



亳州市自然资源和规划局关于进一步规范 农村村民建住宅涉及农用地（未利用地） 转用审批工作的通知

亳自然资规函〔2025〕76号

各县自然资源和规划局，局机关有关科室、局属各分局：

为贯彻落实《安徽省自然资源厅安徽省农业农村厅关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（皖自然资管〔2020〕5号）和省委“高效办成一件事”要求，采取切实有力措施，进一步做好农村村民住宅建设用地保障工作，经市政府安排，现就有关事项通知如下：

一、加快乡镇国土空间规划和村庄规划编制和审批

根据《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）“三、依据规划实施农用地转用和土地征收。报批城镇用地农用地转用和土地征收应符合国土空间总体规划、详细规划和土地使用标准等要求，并按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》明确土地规划用途和建设项目用地类型”的规定，农用地转用和征收报



批不仅要在区位上要符合国土空间总体规划，申报项目还必须符合详细规划规划用途和用地类型，用地规模符合土地使用标准。为切实保障农村发展用地需求，各县区要围绕乡村振兴，加快推进乡镇国土空间规划编制和审批工作，统筹谋划县域内村庄建设的空间布局，为农村村民住宅建设用地预留空间。

（一）加快乡镇国土空间规划编制和审批，做好村庄建设规划布点和村庄建设范围的划定，为村民住宅建设预留空间。

（二）用好规划指标预留和规划留白两项政策工具，加快村庄规划编制和审批工作。村庄规划在五级三类国土空间规划体系中属于详细规划范畴，各县区要在做好乡镇国土空间规划的同时，结合村庄类型的划分，综合考虑资源禀赋、发展潜力、农民生产生活习惯等因素，加快推进村庄规划编制和审批，作为指导村庄各类建设的规划和管理依据。不具备编制条件的，须在乡镇国土空间规划中单设章节制定通则式的村庄建设技术管理规定。审批完成后，应及时做好规划成果资料汇交，将乡镇规划和村庄规划纳入规划“一张图”，为全市农民建房审批做好规划准备。

二、摸排建房需求，做好村民建住宅用地保障

（三）开展农村村民住宅用地需求摸排。为切实做好用地计划保障，各县区应积极开展农村村民住宅建设用地需求摸排。结合农村乱占耕地建房问题清理整治和年度建设用地计划建议编



制工作，以县域为单位，组织开展农村村民建住宅新增建设用地需求调查，超前谋划，提前做好计划保障预案，合理安排使用用地计划指标。对使用新增建设用地计划指标的，应同步做好耕地占补平衡工作安排，并据实提出下一年度需要保障的农村村民住宅建设用地计划指标需求。

（四）区别对待，分类处置。对于使用自家土地建住宅的，鉴于土地的使用权归建房户，农转用审批不涉及村民间利益调整、不需要安置补偿等特点，以用地规划符合性材料和村民建住宅审批资料作为报件主要材料进行组卷报批（材料清单附后）。支持村民通过产权调整或经济找补方式先将建房用地的土地使用权调换到自己名下，涉及农用地（未利用地）转用按使用自家土地建住宅完善手续。涉及占用林地的，按《安徽省建设项目使用林地工作指南（试行）》有关规定，由县区林业主管部门先行办理审批手续或纳入用地用林联动审批。

对于集中搬迁安置的，必然涉及土地权属（利益）的调整，依法需要安置补偿，此类农用地（未利用地）转用审批，参照一般建设项目用地审批程序执行。

三、规范审批程序，完善宅基地审批管理机制

（五）赋权审批，简化流程。农村村民建住宅涉及农用地（未利用地）转用审批由县区自然资源和规划部门负责组卷，通过自



然资源部建设用地审批和用途管制监管系统上传报有批准权的机关批准，实行网上审批，同时优化审批流程，简化申报材料，压缩审批时间，提升审批质效。

依据《安徽省实施土地管理法办法》第八条、第二十八条规定，涡阳、蒙城、利辛等三县乡镇除城关镇外的农村村民建住宅涉及农用地（未利用地）转用由县政府审批，谯城区农村村民建住宅涉及农用地（未利用地）转用，市政府委托谯城区政府审批。

四、严肃工作纪律，严格落实相关规定

（六）坚决遏制新增农村村民乱占耕地建设住宅行为。各县区要认真贯彻落实《自然资源部农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）和我省贯彻意见，以“零容忍”的态度，依法严肃处理新增农村村民违法违规乱占耕地建住宅行为。各级自然资源和规划部门应积极配合农业农村部门强化日常监管和巡查，做到“早发现、早制止、早整改”。

