



石柱土家族自治县人民政府 关于印发《石柱县农村宅基地审批管理办法 (试行)》的通知

石柱府发〔2020〕27号

各乡镇(街道)人民政府(办事处),县政府各部门,有关单位:

《石柱县农村宅基地审批管理办法(试行)》已经县政府同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

石柱土家族自治县人民政府

2020年7月7日



石柱县农村宅基地审批管理办法（试行）

第一条 为规范本县农村宅基地审批管理工作，依法保障农村村民居住权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《重庆市城乡规划条例》、《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）、《重庆市人民政府办公厅关于印发<重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法>的通知》（渝办发〔2011〕372号）等法律、法规和有关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内集体土地上的农村宅基地（乡镇、村规划区中确定的集中居民点除外）审批管理适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民以户为单位用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用地和庭院等用地。

第四条 县农业农村主管部门负责全县农村宅基地管理和改革工作，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，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。

县规划自然资源主管部门负责全县国土空间规划、土地利用计划和培训、指导乡镇(街道)办理规划许可等工作,在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局,满足合理的宅基地需求,依法办理农用地转用审批等相关手续。县农业农村和规划自然资源部门要建立部门协调机制,做好信息共享互通,推进管理重心下沉,共同做好农村宅基地审批和建房规划许可管理工作。

乡镇(街道)人民政府(办事处)负责辖区内农村村民住宅用地审核批准和乡村规划许可工作。其中,涉及占用农用地的,依照《土地管理法》第四十四条的规定先行办理农用地转用手续。

涉及发展改革、生态环保、经济信息、公安、民政、住房城乡建设、交通、水利、文化旅游、林业等部门的由乡镇(街道)人民政府(办事处)协调相关部门依法配合农村宅基地审批管理工作,为农村村民申请宅基地提供服务。

第五条 农村宅基地审批管理和农村村民建设住宅应当遵循以下原则:

(一)节约集约利用土地,农村集体经济组织在尊重村民意愿的基础上适度集中布局,优先使用存量建设用地、空闲地、退出的宅基地(不包括宅基地复垦地块),保障本集体经济组织成员的宅基地需求;



(二)符合县、乡两级土地利用总体规划、城乡规划和和用途管制要求,符合土地利用计划和年度建设用地供应计划;

(三)尽可能不占耕地或少占耕地,严禁占用永久基本农田,禁止占用经批准的详细规划、乡镇规划和村规划确定的城镇或乡村道路用地;

(四)位于公路的建筑控制区、铁路弯道内侧、平交道口和人行过道附近;位于河道、湖泊、塘、库、水源地管理范围内的,以及水文站等水利设施管理范围内的,应符合相关法律法规规定;

(五)应当避让自然保护地核心区域(包括:自然保护区核心区和缓冲区;风景名胜区的珙桐红豆杉生态保护区、风景游览区的一级保护区、自然景观保护区;森林公园核心景观区和生态保育区;湿地公园的生态保育区和恢复重建区;地质公园的地质遗迹一级保护区;一级饮用水水源管护区),自然保护地核心区域原则上不得批准宅基地。位于自然保护地内,居住在生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发等地区的原有居民,以及因地灾等原因导致住房安全出现严重安全问题的原有居民,确因原有居民生产资料、生计问题以及原有居民意愿等原因无法外迁避让的,在不占林地和基本农田的前提下,允许按照“不超面积,不超规模”的原则准予修建。易地搬迁或新建的,不得从自然保护地外向内搬迁,不得由自然保护地非核心区域向核心区域搬



迁。

（六）禁止在地质灾害危险区、地质灾害极易发区和地质灾害直接威胁区域内建设村民住宅；位于地质灾害高易发区、中易发区和低易发区的，应当符合相关法律法规规定；

（七）新建宅基地需符合电力、通讯、石油、天然气等相关规定；

（八）涉及迁建、改建的，应将原登记的不动产权予以注销，建新必须拆旧；

（九）法律、法规禁止建设的其他区域。

第六条 严格新增农村宅基地管理。占用农用地的纳入土地利用年度计划，并按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定依法先行办理农用地转用手续。

