



# 重庆市九龙坡区西彭镇人民政府 关于印发《西彭镇农房建设审批管理办法》 的通知

西彭府发〔2023〕22号

各村（居）民委员会，机关有关部门，有关单位：

经研究同意，现将《西彭镇农房建设审批管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

重庆市九龙坡区西彭镇人民政府

2023年5月9日

（此件公开发布）



## 西彭镇农房建设审批管理办法

为进一步加强全镇农村宅基地管理，规范农村建房行为和审批程序，切实保障群众合法权益，根据《关于进一步规范农村宅基地审批管理的通知》（九龙坡农委〔2020〕93号）文件精神，结合我镇实际，特制定本办法。

### 一、组织领导

成立西彭镇农房建设审批管理工作领导小组：镇长任组长，镇规划建设管理环保办分管领导任副组长，成员有镇规划建设管理环保办主任、西彭规划自然资源所所长、各村民委员会书记。

领导小组下设办公室，办公室设在镇规划建设管理环保办，由镇规划建设管理环保办分管领导兼任办公室主任，规划建设管理环保办主任任办公室副主任，具体牵头负责农房建设审批管理相关工作。

### 二、基本原则

（一）坚持节约集约用地原则。按照集约节约原则从严控制农村宅基地报批数量。优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地，尽量不占或少占耕地、林地，禁止占用永久基本农田。

（二）坚持规划合理引导原则。农村村民建房应符合国土空间规划，充分发挥规划先行和政府引导作用，鼓励适度集中。位



于规划城镇建设用地区域范围内的，不得占用规划城镇道路用地。

（三）坚持“农转用”计划管理原则。农村村民建房占用农用地的，应办理农用地转为建设用地手续。

### 三、责任分工

（一）辖区各村民委员会。1.负责一次性书面告知申请农户办理建房手续相关事宜；2.负责指导建房申请农户填写申请表和承诺书；3.组织村民小组会议论证申请农户建房资格和建房位置，讨论通过后张榜公示；4.对建房申请农户的基本情况和提交的资料进行初步审查并签署意见。

（二）西彭规划自然资源所。负责审核建房用地是否符合国土空间规划用途管制要求，协助镇农房建设管理办公室办理农用地转用手续。

（三）镇农房建设管理办公室（规划建设环保办）。1.负责开展对建房申请人的资格审查，审核建房方案、建房标准和建筑风貌等是否符合规范要求；2.负责办理林地占用审批手续；3.负责征求涉及水利、电力、燃气等部门的意见；4.负责农房建设审批的最终审签；5.负责建房资料的建档、归档工作。

### 四、用地标准

#### （一）新建或易址迁建

切实加强用地、规划管理，从严控制零星散户新占地建房，



并按照程序报批。根据《重庆市土地管理规定》（渝府令〔1999〕53号），我区农村宅基地标准为每人25平方米。3人及以下户按3人计算，4人户按4人计算，5人及以上户按5人计算。根据《重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法》（渝办发〔2011〕372号），农村村民住宅建设原则上不得超过三层。属于易址迁建的，应拆除原房屋，注销原房地产权证。

### （二）原址扩建

原房屋人均面积未达到标准、确需原址扩建的，审核同意后，按程序报批。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。不得超出规定的宅基地标准和建筑面积标准。

### （三）原址翻建

原房屋确需原址翻建的，按照改建报批程序进行审核审批，审批面积不得超过《重庆市土地管理规定》（渝府令〔1999〕53号）所规定的农村宅基地标准。农房建设审批管理办公室在受理建房申请，接收申请资料时应收回申请人原房地产权证，未获批准的原房地产权证同申请资料一并退回给申请人，获得批准的核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》后予以注销，并有效加强用地、规划管理。

## 五、审批流程

### （一）村民申报



申请人向户籍所在地或建设住宅所在地村民小组提出书面申请，并填写《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件<1>），征求相邻权利人意见，作出农村宅基地使用承诺并提交承诺书（附件<2>）。

### （二）村民小组审核

村民小组召开村民小组会议讨论，并在本小组范围内将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等张榜公示（附件<3>），并由村委会出具证明（附件<4>）；公示无异议或异议不成立的，将申请人的申请书、承诺书、方案设计图、村民小组会议记录（复印件）、签署明确意见的《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件<1>）等材料送交村级组织审查。

