



奉节县规划和自然资源局 奉节县农业农村委员会 奉节县住房和城乡建设委员会 关于规范重点区域农房建设规划许可管理的 通知

奉节规资发〔2026〕17号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

为切实引导农村村民住宅规划用地建房合法有序开展，根据《重庆市城乡规划条例》《重庆市土地管理条例》《重庆市规划和自然资源局关于进一步加强和规范农村村民住宅乡村建设规划许可管理工作的通知》（渝规资规范〔2024〕8号）和《重庆市住房和城乡建设委员会等4部门关于进一步加强农村住房规划建设使用管理工作的通知》等规定，以及《奉节县人民政府办公室关于规范农村宅基地审批管理的通知》（奉节府办发〔2020〕37号）文件要求，结合我县实际，现就规范重点区域农房建设规划许可管理工作通知如下（非重点区域可参照执行）。

一、重点区域管理原则

（一）坚持规划统筹。先规划、后许可、再建设，强化国土



空间总体规划指导约束作用，按需编制村庄规划，加强农村村民住宅风貌引导，严格按照国土空间规划核发乡村建设规划许可证。未取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。

（二）坚持底线思维。严格落实耕地与永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、历史文化保护线等底线红线管控要求，坚持集约节约用地，尽量不占或少占耕地，保障农村村民合法居住权益。

（三）坚持严格管控。对风景名胜区、自然保护区、地质公园、重点发展区域及其周边区域，坚持严格论证建设农村村民住宅的必要性、合理性和国土空间规划的符合性，村民资格及拟用地面积的合法性，农房风貌的适宜性，严格核发农村村民住宅乡村建设规划许可证。

二、重点区域范围

将以下行政村辖区列为重点区域：

（一）三峡之巅景区片区：白帝镇石庙村、坪上村、浣花社区，夔门街道瞿塘峡社区；

（二）天坑地缝景区片区：兴隆镇回龙村、小寨村、三角坝社区、友谊村、石乳村、三桥村；

（三）乌云顶片区：永乐镇三峡村、永乐村、丰收村；

（四）口前半岛片区：夔州街道口前村、大槽社区、冒峰社区、魏家社区、清水社区，朱衣镇砚瓦村；



(五) 高铁生态城片区：朱衣镇黄果社区、五湘社区、双碾村、麻林村、红峡村，夔州街道胡家社区、真武村；

(六) 天鹅湖片区：夔门街道长岭社区、百梯社区，夔州街道魏家社区；

(七) 长江二桥片区：安坪镇三沱村，永乐镇江南社区、大坝村、陈家村、酒溜村。

三、乡镇政府应重点管控的内容

(一) 严审建房资格。严格落实“一户一宅”政策，严禁城镇居民尤其是回乡退休干部到农村占地建房或违法购买宅基地和农房，严禁各类社会投资主体或个人下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆、借流转之名违法违规圈占或买卖宅基地、违法违规合作建房、冒名建房。

(二) 严控占地和建筑面积。宅基地标准为每人不超过 30 平方米，3 人以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人以上户按 5 人计算，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。建筑层数原则上在 3 层以内，严禁以建设吊层、帽层等为名擅自扩大建设规模。

(三) 严管农房选址。严格审查农房选址是否占用永久基本农田、生态保护红线、风景名胜区、自然保护区、水源保护地，是否建在河道、水库管理范围内，是否建在已查明的地质灾害等隐患点、威胁区，是否符合公路建筑控制区的范围规定，是否涉



及以建农房为名进行非法采石。

（四）严控农房风貌。严格审查农房建筑设计方案，鼓励使用我县农房建设通用图集，2层（含）以上或跨度6米（含）以上且未使用通用图集的住宅，应由取得相应设计资质证书的单位进行设计。鼓励按照奉节县民宿标准建房。严格审查住宅建设是否符合结构安全相关要求。

四、重点区域乡村建设规划许可办理程序

重点区域的农房改（扩）建、新建均按以下程序办理。

（一）规范选址。在重点区域建设农房选址必须符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划和交通、水利、林业、文化和生态环保等行业管理要求，与周边环境相协调，集约节约用地。建设农房经村级组织、乡镇人民政府（街道办事处）资格审查符合条件的，乡镇人民政府（街道办事处）组织初步选址，拟选址位置可按照《奉节县探索农村适度集中居住改革实施方案》（奉节委改〔2025〕21号）文件要求适度集中。

