

# 浮梁县经公桥镇人民政府文件

经府发〔2022〕12号

## 关于印发《经公桥镇农村宅基地流转和退出 试行办法》的通知

各村（居）场：

为深化农村宅基地制度改革试点工作，健全农村村民住房保障机制，完善宅基地管理制度，强化村民自治，提升农村宅基地管理水平，切实保护耕地。改善农村人居环境，实现土地节约集约利用。根据《中共浮梁县委浮梁县人民政府关于印发〈浮梁县农村宅基地制度改革及规范管理工作实施方案〉的通知》和《浮梁县农村宅基地流转和退出试行办法》精神，结合我镇实际，制定本试行办法。

### 一、宅基地流转

#### （一）流转方式

农村宅基地可采取转让、赠与、置换、出租等方式进行流转。

## (二) 流转范围

受让人、受赠人、置换人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员。承租人可以是本集体经济组织成员，也可以是非本集体经济组织成员。

## (三) 流转条件

转让方必须同时满足以下条件方可流转：

1. 转让方流转宅基地后在农村或城镇仍有合法住所，能保证基本居住需要，流转后不得再申请宅基地（“一户一宅”的除外）；

2. 流转的宅基地及房屋，必须依法取得宅基地使用权，且产权明晰无争议；

3. 流转的宅基地及房屋，必须符合土地利用总体规划、村庄规划；

4. 宅基地流转必须经本集体经济组织同意；

5. 流转的宅基地不得擅自改变用途。

受让方应同时具备以下条件（继承、承租的除外）：

1、为本集体经济组织成员；

2、符合建房条件。

## (四) 流转程序

1、申请。宅基地流转双方必须同时向集体经济组织申请，经集体经济组织成员会议同意后，集体经济组织将申请流转双方的相关信息在本集体经济组织内部公示7天，无异议的，报村委会审查。

2、审查。村委会对流转双方的资格进行审查，通过审查的报镇人民政府审核。

3、审核。镇人民政府农村村民建房管理机构在接到申请后，组织人员对宅基地流转进行调查，符合条件的，镇人民政府采取办公会议形式集中审核，审核结果在政务栏公示，公示期限不少于7天。

4、签订流转协议。经镇人民政府批准后，流转双方签订协议。

5、变更登记。受让方按照变更登记的相关要求，准备资料，到自然资源部门申请变更登记。

### **(五) 流转收益分配**

流转收益分为房屋收益和宅基地收益，房屋收益归产权人所有，宅基地收益须在集体经济组织和原宅基地使用者之间进行合理分配，集体经济组织的宅基地收益按不低于总收益的20%计收。宅基地收益由村集体经济组织负责收取，70%返还原组集体，并对其使用途径进行监管。

## **二、宅基地退出**

### **(一) 退出方式**

根据本人申请，可采取无偿、有偿和享受政府相关优惠政策三种方式退出宅基地。

#### **1、无偿退出**

(1) 户外的厕所、闲置废弃的畜禽舍、倒塌的住房、影响村内道路及公共设施建设的院套等建筑物或构筑物必须拆除，实行无偿退出、将宅基地退还集体。

对有畜禽舍用地需求的，由集体经济组织按规划统一安排。村民在建设畜禽舍前须与集体经济组织签订协议，对闲置两年以上的畜禽舍，本集体经济组织应无偿收回。

(2) “一户多宅”的多宅部分。符合规划的，鼓励通过协商向在本集体经济组织内部符合建房条件的人员流转；对无法流转的，可实行有偿使用；“一户多宅”不符合规划的多宅部分，原则上实行无偿退出。

## 2、有偿退出

(1) “一户一宅”及“一户多宅”全部退出的，实行有偿退出，但需提供有房居住的证明。

(2) 非本集体经济组织成员在农村合法占有和使用的宅基地，实行有偿退出或有偿使用；如涉及到“多户一宅”的，在其他户都有退出意愿的情况下，原则上退出，由本集体经济组织按标准补偿。

### (二) 宅基地退出补偿标准

对自愿有偿退出的建筑物、构筑物按以下原则补偿：

1. 住房分建筑结构按建筑面积补偿。
2. 厨房和厕所等辅助用房及畜禽舍、柴火间等可按占地面积补偿。

具体补偿标准由本集体经济组织根据实际情况与宅基地退出户协商确定，并将补偿标准及补偿情况在本集体经济组织公示。

### (三) 退出程序

1. 申请人持以下材料向镇人民政府提出申请。

- (1) 自愿退出宅基地的申请表；
- (2) 土地使用证或权属证明材料；
- (3) 家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；
- (4) 本集体经济组织意见及村委会意见；

(5) 现居住场所的证明材料；

(6) 全部退出宅基地的，还应当提交不再重新申请宅基地的承诺书；

(7) 其他需要提供的材料。

2. 镇人民政府对退出宅基地进行审核。经审核符合本方案规定条件的，由农村村民建房管理机构在 15 个工作日内对宅基地状况，拟退出宅基地的面积进行调查，调查结果在本集体经济组织公示后，由申请人与本集体经济组织签《自愿退出宅基地协议》。