（七）严肃工作纪律。全市各级自然资源和规划部门要进一步提高政治站位，严格落实分工，全力保障农村村民住宅建设合理用地需求，新增建设用地计划指标要优先用于村民建住宅用地保障。任何单位或个人不得以任何理由拒绝受理农村村民合理建房用地申请，一经发现严肃处理。



- 附件：1.村民使用自家土地建住宅涉及农用地（未利用地）
转用审批报件材料清单；
- 2.使用自家土地建住宅农用地转用預告（格式文本）；
- 3.村民使用自家土地建住宅申请表；
- 4.乡镇政府关于村民使用自家土地建住宅涉及农转用审批的请示（格式文本）；
- 5.县区自然资源和规划局关于**县区**年第**批次村庄建设用地（村民使用自家土地建住宅涉及农转用审批）审查报告（格式文本）。

亳州市自然资源和规划局

2025年9月10日



附件 1

村民使用自家土地建住宅涉及 农用地（未利用地）转用审批报件材料清单

序号	报件材料名称	格式	是否为必须材料
1	县区自然资源和规划局审查报告	PDF	必要件
2	乡镇政府申请农转用请示	PDF	必要件
3	农转用方案	PDF	必要件
4	县**年第**批次村庄建设用地（农转用）一览表	PDF	必要件
5	村民使用自家土地建住房申请表	PDF	必要件
6	勘测定界资料，包括建设项目用地勘测定界界址点坐标（2000 国家坐标系）、土地勘测定界技术报告书、权属情况汇总表、土地分类面积汇总表；	PDF	必要件
7	农转用预公告及张贴记录	PDF	必要件
8	土地权属说明表	PDF	必要件
9	土地现状调查（确认）表	PDF	必要件
10	标注用地范围的现状图	PDF	必要件
11	标注用地范围的国土空间规划图；	PDF	必要件



其他情形还需提供材料			
12	涉及违法用地的，还需提供行政处罚（处理）决定书和履行行出发事项证据材料，包括缴纳罚款票据、地上违建建筑移交接受证明和对责任人处理文书等	PDF	必要件
13	涉及使用林地的，使用林地审核同意书	PDF	必要件
14	涉及占用耕地的，耕地占补平衡确认单（公章）	PDF	必要件



附件 2

使用自家土地建住宅农用地转用預告

*农转預告 [**] **号

(格式文本)

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，因经济发展需要，经**县人民政府研究决定，拟对土地实施转用，现发布转用預告。

一、拟转用土地的位置、范围、权属、现状、用途

拟用土地位于八里湾镇中和司村、陡山村、大河畈村、王家岗村、袁家岗村、小金山村，二程镇土门楼村，高桥镇王德湾村，七里坪镇天台山村等*个镇*个村，全部为集体土地(**县(区)**年第**批次村庄建设用地(农转用)范围示意图)。

土地现状类型为：总面积**公顷，其中：农用地**公顷(耕地**公顷)，建设用地**公顷。

土地规划用途为农村宅基地，用地名称为**县**年度第**批次(农民建房)建设用地。

二、开展土地现状调查安排

本公告发布后，相关部门将组织对拟转用土地的权属、地类、



面积以及地上附着物权属、种类、规格和数量等进行调查，请被使用土地农村集体经济组织和国有土地单位，农户及地上附着物所有人予以配合，并在《土地利用现状调查确认表》签字或盖章予以确认。

三、其他事项（使用自家土地建住房）

本次农用地（未利用地）转用是保障农村村民使用自家土地建设住宅用地需求，不涉及土地权属和利益调整，不涉及土地及地上附着物的补偿。本公告旨在保证所在地群众的知情权和参与权，涉及农用地转用范围内的相关权利人对上述告知事项如有不同意见，可以告知之日起 10 个工作日内向我县自然资源部门提出书面质询或申请听证。逾期未提出的视为放弃听证，请相互转告。

特此公告。

（联系单位：****，联系人：****，联系方式：****）

**县人民政府

年月*日

附件：**县（区）**年第**批次村庄建设用地（农转用）范围示意图





附件 3

农村村民使用自家土地建住房申请表

村民 信息	姓名		家庭住址		
	身份证		家庭人口		
	现有住房 情况				
	建房理由	1.危房翻建；2.房屋功能不足改扩建；3.分户。			
拟用 地与 建房 情况	用地面积	总面积**m ² ，其中农用地***m ² ，其中耕地**m ² 。			
	用地位置				
	土地来源	1.自家承包地；2.自家自留地； 3.通过经济补偿村内调整取得；			
	四 至	东：		南：	
		西：		北：	
	现状地类				
	建房类型	1.原址翻建；2.改扩建；3.新址新建			
	建房面积	m ²	拟建层数		