（二）规范审查。乡镇人民政府（街道办事处）初步选址后报送县规划自然资源局审查〔报送材料包括：身份证明材料及户籍人口证明材料、宅基地和建房（规划许可）申请表、农房建设通用图集或建筑设计方案、拟建房位置打点坐标、现场照片〕，由县规划自然资源局定期组织县农业农村委、县住房城乡建设委等相关部门开展联合审查，原则上每月开展一次联合审查。重点联



合审查村民是否具备建房资格，是否落实“一户一宅”政策，拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，是否符合国土空间规划和用途管制要求、是否影响国土空间规划实施，是否影响重大项目布局建设，是否采用农房建设通用图集，设计方案或图集是否符合农房质量安全相关技术标准和规范，涉及水利、交通、林业、生态环境、文化旅游等部门职责事项的由相应属事部门审查。

（三）规范许可。县规划自然资源局等相关部门审查后共同出具审查意见书，乡镇人民政府、街道办事处按照审查意见书核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。决定不予核发的，应当书面告知申请人并说明理由。

五、工作要求

（一）强化执法巡查。各乡镇人民政府、街道办事处要严格落实属地主体责任，组织人员定期开展农村住宅用地动态巡查工作，督促指导农民严格按照乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书的内容和要求进行建设，及时制止违法建设行为，确保违法用地“零新增”。

（二）加强政策执行。各乡镇人民政府、街道办事处要严格执行关于农村村民住宅管理相关文件规定，严格按照规定核发乡村建设规划许可证，从源头强化对农村村民住宅建设的管理，防止政策执行走样，产生遗留问题，影响县级国土空间规划实施。未

奉节县规划和自然资源局行政规范性文件

按本通知要求执行的，不得发放乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。

（三）加强监督管理。未办理宅基地审批手续，超面积占用宅基地建房，以及未取得或者未按照乡村规划建设许可证的规定进行建设的行为，乡镇人民政府、街道办事处应依据相关规定，责令停止建设、限期改正。逾期不改正的，予以拆除。

