各自职责范围内的监管工作。

（二）进一步落实监管责任

1.全面落实“三到场”。一是相关街道办事处、镇人民政府收到宅基地和建房（规划许可）申请后，及时组织实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合村规划和地类要求。二是经批准用地建房的农户，应当在开工前向相关街道办事处、镇人民政府申请划定宅基地用地范围。相关街道办事处、镇人民政府应及时组织到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。三是农户建房完工后，由相关街道办事处、镇人民政府组织住房竣工验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至界限等要求使



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》。

2.开展动态巡查。相关街道办事处、镇人民政府采用常态化巡查和不定时跟踪检查相结合的方式开展动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地和建房规划的各类违法违规行为。对未批先建、超面积占用宅基地、未依法取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证规定进行建设等行为的，应采取有效措施及时制止。

（三）严格落实违法行为查处

一是区农业农村委、区规划自然资源局和区住房城乡建委等部门要尽快完善各自职能职责，建立动态抽查检查制度，强化执法监管，依法监督相关街道办事处、镇人民政府对未经批准擅自施工、违反乡（镇）人民政府核发的乡村建设规划许可、修建违法建筑等的处置查处工作。二是依据《重庆市城乡规划条例》的规定，由相关街道办事处、镇人民政府负责查处擅自改变其核发的乡村建设规划许可证及附件、附图进行建设的违法建设行为；对农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住房的，根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，由区农业农村委负责查处；区规划自然资源局配合做好宅基地执法并就执法流程、法律文书样表等给与指导。

五、工作要求

区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委、区不



不动产登记中心等部门和相关街道办事处、镇人民政府要切实履职尽责，有序开展工作，确保农村居民住房建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理工作的连续性和稳定性。

（一）建立联动机制。区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委、区不动产登记中心等部门和相关街道办事处、镇人民政府要探索建立宅基地和住房建设工作联动机制。一是建立例会协调制。定期通报工作情况、研究解决审批、建设、改革、利用和管理工作中存在的问题。二是建立情况通报制。由相关街道办事处、镇人民政府定期向区农业农村委、区规划自然资源局报送农民建房新增建设用地需求和督促查处情况，区规划自然资源局要定期通报依法办理农用地转用审批情况。三是建立信息共享制。区农业农村委、区规划自然资源局按照市级层面要求探索建立宅基地和住房审批信息化管理平台。各相关街道办事处、镇人民政府按要求将审批情况上报备案，区农业农村委和区规划自然资源局要及时整理相关审批材料，共享给不动产登记机构。

（二）落实工作责任。区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委、区不动产登记中心等部门和相关街道办事处、镇人民政府、村组要依法履行职责，推动实施农村居民建房有关行政审批监管和综合执法，按照权责一致原则，落实宅基地管理责任，做到谁审批、谁监管，谁执法、谁担责。一是区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委要加强制度建设，指导和督促街镇做好宅基地和住房建设审批管理工作。二是相关街道



办事处、镇人民政府要明确分管领导及辖区内承接农村宅基地改革与管理、规划建设的专门机构，落实相关人员，加强队伍建设，改善办公条件，做好农村居民住房建设审批管理、违法查处等属地责任。三是村组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。要将宅基地管理纳入村规民约，发挥村民自治作用，坚持民事民议、民管民办。在村组审查环节，确保宅基地仅限于具备本集体经济组织成员资格的村民使用。落实动态巡查管控，设立村民建房协管员，对农村住房建设中的违规行为早发现、早制止、早报告。

（三）强化问责机制。相关街道办事处、镇人民政府要加大农村居民住房建设政策的宣传力度，营造依法依规建设的良好氛围。相关街道办事处、镇人民政府及区级有关部门要提高政治站位，主动担当作为，坚决防止推诿扯皮和不作为、乱作为，监管不力等现象发生。对因工作不力，出现未批先建、少批多建、批甲占乙等违法违规现象严重的，对违规协助申请人提供虚假资料和违规审核的，要依法追究相关人员的责任。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依法严肃追责。构成犯罪的，要依法追究刑事责任。

（四）强化宣传培训。一是广泛宣传《土地管理法》等法律法规，深入宣传和解读有关土地所有权和使用权、耕地保护、建设用地等法律法规和政策，不断提高农民群众的法律意识。二是组织街镇分级开展专题业务培训、政策培训。三是充分发挥社会



公众的监督作用，公开曝光一批严重违法行为，用典型案例教育引导群众，努力营造良好的社会舆论氛围。

（五）强化资金保障。农村宅基地和住房建设审批、监管及确权登记关系广大农民群众的根本利益和农村社会稳定，工作量大，涉及面广，技术性强。区财政局要统筹解决好农村宅基地审批测绘、摄影、制图等技术性服务、宣传引导、执法监督等工作经费，确保农村宅基地和住房审批监管、违法查处工作顺利开展。

（六）加强档案管理。相关街道办事处、镇人民政府要按照相关规定，全面摸清宅基地底数，掌握宅基地使用现状，并登记造册，建立健全宅基地档案及管理制度，做到变更一宗，登记一宗，严格规范农村宅基地档案查询和证明办理。现行宅基地确权等登记档案交由区不动产登记中心进行归档管理。

- 附件 1：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2.农村宅基地使用承诺书
3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表



附件 1.2

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.原址改扩、翻建住房 4.其他)需要,本人申请在_____街道(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和法律责任。

承诺人:

年 月 日



农村宅基地和建房（规划许可）审批表 填表说明

1. 本表填写内容可手写、可打印，但需字迹清晰、无涂改、辨认无歧义。

2. “申请户家庭成员情况”，填写申请户口簿证载的所有有资格使用宅基地的家庭成员情况。

3. “申请用地面积”中，合计等于农用地、建设用地、未利用地中各项用地面积之和。

4. “四至界”清楚描述用地范围，如：“张某的住房”、“李某的承包地”、“村 XX 路”等。

5. 界址点坐标至少 4 个，采用 2000 国家大地坐标系，X 坐标 7 位、Y 坐标 8 位，小数保留 3 位。

6. 申请户信息必须完整准确。



附件 2:

北碚区农村居民住房规划建设管理工作流程图



