

重庆市潼南区农业农村委员会 重庆市潼南区规划和自然资源局 关于进一步加强农村宅基地管理工作的 通知

潼农〔2024〕448号

各镇人民政府、街道办事处，有关单位：

为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《中华人民共和国土地管理法》等相关要求，现将有关事项明确如下。

一、农村宅基地审批原则

（一）严格落实土地用途管控。农村宅基地审批应符合土地利用总体规划（经依法审批国土空间规划的，应符合国土空间规划）和村规划，不得占用永久性基本农田、生态保护红线、自然保护地、饮用水源保护地等禁止建设区域，尽量使用原有的宅基地和空闲地，不占或少占用耕地。

（二）严格落实“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《重庆市土地管理规定》（重庆市



人民政府令第 53 号)第三十二条农村村民宅基地每人 20 至 30 平方米的用地标准(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),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。禁止未批先建、超面积占用宅基地。

(三)严格村民建房资格审查。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.农村村民户内无宅基地且在征地住房安置中未进行货币安置或者安置房安置的;

2.因子女结婚等原因确需分户,而现有宅基地面积低于分户标准的;

3.因实施规划、排危避险、灾毁重建、政策性搬迁等需要迁建,且符合“一户一宅”条件的;

4.确定为历史建筑的农村村民住宅,因保护需要被依法收回宅基地使用权并纳入统一管理的;

5.符合相关法律法规规定可申请宅基地的其他情形。

但具有下列情况之一的,申请宅基地建房不予批准:

1.城镇居民;

2.农村村民出卖、出租、赠予农村住宅的;



- 3.农户申请宅基地复垦后（合法继承房屋占有的宅基地复垦除外），无偿申请新宅基地的；
- 4.已享受征地住房货币安置或安置房安置的；
- 5.其他法律法规规定不符合申请宅基地的情形。

（四）依法保护农村村民合法权益。要充分保障宅基地农户资格权和农村村民不动产所有权。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条件。坚决守住“城里人”到农村买宅基地的口子不能开、严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房等行为。

二、切实履行职能职责

（一）区农业农村委职责：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，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。

（二）区规划自然资源局职责：负责农村宅基地用地规划、农用地转用组件上报、农村集中居民点建设规划许可、办理不



动产权证。指导镇人民政府（街道办事处）开展村庄规划编制、乡村建设规划许可办理等工作，引导以 8-10 户为起点，“小”“微”适度集聚布局农村居民点。指导督促镇人民政府（街道办事处）依据“三区三线”的管控要求科学选址，坚决避开地灾隐患点和有地灾风险的区域。

（三）镇人民政府（街道办事处）职责：负责农村村民住宅用地审核审批和建设规划许可审查核发。其中，已取得宅基地的农村村民申请迁建或原址改（扩）建住宅的和农村村民申请新建（无旧房）、扩建住宅涉及占用农用地的，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条和《重庆市土地管理条例》第六十二条、第六十四条等规定完善相关手续后，依法审批宅基地和核发乡村建设规划许可证。按照“切坡必先治、治后再建房”的原则，督促指导农户按照规划选址和宅基地审批要求，先开展边坡治理，治理后再按照有关建筑规范开展住房建设，避免建设过程中产生新的切坡建房隐患风险；加强宅基地监管队伍建设，落实现场核查机制，加大日常巡查力度，做好辖区内纠纷调解、施工安全隐患整治，及时发现和汇报违法违规行为。落实带图审批制度，加强农村传统风貌的保护与利用，推广使用《重庆市潼南区农房户型图集》。



(五) 村集体经济组织（或村民委员会）：村集体经济组织（或村民委员会）是农村宅基地管理的主体，履行主体管理责任、落实宅基地协管员制度和现场核查机制。负责本村宅基地和建房的申请核查、纠纷调解以及施工安全隐患、乱占耕地建住宅等违法违规行为的劝阻和报告等工作。村集体经济组织（或村民委员会）要充分发挥村民自治作用，完善宅基地民主管理程序，落实审查、公示等程序要求。

三、农村宅基地审批和规划许可

（一）申请及初审

1. 申请。符合宅基地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》《农村宅基地使用承诺书》，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（限迁建、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。

