



关于进一步规范农村宅基地审批监管 及农房建设的通知

北碚农业农村委〔2022〕76号

各镇人民政府，有关街道办事处：

为加强农村宅基地审批监管及农房建设工作，根据中央农村工作领导小组办公室 农业农村部《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、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）等文件要求，严格落实农村宅基地及农房建设日常监管责任，及早发现和有效制止农村宅基地新增违法违规行为，现就进一步规范农村宅基地审批监管及农房建设有关事项通知如下：

一、明确职能，切实履责

（一）相关区级部门职能职责

按照《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）的要求，区级各相关部门切实履行各自的职能职责。一是进一步加强对宅基地审批监管及农房规划建设管理有关工作的指导。二是落实区级部门动态抽查检查制



度。三是依法监督镇街对未经批准擅自施工、违反其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）镇人民政府（街道办事处）职能职责

履行属地责任，组织做好农村散居住房乡村建设规划许可、宅基地用地等审批管理，提高审批效率，加强事前审查、事中事后监管，落实“三到场”及动态巡查等，建立宅基地建房审批管理台账，严格规范档案资料归档留存。一是组织编制村庄规划，划定生态空间、农业空间和建设空间，合理安排农村村民建房用地和规模。二是按村庄规划和各村组特色确定建筑风貌，指导建房村民参照使用指导图集（设计导则），严格风貌管控。三是落实“建新拆旧”要求，新建住房通过验收后，跟踪落实建房村民在承诺期内拆除旧房、注销不动产权证，将原宅基地无偿交还集体经济组织。四是负责对限额以下的农村村民住房建设工程实施监督管理，技术指导与服务等。五是负责村级宅基地协管员队伍建设、管理及指导，建立村级宅基地协管员管理、考核制度，督促其落实宅基地日常巡查，定期检查协管员履职情况，严防宅基地违法新增。六是对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，按照相关法律法规进行查处。及时告知、责令停止建设，限期改正等。

（三）村级宅基地协管员职能职责



村级宅基地协管员要全程参与宅基地审批、建设、验收、巡查等工作。一是开展农村宅基地审批、管理等相关法律法规、政策的宣传，引导村民合理建房，及时化解因宅基地产生的矛盾纠纷。二是按照镇人民政府（街道办事处）和区级相关部门的要求，做好与宅基地批建相关的审查、实地勘查、调查、验收等工作。三是负责宅基地日常巡查监督、跟踪管理等，落实“周巡查”，对宅基地违法用地行为应及时劝止、督促整改，并上报镇人民政府（街道办事处），切实做到对违法违规行爲早发现、早制止、早报告。

二、明晰要求，规范监管

（一）规范选址建房要求

各镇街应进一步加强选址审批工作，选址建房应严格执行各部门的相关要求，不得乱占耕地，严禁占用永久基本农田和生态保护红线等。严格控制跨村民小组建设农村村民住房，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等在本集体经济组织范围无法选址的情形外，原则上不得跨村民小组建设农村村民住房。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。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村民集中建设。公路沿线建房应根据《公路安全保护条例》，严格执行



“公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外，国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米，村道不少于 3 米，属于高速公路的不得少于 30 米，高速公路立交桥匝道不少于 50 米”的标准。在公路建筑控制区内建房、建设楼层超 2 层的，除报相关职能部门审批外，同时向区农业农村委备案（附件 1）。

（二）执行“建新拆旧”要求

经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，各镇街在村民建房前指导其签订《农村宅基地使用承诺书》，在建成新住宅后限期内拆除原有建筑物并退出原宅基地。农户建房完工经镇人民政府（街道办事处）组织住房竣工验收后，由各镇街具体工作人员、村级协管员每周督促建房村民在承诺期内拆除原有建筑。待原有建筑物拆除后，各镇街出具拆除原住房证明材料，指导建房村民凭相关资料向区不动产登记中心申请注销旧房不动产权证书并登记新房权属，将原宅基地无偿交还集体经济组织。

（三）严格农房风貌管控要求

将建筑风貌纳入农村村民住房建设管理范围，严格落实农村建房建筑面积、外立面等管控要求。各镇街指导村集体根据村庄规划和各村组特色，参照《重庆市乡村规划设计导则》



（ YGZB01-2021 ）或《重庆市北碚区农村居民住房建设指导图集》，落实农房建筑风貌，供村民在建房时自行选择并签订书面承诺，按照乡村建设规划许可证、宅基地批准书、施工图纸等的要求施工，村级协管员做好日常巡查，确保建筑风格达到整村主基调统一和户型多元化相结合的效果。

（四）落实全过程监管要求

1.全面落实“三到场”。一是镇人民政府（街道办事处）收到宅基地和建房（规划许可）申请后，及时组织实地审查，核查申请人是否符合条件、拟用地是否符合村庄规划和地类要求，并填写《落实宅基地申请审查到场记录》（附件2）、上传“一到场”现场照片至“北碚区宅基地管理智慧平台”。二是经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇人民政府（街道办事处）申请划定宅基地用地范围。镇人民政府（街道办事处）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，填写《批准后丈量批放到场记录》（附件3）、上传“二到场”现场照片至“北碚区宅基地管理智慧平台”。三是农户建房完工后，由镇人民政府（街道办事处）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》，同时填写《农村村民住宅建设验收意见书》



（附件4）、上传“三到场”现场照片至“北碚区宅基地管理智慧平台”。

2.开展动态巡查。镇人民政府（街道办事处）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和建房规划的各类违法违规行为，填写《镇街巡查检查记录表》（附件5）。

