**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**

**重庆市北碚区市场监督管理局**

**关于进一步加强农村住房规划建设使用管理**

**工作的通知**

北碚建发〔2024〕146号

各镇人民政府、涉农街道办事处，区政府有关部门，各园城公司，各在碚市属单位，有关单位：

为全面贯彻党中央、国务院关于农村房屋安全管理的决策部署，认真落实市委市政府关于建立农村住房建设全周期监管机制，以及区委区政府关于农村住房建设全周期的工作要求，用好用活“千万工程”经验，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》、住房城乡建设部等5部门《关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建村〔2024〕4号）、《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市人民政府办公厅关于着力提升城乡防洪能力的通知》（渝府办发〔2021〕141号）、市住房城乡建委等4部门《关于进一步加强农村住房规划建设使用管理的通知》（渝建〔2024〕11号）等规定，结合我区工作实际，现就进一步加强我区农村住房规划建设使用管理有关事项通知如下。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实安全发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，强化红线思维和底线思维，切实保障农村群众生命财产安全。坚持“谁拥有谁负责、谁审批谁负责、谁主管谁负责”原则，健全完善农村住房规划建设使用管理全流程责任体系，形成职责明确、各负其责、齐抓共管的工作格局。坚持问题导向、目标导向，建立健全农房管理服务长效机制，保障农房质量安全，提升农房品质。

二、明确安全职责

（一）落实主体责任。农村住房产权人为住房质量安全管理以及其建房形成的房前屋后边坡安全管理的第一责任人，承担住房安全管理、建房形成的房前屋后边坡支护措施落实等首要责任。农村住房使用、设计、施工、材料供应的单位（个人）为住房质量安全管理责任主体，分别承担相应的质量安全责任。产权人（使用人）在新建（改建、扩建）农村住房前，应签订《农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书》，自觉遵守质量安全要求，主动履行质量安全责任，建设质量合格、使用安全的农村住房，采取措施确保建房形成的房前屋后边坡安全。

（二）压实属地责任。镇人民政府（街道办事处）具体负责辖区内农村住房规划建设使用管理工作，包括乡村建设规划许可、宅基地审批、建设过程监管、使用过程管控、违法违规行为查核上报处置，以及建房形成的房前屋后边坡安全隐患的排查整 治等工作。

（三）夯实部门责任。行业主管部门要按照“三管三必须”的原则，密切协同配合，细化监管措施，加强监督管理，共同把好农村住房规划建设使用管理安全关。区规划自然资源局负责指导镇人民政府（街道办事处）开展农村住房规划布局、乡村建设规划许可、规划执法的组织、协调、指导和监督等工作；区农业农村委负责宅基地管理、宅基地执法、闲置农房处置利用等工作；区住房城乡建设委负责农房建设图集推广使用、指导建设质量安全管理、乡村建设工匠培训管理等工作；区市场监督管理局负责建筑材料生产、销售环节产品质量监管，建立市场主体住所登记负面清单，清单内房屋一律不得作为市场主体的住所进行登记；水利、生态环境、林业、应急管理、消防、公安、经济信息、民政、教育、卫生健康、文化旅游等部门按照各自职责做好相关监督管理工作。

三、强化新建农房管控

（一）严格规划管控。

1.加强规划选址。农村住房建设选址应坚持“保障安全、保护生态、符合规划、方便生活、有利生产”原则，符合国土空间规划和用途管制（如永久基本农田、生态保护红线、河道管理范围、水库保护范围、占用林地、城镇开发边界等，以及电力、石油、天然气、供水、军事等设施的安全）的要求，在农村建房规划建设中，禁止在市政公用设施通道保护范围、河道管理范围、水库保护范围、山洪灾害易发区、易燃易爆等危险区、地质灾害危险区和隐患点、地下采空区以及其他灾害易发区内进行选址，河道管理范围、水库保护范围、山洪灾害易发区内原有的农村居民改建拆建选址需退出原址建设。引导以8-10户为起点，“小”“微”适度集聚布局。

2.加强规划审批。规划审批应重点审查拟用地的位置是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制等要求，拟建层数、层高、建筑面积和地面层标高是否符合规定，提供的相关材料是否符合本文件要求。农村住房建设原则上不得超过3层。

