



垫江县农业农村委员会 垫江县规划和自然资源局 关于规范农村宅基地审批管理的通知

垫农发〔2020〕54号

各乡镇人民政府、街道办事处：

根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》《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《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）规定，从2020年1月1日起，农村宅基地由乡镇人民政府及县政府授权街道办事处审批管理。为规范农村宅基地审批，加强农村宅基地管理，结合我县实际，现将规范农村宅基地审批管理有关事项通知如下：

一、切实履行职能职责

农村宅基地用地建房审批管理是党和国家赋予农业农村部门和规划自然资源部门的重要职责，事关千家万户农民居住权益，县农业农村委、县规划自然资源局和乡镇人民政府（街道办事处）要增强责任意识和服务意识，按照职能职责和国务院“放管服”改革要求，加强协作配合，切实履行各自职责。



县农业农村委员会：负责行业管理，具体工作由县农村经营管理服务站承担。其具体职责是：加强基层农村经营管理体系的建设，加大支持力度，充实力量，落实经费，改善条件，确保工作有人干、责任有人负；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，完善农村宅基地用地标准，指导农村宅基地合理布局、闲置农村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县规划自然资源局；优化农村宅基地审批流程，明确各个部门在农村宅基地申请到建房全过程中的工作职责和办理期限，制作流程图或办事指南等引导性文件；编制农村宅基地审批格式文本，免费提供申请农村宅基地和建房规划许可的农户使用，并对所需佐证材料提供清单，履行告知义务。参与编制国土空间规划和村庄规划。

县规划自然资源局：按照“多规合一”思路，在国土空间规划编制工作中统筹安排好宅基地用地空间，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；负责农用地转用报批，基层国土所要提早介入、主动服务，根据建设时序和进度，原则上按季度集中打捆组织报批；负责指导乡镇人民政府核发农村居民建房乡村建设规划许可工作；负责农村集中居民点乡村建设规划



许可证的核发；负责不动产权登记。

乡镇人民政府：负责农村宅基地审批、建房规划许可、竣工验收和巡查监管等工作。

桂溪、桂阳街道办事处根据县人民政府授权，依法履行农村宅基地审批管理职能。

二、依法规范农村宅基地审批和建房规划许可管理

农村宅基地由乡镇人民政府及县政府授权的街道办事处审核批准，涉及占用农用地和未利用地的，应按规定先行办理农用地转用审批手续。乡镇人民政府（街道办事处）要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（一）申请审查报批程序

符合农村宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村（居）民小组提出农村宅基地和建房规划许可书面申请（附件2）。村

（居）民小组收到申请后，应提交村（居）民小组代表会议讨论。会议通过后，将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层数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的，村

（居）民小组将农户申请、村（居）民小组代表会议记录、会议决议等材料交村（居）民委员会审查，村（居）民委员会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（居）民委员会签署意见后，报乡镇人民政府（街道办事处）行政服务大厅宅基地审批窗口（经发办）审核接件，乡镇（街道）经发办综合规建管环办、基层国土所等有关部门意见提出审批建议，报乡镇人民政府（街道办事处）批准。

（二）用地标准

严格执行农村宅基地“一户一宅”管理规定，县域范围内村民宅基地标准为每人 20 至 30 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，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。

（三）农村宅基地和规划许可申请材料

- 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（复印件 1 份，原件备查）；
- 3、原农村宅基地的不动产权证书注销凭据（限改建、改扩建和拆旧建新，复印件 1 份，原件备查），原农村宅基地的不动产权证书（限扩建，复印件 1 份，原件备查）；
- 4、村（居）民小组代表讨论同意的会议决议（涉及占用耕地的，需明确是否同意占用耕地）（原件 1 份）；
- 5、农村宅基地使用承诺书（原件 1 份）；
- 6、建筑设计方案图或通用图集（拟建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 2 份）；



（四）建立审核批准机制

县农业农村委、县规划自然资源局加强对农村宅基地审批和建房规划许可有关工作的指导，乡镇人民政府（街道办事处）要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，方便农民群众办事。公布办理流程和要件，明确经发办、基层国土所、规建管环办等有关部门在材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。审批工作中，乡镇人民政府（街道办事处）经发办、规建管环办、基层国土所按照各自的职能职责对受理宅基地建房的申请进行联审。

