黔江区规划和自然资源局

黔江区农业农村委员会

黔江区住房和城乡建设委员会

关于进一步规范农村居民住房建设管理的通知（征求意见稿）

各乡、镇人民政府，各街道办事处，区级有关部门：

为落实中央、市委乡村振兴战略相关工作部署，切实有效保护耕地，进一步改善我区乡村人居环境，加快美丽宜居乡村建设，提升乡村建筑风貌，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）、《重庆市查处违法建筑若干规定》（重庆市政府令第282号）、重庆市农业农村委 重庆市规划自然资源局《关于进一步加强宅基地规范管理工作的通知》（渝农规〔2023〕1号）等文件要求，严格落实农村居民住房建设日常监管责任，及早发现和有效制止农村居民住房建设新增违法违规行为，现就进一步规范农村居民住房建设管理有关事项通知如下：

# 指导思想

贯彻落实习近平总书记在党的二十大报告中提出的“全面推进乡村振兴”、“建设宜居宜业和美丽乡村”战略方针，切实落实市委全面贯彻党的二十大关于“三农”工作的决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，把农房管控与风貌提升作为实施乡村振兴战略、加强乡村建设的重要抓手，不断提升乡村居民的获得感、幸福感、安全感。

# 工作目标

重点加强村庄风貌引导，全面开展农房设计与风貌管控，统一规范农村建房审批，乡村风貌管控呈现整体效果，形成一批特色乡村风貌和新时代现代化村庄。严厉查处全区违法违规建房乱象，坚决遏制新增违法建设，着力解决农房建设管理秩序混乱、有新房无新貌等突出问题。

# 基本原则

坚持政府统领与尊重民意相结合，示范创建与分类整治相结合，传承历史文化与塑造现代风格相结合，农民主体与多方协同相结合**。**由政府主导，村民参与，社会支持，重视传统风貌和历史建筑的保护利用，彰显特色，构建共建共治共享的农房治理格局。

1. 工作职责

**区农业农村委**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，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置住房利用；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自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划等工作。

**区规划自然资源局**负责保障农村村民建房用地新增建设用地计划指标，指导办理农用地转用审批，办理集中居民点规划许可和权属调查，无不动产权证书的旧宅（房）权属认定，指导村规划编制和散居住房的规划许可，在村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。

**区住房城乡建委**负责对限额以上农村居民住房建设工程实施监督管理，负责全区农房建设图集的编制工作，负责农村建筑工匠的技术指导、服务、培训和管理等工作。

限额以上农村居民住房是指4层及以上或建筑面积500平方米以上住房。

**乡镇人民政府（街道办事处）**负责宅基地审批、用地规划许可（农转用办理）、散居住房乡村建设规划的审批管理、监管、违法建筑执法等工作，对在建违法建筑拒不停工的或者未在规定时间内（违法用地地上建构筑物原则上应自发现之日起15个工作日内）消除违法状态的，由街道会同负有查处职责的行政主管部门予以强制消除。负责限额以下农村居民住房建设工程实施监督管理和技术指导与服务。负责建立宅基地村级协管员网格化管理机制，负责宅基地协管员的管理、培训等工作。

**村集体经济组织**是农村宅基地管理的主体，履行主体管理责任。充分发挥村民自治作用，完善宅基地民主管理程序，负责本村宅基地建房的位置选址、申请核实、调解纠纷、建设监督、确定本村农房风貌和乱占耕地建房等违法违规行为的劝阻和报告等工作，落实农房的初审工作。

**宅基地协管员**负责对农房建设现场踏勘、批后放线、基槽验线、竣工验收等工作，负责监督农村村民建房行为，及时劝阻、制止、报告农村乱占耕地建房等违法违规行为。

# 五、强化农村居民住房规划管控

**（一）强化村规划管控。**乡镇人民政府（街道办事处）要组织编制村规划，划定生态空间、农业空间和建设空间，合理安排农村居民点用地位置和规模，控制农村住房风貌。强化村规划管控作用，永久基本农田、自然保护地（核心区和一般区）、饮用水源保护区、河库管理范围等生态管控区不得新增农村居民点用地，鼓励村域范围内零星分散的宅基地适度集中，鼓励自然保护区等生态管控区的住房逐步退出或搬迁，在适宜区域重新规划农村居民点。村规划要结合资源禀赋和区域特色，强化住房风貌控制，零星分散的农村住房建设应当与自然环境协调。