亳州市自然资源和规划局行政规范性文件

村组 审查 意见	负责人：（签字）年月日
村居 委审 查意 见	负责人：（签字）年月日
乡镇 农业 综合 服务 站意 见	负责人：（签字）年月日



乡镇 自然 资源 和规 划所 意见	负责人：（签字）年月日
乡镇 政府 审核 意见	负责人：（签字）年月日



填表说明

一、村民信息一栏

1.村民姓名：姓名建议填户主姓名，为方便今后“房地一体”登记发证，也可以按照今后房产登记主体姓名填写，但必须是有独立民事行为能力的成年人（年满18周岁的村民）。

2.住址：按*镇（街道）*村（社区）*自然村填写，城镇居民不得申请宅基地建房。

3.家庭人口：可以直接填写家庭人口数量，也可以描述性填写，如夫妻两人两子一女共计5人。

4.建房理由：有三个选项，分别为1.危房翻建；2.房屋功能不足改扩建；3.分户新建，打“√”选择其一，但要注意与“用地与建房情况”一栏的“建房类型”相对应，1.原址翻建；2.改扩建；3.新址新建。

二、拟用地与建房情况栏

1、用地面积：以实测面积填写，单位为平方米（m²），分总用地、农用地、耕地三个层次。

2、用地位置：填写拟用地块位于村庄的相对位置，有参照物的，并说明与参照物的相对位置，比如庄东**路北；

3、土地来源：分三种情况，分别为1.自家承包地；2.自家自留地；3.通过经济补偿村内调整取得。据实确定打“√”。



4、四至：按权籍调查要求描述，比东靠**家宅基地或耕地；南靠**家围墙；北邻**路（**沟）等详实描述。

5、现状地类：按土地利用现状（一级）分类标准填写，村庄建设用地**平方米（m²），农用地**平方米（m²），耕地**平方米（m²），林地**平方米（m²）。

6、建房面积：为新建房屋的面积。

三、村组审查意见：有村小组的填写，没有村小组的不填。村组审查意见主要包括申请建房村民是否属本村小组的成员，是否具有申请使用宅基地资格，是否有建房的实际需求，且符合一户一宅条件，已在村组内公示，有无人提出异议，经*年*月*日召开村民会议研究，是否同意该村民使用自家土地建住房等。

四、村（居）委审查意见：与村组审查内容基本相同，主要对村民成员资格（是否具有申请使用宅基地资格）、一户一宅情况进行审核把关。

五、乡镇农业综合服务站审查意见：主要审查村民建住房是否符合“一户一宅”条件，占地面积是否超过标准，是否存在未批先建行为及查处落实情况等。

六、乡镇自然资源和规划所审查意见：主要审查拟占土地的现状地类是否属实，权属是否清晰，用地是否符合村庄规划等。

七、乡镇政府或街道办事处审核意见：乡镇政府村民建房审



批会议研究意见（是否符合建房条件，是否同意纳入近期农用地转用报批计划）。



附件 4

****镇人民政府关于**县**年第**批次村庄建设用地（村民使用自家土地建住宅涉及农转用审批）的请示**

（格式范本）

县 / 区人民政府：

为切实做好我镇农村村民建住宅用地需求保障工作，近期我镇组织相关部门对辖区内农民建住宅需求进行梳理，并共梳理符合建住宅条件的共**户，总用地**亩，共涉及农用地转用**亩。

经审核，以上用地符合我镇《国土空间总体规划（2021-2035年）》和村庄规划，不涉及各级自然保护区，不涉及生态保护红线，不涉及占用永久基本农田。经初步调查，本批次申报地块均不涉及土壤污染问题，村民已按要求填报《农村村民使用自家土地建住宅申请表》，并通过了村、镇审核。我镇配合县自然资源部门已完成了**县**年第**批次村庄建设用地（农转用）报件编制，并承诺对我镇村民建住房占用耕地落实占补平衡。

请予批准。

（联系人：****，联系电话：****）



****年*月**日



附件 5

***县（区）自然资源和规划局关于**县区** 年第**批次村庄建设用地（村民使用自家土地 建住宅涉及农转用审批）审查报告

县 / 区人民政府：

根据《安徽省实施<土地管理法>办法》第二十八条规定，**县 / 区**年第**批次村庄建设用地（农转用）依法应报县区政府批准。我局依据相关规定，对**县 / 区**年第**批次村庄建设用地（农转用）进行了审查并提出审查意见。现报告如下：

