



重庆市农业农村委员会 重庆市规划和自然资源局 关于进一步加强农村宅基地规范管理 工作的通知

渝农规〔2023〕1号

各区县（自治县）农业农村委、规划自然资源局（分局），西部科学城重庆高新区改革发展局、规划自然资源局，万盛经开区农林局、规划自然资源局：

农村宅基地是农民的基本生活资料，是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础。依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》，农业农村部、自然资源部及我市相关文件精神，为确保我市农村宅基地管理工作规范有序开展，现就有关事项通知如下。

一、切实履行管理职责

农村宅基地管理事关广大农民的居住权益，涉及农业农村、自然资源等部门。各区县（自治县，以下简称区县）农业农村、自然资源部门要切实增强责任意识和服务意识，

在区县党委政府的统一领导下，督促乡镇人民政府（或街道办事处），村级组织按照职责分工，依法、全面、正确履行职责，逐步建立市级指导、区县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，建立健全宅基地的分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，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同级规划自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

规划自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划、村庄规划和规划许可、不动产登记等工作，在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，推动“多规合一”的实用性村庄规划编制，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，规范开展宅基地使用权及房屋所有权登记。

乡镇人民政府（或街道办事处）具体负责宅基地审批和管理工作，履行属地责任。按照“谁审批，谁负责”的原则，承担宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农村住

宅建设监管等职责，负责建立“统一受理、集中审批、全程监管”管理机制和“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的联审联办制度。依据《重庆市城乡规划条例》、《不动产登记暂行条例》等相关文件，进行乡村建设规划许可核发、违反村庄规划违法行为查处和统计组织不动产登记申报等工作。

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。要充分发挥村民自治作用，完善宅基地民主管理程序，落实公示、审查等程序要求，具体负责本村宅基地和建房的申请核实、纠纷调解以及施工安全、乱占耕地建住宅等违法违规行为的劝阻和报告等工作。

二、保障农村居民合法权益

（一）保障农村村民住宅用地。区县农业农村部门要认真组织开展农村村民住宅建设用地需求统计调查，指导乡镇人民政府（或街道办事处）及时摸清农村村民住宅建设用地需求。区县规划自然资源部门要保障农村村民住宅合法用地需求。

（二）统一落实耕地占补平衡。农村村民住宅建设占用耕地的，耕地占补平衡任务按照《自然资源部 农业农村

部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）文件精神，由区县人民政府负责落实，通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径补充同等数量和质量的耕地。

（三）严格落实“一户一宅”规定。严格按照“以成员认定、以户取得”的原则，完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则。严格落实农村村民一户只能拥有一处宅基地。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认定和处置。非集体经济组织成员继承和农村村民一户一宅之外宅基地上的房屋，不得进行翻建和改扩建，可转让给符合宅基地申请条件的农村村民或依法自愿有偿退出宅基地。

（四）多措并举保障村民户有所居。宅基地需求可以通过闲置宅基地有偿转让和制定补偿政策引导自愿有偿退出来解决。同时利用村内空闲地、安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，增加宅基地空间，满足符合宅基地分配条件的农户建房需求。已经在城镇稳定就业并纳入城镇职工社会保障体系的村民，可通过纳入城镇居民住房保障体系实现户有所居。

（五）便民便利落实登记发证。采取向乡镇（或街道）村（居）延伸服务，统一组织群众申请以及联合办公、“一

站式”服务、特殊困难群体上门服务等措施，尽可能方便群众。做好确权登记与审批管理、规划许可、宅基地基础信息调查等业务协同和信息共享，提高办事效率。落实登记费用减免政策，不得向群众收取测量费、登记费等。

三、规范宅基地审批及不动产登记

（六）细化宅基地申请条件。各区县可利用农村集体产权制度改革成果，细化农村村民宅基地申请条件。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、超面积占用宅基地。宅基地面积不得超过市级规定的标准。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，区县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取措​​施，按照市级规定的标准保障农村村民实现户有所居。

（七）严格宅基地审批程序。各区县要进一步规范农村新增宅基地审批和建房规划许可管理，明确材料申报、材料审核、现场勘查等各环节的工作职责和办理期限。严格执行农户申请、村民小组会议讨论和初审公示、村级组织审查、乡镇人民政府（或街道办事处）审批出具农村宅基地批准书和核发乡村建设规划许可证等程序。乡镇人民