**（二）规范农村居民建房选址位置。**农村居民住房建设选址应当遵循有利生产、方便生活、节约土地、保护耕地、保护生态环境、尊重地方文化传统和习俗的原则。农村居民宅基地应尽量使用原宅基地和村内空闲地，不占或少占耕地，新增宅基地严禁占用永久基本农田和生态保护红线，不得选址在无法满足正常使用的区域（比如周边都是基本农田），严禁占用河库管理范围，原河库管理范围内的住房拆建改建选址需退出河库管理范围。涉及占用林地的，应先行取得区林业部门意见；位于城镇开发边界范围内的，不得影响批准的控制性详细规划的实施；位于城镇规划近期建设用地范围内的，不得批准（加固解危的除外）。农村居民住房建设选址应避开地质灾害隐患区和山洪灾害重点防治区；位于公路、铁路、河道、湖泊、饮用水源等周边的，位于自然保护地的，应符合相关法律法规规定；不得危及电力、石油、天然气、供水、军事等设施的安全。

**（三）加强农村居民建房风貌管控。**乡镇人民政府（街道办事处）要按村规划和各村组特色确定建筑风貌，引导农村居民按乡村振兴发展的要求，参照使用指导图集进行风貌控制；要将建筑风貌纳入农村居民住房建设管理范围，在管控主体建筑风貌的同时也要对畜禽圈舍等附属设施进行风貌指导，对部分改建的应当保持整体协调。风貌达不到规定要求的，不得组织竣工验收。街道办事处、乡镇人民政府、村集体经济组织也可根据实际情况需求，制定本行政区域的农房风貌图集，送区住房城乡建委备案后实施。不参照农房风貌图集建设的，应单独制定设计方案，其风貌应与本村制定的农房风貌相协调。

## 六、优化农村居民住房审批流程

宅基地的申请主体为本集体经济组织成员，每户只能拥有一处宅基地，用地面积不得超过规定标准，扩建住房新占的用地面积应连同原有宅基地面积一并计算，其建筑高度原则上不超过三层。农村居民住房建设实行宅基地审批书和乡村建设规划许可证一并申请、一并受理，同时发证，具体审批流程如下：

**1.书面申请阶段。**符合农村宅基地申请条件的农户，参照公安部门登记的户口簿结合实际居住生活以户为单位，向所在村集体经济组织提出宅基地和建房（规划许可）书面申请，并递交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》等资料，其中，父母应跟随其中一方子女申请，未满18周岁的不得单独审批。

**2.初审阶段。**村集体经济组织收到申请后，按有关规定讨论以下内容：申请户建房申请主体资格、申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况，讨论通过后在本村集体经济组织范围内进行公示，公示期为3天。公示无异议或异议不成立的，由村集体经济组织在申请表上签署意见，将相关材料送村民委员会审查后，报送乡镇人民政府（街道办事处）。

**3.联合审查阶段。**乡镇人民政府（街道办事处）自收到经村委会签署意见的宅基地和建房（规划许可）申请后，5个工作日内组织规划自然资源所、宅基地协管员和相关部门现场勘查并核实是否占用永久基本农田、生态保护红线、河库管理范围、城镇开发边界等管控范围及是否满足正常使用条件（如周边均是基本农田或耕地，无法建设出行道路，属于不能正常使用）。10个工作日内形成审查意见，意见内容包括是否符合申请条件、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）申请是否经过村组审核公示等，如涉及需征求相关部门意见的，相关部门应自收到之日起6个工作日将协办意见反馈街道办事处或镇人民政府，办理时限计不入总时限。

**4.审核批准阶段。**乡镇人民政府（街道办事处）根据联审结果，对农村宅基地和农村居民住房建设申请进行审批，审查通过的，应在5个工作日内核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并制作跟踪管理告知书送宅地基协管员进行全程跟踪管理。《农村宅基地批准书》与《乡村建设规划许可证》批准后，应在村务公开栏进行公开，接受群众监督。审查未通过的，由乡镇人民政府（街道办事处）书面说明理由，并告知申请人依法享有申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

取得《乡村建设规划许可证》之日起一年内未进行建设的，且未批准延期的，《乡村建设规划许可证》失效。需要延期的，申请延期应当在期限届满前三十日内向原审批机关提出。经批准延期的，其延长期限不得超过一年。

5.**现场放线阶段。**规划和用地等手续批准后，由乡镇人民政府（街道办事处）组织测绘单位、宅地基协管员及建房申请人现场放线。基槽开挖完成后，由测绘单位、宅基地协管员进行验线，不得批甲占乙和超占面积。经批准用地建房的农村居民，应当在自申请批准之日起2年内动工建房。

