四川省自然资源厅

关于印发《关于做好农村村民住宅用地的

农转用审批工作的指导意见》的通知

（征求意见稿）

各市（州）、县（市、区）人民政府，省政府有关部门、有关直属机构，有关单位：

《关于做好农村村民住宅用地的农转用审批工作的指导意见》已经\*\*同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

四川省自然资源厅

2020年12月 日

关于做好农村村民住宅用地的农转用

审批工作的指导意见

为贯彻落实《四川省人民政府关于委托行使农村村民住宅用地的农转用审批权的通知》（川府函〔2020〕\*\*号）规定，指导县级政府规范行使审批权，确保农村村民住宅建设占用农用地的农用地转用审批权“放得下、接得住、管得好”,结合实际，现提出以下指导意见。

一、委托审批范围

农村村民新建、扩建住宅占用土地，将永久基本农田、生态红线范围以外的农用地转为建设用地的，其农用地转用由省人民政府委托县（市、区）人民政府批准；已授权市（州）人民政府批准的，本次一并委托县（市、区）人民政府批准。

农村村民住宅建设占用未利用地的，参照农用地转用的规定办理审批手续。使用城乡建设用地增减挂钩指标的，应当编制建新实施方案报有权批准机关批准并监督落实，不办理农用地转用审批手续。

二、优化审批程序

乡镇政府按照宅基地审批有关办法，组织有关部门完成宅地基批准前的审查后，及时汇总农村村民住宅建设占用农用地情况，以乡镇政府名义向县级政府申请批准农用地转用。农用地转用申请由县级自然资源主管部门负责接件，县级自然资源主管部门接件后，对土地利用总体规划、村庄规划、占用耕地等情况进行审查，符合农用地转用条件的，拟定农用地转用方案（含补充耕地方案），15个工作日内报县级政府批准。符合批准条件的，县级政府应当自收到农用地转用方案之日起15个工作日作出批复。涉及占用农用地的，农转用批准前，乡镇政府不得批准宅基地。

在宅基地批准前的审查阶段，自然资源主管部门应对土地地类面积进行审核，在意见栏中明确是否需办理农用地转用，以及规划指标、计划指标、占补平衡等的安排情况。

三、规范审查内容

（一）关于规划指标。农村村民住宅建设应符合土地利用总体规划（国土空间规划）或村庄规划，符合生态保护红线管控要求，不得占用永久基本农田。零星建设的农村村民住宅用地，在符合生态保护红线管控要求和不占用永久基本农田的前提下，可以使用预留建设用地机动指标。使用预留的建设用地机动指标，县级自然资源主管部门要建立机动指标使用管理台账，并及时核减，预留的建设用地机动指标可在县域范围内统筹使用。

（二）关于计划指标。各地应在下达的农村村民住宅建设用地计划指标范围内批准农用地转用，逐宗核减。在计划指标范围内批准农用地转用，一律不得向农村村民收取新增建设用地土地有偿使用费。

（三）关于耕地占补平衡。农村村民住宅建设占用耕地的，按照“占一补一、占优补优、占水田补水田”的原则落实耕地占补平衡，由县级自然资源主管部门在自然资源部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩确认。占补平衡所需经费由县级财政负担，一律不得向农村村民收取耕地开垦费或占补平衡指标费。

四、有关工作要求

（一）强化组织领导。县级政府是农村村民住宅建设占用农用地的农转用审批的责任主体，要严格按照省政府委托的审批范围行使审批权，统筹协调乡镇政府、自然资源、农业农村等部门，严格把关，依法依规履行职责，提高服务水平和审查报批效率。严禁以农村村民住宅用地名义非法批准占用土地。

（二）切实履行报批、审查责任。乡镇政府按照通知附件1要求，规范开展农用地转用报批组卷，县级自然资源主管部门严格开展审查工作。按照权责一致的原则，认真履行责任，乡镇政府对提交资料的准确性、真实性负责，县级自然资源主管部门对审查意见的合法合规性负责。

（三）规范农用地转用批准方式。农用地转用批准文件由县级政府主要领导签批，以“县（市、区）人民政府”的名义印发。批复文件开头冠“受省政府委托”字样，使用县级政府发文机关代字，加盖“县（市、区）人民政府”印章。

（四）及时报送备案信息。农村村民住宅建设占用农用地的农转用经县（市、区）人民政府批准后，县级自然资源主管部门应当在10个工作日内，通过建设用地审批系统将批准用地的面积、地类、四至坐标、耕地占补平衡等信息报自然资源厅备案，并上传批复文件和农用地转用方案。自然资源厅依据备案信息核销预留的建设用地机动指标、农村村民住宅建设用地计划指标、占补平衡指标等。对未按规定及时备案的，或发行虚报、瞒报的，自然资源厅将通报批评，责任改正。