政府（或街道办事处）应建立审批管理台账，做好审批管理档案卷宗归存，并报区县农业农村、规划自然资源等部门备案。严格农村住宅建设全过程管理，全面落实现场踏勘、批后放线、基槽验收、竣工验收“四到场”管理要求。

（八）及时办理农用地转用审批。农村村民申请宅基地过程中，涉及农用地转用的，要严格按照《重庆市规划自然资源局 重庆市农业农村委员会关于做好农村村民住宅用地农用地转用审批有关工作的通知》（渝规资〔2020〕792号）要求，对符合农用地转用条件的，乡镇人民政府（或街道办事处）按规定报区县规划自然资源部门审查汇总后送区县人民政府审批，区县人民政府应当自收到农用地转用方案之日起15个工作日内作出批复。

（九）联合组织开展不动产登记。乡镇人民政府（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。

四、健全宅基地执法监管体系

（十）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，建立落实宅基地协管员动态巡查制度。村级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，严格监督农村村民建房行为，及时制止农村乱占耕地建住宅类房屋行为。

（十一）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，各区县行业主管部门要加强对乡镇（街道）行政执法工作的监督指导，及时协调解决各类执法争议和问题。乡镇人民政府（或街道办事处）要切实履行属地责任，加强执法队伍建设，加大日常巡查力度，实行网格化管理，及时发现和处置违法违规行为，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，应当及时报区县政府开展联合执法或者确定责任主体。

五、积极盘活利用闲置宅基地

（十二）因地制宜选择盘活利用模式。鼓励因地制宜利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意农业、电子商务等新产业新业态

态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。支持各区县统筹安排相关资金，用于农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用。

（十三）依法规范盘活利用行为。各区县要对宅基地盘活利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发。积极探索宅基地市场化盘活利用的有效途径，引导农房使用权、宅基地使用权进入农村产权流转交易平台公开交易，确保依法取得、权属清晰、公正规范、风险可控。

六、落实各项保障措施

（十四）科学划定宅基地范围。国土空间规划和村庄规划要为农村村民住宅建设用地预留足够空间。新增宅基地应当符合国土空间规划及村庄规划，不得占用永久基本农田、生态保护红线，不得建在河道、湖泊、水库管理范围内。禁止在已查明的地质灾害等隐患点及国土空间规划确定的禁止建设区建住宅，符合铁路、公路等设施退让要求。

（十五）严格实施规划许可。严格执行乡村建设规划许可制度，依法依规办理证件。新建（或改扩建）农房要按照村庄规划确定的农房建筑面积和建筑层数进行管控。

各区县应结合人居环境整治、建筑风貌管控、城乡建设用地增减挂钩等政策，整合项目收益、财政奖补等资金，有序推动存量农房品质提升。

（十六）扎实做好基础工作。各区县农业农村、规划自然资源等部门要建立沟通协作机制，共享规划编制、国土调查、宅基地确权登记颁证、农村土地房屋不动产登记数据、农村集体产权制度改革等成果资料，结合实际全面开展宅基地专项调查，摸清农村宅基地基础信息，查清闲置宅基地和闲置住宅现状及“一户多宅”、宅基地面积超标、非本集体经济组织成员占有和使用宅基地等情况。加强农村宅基地管理信息系统建设。按照依法依规、稳妥有序的原则，依托村两委和农村集体经济组织妥善处置、逐步化解历史遗留问题。

（十七）加强政策宣传培训。加强宅基地管理相关政策的解读和宣传引导，充分利用政府或部门网站、广播、电视、报刊、网络、微信公众号等媒介以及张贴宣传标语、画墙画、唱山歌等形式，广泛开展宅基地法律法规宣传。加大对乡镇等基层管理服务窗口单位、村社区宅基地协管员业务培训力度。

（十八）加大财政支持力度。积极争取财政对农村宅基地管理工作支持，将农房报批报建工作经费纳入本级财政预算。宅基地申请、农房报批报建过程中涉及的地质勘查、测量服务，



重庆市农业农村委员会规范性文件

可由区县人民政府通过政府购买服务形式，委托具备相应资质的技术单位承担。农村村民建房宅基地申请审批和不动产登记颁证全过程所需费用按相关规定执行，不得违规向农民收取费用，增加农民负担。

重庆市农业农村委员会

重庆市规划和自然资源局

2022年1月5日

（此件公开发布）

重庆市农业农村委员会办公室

2023年01月06日印发