3.加强规划执法。对未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，镇人民政府（街道办事处）应严格执法，依法责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

（二）规范宅基地管理。

1.严格执行“一户一宅”规定。农村村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。经批准异地新建的村民，应签订《农村宅基地使用承诺书》。异地新建的住房建成后，区农业农村委应指导镇人民政府（街道办事处）督促建房村民，按照“建新房拆旧房”的要求，在建成新住宅后限期内拆除原有建筑物并退出原宅基地，交还村集体。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。

2.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原则上由区土储中心提供指标，区规划自然资源局负责落实，其中涉及集中居民点的耕地的占补平衡由镇人民政府（街道办事处）负责落实。已取得宅基地的农村村民申请迁建住宅的，镇人民政府（街道办事处）编制拆旧建新方案报区政府批准后，由镇人民政府（街道办事处）监督落实，不办理农用地转用审批手续。

3.严格宅基地审批。宅基地审批应重点审查申请对象的资格条件是否符合规定，拟用地的面积、权属和地类是否符合规定，以及旧宅基地处理方式等。农村村民申请异地建房，不同意将旧宅基地退回村集体的，不得批准新宅基地。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，不得超出规定的宅基地面积。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、赠与宅基地上的住房后，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）。

4.严格宅基地执法。对村民未办理宅基地审批手续，以及办理宅基地审批手续但超面积占用宅基地建住房的行为，由区农业农村委依据《土地管理法》第七十八条规定查处。

5.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）提供申请资料。

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.建筑设计图纸或选用的农房建设图集（村民建设2层（含）以上或跨度6米（含）以上的住房，须由取得相应设计资质证书的单位进行设计并经过结构安全专项审查或选用农房建设图集。村民建设1层且跨度6米以下的住房，鼓励委托取得相应设计资质证书的单位或具有执业资格的个人进行设计或选用农房建设图集。设计图纸应明晰基本的抗震构造要求，明确基础形式，设置圈梁、构造柱、门窗过梁等构造措施，提出围护结构、非结构构件与主体结构的连接措施等。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸；确需修改的，须经原设计单位同意，并出具变更设计通知单或者图纸。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）明确规范程序。

农村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、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，报送镇人民政府（街道办事处）。

4.联合审查。镇人民政府（街道办事处）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勘查，并利用北碚宅基地管理系统核实是否符合国土空间规划和用途管控等要求，涉及宅基地管理负面清单的，征求相关主管部门意见。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镇人民政府（街道办事处），办理时限计入总时限。

5.审核批准。镇人民政府（街道办事处）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》。其中农村集中居民点建设的，经镇人民政府（街道办事处）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，由镇人民政府（街道办事处）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。同时，要建立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。

6.现场放线。规划和用地等手续批准后，由镇人民政府（街道办事处）组织村组及建房申请人现场放线。基槽开挖完成后，由镇人民政府（街道办事处）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。

7.建设过程管理。一是施工质量安全管理。村民建设限额以上的住房，应按照《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市建筑管理条例》等要求，办理施工许可证。村民建设限额以下的住房，应按照《关于加强村镇建设工程质量安全管理的若干意见》（建质〔2004〕216号）要求，在开工前由施工单位（乡村建设工匠）填写《重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表》，报镇人民政府（街道办事处）备案。质量安全监管备案的主要内容为：是否签订施工合同、图纸是否符合要求、施工单位是否具有相应资质（乡村建设工匠是否具备专业能力）等。村民建设住房，须按照《村庄和集镇规划建设管理条例》等相关规定，委托有资质的施工单位或具备专业能力的乡村建设工匠施工。施工单位（乡村建设工匠）应严格按照选用的农房建设图集、相关施工技术标准施工。对未“照图施工”的建房村民、施工单位（乡村建设工匠），镇人民政府（街道办事处）应指导改正；二是建材管理。建房村民、施工单位（乡村建设工匠）按照“谁采购谁负责”的原则，对采购的建筑材料、构（配）件和设备质量负责。施工单位（乡村建设工匠）应对进入施工现场的建筑材料、构（配）件和设备进行验收，合格后方可使用。镇人民政府（街道办事处）发现不合格的建筑材料、构（配）件和设备的，要督促建房村民、施工单位（乡村建设工匠）清退，同时移交市场监督管理部门处置；三是合同管理。村民委托取得相应设计资质证书的单位（个人）开展图纸设计前，应与其签订设计合同，约定设计内容、设计要求、完成时限、违约责任等。村民在住房建设开工前，应与施工单位（乡村建设工匠）签订施工合同，明确双方权利义务，约定承包范围、工程内容、完成时限、质量要求、施工安全、保修责任、违约责任等，鼓励施工单位（乡村建设工匠）为施工人员购买意外伤害险；四是过程监管。镇人民政府（街道办事处）要落实质量安全监管责任，建立健全网格化管理制度，认真落实日常巡查制度和施工过程“五到场”（即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、分层承重构件完工到场、竣工验收到场）并填写《农村住房施工过程检查记录表》，加强对农村住房施工全过程的监管，应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、建房规划和质量安全的各类违法违规行为。

