

汕头市“百县千镇万村高质量发展工程”用地用林用海工作指引

SHANTOU

汕头市农村村民住宅建设用地涉及农用地和未利用地转用审批工作指引

汕头市自然资源局（海洋局）

2024年5月

目录

01、中心城区

02、外围区县



01

中心城区

农村村民住宅农转用和未利用地转用审批
要求及流程

关于用地指标

- u 农村村民住宅项目用地应符合“一户一宅”政策，原则上申请使用国家指标。市自然资源局审查通过后，市人民政府审批前，市自然资源局通过广东省土地管理与决策支持系统发起用地指标使用申请。省自然资源厅同意安排用地指标后，才能上报市政府审批用地。

关于使用林地

- u 地类调查结果涉及森林资源管理“一张图”林地的，应按规定的程序和权限申请办理林地使用手续，审核并取得《使用林地审核同意书》后才能批准项目用地。

关于耕地占补平衡

- u 农村村民住宅用地经依法批准占用耕地的，县级人民政府应统筹落实耕地占补平衡，不得收取耕地开垦费。

关于高标准农田

- u 区县自然资源部门应发函区县农业农村部门核实用地是否占用高标准农田，出具不涉及占用高标准农田范围的相关情况证明。经区县农业农村部门核实涉及占用高标准农田的不得予以审批。

关于税费

- u 市人民政府批准用地后，市自然资源局向区县人民政府开具新增建设用地有偿使用费缴款通知书，区县人民政府应于20天内缴交新增建设用地有偿使用费。必须在缴交了新增建设用地有偿使用费后，才能发放用地批准文件，并由区县自然资源部门书面通知用地单位前往税务部门缴交耕地占用税，完税后办理不动产登记手续。

关于审批时限

（一）预审查。收件人员发现区县上报的报批件存在程序缺失或要件材料不齐全等不符合要求的情况，做出退件不予受理处理；审查会审时限为2个工作日，补正会审时限为1个工作日。对于区县局、分局上报市级预审查的项目，原则上要在5个工作日内组织完成审查并将审查情况发回区县。对于市局发回区县补正的项目，区县局、分局原则上要在5个工作日内完成补正并重新上报市局预审查。

（二）正式审查。对于通过市级预审查可提交正式审查的项目，区县局、分局原则上要在5个工作日内通过OA办公系统向市局报送用地审查报告，在用地报批系统上报市级正式审查材料，同时提交完整的纸质组卷材料。会审时限与预审查相同。

关于广东省土地管理与决策支持系统

在审查报批农村村民住宅建设用地涉及农用地和未利用地转用手续时，从组卷、会审、上报审批到审批结果公开和备案的所有环节必须在广东省土地管理与决策支持系统上全链条完成，做到全程公开、全程留痕。涉及附件的，如无特别说明均应采用彩色扫描的PDF格式；涉及矢量数据的，必须采用2000国家大地坐标系政务版数据成果。如省出台新的规范及要求，则按新的规范及要求实施。

村集体向区县自然资源部门提出申请

- u **相关申请材料：**关于解决农村村民住宅用地的申请、只转不征的承诺、镇（街道）认定用地审批是否符合一户一宅或用地标准的材料

区县自然资源部门组卷

- u **主要报批材料：**村集体相关申请材料、区县政府关于用地相关情况的承诺、区县自然资源部门关于申请农村村民住宅用地“只转不征”的说明、高标准农田相关证明材料、涉及林地相关审批材料、符合“一户一宅”政策材料、落实耕地占补平衡材料、落实违法用地处罚材料、土地权属相关材料、国土空间规划相关图件、勘测定界报告及相关图件、用地坐标文件、区县自然资源部门用地请示

区县政府召开建设用地审批会审会议

2-2

农村村民住宅农转用和未利用地转用审批流程

市自然资源局审查

u 重点审查内容：

- u 是否符合国土空间规划、地类面积是否准确、权属是否清晰无争议、应缴交的新增建设用地有偿使用费是否准确、涉及占用耕地是否落实耕地占补平衡、涉及占用园地林地是否取得林地审核同意书、涉及违法用地是否按规定落实处罚
- u 符合“一户一宅”政策：提供镇（街道）出具的《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》，如采取多户集中建设的，还需提供区县农业农村部门和自然资源部门联合审查意见

通过省土地
管理与决策
支持系统上
报省自然资
源厅预扣用
地指标



市自然资
源局形成
请示报送
市政府



市政府
审批



市自然资
源局通知区
县政府缴交
新增建设
用地使用
费



市自然资
源局印发
批复并备
案

02

外围区县

为贯彻落实国家、省决策部署，切实保障农村村民住宅建设合理用地需求，改进农村村民住宅用地的农转用审批，2023年11月24日市政府印发了《汕头市人民政府关于调整实施一批市级行政职权事项的决定》（汕府〔2023〕54号），决定将外围区（县）农村村民住宅建设用地涉及农转用和未利用地转用审批权委托区（县）人民政府实施。

2-1 职权委托范围

2024年1月27日，汕头市自然资源局印发《汕头市人民政府委托农村村民住宅建设用地审批职权实施方案》，明确澄海区、潮阳区、潮南区、南澳县等4个县（区）镇级国土空间规划范围内，农村村民住宅建设用地涉及农转用和未利用地转用审批职权，由市人民政府委托给所在地县（区）人民政府审批。原由市自然资源局行使的审查职权，相应调整给所在地县（区）自然资源主管部门审查。

2-2 有关事项要求

对下放实施的事项，自下放之日起，相关法律责任一并由承接部门承担，市自然资源局负责相关行政职权事项执行情况的日常监督检查。自交接之日起，由各县（区）承接部门负责办理相关事项，市自然资源局已受理的继续完成办理。