（五）加强审批监管。自然资源厅通过耕地保护检查、土地变更调查、土地执法等多种方式加强监管，在工作中将备案信息作为农村宅基地的认定依据，未按要求备案的，不予以认可。违法违规审批、越权审批的，其批准文件无效，按照有关规定对直接负责的主管人员和其他直接责任人进行约谈、问题，并责令限期整改。逾期未整改的，暂停该地区新增建设用地计划安排和审批。

（六）加快信息化建设。

各市（州）自然资源主管部门应组织县级自然资源主管部门依托建设用地联网审批系统，建设包括农村村民住宅用地农用地转用审批的四级联网审批系统，实施农村村民住宅用地农用地转用网上申报、审查。县级政府要按照“多测合一”要求，将宅基地审批、规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合，统筹安排测绘工作，实现数据共享。

附件：1.乡镇人民政府申报农村村民住宅建设涉及农用地转用资料清单

1. \*\*镇（乡、街道）人民政府关于\*\*镇（乡、街道）\*\*\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地的请示

3.\*\*县（市、区）自然资源主管部门关于\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批共\*\*个批次农村村民住宅建设用地的审查报告

4.\*\*县（市、区）人民政府关于\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用建设的批复

5.农用地转用方案

四川省自然资源厅

2020年 月 日

附件1

乡镇人民政府申报农村村民住宅建设

涉及农用地转用资料清单

1.\*\*镇（乡、街道）人民政府关于\*\*镇（乡、街道）\*\*\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地的请示（PDF文档、纸质材料）；

2.\*\*县（市、区）自然资源主管部门关于\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批共\*\*个批次农村村民住宅建设用地的审查报告（PDF文档、纸质材料）；

3.农用地转用方案（数据库表、PDF文档、纸质材料）；

4.土地利用总体规划图或村庄规划图，界址点坐标成果表（数据库表、PDF文档、纸质材料）；

5.涉及违法用地，应提供违法用地查处到位资料（PDF文档、纸质材料）

6.涉及占用林地的，应提供林业部门使用林地审核同意书（PDF文档、纸质材料）。

附件2

\*\*镇（乡、街道）人民政府

关于\*\*镇（乡、街道）\*\*\*\*年第\*\*批

农村村民住宅建设用地的请示

（示范文本）

县（市、区）人民政府：

根据《土地管理法》《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）、《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》（川农〔2020〕43号）等相关规定，因农村村民住宅建设需要，现就\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地有关事宜请示如下：

一、用地情况

本批次农村村民住宅建设用地涉及\*\*个村（社区）\*\*\*户，共计需转用土地\*\*公顷，其中农用地\*\*公顷（非永久基本农田耕地\*\*公顷，园地\*\*公顷，林地\*\*公顷，其他农用地\*\*公顷）、未利用地\*\*公顷，全部用于农村村民住宅建设。

二、宅基地审查情况

经审查，上述农村村民住宅建设符合申请条件，符合申请程序规定和相关审查内容。用地范围已征求相关部门意见，符合法律法规要求，不占用永久基本农田、生态保护红线范围和自然保护地；上述农村村民住宅建设不在地震活动断裂带、地质灾害隐患区、山洪灾害危险区、行洪泄洪通道、基础设施（水库、塘堰、堤防、公路以及地下通讯、电缆、燃气、供排水管线等）控制区以及历史文物保护区等区域内。

本批次农村村民住宅建设所占用林地已于\*\*年\*\*月取得\*\*林草主管部门使用林地审核同意书（川林地审字〔20\*\*〕\*\*号）【或农村村民住宅建设用地范围内无林地，林业部门也未颁发林权证书】；用地范围界址清楚，地类和面积准确，权属明晰，无争议；不涉及违法用地【或违法用地已依法查处整改到位】。

综上所述，本批次农村村民住宅建设用地，符合法律法规的规定，待县（市、区）人民政府批准后，我镇（乡、街道）将依法批准宅基地，做好涉及的农村村民住宅建设管理工作。

特此请示，请予批准。

附件：\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地

情况明细表

\*\*镇（乡）人民政府

年 月 日

（联系人：\*\*\*；联系电话：\*\*\*\*\*\*）

附件

\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地情况明细表

填报单位： 单位：平方米、人

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 村（社区） | 组 | 户主姓名 | 家庭人口 | 住宅建设性质 | 总面积 | 农用地 | 建设用地 | 未利用地 | 新增建设用地面积 | 使用预留的建设用地机动指标 | 备注 |
| 小计 | 耕地 | 林地 | 草地 | 其他 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填报时间:

说明：1.住宅建设性质：迁建、新建、扩建、改扩建；2.新增建设用地面积=农用地面积+未利用地面积。

附件3

\*\*县（市、区）自然资源主管部门

关于\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批共\*\*个批次农村村民住宅建设用地的审查报告

县（市、区）人民政府：

\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批共\*\*个批次农村村民住宅建设用地已经我局审查通过。

本次呈报的\*\*个批次农村村民住宅建设用地符合土地利用总体规划（国土空间规划）、村庄规划，符合生态红线管控要求，不占用永久基本农田。

一、用地在下达的农村村民住宅建设用地计划指标范围内。占用的耕地，已按各批次用地在自然资源部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩确认。本次申请用地符合经依法批准的\*\*村规划〔或符合经市政府批准的我区（县）\*\*乡（镇、街道）土地利用总体规划（2006—2020年）或使用预留的机动指标〕。

二、该批次用地需将\*\*\*\*公顷农用地（其中耕地\*\*\*\*公顷）转为建设用地，加上未利用地\*\*公顷，新增建设用地\*\*公顷，计划指标已在我县\*\*年度农房保障用地计划指标内落实和确认。

三、该批次申请用地占用耕地\*\*公顷（非永久基本农田），其中水田\*\*公顷（含\*\*等\*\*公顷）、水浇地\*\*公顷（含\*\*等\*\*公顷）、旱地\*\*公顷（含\*\*等\*\*公顷）；平均质量等别为\*\*等，其中\*\*等\*\*公顷、\*\*等\*\*公顷（采用国家土地利用等别标准），需补充标准粮食产能\*\*公斤，[如有可调整地类，表述为：加上可调整园地（或林地…）\*\*公顷，共计\*\*公顷，]需实行占补平衡。

本批次\*\*批农村村民住宅建设已经我局审议通过，按照《四川省人民政府关于委托县级政府行使农村村民住宅用地涉及农用地转用审批权的通知》的规定，现报请上报县（市、区）人民政府审批。

附件：1.\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用

地的批复（代拟稿）

\*\*\*\*\*\*

\*\*县（市、区）规划和自然资源局

年 月 日

（联系人：\*\*\* 联系电话：\*\*\*\*\*\*）

附件4

\*\*县（市、区）人民政府

关于\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民

住宅建设用建设的批复

\*\*镇（乡、街道）政府：

你镇《关于\*\*镇（乡、街道）\*\*\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地的请示》（\*\*\*\*〔202\*〕\*\*号）收悉。受省政府委托，现批复如下。

一、同意呈报的农用地转用方案。

二、同意将\*\*镇\*\*村\*\*户农村村民住宅建设用地占用的\*\*公顷农用地（其中非永久基本农田耕地\*\*公顷，园地\*\*公顷，林地\*\*公顷，草地\*\*公顷，其他农用地\*\*公顷）、未利用地\*\*公顷转为建设用地，共计批准土地\*\*公顷，作为\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民9住宅建设用建设。

三、农用地转用经依法批准后，由乡镇政府按照土地管理法律法规的有关规定办理农村宅基地审批手续。相关部门应加强对农村村民住宅建设用地审批、使用的全程监管，确保农村村民住宅合法合规建设。

附件：\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地

情况明细表

\*\*县（市、区）人民政府

2020年 月 日

附件

\*\*镇（乡、街道）\*\*年第\*\*批农村村民住宅建设用地情况明细表

 单位：平方米、人

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 村（社区） | 组 | 户主姓名 | 家庭人口 | 住宅建设性质 | 总面积 | 农用地 | 建设用地 | 未利用地 | 新增建设用地面积 | 使用预留的建设用地机动指标 | 备注 |
| 小计 | 耕地 | 林地 | 草地 | 其他 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |  |  |  |  |  |  | 　 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附件5

农用地转用方案

（示范模板）

单位：公顷

|  |  |
| --- | --- |
| 总面积 | 其中耕地 |
| 农用地 |  | 其中耕地 |  |
| 未利用地 |  |
| **耕地质量等别** |
| 质量等别 |  | 面积 |  |
| 质量等别 |  | 面积 |  |
| 质量等别 |  | 面积 |  |
| 质量等别 |  | 面积 |  |
| 质量等别 |  | 面积 |  |
| 平均质量等别 |  | 合计 |  |
| **补充耕地情况** |
| 需补充耕地数量 |  | 需补充水田规 |  |
| 补充耕地数量 |  | 补充水田规模 |  |
| 补充标准粮食产能 |  | 补充耕地确认信息编号 |  |
| 备注 |  |
| **符合规划情况** |
| 符合规划 |  | 规划级别 |  |
| 使用预留建设用地机动指标 |  |
| 备注 | 调剂指标情况说明 |
| **农用地转用计划** |
| 年度 | 农用地 | 其中耕地 | 未利用地 | 备注 |
|  |  |  |  |  |