8.竣工验收。农村住房建设完工后，建房村民应向镇人民政府（街道办事处）提出用地和规划验收申请。镇人民政府（街道办事处）在收到申请之日起10个工作日内，应组织现场验收，实地检查村民是否按照批准面积、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》。

通过用地和规划验收后，限额以上的住房，建设单位应按照相关规定组织竣工验收。限额以下的住房，施工单位（乡村建设工匠）和村民应对施工质量情况进行检查，填写《农村住房施工质量检查情况表》，镇人民政府（街道办事处）须安排人员参与检查。住房通过竣工验收或施工质量检查合格后，方可交付使用。对超占超建的，依法整改拆除后再进行验收。

9.权属登记。农村住房经验收合格的，镇人民政府（街道办事处）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，镇人民政府（街道办事处）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。

四、加强既有农房使用管理

（一）规范使用行为。农村住房产权人（使用人）作为使用安全第一责任人，应按照设计用途或依法批准的用途合理使用住房，做好日常检查、维护、修缮，不得实施擅自改变住房用途、擅自变动建筑主体和承重结构等影响住房安全的行为。产权人（使用人）发现住房出现严重安全隐患时，应及时向镇人民政府（街道办事处）报告，同时立即采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施。

（二）规范改扩建行为。改扩建住房参照新建住房进行管理。改扩建的农村住房应为合法建筑且旧房主体没有全部拆除的住房。安全鉴定为D级的住房，原则上应拆除后重建。对改变承重结构体系或超过原结构承载能力的行为，镇人民政府（街道办事处）应督促村民对拟改扩建的住房进行鉴定后，再委托取得相应设计资质证书的单位出具设计方案。镇人民政府（街道办事处）应加强对加层、隔断等建设行为的监管，杜绝随意加大门窗洞口、超高接层、破坏承重结构等情况发生。

（三）规范用途转变行为。自住自用的农村住房转为经营用途的，产权人（使用人）在办理相关经营许可、开展经营活动前，应取得房屋安全鉴定合格证明。审批经营活动的部门应在办理行政审批前，督促产权人（使用人）依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。镇人民政府（街道办事处）应常态化开展用作经营的农村住房巡查，发现不符合相关要求的，应及时制止经营活动，并报告区相关行业主管部门依法依规处理。

（四）规范住房拆除行为。村民拆除农村住房前应告知镇人民政府（街道办事处），并委托具备保证安全条件的专业技术人员或施工单位进行拆除。村民应充分考虑住房拆除对毗邻建筑的影响，告知毗邻建筑产权人（使用人），必要时先组织人员、财产转移。镇人民政府（街道办事处）应加强农村住房拆除工作的监督管理，督促村民落实安全防护和警戒措施。

五、落实保障措施

（一）压实工作责任。各部门和镇人民政府（街道办事处）要提高政治站位，充分认清进一步加强农村住房规划建设使用管理的重要意义，压实工作责任，落实工作举措，推动各项工作落地落实见效。对授权或委托镇人民政府（街道办事处）履行的职责，行业主管部门要强化监督责任落实，做好跟踪服务指导。对镇人民政府（街道办事处）管理缺位、执法失位的行为，行业主管部门要按照“三管三必须”原则，从严监督执法。