2. 村民小组初审。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且初审通过的，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。初审不过的，应及时退回并说明理由。

3.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）行政服务大厅宅基地审批办件窗口。没有分设村民小组的或者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7天后，由村级组织签署意见，报送镇（街）行政服务大厅宅基地审批办件窗口。审查不过的，应及时退回并说明理由。

自收到村民农村宅基地和建设规划许可申请表后，应在14个工作日内完成村级初审。

（二）审查审批

1.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城镇总体规划、土地利用总体规划、村规划或经依法审批的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）宅基地审批管理部门审查申请人是否符合申请条件、拟用地是



重庆市潼南区农业农村委员会行政规范性文件

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、办意见提出审批建议。

2.审批。镇人民政府（街道办事处）办理审批手续，发放《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》，并予以公示，除需办理农用地转用和审批拆旧建新方案的建房申请外，镇街应在收到建房申请资料之日起20个工作日内完成审批，不符合审批条件的，退回并说明理由。

3.归档备案。各镇人民政府（街道办事处）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并按季度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。

（三）严格落实现场核查管理机制

1.申请审查到现场。镇街在收到建房申请后，应在5个工作日内组织相关单位和相关人员到现场踏勘，实地了解申请人资格权、“一户一宅”情况、选址条件以及相邻权利人意见等，把住宅建设选址是否符合条件、用地规划要求、批后监管要求等现场明确告知村民和村干部。现场填写《农村建房现场核查情况巡查记录表（入档）》信息并签名。

2.批后放线到现场。取得许可证和批准书等手续的建房农户对住宅建设场地进行清理平整后，及时告知村社申请批后放



线。村社会同镇街相关部门和相关人员应在5个工作日内实地放线，并明确告知村民、承建者应遵守的事项。

填写《农村建房现场核查情况巡查记录表（入档）》信息并签名。与建房户签订《农村建房批后监管告知书》《安全责任书》。

3.施工节点巡查到现场。

（1）**基槽验线到现场。**建房农户在住宅建设工程基槽清理完毕立模前应及时告知村社申请基槽验收。村社会同镇街相关部门和相关人员应在5个工作日内到场进行基槽验线。验线人员要按照规划许可、批准书、放样情况等核对房屋基底面积、房屋位置、用地范围等，对存在移位、超面积的，应责令建房农户限期整改，整改完成后应重新组织验线合格后方可继续施工，逾期拒不整改的，上报镇政府（街道办事处）依法及时处置。填写《农村建房现场核查情况巡查记录表（入档）》信息并签名。

（2）**施工过程到场。**在基槽验线合格后、竣工验收之前，镇街、村社还应加强对地梁浇筑、楼面浇筑、房屋封顶等关键施工过程的巡查监管，重点检查楼面面积、住宅层数、高度等，如发现楼面超面积、超审批楼层、超审批高度等问题，应立即制止并责令村民限期整改；逾期拒不整改的，上报镇政府（街



道办事处)依法及时处置。相关到场人员填写《村民住宅建设现场核查情况巡查记录表(入档)》信息并签名。

4.竣工验收到现场。建房农户住宅竣工后(涉及拆旧建新的,应完成旧房拆除复垦),及时告知村社申请验收,村社会同镇街相关部门和相关人员应在5个工作日内到场实地验收(含旧房拆除复垦验收)。通过验收的,出具《农村宅基地和建设规划许可验收意见表》;未通过验收的,应下达整改通知书,限期整改;逾期拒不整改的,依法依规处置;其中集中居民点应由区规划自然资源局组织验收。

(四)核发证书

通过验收的房屋,按程序办理不动产权证。属于按照规划迁址新建住房、原址改、扩、翻建住房以及合法继承等情况,需重新办理不动产权证的,必须将原不动产权证注销后,方可办理新的不动产权证。

四、健全宅基地执法监管体系

(一)继续推行宅基地协管员制度。优选村级宅基地协管员,推行每村至少设立1名宅基地协管员。建立村级协管员网格化管理机制,落实宅基地协管员动态巡查。宅基地协管员全程参与农房建设现场踏勘、批后放线、基槽验收、竣工验收等