附件：重点管控区域范围示意图

奉节县规划和自然资源局

奉节县农业农村委员会

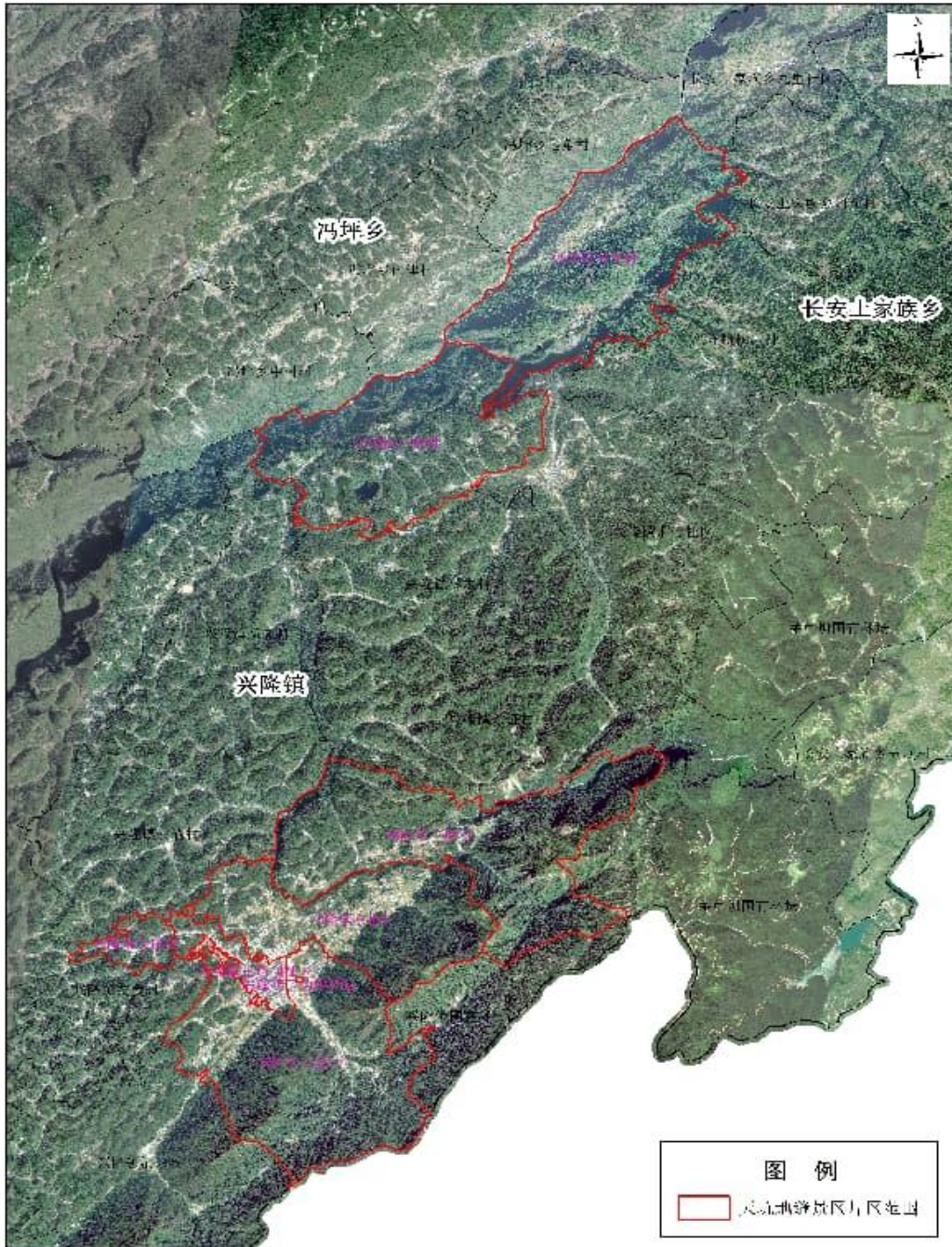
奉节县住房和城乡建设委员会