一、申请用地现状

〔勘测定界〕依据《土地勘测定界规程》（TD/T1008）、《土地利用现状分类》（GB/T21010）等规定，**公司对拟用地情况进行了实地勘测，形成的成果资料符合规定要求，已在安徽省测绘地理信息综合管理系统完成测绘成果备案。

〔用地位置〕该批次用地位于**镇**村、**村，涉及*个乡镇*个村，共*个地块。所有地块均已登记核发集体土地所有权证（证号详见权属说明），土地产权明晰，界址清楚，没有争议，依法完成土地转用变更后不动产登记机构依此办理土地承包经



营权注销或变更登记。

〔权属、地类和面积〕经套合**年度国土变更调查成果，该批次申请用地现状情况为：总面积*公顷，其中建设用地面积为*公顷、农用地*公顷（其中耕地*公顷、林地*公顷，...，未利用地*公顷。依据《自然资源部办公厅关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》（自然资办函〔2022〕411号）规定，对该批次申报用地溯源如下：

（一）非耕农用地溯源情况

经套合**年度国土变更调查成果，项目用地范围内地类情况为：耕地**公顷，林地**公顷，...。地类无变化，不涉及耕地进出平衡问题，按最新年度变更调查地类申报。

（二）建设用地溯源情况

对上述建设用地进行核实，无合法用地手续变更建设用地**公顷，其中**公顷建设用地于2020年发生无合法用地手续变更，按变更前一年度地类耕地**公顷申报，**公顷建设用地于2019年地类发生无合法用地手续变更，按变更前一年度地类耕地**公顷申报，**公顷建设用地于2018年发生无合法用地手续变更，按变更前一年度地类耕地**公顷、林地**公顷申报。

综上，该批次实际申请用地情况为：总面积**公顷，其中农用地**公顷（含耕地**公顷、林地**公顷）。按权属和地类分：



农民集体所有土地**公顷，其中农用地**公顷（含耕地**公顷、林地**公顷），地类和面积准确。

〔有关审核许可手续〕该批次用地中林地已经**县 / 区林业部门办理了使用林地审核同意书 / 不涉及占用林地。

二、用地规划计划

〔国土空间规划〕该批次用地已纳入《**县**镇国土空间总体规划（2021-2035年）》...《**县**镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，不涉及各级自然保护区，不涉及生态保护红线，不涉及占用永久基本农田。全部位于村庄建设用地范围内。

〔用地计划〕该批次用地中**公顷农用地、未利用地**公顷需转为建设用地，使用亳州市 2025 年处置存量土地规模为基础核算的新增建设用地计划指标。

〔申报用地规划用途〕核定的申报用地规模**公顷，按规划用途划分：农村宅基地**公顷。

三、农用地转用情况

〔农用地转用〕该批次共涉及将**公顷集体农用地转为建设用地，用于村民住房建设。

〔农用地转用前期工作〕该批次申报用地系村民建住宅使用土地系自家土地不涉及利益调整，不需要安置补偿，不需要履行批前相关程序。



四、补充耕地情况

〔需补充耕地情况〕经地类溯源，该批次需补充耕地数量**公顷（其中*等地*公顷、*等地**公顷），需补充标准粮食产能**公斤；不涉及可调整地类、水田和设施农用地等补充耕地情形，共需补充标准粮食产能*公斤。

〔补充耕地情况〕该批次已完成补充耕地任务，补充耕地数量*公顷（其中*等地*公顷、*等地**公顷），补充标准粮食产能*公斤；已在部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩确认，确认信息编号为*，做到了耕地占补平衡数量质量双到位。

五、其他情况

〔信访情况〕该批次用地未接到任何信访。

〔行政复议、行政诉讼处理〕该批次用地不涉及行政复议、行政诉讼事项。

〔违法用地情况〕经审查，核定的申报用地中：

镇村涉及违法用地*公顷，已查处并落实到位，具体情况如下：*年*月*日，对**无合法建房行为涉及的违法用地下达行政处罚决定书(文号*):1...;2、...;3、并处以每平方米10元罚款共计*元，已落实到位，涉及应当追究行政纪律责任的*村干部**，已经*镇委会研究处理，给予党内警告处分。

〔国有建设用地〕该批次不涉及使用国有建设用地。



[用途管制]该批次用地经**组织初步调查，不涉及土壤污染。

综上所述，该批次用地符合土地管理法律法规和有关规定，特此报告。

(联系人: **电话: **)

****年*月**日