工作，对农村乱占耕地建房、批少建多、批甲建乙等违法违规行为及时劝导、报告。

（二）**加强宅基地综合执法**。严格落实《中华人民共和国土地管理法》《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）等规定，各镇街要切实履行属地责任，强化动态监管，实行网格化管理，及时发现和制止违法违规行为，形成违法建房监管问题清单，上报至上级责任部门，逐一销号，做到“早发现、早制止、严查处”，对需要多个部门协同解决或者责任主体不明确的重大事项，应当及时报区政府开展联合执法或者确定责任主体，确保及时协调解决各类执法争议和问题。

五、工作要求

农村宅基地审批管理事关农村村民安居乐业和农村社会稳定的重要基础，各镇（街）、各部门要主动作为，积极配合，做好农村宅基地建设管理审批工作。

（一）**完善机制**。各镇（街）切实履行属地责任，主动作为，提前介入，强化事中事后监管，提高审批效率。进一步完善“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，确定宅基地审批办件窗口，公布办理流程 and 要件，方便农民群众办事。



(二) 严格程序。村集体经济组织（或村民委员会）认真组织学习宅基地审批管理的相关法律和制度，按审批程序做好宅基地审批管理工作。严禁推诿扯皮，不得拒绝农民合法的宅基地建房申请。经批准易地建造住宅的，应严格按照“拆旧建新”要求，将原宅基地复垦验收合格后交还集体，全面落实现场踏勘、批后放线、基槽验收、竣工验收现场核查管理要求。

(三) 联合组织开展不动产登记。镇人民政府（或街道办事处）要切实加强农村宅基地及农村住房不动产申报登记工作。在竣工验收时，组织不动产登记人员共同参与，将地籍调查、不动产测绘与竣工验收一并开展，不动产测绘成果作为竣工验收、不动产登记资料共享共用，减少办事环节，减轻群众负担。

本通知自印发之日起施行。

- 附件：1.农村宅基地和建设规划许可申请表
2.农村宅基地使用承诺书
3.农村宅基地和建设规划许可审批表
4.乡村建设规划许可证
5.农村宅基地批准书
6.农村宅基地和建设规划许可验收意见表



重庆市潼南区农业农村委员会行政规范性文件

- 7.农村宅基地和建设规划许可现场核查记录表
- 8.潼南区农村建房批后监管告知书
- 9.施工安全责任书

重庆市潼南区农业农村委员会 重庆市潼南区规划和自然资源局

2024年12月18日

(此件公开发布)



附件 1

农村宅基地和建设规划许可申请表

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	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()						
拟申请宅基地及建设规划许可情况	申请宅基地面积	m ²	建房类型	1.原址改建 2.改扩建 3.异址新建				
	地址							
	四至	东至:				南至:		
		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、其他_____)						
	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 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_____区镇（街道）_____村_____组申请使用宅基地建房，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，我将严格按照批准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 3

农村宅基地和建设规划许可审批表

申请人信	姓名		性别		家庭人口		联系电话	
	身份证号				户籍所在地			
拟批准宅基地及建房情况	申请宅基地面积	m ²		建房类型	1.原址改建 2.改扩建 3.异址新			
	地址							
	四至	东至:			南至:			
		西至:			北至:			
	地类	1.建设用地_____m ² 2.未利用地_____m ² 3.农用地_____m ² (其中:耕地_____m ² 、林地_____m ² 、其他_____m ²)						
	住房建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	米	
<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否涉及林业、水利、电力、交通:					<input type="checkbox"/> 林业、 <input type="checkbox"/> 水利、 <input type="checkbox"/> 电力、 <input type="checkbox"/> 交通			
规划自然资源所审查意见	经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日 (盖章)							
其他部门审查意见	经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日 (盖章)							
镇街宅基地审批管理部门	经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日 (盖章)							
镇街政府审批意见	经办人: _____ 负责人: _____ 年 月 日 (盖章)							



附件 4

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。

附件 5

农村宅基地批准书

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
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	

农宅字_____号

农村宅基地批准书 (存根)

户主姓名	
批准用地面积	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	

农宅字_____号



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 6

农村宅基地和建设规划许可验收意见表

申请户主			身份证号	
房屋坐落				
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)				
验收单位意见	镇街宅基地审批管理部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	规划自然资源所意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	其他部门意见: (盖章) 经办人: 年 月 日	
镇(街)政府意见	(盖章) 负责人: 年 月 日			
备注				