乡镇（街道）人民政府（办事处）每年底向县农业农村主管部门报告下一年度新增农村宅基地用地预计指标，县农业农村主管部门会同县规划自然资源主管部门作出合理安排。涉及农用地转用的，由乡镇（街道）人民政府（办事处）提供要件资料报县农业农村部门审查后，由县规划自然资源主管部门按程序办理。

第七条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，住宅建设原则上不得超过三层。农村宅基地用地标准为每人不超出 30 m²，3 人及 3 人以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人及 5 人以上户按 5 人计算。农村村民改建、扩大原有宅基地建设住宅的，



扩建面积应连同原有面积合并计算。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、批甲占乙和超面积占用宅基地。

第八条 建立农村宅基地申请人资格正面清单、负面清单双向审查审核制度。农村宅基地申请人符合正面清单情形之一，并不具有负面清单情形之一的，可以申请宅基地。

（一）农村宅基地申请人资格正面清单：

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，且建设住宅申请之日尚未毕业或已毕业两年以内户口仍在学校或挂靠在就近人才市场的人员的大中专学生（含连续就读的硕士、博士研究生），并在此期间未就业的人员；

4. 因应征入伍将户口从农村集体经济组织或高校（仅限在校应征入伍人员）注销，建设住宅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，且建住宅申请



之日户口尚未登记的人员；

6. 因户籍制度改革转户后户口登记仍在本村，且宅基地和承包地未退出的人员；

7. 法律、法规、规章规定其他符合资格的人员。

（二）农村宅基地申请人资格负面清单：

1. 无法定婚姻关系或无法定抚养（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. 建设住宅申请之日已死亡或宣告死亡尚未注销户口的人员；

3. 建设住宅申请之日已宣告失踪的人员；

4. 已享受征地住房统建安置、住房货币安置的人员；

5. 已享受户籍制度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；

7. 法律、法规、规章规定其他不符合资格的人员。

第九条 建立农村宅基地申请条件正面清单、负面清单双向审查审核制度。具备农村宅基地申请人资格，符合申请条件正面清单情形之一，并不具有申请条件负面清单情形之一的，可以申请农村宅基地。

（一）农村宅基地申请条件正面清单：

1. 需要新建住宅无宅基地，或现有宅基地面积尚未达到规定限额标准需扩建的；



2. 因发生或防御自然灾害，政府引导的扶贫性搬迁或新农村建设，需要进行住宅迁建的；

3. 因国家或集体建设，需要拆迁原住宅进行异地迁建的；

4. 法律、法规、规章规定其他可以申请宅基地的。

（二）农村宅基地申请条件负面清单：

1. 宅基地面积已经达到或超过本办法规定限额标准的；

2. 将原住宅出卖、出租、流转、赠与、复垦或改作生产经营用途的；

3. 年龄未满 16 周岁或已满 16 周岁未满 18 周岁无法定单独居住情形而单独申请建设住宅的；

4. 以所有家庭成员作为一户申请宅基地并被批准后，不具备申请宅基地分户条件或不合理分户的；

5. 对原住宅应拆未拆、所占宅基地未交回集体经济组织的；

6. 法律、法规、规章规定其他不予批准宅基地的。

第十条 农村村民新申请宅基地或改变、扩大原有宅基地进行住宅建设的，应当申请办理乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书。农村村民在原有宅基地上翻建住宅的，应当办理乡村建设规划许可证。

（一）农村村民新申请宅基地建设住宅或改变、扩大原有宅基地建设住宅的审批程序、审查内容和审批时限：

1. 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《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》，提交相邻权人意见，出具农村宅基地使用承诺书；没有设村民小组的，申请人向村级集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）申请。

2. 村民小组在3个工作日内召开村民小组会议讨论，并在本小组范围内将宅基地申请人名单、户成员名单、占地面积和位置等张榜公示7个工作日；公示无异议或异议不成立的，将申请人的申请书、村民小组会议记录（复印件）、签署明确意见的《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》等材料递交村级集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查；没有设村民小组、申请人直接向村级组织申请的，经村民代表会议讨论通过并在本村级组织范围内公示5个工作日。

3. 村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建设住宅是否符合村庄规划、是否征求了用地建设住宅相邻权人意见等，在3个工作日内审查；审查通过的，在《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》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》等材料送交乡镇（街道）人民政府（办事处）。

