**关于印发《臧湾乡农村宅基地资格认定管理**

**试行办法》等四个规范性文件的通知**

各村（居）、相关部门：

为稳慎推进我乡农村宅基地制度改革工作，依据相关政策法规规定，结合我乡实际拟定了《臧湾乡农村宅基地资格认定管理试行办法》、《臧湾乡农村“一户多宅”分类处置办法》、《臧湾乡农村宅基地“三权分置”试行办法》、《臧湾乡农村宅基地流转和退出试行办法》等四个规范性文件，现印发给你们，请在宅改工作中结合本村（居）实际情况参照执行。在不违背现行宅基地管理法律法规和宅改政策的前提下，可对相关条款进行调整，但必须征得所在村三分之二以上村集体经济组织成员表决同意，并报乡宅改领导小组办公室审定后方可调整。

2022年4月29日

臧湾乡农村宅基地资格权认定管理试行办法

**第一章总则**

**第一条**为深化农村宅基地制度改革试点工作，规范农村宅基地管理，保障农村集体经济组织及其成员的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国村民委员会组织法》、《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019]6号）、《江西省农村宅基地审批管理的通知》（赣农字，〔2020]25号）、《浮梁县关于规范农村宅基地审批管理的通知》（浮农字〔2020]64号） 、《浮梁县农村宅基地资格权认定管理试行办法》等有关法律法规和文件精神，制定本试行办法。