附件 7

农村宅基地和建设规划许可现场核查记录表

申请户主		联系电话		户内人数		
乡村建设规划许可证号			农村宅基地批准书号			
审批面积		审批层数		地址		
申请审查现场记录	是否符合建房资格			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	是否符合“一户一宅”			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	是否符合用地规划			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	权属是否清楚			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	是否征求相邻权利人意见 (无相邻权利人可不填)			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	建房地址是否存在地质灾害隐患			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	其他问题(具体描述)					
	建房农户签字:			村社人员签字:	镇街人员签字:	
				年 月 日		
批后放线现场记录	放线面积(平方米)					
	存在问题					
	整改意见					
	建房农户签字:			村社人员签字:	镇街人员签字:	
				年 月 日		



附件 8

潼南区农村建房批后监管告知书

_____：

你户位于_____村_____小组的住宅建设申请已按法定程序批准，乡村建设规划许可证编号：_____、农村宅基地批准书编号：_____，你户应严格按照许可证和批准书规定的内容进行建设。按照相关规定要求，须对你户住宅建设实施批后监管阶段检查，阶段检查须填写《农村宅基地和建设规划许可现场核查记录表》，作为继续施工和验收的必要条件，你户应予以配合，并按以下流程执行：

一、批后丈量放线

放线前，应对住宅建设场地进行清理平整，以达到具备实地放线的条件。清理平整后，你户应及时告知村（居）委会联系镇街相关部门协调放线时间，相关人员与你到现场放线，按照许可证和批准书的内容确定建房位置和用地范围等，放线后方可建设。

二、施工关键节点巡查

1.基槽验收。基槽清理完毕，你户应及时告知村（居）委会联系镇街相关部门进行基槽验收，基槽验收不合格的应整改



合格后方可继续施工。

2.施工过程。施工过程中，二层及以上每层楼面钉好建筑模板浇筑前你户应及时告知村（居）委会联系镇街相关部门检查，检查不合格的应整改合格后方可继续施工。

三、村民住宅竣工验收

建房竣工后，你户应及时告知村（居）委会联系镇街相关部门进行竣工验收，验收内容包括实际使用宅基地面积、住宅层数、高度、建筑面积等，验收不合格的应按照规定要求进行整改。

住宅建设过程中存在不按照审批内容建设等违法违规建设行为的，将依法依规进行处置，拒不整改、违法情节严重的，依法依规予以拆除。

告知人： （镇人民政府、街道办事处）

建房户：

村干部：

年 月 日

备注：告知书一式二份，由镇（街）和建房户各执一份存档



附件 9

施工安全责任书

(参考文本)

甲方（镇街）：

乙方（产权人）：

丙方（施工方）：

为加强农房施工安全监督管理，确保农房施工安全，特签订施工安全责任书。

一、甲方负责本辖区农房施工安全监督管理工作，强化建房安全宣传，提高建房户安全防范意识，切实防范施工安全事故。乙方和丙方必须服从甲方的监督和管理。

二、乙方必须依法依规取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》，签订施工协议后，再启动建设。

三、乙方和丙方必须严格按照建房审批内容和审批时所提供的施工图施工，不得擅自更改；必须使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备，不得偷工减料。

四、乙方和丙方不得以雇工和帮工的形式，让未成年人和年老体弱者或带病者参与房屋施工等工作。乙方督促丙方施工



人员必须做好安全防护等，不得酒后作业。

五、施工用脚手架和升降机必须按规范要求设立和操作，涉及人员通行地段必须安装安全防护网。

六、施工用电须请专业电工安装接线并做到安全操作，提倡用电三级保护。

七、不准在道路上堆放建筑材料及安放施工机械等，施工现场要设置围栏等，防止非施工人员进入现场造成伤害。

八、按照“谁用工、谁负责”的原则，用工方应履行施工质量安全第一责任人责任。

九、甲方对乙方和丙方在建房过程中违法违规等行为，有权予以制止，对乙方和丙方不听制止而造成严重后果的，将追究法律责任。

十、本责任书一式三份，甲、乙、丙三方各执一份。

甲方（签字盖章）：

乙方（签字）：

丙方（签字或盖章）：

年 月 日