4. 申请人填写《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》，提交身份证明材料、原有宅基地的房地产权证（限搬迁新建、原址改建、原址扩建）；乡镇（街道）人民政府（办事



处)收到申请后在7个工作日内到现场实地踏勘、采集地理坐标、制作附图,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,在《石柱县农村宅基地和建房(规划许可)审批表》上签署意见。

(1) 占用耕地的,由乡镇(街道)人民政府(办事处)先行办理耕地占补平衡手续,县上主管部门进行审定。

(2) 涉及占用林地的,由县林业部门依法先行办理林地占用审批手续。

(3) 涉及其他法定前置手续的,由相关部门先行办理相关手续。

5. 乡镇(街道)人民政府(办事处)在5个工作日内审核批准,出具乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。

6. 申请人领取乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书并完结相关税费后,在开工前向所在乡镇(街道)人民政府(办事处)申请划定宅基地范围,乡镇(街道)及时到现场进行开工查验,实地丈量批放宅基地,确定建设住宅位置。

7. 申请人建设住宅完工后,乡镇(街道)人民政府(办事处)实地检查申请人否按照批准面积、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宅,并出具《石柱县农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。

8. 通过验收的住宅,申请人可以向不动产登记部门申请办



理不动产登记。

在农村宅基地审批中，原则上由一个窗口受理，相关部门联审联办。

（二）农村村民在原有宅基地上翻建住宅的审批程序、审查内容和审批时限：

1. 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翻建申请，并填写《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》；没有设村民小组的，申请人向村级组织申请。

2. 村民小组负责人在《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》上签署明确意见，连同申请人申请书递交村级组织审查。

3. 村级组织审查后，在《农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》上签署明确意见并加盖公章，同申请书等材料递交乡镇（街道）人民政府（办事处）。

4. 申请人填写《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》，提交身份证明材料、原有宅基地的房地产权证；乡镇（街道）人民政府（办事处）在7个工作日内到现场实地踏勘，并在《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》上签署意见。

5. 乡镇（街道）人民政府（办事处）在5个工作日内审核批准，出具乡村建设规划许可证。



6. 申请人领取乡村建设规划许可证后,在开工前向乡镇(街道)人民政府(办事处)申请,由乡镇(街道)人民政府(办事处)到现场进行开工查验并作好记载。

7. 申请人翻建住宅完工后,乡镇(街道)人民政府(办事处)实地检查申请人是否按照原宅基地面积、四至等要求使用宅基地,是否按照建筑面积和规划要求建设住宅,并出具《石柱县农村宅基地和建设住宅(规划许可)验收意见表》。

8. 通过验收的住宅,申请人可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

在农村村民翻建住宅审批中,原则上由一个窗口受理,相关部门联审联办。

(三)农村村民新申请宅基地建设住宅或改变、扩大原有宅基地建设住宅或在原有宅基地上翻建住宅的审批要件:

1. 《石柱县农村宅基地和建设住宅(规划许可)申请表》(原件1份);
2. 农村宅基地使用承诺书(原件1份);
3. 申请人身份证、户口本等身份证明材料(复印件1份,核原件);
4. 《石柱县农村宅基地和建设住宅(规划许可)审批表》(原件1份);
5. 地理坐标CAD文件、坐标串电子件及纸质件(规划自然



资源部门出具，原件 1 份）；

6. 原有宅基地的房地产权证（限搬迁新建、原址改建、原址扩建的，复印件 1 份，核原件）；

7. 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）；

8. 其他相关材料：

（1）因地质灾害迁建的，需提供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，需提供乡镇（街道）人民政府（办事处）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、生态红线、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，或占用林地等情形的，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）其他相关佐证材料。

第十一条 乡镇（街道）人民政府（办事处）审核批准的，应核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书及附件、附图；不同意的，说明不予许可的理由，并告知申请人享有依法申请行