2026年3月18日

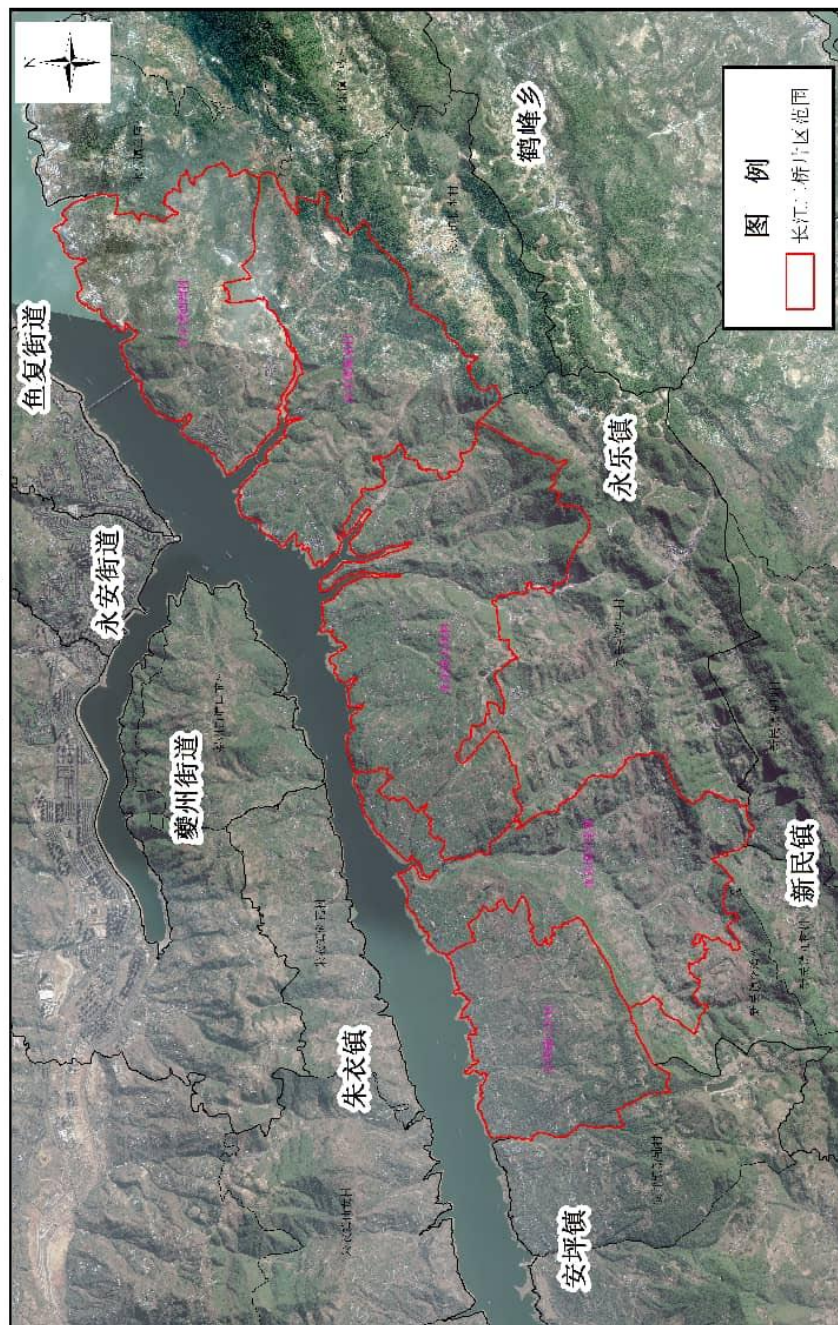
（此件公开发布）

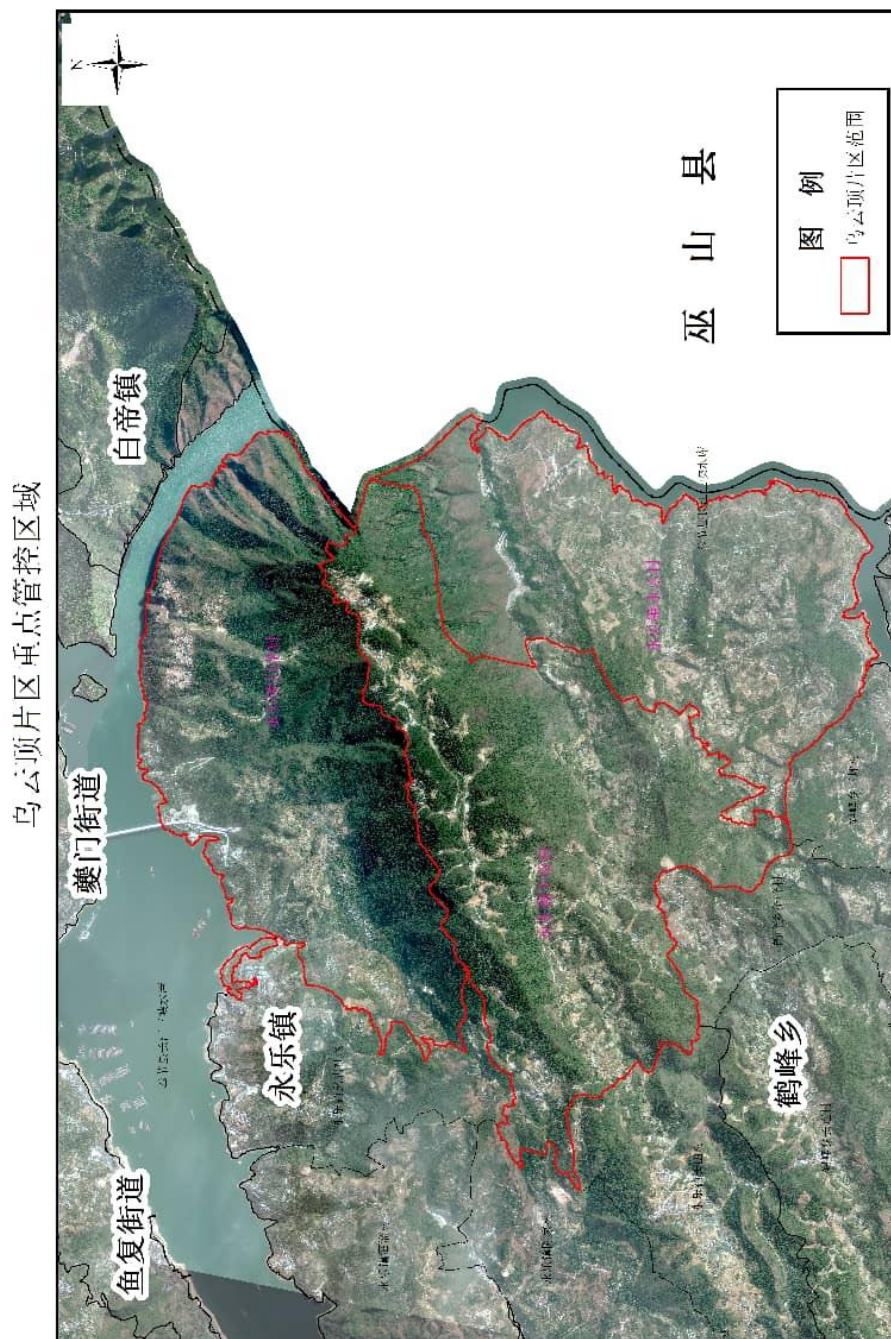