经发办：负责乡镇（街道）宅基地审批窗口审核接件；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（居）组审核公示；综合各有关部门意见提出审批建议。

规建管环办：负责审查用地建房是否符合国土空间规划（城乡规划或村规划）和用途管制要求；现场测绘宅基地坐落平面位置图及用地界址点坐标；办理《乡村建设规划许可证》（附件5），涉及林业、水利、电力等部门要及时征求意见。

基层国土所：负责审查用地建房是否符合国土空间规划（土地利用总体规划或村规划）和用途管制要求；涉及占用农用地和未利用地的，负责农用地转用的审查报批。

乡镇人民政府（街道办事处）根据各部门联审结果对农村宅



基地申请进行审批，核发《乡村建设规划许可证》（附件 5）和《农村宅基地批准书》（附件 6）。乡镇人民政府（街道办事处）要建立宅基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县农业农村委、县规划自然资源局备案。

乡镇人民政府（街道办事处）要明确管理机构、人员和各自的职能职责，在行政服务大厅建立宅基地审批窗口，确保宅基地审批管理工作的连续性、稳定性。

乡镇人民政府（街道办事处）经发办、规建管环办、基层国土所要建立工作协调机制，做好信息共享互通，共同做好农村宅基地审批和建房规划许可等工作。

（五）严格用地建房全过程管理

全面落实农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场等“三到场”要求。乡镇人民政府（街道办事处）在收到农村宅基地和建房规划许可申请后，要及时组织经发办、规建管环办、基层国土所人员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。经批准用地建房的农户，应当在开工前向乡镇人民政府（街道办事处）申请划定宅基地用地范围，乡镇人民政府（街道办事处）及时组织经发办、规建管环办、基层国土所人员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，组织经发办、规建管环办和基层国土所进行验收，实地查验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》（附件 7）。通过验收的农户，可以向基层国土所申请办理不动产登记。

乡镇人民政府（街道办事处）要认真履行农村宅基地建房监管职责，依法组织开展动态巡查，及时发现和制止涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行。对制止无效的，及时报县农业农村委和县规划自然资源局，按照各自的职能职责依法立案查处。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

三、工作要求

（一）建立共同责任机制

按照县主导、乡镇主责、村主体的要求，乡镇人民政府（乡镇人民政府）要建立健全农村宅基地管理机制，健全机构、充实力量、明确人员，切实承担起农村宅基地审批和管理职责。村（居）民委员会要健全农村宅基地申请审查有关制度，确保农村宅基地分配使用公开、公平、公正。

（二）优化细化工作流程

乡镇人民政府（街道办事处）要制定农村宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单等，细化优化审批流程。

（三）严肃工作纪律

坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为现象，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，要依法严肃追责。

- 附件：1.农村宅基地使用承诺书
- 2.村（居）民小组代表讨论同意的会议决议
- 3.农村宅基地和建房规划许可申请表
- 4.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.农村宅基地和建房规划许可验收意见表
- 8.乡镇（街道）农村宅基地审批管理人员信息表

垫江县农业农村委员会

垫江县规划和自然资源局

2020年4月15日



附件 1

农村宅基地使用承诺书

因（1、新建 2、改建 3、扩建 4、改扩建 5、拆旧建新）需要，本人申请在_____乡镇（街道）_____村（社区）_____组使用农村宅基地建房，现郑重承诺：

1、本人及家庭成员符合农村宅基地“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2、农村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 12 月内动工建设；

3、新住房建设完成后，按照规定在 30 日内拆除旧房，并无偿退出原有农村宅基地。（此条承诺只适用拆旧建新的情形）

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 2

同意_____户申请 使用宅基地建房的会议决议

本村（居）民小组于____年__月__日在_____召开了村民小组代表会议，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_____在_____处申请使用宅基地____平方米，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）。