**第二条**本办法规定的宅基地资格权是指保障农村集体经济组织成员实现其基本居住需求的权利。宅基地资格权的实现以“户”为单位保障，宅基地资格权人可以以“户”为单位申请宅基地使用权建房，也可以放弃宅基地使用权后申请纳入城镇住房保障体系。

**第二章宅基地资格权人的认定**

**第三条** 有下列情形之一的人员享有宅基地资格权：

（一）户籍在本村，且形成权利和义务关系的居民及其自然繁衍的人员。

（二）因婚（含入赘）已迁入本村、已形成权利和义务关系的人员。

（三）合法程序收养的子女，且户口登记在本村的居民。

（四）因夫妻离婚，户口迁回至原居住地生产生活、经原居地集体经济组织同意形成权利和义务关系的居民。

（五）因政策性迁入，依法迁居本集体经济组织内生产生活，形成权利和义务关系的居民。

（六）世居在本村生产生活，已形成权力和义务关系的本村非农（指原农村商品粮）户口人员。

（七）其他符合法律、法规或政策规定享有宅基地资格权的人员。

**第四条**下列人员可保留宅基地资格权：

(一）原籍在本集体经济组织的大中专院校在校学生；

(二)大中专院校学生因就学户籍迁出，但毕业后户籍迁回乡镇集体或落户城镇，未被招录为国家公务员、事业单位、县属大集体企业和国有企业等正式编制工作人员的人员；

(三)原籍在本集体经济组织的现役士兵，政府未安置的复员、退伍军人；

(四)现服刑的原农村居民；

(五)其他户籍迁出，在原籍保留生产生活资料、未曾放弃其成员权利义务的居民。

**第五条**农村宅基地资格权因下列情形而丧失：

(一)宅基地资格权人死亡的；

(二)宅基地资格权人被招录为国家公务员、事业单位、县属大集体企业和国有企业等正式编制工作人员的；

（三）已得到企（事）业单位安善安置后的户口回原籍人员；

（四）军人转干后享受房改或住房优惠政策等住房保障待遇的

（五）户口在本村但不属于入赘的男性和出嫁女及其所生子女。

（六）户口迁入时，已承诺不参与集体生产资料分配的人员。

（七）已经享受其他集体经济组织宅基地资格权的；

（八）其他法律、法规或政策规定丧失宅基地资格权的。

**第六条**非本集体经济组织成员在农村合法拥有住房而享有宅基地使用权的，其不因此享有宅基地资格权。

**第七条**本办法未规定的其他对象可由本集体经济组织在遵守相关法律法规的前提下，由本集体经济组织成员（代表）会议讨论，经依法表决同意后予以认定。

**第三章宅基地资格权户的规定**

**第八条**宅基地资格权户是以“分户建房”的“户”为单位提出，宅基地资格权户认定的原则；

（一）对于多子家庭，男性成员达到法定结婚年龄，可申请单独立户，但父母必须随其中一子合户。

（二）家中一子的和纯女户家庭中女性成员已结婚属于入赘的，只能随父母立为一户，但祖孙三代世居一宅且祖辈健在的，孙子达到法定结婚年龄可申请单独立户。

（三)男女双方均为本集体经济组织成员，因离婚三年以上或离婚后虽未满三年但一方再婚的，经本集体经济组织成员会议同意，可申请单独立户。

（四)外嫁女因离婚户口迁回原籍三年未改嫁，且娘家有兄弟的，经本集体经济组织成员会议同意，可申请单独立户。

（五)本办法未规定的其他资格权户的认定，可由本集体经济组织在遵守相关法律法规的前提下，由成员会议或成员代表会议讨论，经依法表决同意后予以认定。

**第九条**严禁以户口簿作为宅基地资格权户认定的唯一依据，不得随意变通界定标准，除符合分户条件外，属于下列情况的严禁单独分立为宅基地资格权户：

(一)擅自将户口簿内具有宅基地资格的人员分割为宅基地资格权户；

(二)将具有赡养义务的独生子女单独立为宅基地资格

权户；

(三)父母双方均为非本集体经济组织成员或均已取消成员资格的，将其未成年子女单独列为宅基地资格权户；

(四)将有子女的独居老人单独立为宅基地资格权户；

(五)将不属于入赘的女儿单独列为宅基地资格权户。

**第四章宅基地资格权审查备案登记**

**第十条**宅基地资格权实行审查备案登记制度。宅基地资格权人根据自身需求，以“户”为单位向本集体经济组织提出宅基地资格权备案登记申请，填报《浮梁县农村宅基地资格权登记申请表》（附件1），本集体经济组织会议研究通过后，报村级组织审查，经公示无异议后，填写《浮梁县农村宅基地资格权备案登记表》（附件2），报乡人民政府备案。

**第十一条**宅基地资格权实行动态管理，本集体经济组织按照村民依法自治的原则，每五年调整一次。调整周期与本集体经济组织换届保持一致。

**第十二条**宅基地资格权户应严格遵守“一户一宅”规定，在征地拆迁中已享受城镇住房保障待遇的不得再重新申请农村宅基地，本集体经济组织应在宅基地资格权登记簿中予以登记，并纳入信息管理系统。

**第五章附则**

**第十三条**各村（居）应根据本试行办法制订本辖区农村宅基地资格权认定实施方案，并报乡人民政府备案。

**第十四条**本试行办法由乡人民政府负责解释。

**第十五条**本试行办法自发文之日起实施。

附件：1、浮梁县农村宅基地资格权登记申请表

1. 浮梁县农村宅基地资格权备案登记表

**附件1**

**浮梁县农村宅基地资格权登记申请表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 |  | 身份证号 |  |
| 户内成员姓 名 | 与户主关系 | 是否本体经济组织成员 | 是否认定宅基地资格权人 | 身份证号 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 集体经济组织名称 |  | 宅基地坐落 | 乡镇 村 组 |
| 是否实现宅基地资格权 | 是 否 | 备注 |  |
| 组集体经济组织意见 | 负责人：  年 月 日 | 村委会意见 | 负责人： （公章）年 月 日 |

注：1、上表由村级组织存档备案。2、在征地拆迁中已享受城镇住房保障待遇的，已实现宅基地资格权，此类情况在备注中说明。

**附件2**

**浮梁县农村宅基地资格权备案登记表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 |  | 身份证号 |  |
| 户内成员姓 名 | 与户主关系 | 身份证号 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 集体经济组织名称 |  | 宅基地坐落 | 乡镇 村 组 |
| 是否实现宅基地资格权 | 是 否 |  | 备注 |  |
| 组集体经济组织意见 | 负责人： （公章）年 月 日 | 村委会意见 | 负责人： （公章） 年 月 日 |
| 乡镇农业农村机构审定意见 | 根据宅基地资格权认定办法，经审核，同意上述宅基地资格权人的认定。 （公章）  负责人： 年 月 日 |
| 乡镇备案意见 | 根据宅基地资格权认定办法，经审核认定，同意备案。 （公章） 负责人： 年 月 日 |