### （三）村级组织审查

村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、所用地建设住宅是否占用基本农田和林地、是否征求相邻权利人意见等，在5个工作日内审查。审查通过的，在《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（附件<1>）上签署明确意见并加盖公章，连同申请书、村民小组会议记录（复印件）、农村宅基地使用承诺书（附件<2>）等材料送交镇农房建设管理办公室。审查未通过的，作退件处理，并及时告知申请人。



### （四）联审联办

西彭规划自然资源所审查用地建设住宅是否符合国土空间规划、用途管制等要求；镇规划建设管理环保办开展对建房申请人的资格审查，审核建房方案（拟建一层和二层的须提供建设平面图及效果图；拟建三层的须提供建筑设计方案图或通用图集，未使用通用图集的，应提供设计单位资质）、建房标准和建筑风貌等是否符合要求。以上环节同时进行，在5个工作日内完成，并在《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件<5>）上签署意见，提出审批建议报镇规划建设管理环保办最终审核。

### （五）审核发证

审核通过后镇政府在5个工作日内（不包括农用地转用审批时间）内发放乡村建设规划许可证（附件<6>）和农村宅基地批准书（附件<7>）。

### （六）资料备案

镇规划建设管理环保办建立西彭镇农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案台账（附件<8>），有关资料归档留存，并及时将审批情况报区农业农村委备案。

### （七）实地审查到场

收到宅基地和建房（规划许可）申请后，西彭规划自然资源



所、镇规划建设管理环保办、属地村委会要实地审查申请人是否具备建房资格，拟用地是否符合规划和地类条件等。

### （八）开工查验到场

经批准用地建房的农户，应当在开工前向镇政府申请划定宅基地用地范围，村委会组织完成施工安全技术交底后，镇规划建设管理环保办和属地村委会及时进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

### （九）施工过程中到场

农户在建房施工过程中，西彭规划自然资源所、镇规划建设管理环保办、属地村委会等三个单位联合在每层农房封顶前实地检查农户是否按要求用地建房，严厉查处安全、建设、用地等方面的违法违规行为，并填写《西彭镇农村宅基地和建房施工过程检查表》（附件<9>）。

### （十）组织验收到场

农户建房完工后，西彭规划自然资源所、镇规划建设管理环保办、属地村委会等三个单位联合进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至界等要求使用宅基地，是否按照批准面积、申报并批准的方案及农村宅基地使用承诺书建房，并出具《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件<10>），否则不予验收。



## 六、农房风貌管控

为切实加强新建、改建农房风貌管控，建房户必须严格按照批准的建筑施工图、外立面及屋顶风貌施工方案施工，或严格按照相关部门提供的通用图集建房，经联合验收合格后，由镇政府给予建房户适当经济奖励，对建档立卡贫困户、低保户、五保户和贫困残疾人等四类符合农村 C、D 级危旧房改造政策的 D 级建房户，奖励 1.5 万元。对非四类人群建房户，原则上按照农房修建层数进行奖励，对修建 1 层农房的建房户，奖励 1 万元；对修建 2 层农房的建房户，奖励 1.5 万元；对修建 3 层农房的建房户，奖励 0.5 万元；对未完成农房外立面、屋顶风貌施工及未按要求修建化粪池的建房户，不予奖励。

## 七、农房建设和安全管理

（一）根据《重庆市村镇规划建设管理条例》第二十三、二十四条相关规定，农房建设工程（限额以下村镇建设工程）应优先选择具备相应资质资格的设计、施工企业和培训合格的农村建筑工匠，承担相应的设计和施工。施工企业或者农村建筑工匠，应当遵守有关施工技术规程和规范，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，并对建设工程质量承担保修责任。工程的质量安全责任，由建设单位或者个人与施工企业或者农村建筑工匠约定。没有约定的，双方根据各自的过





错大小承担相应的责任。

(二) 实行农房建设安全管理制度。1.建房申请人作为建设主体，对房屋建设过程中的安全监管负主体责任。2.按照“属地属事管理”的原则，各行政村主要负责人和土地协管员作为农房建设管理的直接责任人，负责对建房施工开工前进行安全技术交底，加强农房建设的日常安全监管。3.镇规划建设管理环保办、西彭规划自然资源所作为镇农房建设管理领导小组成员单位，按照“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，严格落实安全监管“一岗双责”制度，加强对农房建设过程中的安全监管，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。