3. 镇人民政府应自签订《自愿退出宅基地协议》之日起 5 个工作日内，将《自愿退出宅基地协议》以及有关材料报县农业农村局审查。

4. 经审查符合本办法规定的，由镇人民政府会同县农业农村局、自然资源局报县人民政府批准后，注销土地使用权证。

5. 宅基地退出户按照协议在规定期限内腾出现有房屋，并将建筑物、构筑物清除，或签订放弃建筑物、构筑物协议书后，申请房屋处置验收，由镇组织村干部和本集体经济组织理事会成员进行验收，验收合格后领取房屋处置验收合格单。镇对退出的宅基地进行登记造册。

三、本试行办法由镇人民政府负责解释。自公布之日起执行。

附件：1、浮梁县宅基地退出申请表

2. 浮梁县农村村民宅基地及建（构）建筑物自愿退出协议

3、宅基地退出验收合格单

经公桥镇人民政府  
2022年6月14日

附件一

## 浮梁县宅基地退出申请表

镇 村 组

申请人		年龄		门牌号			
家庭人口				身份证号			
退出时间				证件编号			
宗地编号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构类型	建筑物用途	建筑物状况	补能标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿会额 (元/m <sup>2</sup> )
小计							
宗地草图：							
申请理由： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">                     申请人：                      年 月 日                 </div>							
村民事务理事会意见：   <div style="text-align: right;">                     理事长：                       年 月 日                 </div>				村民委员会意见：   <div style="text-align: right;">                     签（章）：                       年 月 日                 </div>			
镇农村村民建房管理办公室意见：   <div style="text-align: right;">                     签（章）：                       年 月 日                 </div>				镇人民政府意见：   <div style="text-align: right;">                     签（章）：                       年 月 日                 </div>			

附件二：

## 浮梁县农村村民宅基地及建（构）建筑物 自愿退出协议

编号：\_\_\_\_\_ 号

甲方(退出宅基地的使用权人、房屋所有权人及其共有人)：

乙方(集体经济组织)：

丙方(镇人民政府)：

为规范我县农村宅基地退出行为，维护退出宅基地村民的合法权益，推进宅基地制度改革，促进集体土地节约集约利用，依照《中华人民共和国民法典》及《浮梁县农村宅基地流转和退出试行办法》有关规定，甲、乙、丙三方按照“平等、自愿、公开、公正”的原则，经协商一致，签订本协议：

一、甲方自愿放弃其享有的宅基地使用权及其范围内的房屋等建(构)筑物、附着物所有权。宅基地及其范围内的房屋等建(构)筑物、附着物权属状况如下：

（一）退出宅基地\_\_\_\_\_宗，宅基地位于\_\_\_\_\_镇\_\_\_\_\_村委会\_\_\_\_\_组，合计面积\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_平方米），发证机关：\_\_\_\_\_，证书号\_\_\_\_\_，宗地编号\_\_\_\_\_。

（二）退出宅基地上的房屋面积共\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_平方米），发证机关：\_\_\_\_\_，证书号\_\_\_\_\_。

(三) 退出宅基地上的房屋结构类型：\_\_\_\_\_。

(四) 退出宅基地上的其它构筑物及附作物情况：\_\_\_\_\_。

二、补偿标准：\_\_\_\_\_。

三、甲方签订自愿退出宅基地协议后，不再交纳该宗宅基地有偿使用费，按下列第\_\_\_\_\_种方式向乙方交付宅基地使用权。

1、补偿到位后无条件搬迁腾退宅基地及拆除、清除其范围内的房屋等建(构)筑物、附着物。

2、补偿到位后无条件搬迁腾退宅基地，并放弃该宗宅基地范围内的房屋等建(构)筑物、附着物所有权，由本集体经济组织负责拆除、消除。

四、在退出该宗宅基地前，甲方不得转让、出租、抵押宅基地及其范围内的建(构)筑物及附着物。甲方应确保该宗宅基地及其范围内的建(构)筑物及附着物无查封。

五、甲方应积极配合乙方、丙方开展宅基地调查、勘界、登记、土地整治等各项工作，不得阻挠乙方、丙方开展退出宅基地复垦、整治等。

六、乙方应支付甲方退出宅基地使用权及房屋等建(构)筑物、附着物补偿费合计人民币(大写) \_\_\_\_\_元。

七、甲方按本协议领取补偿费后，无正当理由阻挠乙方合理使用或丙方开展复垦整治工作的，乙方有权要求甲方依法承担经济损失。

八、乙方应配合丙方按土地整治规划要求，对宅基地进行复垦，并协调解决有关矛盾和纠纷。



九、乙方应加强对复垦新增耕地的管理和经营利用，防止土地撂荒。未经依法批准，乙方不得改变土地的用途。

十、本协议未尽事项，由甲、乙、丙三方协商确定。因履行本协议发生争议，由、乙、丙三方协商解决。经协商达不成一致意见的，由丙方、县自然资源局组织调解。调解不成的，可向所在地县人民法院依法提起民事诉讼。

十一、本协议自甲、乙、丙三方签字(盖章)之日起生效。

十二、本协议一式四份，甲、乙、丙三方及县自然资源局各执一份，具有同等法律效力。

甲方（签字盖手印）：            乙方（签字）：            丙方(签章)：  
\_\_\_\_年\_\_月\_\_日            \_\_\_\_年\_\_月\_\_日            \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