3.强化日常监管。建立健全村级巡查、镇街督查、区级抽查的农村宅基地及农房建设日常监管的工作机制。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“三到场”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、宅基地相关情况，并每月将宅基地审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局备案；区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委等相关部门，严格落实区级监管抽查责任，指导和督促镇街做好宅基地审批监管及农房建设工作。

三、摸清底数，保障权益

（一）开展拉网式大排查

各镇街要依法依规开展拉网排查工作，做到不留“死角”。



对辖区内的宅基地认真做好摸排，建立工作台账（附件6）。2013年1月1日至2020年7月1日前新建农村住房纳入存量排查范围，2020年7月1日以后新建农村住房纳入增量排查范围。对乱占耕地建房的违法违规线索及时报相关部门，对农村宅基地违法违规线索及时报区农业农村委（附件7）。

（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，包括住房、附属用房和庭院等用地，农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、批甲建乙、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的村民，应严格按照“建新拆旧”的要求，将原宅基地交还集体经济组织。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。对历史形成的宅基地面积超标、“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。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地方，镇人民政府（街道办事处）在充分尊重农民意愿的基础上，可科学采取有关措施按照规定的标准，保障农村村民户有所居，同时要及时完善相关手续。

（三）依法保护农民合法权益

充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，不得违法收回农户合法取得的宅基地。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严

禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

- 附件：1.北碚区宅基地选址及层数备案表
2.落实宅基地申请审查到场记录
3.批准后丈量批放到场记录
4.农村村民住宅建设验收意见书
5.镇街巡查检查记录表
6.北碚区农村宅基地审批情况统计表
7.北碚区农村住宅涉嫌违法情况统计表

重庆市北碚区农业农村委员会 重庆市北碚区住房和城乡建设委员会
重庆市北碚区交通局 重庆市北碚区规划和自然资源局

2022年4月28日

附件 1

北碚区宅基地选址及层数备案表

填报镇街（盖章）：

序号	镇街	户主	身份证号码	家庭人口数	建房位置 (XX村XX社)	建房类型	拟建层数	沿公路建房		备注
								沿公路类型	临公路距离 (m)	
1										
2										
3										
4										

主要负责人：

分管负责人：

填表人：

填表日期：

备注：1.涉及在公路沿线标准区内建房、建设楼层超2层的镇街需填写此表；2.建房类型包括原址改建、改扩建、迁建、新建；3.公路类型包括国道、省道、县道、乡道、高速公路。



附件 2

落实宅基地申请审查到场记录

(参考文本)

申请人姓名_____ 家庭农业人口_____人

申请用地面积_____m² 申请地类_____

申请建筑面积_____m² 申请建筑层数_____层

拟建房地址_____

到场时间_____

到场参加人_____

附图：

申请人签字：

镇街宅基地牵头部门工作人员签字：



附件 3

批准后丈量批放到场记录

(参考文本)

建房人姓名_____ 家庭人口_____人
批准用地面积_____m² 批准地类_____
宅基地批准书号_____ 规划许可证号_____
批准建筑面积_____m² 批准建筑层数_____层
建房地址_____
放线时间_____
放线参加人_____

附图：

建房人签字：

镇街宅基地牵头部门工作人员签字：



附件 4

农村村民住宅建设验收意见书

(参考文本)

建房人姓名 _____ 家庭人口 _____ 人

批准用地面积 _____ m² 批准地类 _____

宅基地批准书号 _____ 规划许可证号 _____

批准建筑面积 _____ m² 批准建筑层数 _____ 层

建房地址 _____

批准用地规模： _____ ， 批准建设规模： _____

实际用地规模： _____ ， 实际建设规模： _____

验收参加人： _____

验收时间： _____

处置意见： _____

验核结论： _____

附图：

用地单位（个人）（签章）



附件 5

镇街巡查检查记录表

(参考文本)

巡查时间 _____

巡查地点 _____

巡查参加人 _____

巡查内容 _____

巡查人签字： _____

日 期： _____

附件 6

北碚区农村宅基地审批情况统计表

填报镇街（盖章）：

序号	镇街	行政村	组	户主	现有 人口 数	宅基地审批情况					住宅现状					备注	
						审批 时间	审批 人口 数	审批占 地面积 (m ²)	审批建 筑面积 (m ²)	审批 层数	已建房 屋占地 面积 (m ²)	房屋建筑 面积 (m ²)	房屋总 高度 (m)	房屋 层数	是否 闲置		房屋是 否完好

备注：1.房屋审批时间统一填写XXXX年XX月（如2000年9月）；
2.统计对象为辖区内所有已审批宅基地情况。

主要负责人：

分管负责人：

填表人：

填表日期：

附件 7

北碚区农村住宅涉嫌违法情况统计表

户主	人口数	地址	宅基地批准号	批准面积	建筑面积	建设时间	统计时段	涉嫌违法类型	备注

填表人： _____ 审核人： _____ 责任领导： _____

备注： 1. 农村宅基地是农村村民用于建造住宅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，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。户主：系农村户籍。人口数：以户籍本为准。2. 涉嫌违法类型：未经批准建住房、骗取批准建住房、超面积建住房、批甲地建乙地，其它类型。3. 统计时段：分两段时间统计，填表时选填①②，①2013年1月1日至2020年7月1日；②2020年7月1日至今，2022年3月1日后实行月报，每月月底前报送至区农业农村委。

镇（街道）：

填报时间：