村（居）民小组（盖章）

年 月 日



附件 3

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				户口所在地				
家庭成员信息	姓名	年	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、退给集体经济组织; 3、其他 ()						
申请宅基地及建房(规划许可)情况	宅基地面积		m ²		地址				
	四至	东至:		南至:		建房类型: 1、新建 2、改建 3、扩建 4、改扩建 5、拆旧建新			
		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_____)							
	建筑面积		m ²		建筑层数		层	建筑高度	米
	相邻权	房前	同意		签字:		房后	同意 签字:	



		房左	同意	签字:	房右	同意	签字:
申请							
村(居) 民小组 意见	我组已就_____户提出的宅基地申请,召开村(居)民小组代表会议进行了讨论,该户符合宅基地申请资格,拟用地无权属争议,同意其申请。并将上述情况按规定进行了公示,公示期满无异议。						
村(居) 民委员	该户符合申请条件,拟用地无权属纠纷。 (盖章)						



附件 4

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
拟批准宅基地建房情况	宅基地面积	m ²		地址			
	四至	东至：南至：				性质：1、新建 2、改建 3、扩建 4、改扩建 5、拆旧 建新	
		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	m ²	建筑层数	层	建筑高度	米	
基层国土所意见	申请用地符合国土空间规划（土地利用总体规划或村规划），符合用途管制要求。						
规建管环办意见	选址符合国土空间规划（城乡规划或村规划）和用途管制要求，拟同意核发《乡村建设规划许可证》。						
乡镇（街道）其他	(盖章)						



现场踏勘人员： 年 月 日

制图人： 年 月 日



	备注：1.农村宅基地坐落平面位置图界址点需明确标注数字序号，且与用地界址点坐标序号一一对应。 2.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。																				
	用地界址点坐标： <table><tr><td>①X：</td><td>Y：</td><td>②X：</td><td>Y：</td></tr><tr><td>③X：</td><td>Y：</td><td>④X：</td><td>Y：</td></tr><tr><td>⑤X：</td><td>Y：</td><td>⑥X：</td><td>Y：</td></tr><tr><td>⑦X：</td><td>Y：</td><td>⑧X：</td><td>Y：</td></tr><tr><td>⑨X：</td><td>Y：</td><td>⑩X：</td><td>Y：</td></tr></table> 备注：界址点坐标至少 4 个，采用 2000 国家土地坐标系，X 坐标 7 位、Y 坐标 8 位，小数保留 3 位。	①X：	Y：	②X：	Y：	③X：	Y：	④X：	Y：	⑤X：	Y：	⑥X：	Y：	⑦X：	Y：	⑧X：	Y：	⑨X：	Y：	⑩X：	Y：
①X：	Y：	②X：	Y：																		
③X：	Y：	④X：	Y：																		
⑤X：	Y：	⑥X：	Y：																		
⑦X：	Y：	⑧X：	Y：																		
⑨X：	Y：	⑩X：	Y：																		



附件 5

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 6

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 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			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实际占用宅基地面积	m ²
批准建筑面积	m ²	实际建筑面积	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:		
基层国土 所意 见	(盖章) 经办人: 年 月 日		
规建管环 办意见	(盖章) 经办人: 年 月 日		
乡镇 (街 道) 其他部 门	(盖章) 经办人: 年 月 日		



垫江县农业农村委员会行政规范性文件

意 见	
经发办意见	(盖章) 经办人: 年 月 日
乡镇（街道）验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日
备 注	



附件 8

乡镇（街道）农村宅基地审批管理人员信息表

乡镇（街道）：

部门	分管领导		负责人		管理人员		备注
	姓名	联系电话	姓名	联系电话	姓名	联系电话	
经发办							
规建管环办							
国土所							

说明：此表于 2020 年 4 月 20 日前分别报送县农业农村委县农经站、县规划和自然资源局空间管制科

联系人：县农经站：吴成奎，联系电话：15870451376，qq 邮箱：2132216185@qq.com。

县规资局空间管制科：李杰，联系电话：15123365396，qq 邮箱：1540974510@qq.com。

垫江县农业农村委员会发布