（二）完善工作机制。一是建立协调联动机制。各部门和镇人民政府（街道办事处）要加强统筹协作配合，建立健全农村住房规划建设使用管理常态化协调机制和各环节工作联动机制，做好农村住房规划管理、宅基地管理、建设管理与不动产登记、使用管理等工作的有序衔接。二是建立情况通报制。由镇人民政府（街道办事处）定期分别向区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委报送农民建房新增建设用地需求、建设和督促查处情况，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“赛马比拼”机制。区级部门要执行市级部门建立的农村住房规划建设使用管理“赛马比拼”机制，构建全流程、可衡量的评价体系，对镇街相关工作开展情况进行评价打分，晾晒成绩、明确标杆、激励先进，推动形成比学赶超的良好氛围。四是加快数字化建设。利用市级部门建设的全市农村住房规划建设使用管理信息平台，贯通相关部门既有信息系统，对农村住房规划管理、宅基地管理、建设管理、使用管理实行全周期动态管理，推动实现农村住房“一网通办”“一网统管”。

（三）提供工作保障。一是各部门和镇人民政府（街道办事处）要加强管理服务队伍建设，配齐配强工作力量，重点加强镇人民政府（街道办事处）“四所合一”机构的队伍和政务服务能力建设，要做好资源信息共享，为镇人民政府（街道办事处）在农村住房审批、监督管理等方面提供技术支持。要有计划、分步骤、全覆盖开展镇街规划建设管理干部培训，全面提升专业素质和管理能力。二是要按照2025年底每个涉农镇街平均有20名以上合格的乡村建设工匠的要求，组织人员免费参加全市组织的乡村建设工匠培训、考试和继续教育培训等。三是镇人民政府（街道办事处）要通过政府购买服务等方式，组织专业队伍、专业人员开展农村住房规划建设使用管理所需的宣传引导、农房设计、图纸审查、建设管理、人员培训等专业性服务工作，其所需经费由各属地镇街统筹解决。

（四）加强监督管理。落实村级巡查、镇街督查的农村住房建设监管的工作机制。村级宅基地协管员要全程参与宅基地审批、建设和验收工作，每周开展不低于1次日常巡查，并做好记录，及时制止违法违规行为，同时向镇人民政府（街道办事处）报送相关情况；镇人民政府（街道办事处）按照属地管理责任，全面落实“五到场”及动态巡查，每月开展不低于2次的督查，督查村级宅基地协管员落实日常监管职责，每季度将农房审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局备案。

（五）加强工作宣传。各部门和镇人民政府（街道办事处）要围绕农村住房全周期管理的各个环节，加大农村住房全周期管理的宣传力度，通过制作宣传图册、微视频等方式，加强相关法律法规、质量安全常识的宣传，不断增强施工人员和村民的法律意识、安全意识和风险防范能力，营造依法依规建设的良好氛围。

（六）强化问责机制。各部门和镇人民政府（街道办事处）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。

（七）加强档案管理。镇人民政府（街道办事处）要按照相关规定，全面做好农村住房规划建设使用管理的审批、过程巡查检查、备案等资料收集归档，做到完整齐全、真实有效。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。

本通知自印发之日起实施，原《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、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）同时废止。

附件：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.农村住房新建（改扩建）质量安全责任承诺书

5.重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表

6.农村住房施工过程检查记录表

7.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

8.农村住房施工质量检查情况表

9.北碚区新建农村住房规划建设管理工作流程图

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

重庆市北碚区市场监督管理局

2024年7月8日

附件1

农村宅基地和建房（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 | | ㎡ | | 建筑面积 | ㎡ | 权属证书号 |  |
| 现宅基地处置情况 | | | 1.保留（ m²）；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 | | ㎡ | | 房基占地面积 | | m2 | |
| 地址 |  | | | | | | |
| 四至 | 东至： 南至： | | | | 建房类型：□原址翻建  □改扩建 □异地新建  □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 | m |
| 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