附件：

天坑地缝景区片区重点管控区域

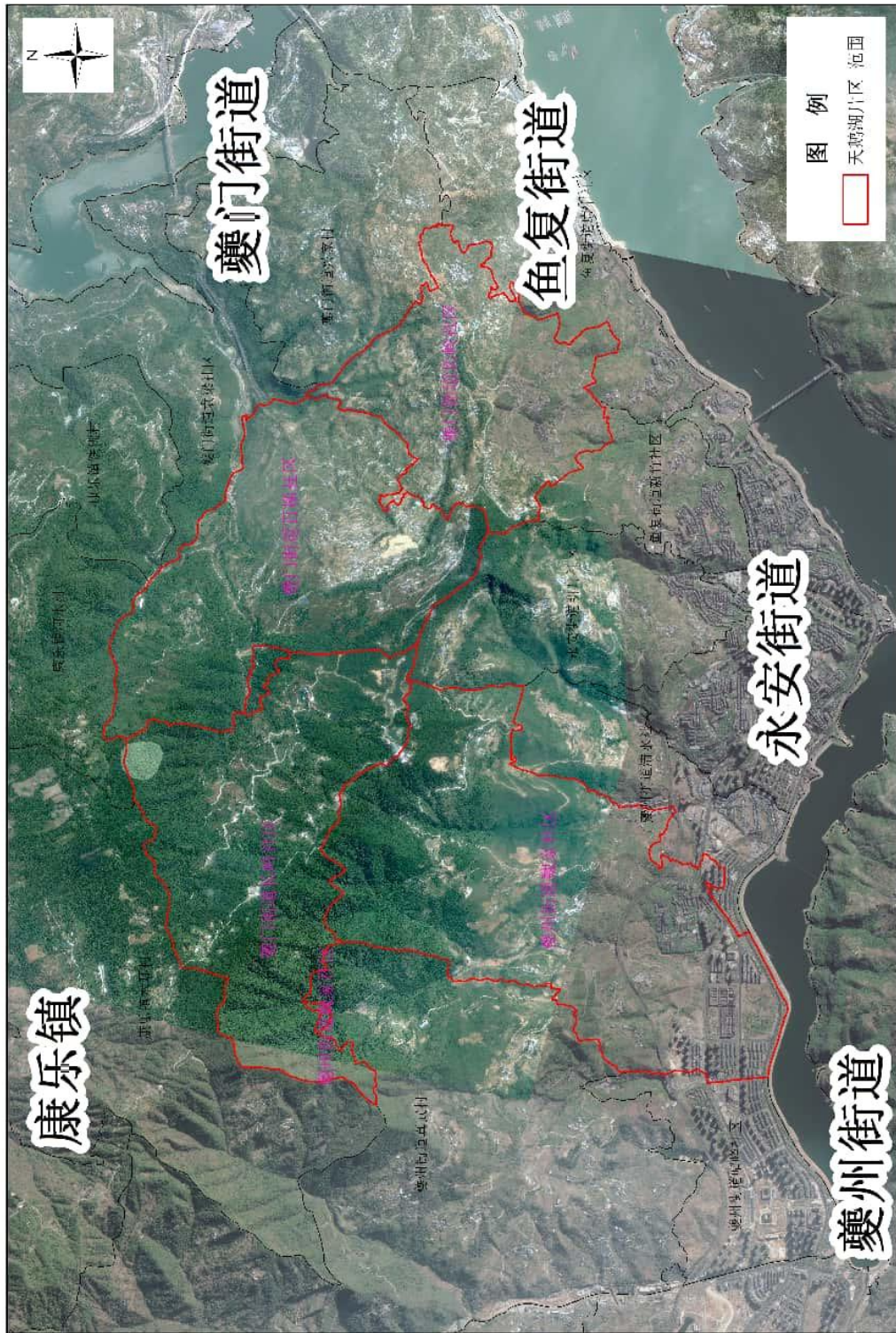


长江二桥片区重点管控区域



