

# 秀山土家族苗族自治县人民政府办公室文件

秀山府办发〔2021〕13号

---

## 秀山土家族苗族自治县人民政府办公室 关于落实农村村民住宅用地农用地 转用有关工作的通知

各街道办事处、乡镇人民政府，县级有关部门：

根据市规划自然资源局、市农业农村委《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）有关规定，经县政府同意，现将我县落实农村村民住宅用地农用地转用审批有关工作通知如下：

### 一、明确农村村民住宅农用地转用审批范围

（一）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（含未利用地）转为建设用地的，其

农用地转用由市政府委托县政府批准。

（二）为实施村庄规划，已取得宅基地的农村村民申请**迁建**的，应当编制拆旧建新方案报街道办事处、乡镇人民政府审查、县政府审批，并由所在街道办事处、乡镇人民政府监督落实，不办理农用地转用审批手续。

（三）农村村民新建、迁建、扩建住宅占地应当符合空间规划管控要求，涉及占用永久基本农田、生态保护红线的，其农用地转用审批按国家、市有关规定执行。

## **二、把握农用地转用和拆旧建新审批环节**

（一）农村村民新建、扩建住宅占用土地，由街道办事处、乡镇人民政府完成“提出申请”“村组审核”“现场踏勘”“部门会审”等前期审批环节后，符合新建、扩建条件办理农用地转用审批的，街道办事处、乡镇人民政府可以宗地为单位并以月为时间段打捆向县规划自然资源局提交农用地转用申报材料。

（二）农村村民迁建住宅占用土地，其拆旧建新方案连同农村宅基地和建房（规划许可）审查审批一并开展，所在街道办事处、乡镇人民政府以月为单位向县规划自然资源局提交拆旧建新方案资料。拆旧建新指标实行区域（乡镇范围）总量平衡，但建新使用耕地面积不得多于拆旧复垦耕地面积。

拆旧建新完成后，街道办事处、乡镇人民政府组织规划建设管理环保办公室、经发办、自然资源所等部门对拆旧复垦和建新占地情况进行验收，并将有关情况记载至《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

## **三、明确农用地转用和拆旧建新审批工作流程**

（一）乡镇申报。街道办事处、乡镇人民政府落实专人负责收集整理农用地转用（含拆旧建新方案）申报材料（详见附件），并报县规划和自然资源局审查。

（二）部门审查。县规划自然资源局根据申报材料对土地利用规划、村庄规划、占用耕地、地灾等情况组织相关部门进行联合审查，符合审批条件的由街道办事处、乡镇人民政府拟定农用地转用方案（拆旧建新方案）经县规划自然资源局审核后分批次报县政府。

（三）县政府审批。符合审批条件的，县政府自收到农用地转用方案（拆旧建新方案）之日起 15 个工作日内批复。

#### **四、有关工作要求**

（一）关于规划计划。农村村民住宅建设应当符合土地利用总体规划、村庄规划和生态保护红线管控要求，不得审批占用永久基本农田和生态红线的村民住宅建设用地，新增建设用地空间指标按年度纳入村庄规划动态维护。

（二）关于耕地占补平衡。县规划自然资源局按照“占一补一，占优补优、占水田补水田”的原则，统筹全县储备补充耕地指标，落实占补平衡；各街道办事处、乡镇人民政府不得向农村村民收取耕地开垦费，影响农村村民建房和农用地转用审批。

（三）关于农村集中居民点。不提倡、不鼓励在城市和集镇规划区外拆并村庄、建设大规模农村集中居民点，不得强制农民搬迁和上楼居住。农村集中居民点建设应当对建设项目批准、核准或备案、用地预审等情况进行审查，开展建设用地地质灾害危险性评估，落实防范措施。农村集中居民点建设涉及占用农用地

的，其农用地转用事项应当经县规划自然资源局审议后报县人民政府审批。

为保障农村村民居住权益，已建农民集中居民点未完成农用地转用和集体建设用地审批的，街道办事处、乡镇人民政府应尽快组织开展农用地转用申报和集体建设用地审批申报，申报材料上报县规划自然资源局审查通过后报县政府审批。

### **五、加强监管服务**

县规划自然资源局按照国家、市安排部署，通过规划自然资源常规监测、年度变更调查、审批信息备案、组织实地检查等多种方式，加强对农村村民住宅用地农转用审批的监测监管。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、问责，并责令限期整改。逾期未整改的，移交县级有关部门调查处理。