附件3

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 | |
|  | |  |  | |  | | |  | |
| 拟申请宅基地及建房情况 | 宅基地面积 | | ㎡ | 房基占地面积 | | ㎡ | 地址 |  | | |
| 四至 | | 东至： 南至： | | | | | 建房类型：□原址潘建  □改扩建 □异地新建  □新建  □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 | | | ㎡ | 建筑层数 | | | 层 | 建筑高度 | m |
| 镇街规划许可管理部门审查意见 | | 经办人： 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | |
| 镇街宅基地审批管理部门审查意见 | | 经办人： 负责人： 年 月 日 | | | | | | | | |
| 镇人民政府（街道办事处）审核批准意见 | | 主要领导签字： （街镇公章） 年 月 日 | | | | | | | | |
| 宅基地  坐落平面  位置图 | |  | | | | | | | | |
| 现场勘探人员： 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、四至界拐点坐标，并标明与永久性参照物的具体距离。 | | | | | | | | |

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4

农村住房新建（改建、扩建）质量安全

责任承诺书

本人 ，身份证号： ，拟在 区 镇（街道） 村（社区） 组（社）新建（改建、扩建）一栋 层、高度 米、建筑面积 平方米、结构类型（□砖混结构□框架结构□木结构□其他 ）的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房新建（改建、扩建）质量安全管理责任郑重承诺：

依法依规取得《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》等手续后开工建设，严格按照选用的图集（设计图纸）施工。

农村住房建筑工程委托有资质的施工单位或具备专业能力的乡村建设工匠承担，及时与其签订施工合同，严格按照合同约定履行好质量和安全生产管理责任。

使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

监督施工单位（乡村建设工匠）建设行为和施工现场作业活动，督促其按设计图纸、合同要求施工，并督促现场作业人员按规章制度落实安全防护措施，对违法违规行为和违背合同约定行为予以制止，并按规定报告村委会、镇人民政府（街道办事处）。

自觉接受周围群众的监督，如住房建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，提前告知并妥善解决。

自觉接受当地镇人民政府（街道办事处）、有关部门的质量安全检查和指导，认真整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。

自觉做好住房使用期间的维护和管理，及时整治住房质量安全隐患；住房出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村委员、镇人民政府（街道办事处）报告；不擅自对已建成住房进行改扩建或改变其用途。

落实“一户一宅”要求，异地新建住房竣工验收之后，及时完成对原危旧住房的处置，确保“危房不住人”，并就因危旧房管理不当而侵害他人生命财产安全权益的行为承担法律责任。

承诺人：

年 月 日

承诺书一式三份，村民、村委会、镇人民政府（街道办事处）各保留一份。

附件5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表 | | | |
| 申请户 |  | 联系电话 |  |
| 施工方名称 |  | 工程地址 |  |
| 施工方能力水平 |  | 施工合同 |  |
| 计划开工日期 |  | 计划竣工日期 |  |
| 工程建设 主要内容 | □基础 □主体结构 □墙体等围护结构 □屋盖 □门窗 □外墙装饰 □室内装修 | | |
| 备案意见 | （备案具体意见需注明）  □同意备案 □不同意备案  镇人民政府（街道办事处）（盖章）  年 月 日 | | |
| 说明：1.申请人。填写施工方负责人姓名。 2.施工方名称。乡村建设工匠施工的填写乡村建设工匠的姓名，施工单位施工的填写单位的名称。 3.施工方能力水平。乡村建设工匠施工的填写“培训合格的乡村建设工匠”，施工单位施工的填写资质等级。 4.施工合同。填写已签订或未签订。 5.工程建设主要内容。根据实际建设内容进行勾选。 6.本表格一式两份，镇人民政府（街道办事处）和申请人各持一份。 | | | |

附件6

农村住房施工过程检查记录表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户 |  | 联系电话 |  | | |
| 建房地址 |  | | | | |
| 施工方名称 |  | 联系电话 |  | | |
| 占地面积（㎡） |  | 建筑面积（㎡） |  | | |
| 设计建筑层数 |  | 设计建筑高度（m） |  | | |
| 选址踏勘现场 | 选址时间 |  | | 到场人员  签字 |  |
| 存在问题 |  | |
| 整改意见 |  | |
| 定点放线到场 | 放线时间 |  | | 到场人员  签字 |  |
| 存在问题 |  | |
| 整改意见 |  | |
| 基坑基槽验收到场 | 验收时间 |  | | 到场人员  签字 |  |
| 基坑基槽情况 |  | |
| 存在问题 |  | |
| 整改意见 |  | |
| 分层承重构件到场 | 检查时间 |  | | 到场人员  签字 |  |
| 分层承重构件 |  | |
| 存在问题 |  | |
| 整改意见 |  | |