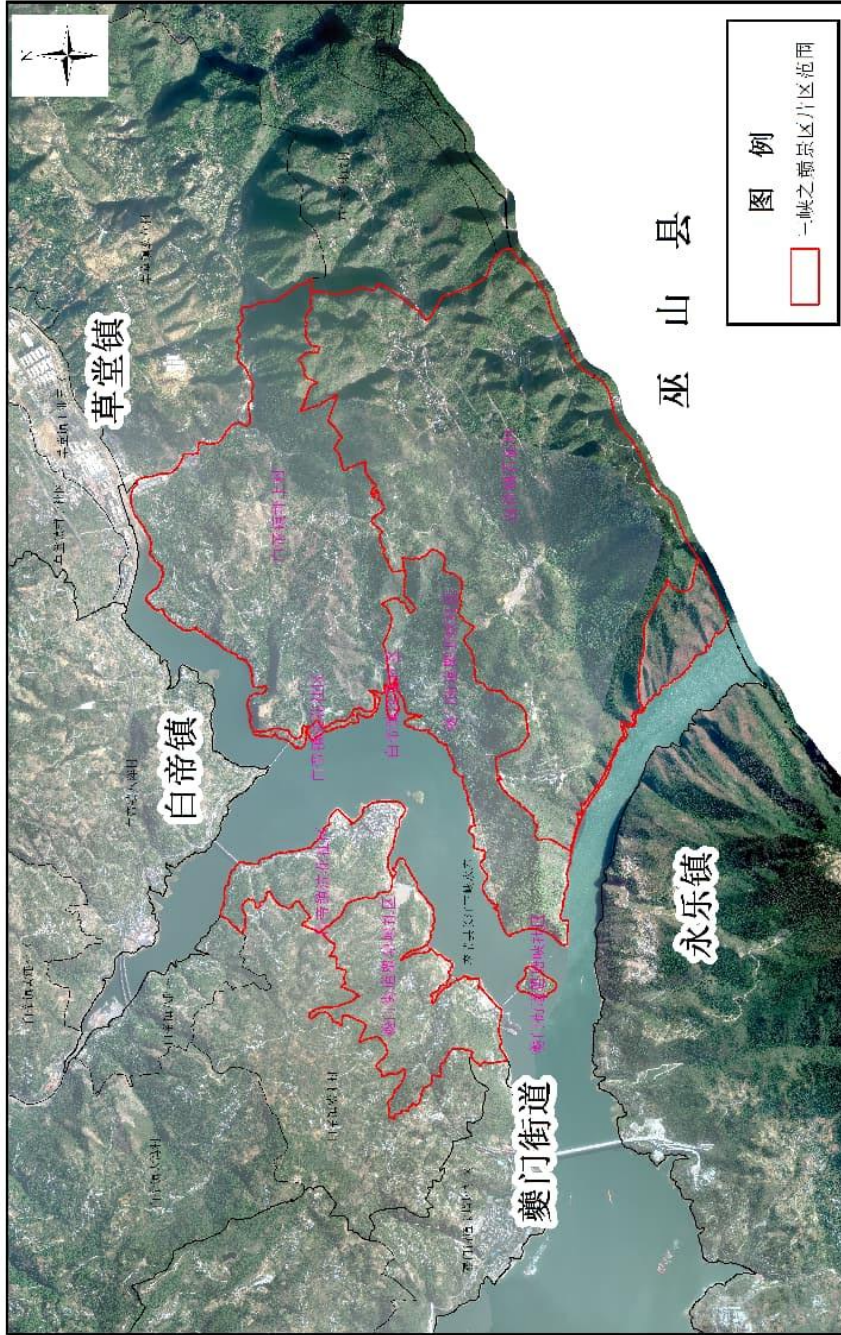


天鹅湖片区重点管控区域





三峡之巅景区片区重点管控区域



口前半岛片区重点管控区域