注：1、上表由乡镇存档备案。2、在征地拆迁中已享受城镇住房保障待遇的，已实现宅基地资格权，此类情况在备注中说明。

**臧湾乡农村**“**一户多宅**”**分类处置**

**试行办法**

为深化农村宅基地制度改革试点工作，进一步加强和规范我乡农村宅基地管理，贯彻落实农村村民“一户一宅”要求，根据《中华人民共和国土地管理法》以及相关政策规定，结合我乡实际，特制定本试行办法。

**第一条：**农村村民“一户一宅”是指农村村民一户只能拥有一处宅基地，且宅基地面积符合宅基地户用地限额标准（包括住房、附属用房和庭院等用地)。

农村村民一户虽然拥有两处以上宅基地，但每处宅基地面积均不超过限额标准的70%，且总面积符合宅基地户用地限额标准的，视为“一户一宅”

**第二条：**农村村民“一户多宅”是指农村村民一户拥有两处及以上宅基地，且面积超过宅基地户用地限额标准的。

农村村民一户拥有一处宅基地，但面积超过宅基地户用地限额标准的，按“面积超占”处理。

**第三条：**农村村民一户宅基地面积是指县域范围内拥有宅基地面积的总和。

宅基地包含家庭成员原有报批房屋、继承或受赠房屋、村内调剂使用房屋，按限额批建的宅基地、拆迁安置的宅基地、未审批建造的房屋（含附属房、庭院）占地等。

**第四条：**农村村民宅基地户用地限额标准：

1、每户宅基地（含住房<120平方米>，附属房、庭院<合计60平方米>等）总面积不得超过180平方米。

2、涉及占用耕地的，宅基地面积不得超过120平方米。

农村村民应当严格按照批准面积建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。超过规定的标准，多占的宅基地以非法占用土地论处。

**第五条：**农村村民合法住宅的认定：

（一）已取得合法手续的住宅（合法手续包括土地使用权证、房屋所有权证、不动产权证、相关部门批准建房的批文或证件)；

（二）1987年1月1日前建造的住宅；

（三）其他可认定为合法的。

**第六条：**农村村民非法住宅的认定：

(一）非法占地建住宅（含擅自拆建、少批多占等）；

(二)以异地拆旧建新方式审批宅基地，旧房应拆未拆、拆除未到位的；

(三)水库移民搬迁、地灾移民搬迁、移民建镇、土地综合整治、新农村建设等取得新宅基地建房后，旧房应拆未拆的住宅。

(四)其他违反相关法律、法规、政策规定，应认定为违法的住宅。

**第七条：**农村村民由于合法取得，形成“一户多宅”的宅基地，由本集体经济组织鼓励和引导村民自愿退出多余宅基地；，宅基地退出的方式有本集体无偿收回、有偿退出、村内调剂、有偿使用等。

(一)闲置、倒塌、废弃房屋和附属设施，宅基地由本集体经济组织无偿收回。

(二)农户已拥有一处宅基地，因规划调整、项目实施等原因又另外占地建房的，由本集体经济组织无偿收回老宅基地。

(三)本集体经济组织成员因买卖、继承房屋形成“一户多宅”的，按自愿有偿退出处理。买受人、继承人不愿退出一宅以外的宅基地且不影响村庄规划的，经本集体经济组织同意后，按有偿使用处理。

(四)非本集体经济组织成员，因买卖、继承房屋占用农村宅基地或丧失宅基地资格权占用农村宅基地的，按自愿有偿退出处理。如继承人、买受人、非本集体宅基地资格权人要求继续使用的，按有偿使用处理。

**第八条：**农村村民因第六条情形，形成的“一户多宅”，按下列情形予以分别处理：

(一)违反第六条（一）项规定的，由本户选择符合规划并且符合户用地限额标准的宅基地予以保留，由本户自行拆除应拆除部分后，保留部分按相关要求办理审批手续；本户未按规定自行拆除应拆除部分的，由乡人民政府组织拆除全部非法住宅。