**6.竣工验收阶段。**农村居民住房竣工后，由乡镇人民政府（街道办事处）负责组织现场验收，并安排测绘单位开展不动产测绘，验收合格的，核发《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。对超占超建的，依法整改拆除后再进行验收，确因安全隐患无法拆除的（违法部分占用非禁止性区域的），对合法部分进行验收。

7.**权属登记阶段。**农村居民住房经验收合格的，乡镇人民政府（街道办事处）要指导建房人凭验收意见表等资料向区不动产登记中心申请新房权属登记并注销原产权。涉及须拆除原房宅基地复耕的，由**乡镇人民政府(街道办事处)**街镇负责跟踪督促落实，并出具原宅基地复耕合格验收意见和原旧房屋拆除完毕的证明材料后，到不动产登记中心办理相关手续。

**8.行业部门备案。**乡镇人民政府（街道办事处）要建立村居民住房用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，分别于4月10日、7月10日、10月10日、1月10日前将上一个季度申请审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局等部门备案。

七、加强监督管理

**（一）全面落实“三到场”。**在农村居民住宅的联合审查阶段、现场放线阶段、竣工验收阶段要严格落实“三到场”制度，即联合审查阶段乡镇人民政府（街道办事处）、规划自然资源所、宅基地协管员和相关部门到场，现场放线阶段乡镇人民政府（街道办事处）组织测绘单位、宅地基协管员及建房申请人到场，竣工验收阶段乡镇人民政府（街道办事处）、测绘单位到场。

**（二）建立工匠备案进场制度。**工匠进场施工前，应先到乡镇人民政府进行备案登记，乡镇人民政府应告知其农房建设的有关要求。同时，要求工匠承诺依法依规进行建设施工。

**（三）开展动态巡查。**乡镇人民政府（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。对未批先建、超面积占用宅基地、未依法取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证规定进行建设等行为采取有效措施及时制止。

**（四）跟踪管理。**乡镇人民政府（街道办事处）应建立宅基地协管员跟踪管理制度，由宅基地协管员对农村村民住房建设全过程进行跟踪管理。宅基地协管员跟踪管理过程中发现存在违法违规的建设行为、未备案登记进场施工的，应及时劝阻、制止和报告，对已建成竣工的农村居住住宅应引导建设业主及时申请竣工验收、产权办理。

**（五）严格落实违法行为查处**

**一是**区农业农村委、区规划自然资源局应严格按照农村乱占耕地建房“八不准”、耕地保护“六严禁”、耕地保护“五不得”、永久基本农田“四严禁”的要求，对新增乱占耕地“零容忍”。**二是**区农业农村委、区规划自然资源局和区住房城乡建委应建立动态抽查检查制度，强化执法监管，依法监督乡镇人民政府（街道办事处）农房审批等相关方面的工作。**三是**对存在建违法建筑拒不停工的或者未在规定时间内（违法用地地上建构筑物原则上应自发现之日起15个工作日内）消除违法状态的，由街道会同负有查处职责的行政主管部门予以强制消除。**四是**工匠未经备案进场施工，且拒不备案登记或不依法依规施工建设的，由乡镇人民政府（街道办事处）将其纳入负面清单管理，禁止其参与农房建设。

# 八、工作要求

区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委、乡镇人民政府（街道办事处）要切实履职尽责，有序开展工作，确保农村居民住房建设用地供应、宅基地分配、农村居民建房规划管理工作的连续性和稳定性。

## 强化资金保障。农村宅基地和住房建设审批、监管及确权登记关系广大群众的根本利益和农村社会稳定，工作量大，涉及面广，技术性强。区财政局应将农村宅基地放线测绘、不动产权籍测绘等技术性服务、风貌图集制作、执法监督等工作经费纳入财政预算，确保农村宅基地和住房审批监管、违法查处工作顺利开展。

## 强化宣传培训**。一是**各乡镇街道办事处、区规划自然资源局、区农业农村委、区住房城乡建委应广泛宣传《土地管理法》等法律法规，深入解读有关土地所有权和使用权、耕地保护、建设用地等相关政策，不断提高群众的法律意识。**二是**在农村居民建设管理过程中，要充分发挥社会公众的监督作用，乡镇街道办事处要定期公开曝光一批严重违法行为，用典型案例教育引导群众，努力营造良好的社会舆论氛围。

重庆市黔江区人民政府

2023年 月 日