附件7

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 | | |  | | | | |
| 开工时间 | |  | | | 竣工时间 | |  |
| 批准宅基地面积 | | m² | | | 实用宅基地面积 | | m² |
| 批准房基占地面积 | | m² | | | 实际房基占地面积 | | m² |
| 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： 年 月 日 | | | | | | |
| 村级组织验收意见 | 经办人： 负责人：  年 月 日 | | | | | | |
| 镇街规划验收意见 | 验收人：  年 月 日 | | | 镇街宅基地验收意见 | | 验收人：  年 月 日 | |
| 镇人民政府（街道办事处）验收意见 | （镇街公章）  主要领导签字： 年 月 日 | | | | | | |
| 备注 |  | | | | | | |

附件8

农村住房施工质量检查情况表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 检查日期： | | | | | | |
| 户主姓名 |  | 身份证号码 |  | | 联系电话 |  |
| 建设类型 | □新建 □改建 □扩建 | | | | 开工时间 |  |
| 建设地址 | 乡镇（街道） 村（社区） 组（社） | | | | 竣工时间 |  |
| 施工单位名称（乡村建设工匠姓名） |  | | 施工单位 负责人姓名 |  | 施工单位（乡村建设工匠）联系电话 |  |
| 检查内容 | | | 检查情况 | | | |
| 1.按设计图纸施工 | | | □是 □否（说明原因）： | | | |
| 2.基础牢靠，结构稳定 | | | □是 □否（说明原因）： | | | |
| 3.设置圈梁、构造柱、过梁等基本抗震构造措施 | | | □是 □否（说明原因）： | | | |
| 4.围护结构和非结构构件与主体结构连接牢固 | | | □是 □否（说明原因）： | | | |
| 5.是否已完成施工合同、设计施工图约定的内容，施工方对农村住房施工质量自查情况 | | | □是 □否（说明原因）： | | | |
| 6.参建各方对农村住房施工质量检查总体意见 | | | □是 □否（说明原因）： | | | |
| 检查结论 | □合格 □不合格（说明原因）： | | | | | |
| 户主签字 |  | 施工单位（乡村建设工匠）签字 |  | 参与检查的镇人民政府（街道办事处）人员签字 |  | |
| 说明：1.选择“否”或“不合格”的，要写明原因。  2.对1层且跨度6米以下的农村住房进行竣工验收时，不对是否按设计图纸施工作强制要求。  3.本表格一式三份，村民、施工单位（乡村建设工匠）、镇人民政府（街道办事处）各持一份。 | | | | | | |

附件9

北碚区新建农村住房规划建设管理工作流程图

村民小组审查

村级审查

镇街联审联办

反馈意见

反馈意见

片区规资所

镇街牵头部门

相关部门

涉及林业、水利、电力等部门要及时征求意见

审查内容：

1、申请人是否符合申请条件

2、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准

3、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示

审查内容：

配合镇街核实是否占用生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等。

工作内容：

1、填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（其中农村集中居民点的乡村规划建设许可证由区规划自然资源局核发）

2、出具《农村宅基地批准书》

3、核发乡村建设规划许可证

一到场：选址踏勘到场

提出审批建议

镇人民政府（街道办事处）审批

二到场：定点放线到场

三到场：基坑基槽验收到场

镇街负责公开信息

区规划自然资源局备案（涉及农用地和未利用地的上报，农用地转用审批手续）

区农业农村委备案

街镇负责建立宅基地用地建房审批管理台账，录入信息系统

监督内容：建设地点、建设面积、层数、高度、工程质量（重点对地基基础、墙体砌筑与现浇砼、楼屋盖施工）、生产安全（模板安拆、脚手架安拆、起重设备、用电安全、人员防护等），收集资料并填写相关表格。

四到场：分层承重构件完工到场

镇街负责全过程监督

五到场：竣工验收到场

经镇街验核合格后，出具验收意见（含拆除原房的证明材料），共享信息区不动产登记中心，指导房主申请登记

区不动产登记中心登记