各街道办事处、乡镇人民政府要增强责任意识和服务意识，建立联审联办制度，优化内部审批流程，切实履行职责，提高审查报批效率。

- 附件：1.农村村民住宅建设用地农用地转用报批相关格式模板  
2.农村村民住宅建设用地拆旧建新相关格式模板

秀山土家族苗族自治县人民政府办公室

2021年3月17日

（联系人：蒋庆伟，电话：15123787869）

## 附件 1-1

# 农村村民住宅建设用地农用地转用报批资料

1. ××镇人民政府（街道办事处）关于农村村民住宅建设用地农用地转用的请示（PDF 文档、纸质材料）；
2. 土地利用总体规划图或村庄规划图，界址点坐标成果表（用地面积小于 400m<sup>2</sup> 的村民单独建房不提供土地利用总体规划图或村庄规划图）（数据库表、PDF 文档、纸质材料）；
3. 建设场地地质灾害危险性评估报告及专家组审查意见（在低易发区内修建自用的除外）（PDF 文档、纸质材料）；
4. 涉及违法用地的，应提供违法用地查处到位资料（PDF 文档、纸质材料）；
5. 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 1-2

# ××镇人民政府（街道办事处） 关于农村村民住宅建设用地农用地转用的请示 (示范文本)

县政府：

根据市政府委托，农村村民住宅建设用地农用地转用由区（县）政府审批。现就××镇（××街道）本批次农村村民住宅建设用地农用地转用有关事宜请示如下：

经审查，本批次农村村民住宅建设用地共计转用土地××公顷，其中：农用地××公顷（耕地××公顷）、未利用地××公顷，地类和面积准确。本批次农村村民住宅建设用地不占用永久基本农田，不占生态红线、不在地质灾害易发区范围内。【居民点的为：本批次农村村民住宅建设用地涉及农村集体居民点建设项目×个，面积×公顷，项目用地预审、立项等前期工作已完成。××等××个项目不在地质灾害易发区范围内；××等××个项目位于地质灾害易发区，××单位进行了地质灾害危险性评估，评估报告已通过专家组审查，评估结论为适宜或者基本适宜拟建工程建设】。

本批次农村村民住宅建设不涉及占用林地【或所占林地已于××年××月取得××林业主管部门使用林地审核同意书】，不涉及违法用地【或本次申报用地项目于××年××月开工建设，非

法占用土地××公顷，其中耕地××公顷。××规划自然资源局于××年××月××日对该违法用地行为作出处罚决定（文号），截至目前，行政处罚决定已全部落实到位】。

综上，本批次农村村民住宅建设用地符合土地管理法律法规和农用地转用有关规定，请予批准。

附件：农村村民住宅用地土地分类面积表

××镇人民政府（街道办事处）

年 月 日

（联系人：×××，联系电话：×××××××）

附件

## 农村村民住宅用地土地分类面积表

单位：公顷

土地类别 镇村社		用地类型		户数	人数	土地 总面积	农用地					未利用地			备注	
							小计	耕地	园地	林地	交通用地	其他土地	小计	草地		其他土地
乡 ( 镇 )	X村X社	农村村民住宅建设用地	集中居住 单独建房													
	X村X社	农村村民住宅建设用地	集中居住 单独建房													
	……	农村村民住宅建设用地	集中居住 单独建房													
	合 计															



# 秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局 关于农村村民住宅建设用地农用地转用的 审 查 意 见

(示范文本)

县政府：

根据市政府委托，农村村民住宅建设用地农用地转用由区（县）政府审批。现就本批次农村村民住宅建设用地农用地转用有关事宜提出如下审查意见：

经我局审查，本批次农村村民住宅建设用地共计转用土地××公顷，其中：农用地××公顷（耕地××公顷）、未利用地××公顷，地类和面积准确。本批次农村村民住宅建设用地符合土地利用总体规划、村庄规划和土地利用年度计划，不占用永久基本农田，所占耕地××公顷，已按规定统一落实占补平衡【或计划在 202×年度内完成补充，年底统一落实占补挂钩】。

【本批次农村村民住宅建设用地涉及农村集体居民点建设项目×个，面积×公顷，项目用地预审、立项等前期工作已完成。××等××个项目不在地质灾害易发区范围内；××等××个项目位于地质灾害易发区，××单位进行了地质灾害危险性评估，

评估报告已通过专家组审查,评估结论为适宜或者基本适宜拟建工程建设】。

本批次农村村民住宅建设不涉及占用林地【或所占林地已于××年××月取得××林业主管部门使用林地审核同意书】,不涉及违法用地【或本次申报用地项目于××年××月开工建设,非法占用土地××公顷,其中耕地××公顷。××规划自然资源局于××年××月××日对该违法用地行为作出处罚决定(文号),截至目前,行政处罚决定已全部落实到位】。