(二)违反第六条（二）、（三）项规定的，本户应当自行拆除旧住宅，不自行拆除的，由本集体经济组织上报撤销原有批文或注销权证，并由乡人民政府组织拆除。

(三)旧宅列入保护建筑或其他有一定保护价值，并经乡人民政府、自然资源、住建、文物保护等相关单位认定的，可不予拆除；但农户须对房屋进行腾空，腾空的房屋产权登记在本集体经济组织名下。

(四)确因房屋结构、安全等原因暂时难以拆除的应拆房屋，经乡人民政府审查认定后，可暂时保留；但农户须与本集体经济组织签订退宅协议、腾空房屋，腾空的房屋产权登记在本集体经济组织名下，由本集体经济组织收回或处理。

**第九条：**宅基地超出户用地限额标准，按以下方式分别处理：

（一）住房占地超面积（120平方米）的，超标准面积部分实行有偿使用，如住房、厨房一体的可放宽至160平方米，平房的可放至180平方米，但总建筑面积不得超过350平方米。

（二）附属房、庭院超标准面积，符合村庄规划的，经本集体经济组织同意，合并住房计算占地面积后按有偿使用处理；不符合村庄规划和村民会议决定的，不管宅基地面积超不超占，都必须自行拆除附属设施、庭院，宅基地收归本集体经济组织。

**第十条：**跨集体经济组织成员占用宅基地的，宅基地所有权不变，经宅基地所在集体经济组织成员会议同意，进行有偿使用。

**第十一条：**本集体经济组织成员、享有宅基地资格权的，宅基地有偿使用费收取按照审批面积为起征点；没有审批手续的，按照县政府新制定的宅基地户用地限额标准为起征点。

**第十二条：**宅基地有偿使用费按照“村收组用、乡镇监管、收入分成、收支公开”的方式，按照有偿使用面积梯次收取：

(一)本集体经济组织成员、享有宅基地资格权的，宅基地超出规定面积50平方米以内的部分，有偿使用费每年不低于5元/平方米；超出规定面积51-100平方米的部分，有偿使用费每年不低于10元/平方米；超出规定面积101-150平方米的部分，有偿使用费每年不低于15元/平方米；以此类推。

(二)原本村村民及其子女或直系亲属的现有老宅或通过继承、受赠房屋等方式合法占有宅基地的，在规定户用地限额标准面积内的部分，有偿使用费按不低于2元/平方米的标准缴纳；超出户用地规定面积的，按本集体经济组织成员有偿使用费的同等标准缴纳。对以其他方式占有宅基地建房的非本集体经济组织成员户按原本村村民户有偿使用费的双倍标准缴纳。

(三)宅基地有偿使用费原则上实行5年一交。一次性交纳10年有偿使用费的可优惠20%；一次性交纳20年的，可优惠30%。续交的应在上一时间段末交纳下一时间段有偿使用费。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费。各集体经济组织要因地制宜，按照超出面积梯次收取有偿使用费的原则制定具体的收费标准。

(四)超过规定时间不交宅基地有偿使用费的，每延期1日，按5年有偿使用费1%的比例累计加收滞纳金。

拒缴有偿使用费及滞纳金的，在建房审批前应缴清费用。宅基地被征收地，集体经济组织应在征地补偿款中扣除累计拒缴有偿使用费及滞纳金数额之后予以分配。村民理事会可以讨论决定其他的合法方式促进宅基地有偿使用费收缴到位。

以上宅基地有偿使用费收入的70％返还原组集体，并对其使用途径进行监管。

**第十三条：**宅基地有偿使用费收取原则上以《集体土地使用证》或《不动产登记证》记载面积为计费面积标准，与实际使用面积不符的，按实际占地使用面积为计费面积标准。

**第十四条：**宅基地有偿使用按以下流程操作：

(一)申请。符合条件的人员向本集体经济组织提出书面申请及相关材料。

(二)公示。本集体经济组织受理申请后，应提交成员会或成员代表会议表决，经2/3以上成员或成员代表同意，并将拟有有偿使用的地块四至、对象、面积、缴交有偿使用费金额等进行公示，公示期不得少于5天。