### 八、违法建设处置

按属地管理原则，各村委会要加强农村宅基地批后日常巡查和监管，建立健全村、社共同监管机制。对巡查、群众举报等发现农房建设占用永久基本农田、未批先建、批少建多、违规扩建加层，以及擅自改变位置等违法违规行要及时制止，依法处置，农房建设管理工作将纳入各村的年终目标考核。

实施有奖举报制度，对于首位举报的群众，经核查属实的，每宗奖励 200 元。



负责农房审批的各部门、各工作人员要坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，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、吃拿卡要的，依法严肃追责。

**九、**本办法自 2023 年 6 月 1 日起执行。

- 附件：1.重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）申请表
- 2.重庆市九龙坡区农村宅基地使用承诺书
- 3.西彭镇农村村民宅基地和建房公示
- 4.农村村民宅基地公示无异议证明
- 5.重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）审批表
- 6.中华人民共和国乡村建设规划许可证
- 7.农村宅基地批准书
- 8.西彭镇农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表
- 9.西彭镇农村宅基地和建房施工过程检查表
- 10.重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）



验收意见表

11.重庆市九龙坡区西彭镇农村宅基地申请办事指南



附件 1

## 重庆市九龙坡区农村宅基地和建房 (规划许可)申请表

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 <sup>2</sup>	建筑面积	m <sup>2</sup>	权属证书号				
	现宅基地处置情况	1.保留 ( m <sup>2</sup> ) ; 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	m <sup>2</sup>			房基占地面积	m <sup>2</sup>			
	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、其它)				建房类型: 1.新建或易址迁建 2.原址扩建 3.原址翻建			
	住房建筑面积	m <sup>2</sup>	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								





附件 2

## 重庆市九龙坡区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            乡（镇、街道）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.自愿按照批准的建筑施工图、外立面及屋顶风貌施工方案施工，或严格按照相关部门提供的通用图集建房；

4.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。

本人对承诺内容完全了解和明白，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

## 西彭镇农村村民宅基地和建房公示

兹有\_\_\_\_村\_\_\_\_社村民\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_，系本村社集体组织经济成员。今申请宅基地一处（改建、扩建、新建或迁建）住宅，位于\_\_\_\_，占地面积\_\_\_\_平方米，层数\_\_\_\_层，建筑面积\_\_\_\_平方米。经本村社村民代表会议讨论表决通过，现予以公示。

公示期间若有异议，请拨打监督电话：65801961（镇规划建设管理环保办），65802797（镇纪委）。

\_\_\_\_村民委员会（盖章）

年 月 日



附件 4

## 农村村民宅基地公示无异议证明

今有本村（社）村民\_\_\_\_\_，需申请新宅基地一处，我村（社）村民代表会议已讨论表决通过，并于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在村务公开栏公示3日，公示期间村民没有任何异议。

特此证明。

村民委员会（村民小组）（盖章）

年 月 日









附件 7 农村宅基地批准书

# 农村宅基地批准书

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字 号农宅字 号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村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	

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](http://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 8

西彭镇农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表

填报单位（盖章）：单位：m、m<sup>2</sup>、人、层填报时间： 年 月 日

序号	村名	组名	申请户主姓名	家庭住址	家庭成员情况		建房位置	宅基地面积	地类	建房类型	建房情况			乡村建设规划许可证号	农村宅基地批准书证号	审批时间
					成员数量	成员姓名					住房建筑面积	建筑层数	建筑高度			

填表说明：1.地类包括：①建设用地；②未利用地；③农用地（A 耕地、B 林地、C 草地、D 其它）。2.建房类型：①新建或易址迁建（A 新建；B 易址迁建）；②原址扩建；③原址翻建。3.登记表中地类和建房类型栏分别按填表说明填编号。例如地类为农用地中的耕地，表中填编号“③A”。

分管领导（签字）：

业务科室负责人（签字）：



附件 9

西彭镇农村宅基地和建房施工过程检查表

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		检查日期	
批准宅基地面积	m <sup>2</sup>	实用宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>	实际房基占地面积	m <sup>2</sup>
批建层数/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		
检查内容	1.是否按要求用地建房。 2.是否做到安全文明施工。 3.是否存在未批先建、批少建多、违规扩建加层以及擅自改变位置等违法违规行为。		
检查人员 意见	属地村委会:  检查人:	自然资源部门:  检查人:	镇规划建设环保办:  检查人:
备注			