综上,本批次农村村民住宅建设用地符合土地管理法律法规和农用地转用有关规定。

附件:农用地转用方案

秀山县规划和自然资源局

年 月 日

(联系人:×××,联系电话:×××××××)

# 农用地转用方案

计量单位：公顷

地类	转用面积		其中			
			国有土地		集体土地	
农用地						
其中：耕地						
含基本农田						
耕地占补情况	占用耕地情况					
	平均质量等别			面积合计		
	补充耕地情况					
	已完成补充			计划补充		
	面积			面积		
	其中：水田			其中：水田		
	平均质量等别			平均质量等别		
	粮食产能（公斤）			粮食产能（公斤）		
	挂钩备案号			计划实施年度		
	土地利用总体规划					
符合规划			规划级别			
需调整规划			规划级别			
涉及占用基本农田			补划基本农田			
农用地转用计划						
申请使用国家计划			已安排使用省级计划			
年度	农用地	其中：耕地	年度	农用地	其中：耕地	
未使用当年计划指标的，应予以说明：						

附件 1-4

# 秀山土家族苗族自治县人民政府关于 ××等×个镇（街道）农村村民住宅建设用 地农用地转用的批复

（示范文本）

××镇人民政府（街道办事处）：

你镇（街道）《关于农村村民住宅建设用地上农用地转用的请示》（××〔201×〕××号）收悉。受市政府委托，结合县规划和自然资源局《关于农村村民住宅建设用地上农用地转用的审查意见》，现批复如下：

一、同意将××镇（街道）××村××组集体农用地××公顷（其中耕地××公顷）和集体未利用地××公顷转为建设用地，并实施农用地转用方案（含补充耕地方案）。

二、农用地转用后，专项用于农村村民住宅建设。由所在镇人民政府（街道办事处）严格按照国家和我市有关规定办理农村宅基地审批手续。

三、县规划和自然资源局要按规定统一落实耕地占补平衡，核减新增建设用地计划指标，并做好备案工作。

秀山土家族苗族自治县人民政府

年 月 日

附件 2-1

## 秀山县\*\*镇（街道）农村居民拆旧建新汇总表

填报单位：

日期：

村社 土地 类别	用地类型	户主	家庭人 口	拆旧总面积（平方米）			建新总面积（平方米）				
					农用地		农用地	其中 耕地	建设 用地	未利 用地	
X村X社	拆旧建新										
X村X社	拆旧建新										
X村X社	拆旧建新										
X村X社	拆旧建新										
X村X社	拆旧建新										
总计											

填报人：

审核人：

附件 2-2

## 农村村民宅基地拆旧建新方案

本户于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日向\_\_\_\_镇(街)\_\_\_\_村(居)村(居)民小组申请\_\_\_\_(迁建)房屋。我户承诺按以下方案实施房屋拆旧建新:

一、自愿拆除位于\_\_\_\_镇(街)\_\_\_\_村(居)\_\_\_\_村(居)民小组的旧房\_\_\_\_平方米(以原房产证为准,均为建设用地),恢复为农用地(其中耕地\_\_\_\_平方米,其他农用地\_\_\_\_平方米)。

二、申请使用位于\_\_\_\_镇(街)\_\_\_\_村(居)\_\_\_\_村(居)民小组宅基地\_\_\_\_平方米(其中耕地\_\_\_\_平方米,其他农用地\_\_\_\_平方米;建设用地\_\_\_\_平方米;未利用地\_\_\_\_平方米)。

三、新房建成后 1 个月内,完成旧房拆除复垦工作,并自行承担拆除过程中的安全责任;申请注销旧房相关产权证。

四、未完成旧房拆除的,新房屋产权不予办理;在遇国家、集体、企业征占地需拆除该房屋时,不要求任何补偿(赔偿);因旧宅房屋倒塌造成自己或他人生命财产损失等一切后果,由本户自行承担。

申请户户主(签字):

身份证号:

年 月 日

**附件：**

《关于落实农村村民住宅用地农用地转用有关工作的通知（征求意见稿）》修改意见回执

文件名称	《关于落实农村村民住宅用地农用地转用有关工作的通知（征求意见稿）》
单位意见	签字（盖章） 2021年 月 日

---

抄送：县纪委监委机关，县委办公室，人大常委会办公室，  
县政协办公室，县法院，县检察院，县人武部。

---

秀山土家族苗族自治县人民政府办公室      2021年3月17日印发

---