政复议或者提起行政诉讼的权利。

第十二条 农村村民住宅的地上、地下建筑投影面积及附属设施不得超出经乡镇（街道）人民政府（办事处）批准使用的宅基地用地范围。

第十三条 农村村民住宅建设档案由核发乡村建设规划许可证的乡镇（街道）人民政府（办事处）管理。

第十四条 在核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书后，乡镇（街道办事处）及村、社区（居委）应当加强跟踪巡查管理，及时制止违法建设行为。发现违法行为的，应及时制止并向有关主管部门反映，有关主管部门应及时查处。

第十五条 县农业农村主管部门、县规划自然资源主管部门应当加强对农村宅基地审批管理工作的指导，乡镇（街道）人民政府（办事处）应当建立农村宅基地审批管理台账，及时送县农业农村主管部门、县规划自然资源主管部门备案。

第十六条 本办法附件样式包括《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》、《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表》、乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书、《石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）验收意见表》、《石柱县农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表》。其他附件资料样式由相关主管部门、乡镇（街道）人民政府（办事处）结合审批管理工作实际制作。



第十七条 国家工作人员违反本办法规定，在对农村宅基地申请审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按照国家和重庆市相关规定依法依规处理。构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第十八条 本县以前下发的有关农村宅基地审批管理规定与本办法相抵触的，以本办法为准。本办法与上级法律法规有抵触的，以上级法律法规的规定为准。

第十九条 本办法自印发之日起施行。

第二十条 本办法由石柱县人民政府负责解释。

- 附件：1. 石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）申请表
2. 农村宅基地使用承诺书
3. 石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）审批表
4. 中华人民共和国乡村建设规划许可证
5. 农村宅基地批准书
6. 石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可）验收意见表
7. 石柱县农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表
8. 石柱县农村宅基地审批流程图



附件 1

石柱县农村宅基地和建设住宅（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（ ）						
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m ²			房基占地面积	m ²		
	地址							
	四至	东至： 南至：				建房类型：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		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）						
	情况	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								
村民小组意见	我组已就户提出的建房用地申请，于 年 月 日在（地点）召开村民小组会议进行了讨论，会议审定 户 人系我组集体经济组织成员，符合宅基地申请资格，拟用地无权属争议，同意其建房申请，并将上述情况按规定于 年 月 日在（地点）进行了公示，公示无异议。 负责人： 年 月 日							
村集体经济组织或村民委员会意见	该户提交材料真实有效，符合宅基地申请条件，拟用土地无权属纠纷。 (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. 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

石柱县农村宅基地和建设住宅（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 及建房 情况	宅基地面积		m ²	房基占地面 积	m ²	地址	
	四至	东至：南至：				性质：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建	
		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）					
		住房建筑面积		m ²	建筑层数	层	建筑高度
乡镇（街道） 辖区规划自然 资源部门意见	经审查，申请户符合选址符合土地利用总体规划和乡规划、村规划（或国土空间规划），不涉及占用农用地和未利用地，涉及占用农用地和未利用地已按规定办理了农用地转用审批手续。 拟同意申请户用地申请，报乡镇（街道）人民政府（办事处）批准。 (盖章) 负责人： 年 月 日						
其他部门 意见							
乡镇负责科室 审查意见	经审查，申请人符合申请条件、拟用地符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建设住宅（规划许可）申请已经过村组审核公示，且公示无异议，拟同意申请户用地申请，报乡镇（街道）人民政府（办事处）批准。 (盖章) 经办人：负责人： 年 月 日						
乡镇政府审 核批准意见	同意核发《农村宅基地批准书》。 (盖章) 负责人： 年 月 日						



宅基地坐落平面位置图	
	现场踏勘人员： 年 月 日
	制图人： 年 月 日
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。



附件 4

中华人民共和国
乡村建设规划许可证

乡（镇、街道）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、本证是经规划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、规划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

乡（镇、街道）农宅字号乡（镇、街道）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）

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			



石柱县农村宅基地和建设住宅（规划许可） 验收意见表

[illegible]



附件 7

石柱县农村宅基地和建房（规划许可）审批管理备案表

填报单位（盖章）：

单位：m、m²、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 其他）。2.建房类型：①原址翻建；②改、扩建（A 改建；B 扩建）；③易地新建。3.登记表中地类和建房类型栏分别按填表说明填编号。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）：

经办人员（签字）：



附件 8 石柱县农村宅基地审批流程图