附件 10

重庆市九龙坡区农村宅基地和建房  
(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 <sup>2</sup>		实用宅基地面积	m <sup>2</sup>	
批准房基占地面积	m <sup>2</sup>		实际房基占地面积	m <sup>2</sup>	
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:				
验收单位意见	自然资源部门意见:		其他部门意见:		
	(盖章)		(盖章)		
	经办人: 年 月 日		经办人: 年 月 日		
镇政府(街道办事处)验收意见	(盖章)				
	负责人: 年 月 日				
备注					





附件 11

## 重庆市九龙坡区西彭镇农村 宅基地申请办事指南

### 一、受理范围

本指南适用于符合农村宅基地的农村集体经济组织成员的  
申请和办理。

### 二、农村宅基地申请人资格

#### 1.下列人员符合宅基地申请人资格：

（1）家庭在集体经济组织拥有承包地，长期在集体经济组织生产、生活并实际居住，集体经济组织认定其为集体经济组织成员，户口一直登记在农村集体经济组织的常住人员；

（2）因法定婚姻、法定收养、自然出生、政策性移民将户口登记在农村集体经济组织的人员；

（3）因被大中专院校录取将户口从农村集体经济组织迁入就读学校，且建房申请之日尚未毕业的在校大中专学生（含连续就读的硕士、博士研究生）；

（4）因应征入伍将户口从农村集体经济组织注销，建房申请之日正在服役的义务兵和服现役不满 12 年且不符合安排工作、退休安置、国家供养安置条件的士官；

（5）因服刑将户口从农村集体经济组织注销，且建房申请之日户口尚未登记的人员；



(6) 因户籍改革转户后户口登记在本镇农转城集体户，且宅基地和承包地未退出的人员；

(7) 法律、法规、规章另有规定符合资格的人员。

2. 下列人员不符合宅基地申请人资格：

(1) 无法定婚姻关系或抚养（赡养）关系将户口迁入农村集体经济组织且无承包地的人员；

(2) 建房申请之日已死亡或宣告死亡未注销户口的人员；

(3) 已享受征地住房统建安置、住房货币安置的人员；

(4) 因其他原因等非正常迁入农村集体经济组织的人员；

(5) 已享受户籍改革政策退出宅基地的人员；

(6) 已通过复垦政策退出宅基地的人员；确因法定情形需新申请宅基地的，应当从原宅基地复垦面积中扣除新建宅基地面积或以有偿方式取得；

(7) 法律、法规、规章另有规定不符合资格的人员。

### 三、申请材料

1. 申请人书面申请（原件 1 份）；

2. 《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（原件一式 3 份）；

3. 农村宅基地使用承诺书（原件 1 份）；

4. 申请人身份证、户口证明材料（复印件 1 份，核原件）；

5. 《重庆市九龙坡区农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（原件一式 3 份）；



6.地理坐标 CAD 文件、坐标串电子件及纸质件镇街委托测绘公司出具，（原件 1 份）；

7.原有宅基地的房地产权证（限易址新建、原址翻建、原址扩建的，复印件 1 份，核原件）；

8.涉及邻里关系的，需提供邻里等相关利害关系人的书面意见（涉及减少原有间距、影响房屋结构安全、通行及其他对他人合法权益产生影响的情形，原件 1 份）；

9.因特殊情况需提供的材料：

（1）因地质灾害迁建的，需提供镇街规划自然资源部门出具的地质灾害证明材料（原件 1 份）；

（2）因 D 级危房迁建的，需提供镇街住房城乡建设部门出具的 D 级危房户证明材料（原件 1 份）；

（3）涉及自然保护区、风景名胜区、水源保护和天然气、页岩气、高压电线、水利工程、铁路、公路、矿山爆破、民爆物品仓库等设施安全和正常运行的，需提供其相关管理机构的审查意见（原件 1 份）；

（4）涉及占用耕地的，所在地的农村集体经济组织 2/3 以上成员签字同意的书面材料和补充耕地方案（原件 1 份）；

（5）建筑设计方案图或通用图集（拟建设住宅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 1 份）；

（6）其他直接佐证材料。

#### 四、办理程序



村民现场提交申请资料→村委会接件初审→镇政府启动审核→镇政府核准《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》→村民接村委会通知领取《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》

### 五、办结时限

10 个工作日。（不包括村民小组、村级组织审查，农用地转用审批时间）

### 六、联系电话及办理地点

- （一）办理地点：西彭镇各所属村委会服务大厅。
- （二）咨询电话：65801961
- （三）监督电话：65802797
- （四）办理时间：工作日上午9:00—12:00、下午14:00—18:00。