(三)审批。公示期满无异议且审核符合规定的，由本集体经济组织提交至村（居）委会初审，初审通过后，由村（居）委会报乡人民政府审批。

(四)签订协议。本集体经济组织与宅基地有偿使用对象签订《浮梁县农村宅基地有偿使用合同》。

(五)缴费。宅基地有偿使用对象按合同约定，按时、足额向本集体经济组织缴交宅基地有偿使用。

**第十五条：**乡人民政府要按照因地制宜、宜建则建、宜绿则绿、宜垦则垦的原则，结合美丽乡村建设、全域土地综合整治等，有效推进农村村民“一户多宅”清理。

**第十六条：**试点村集体经济组织已制定“一户多宅”处置方案的，可从其规定；未制订方案的，根据本试行办法，制定具体的实施办法。

**第十七条：**本试行办法由乡人民政府负责解释。

**臧湾乡农村宅基地“三权分置”试行办法**

 为认真贯彻落实省委、省政府工作部署、根据浮梁县《浮梁县农村宅基地“三权分置”试行办法》的精神，扎实开展我乡农村宅基地制度改革及规范管理工作，积极探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民屋使用权，结合实际，制定本试行办法。

一、总体目标

大力实施农村宅基地“三权分置”在保障农村社会结构稳定的基础上，强化乡村产业发展载体，为乡村振兴提供用地支撑，激活沉睡的农村土地资产，增加农民财产性收入，实现“稳定”与“放活”、“公平”与“效率”的有机统一，增强广大农民在农村土地制度改革中的获得感。

二、基本原则

**(一)尊重农民意愿**

在政策框架内充分尊重农民意愿，由农民自主选择盘活闲置宅基地和闲置农房的方式，切实保障农民合法权益。

**(二)把握改革底线**

在改革中不论宅基地如何流转都不能改变农民家庭作为集体经济组织成员的宅基地使用资格。不得违规违法买卖宅基地，严格实行土地用途管制，严格禁止城镇居民下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

**(三)坚持因地制宜**

村组之间的自然资源和区位优势存在较大差异，各村应根据自身优势适度放活宅基地和农民房屋使用权，实行因村施策，不得因改变农房用途影响群众生产生活，破坏农村生态环境。

**(四)坚持循序渐进**

在改革中要注重循序渐进，稳步推进试点先行，要保障农村社会结构稳定。

**三、主要任务**

**(一)落实宅基地集体所有权**

**1.明确宅基地集体所有权的行使主体。**乡集体所有的宅基地由乡人民政府行使所有权，村集体所有的宅基地由村民委员会行使所有权；村小组集体所有的宅基地由村小组委托村民事务理事会行使所有权，重大事项需经村民会议或村民代表会议讨论通过。

**2.明确宅基地集体所有权的实现形式**

(1)宅基地分配权。集体经济组织有权对符合宅基地申请条件的农民依申请按户分配宅基地。未经集体经济组织分配，任何人不得擅自占用集体土地建房。

(2)宅基地收回权。集体经济组织有权收回本集体经济组织内闲置废弃的宅基地，有经济价值的地上建筑物或构筑物根据本村实际给予一定补偿。

(3)宅基地收益权。建立集体与宅基地使用权人之间的增值收益分配机制，宅基地在流转时集体经济组织应作为第三方鉴证人参与合同的签订，宅基地流转、经营收益时应在集体经济组织与集体经济组织成员之间进行合理分配，在公平的前提下提高效率，在提高效率的前提下兼顾公平。实现个人与集体之间、个人与个人之间的利益公平，以提高宅基地利用效率。

本集体经济组织成员将多宅部分在本集体经济组织符合宅基地中申请条件的成员之间转让，集体经济组织按集体土地基准地价的10%，提取集体收益，流转给集体的，地上建筑物及构筑物应予以补偿，宅基地不予补偿。

本集体经济组织成员一户一宅的，只能转让给本集体，地上建筑物及构筑物予以补偿，宅基地不予补偿，农户将一户一宅的宅基地转让后，符合宅基地申请条件的可以重新申请宅基地。

非本集体经济组织成员将继承或在符合集体经济组织成员身份时取得的宅基地转让本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员时，集体经济组织按集体土地基准地价的20%提取集体收益。

非本集体经济组织成员以其他方式取得的宅基地转让给本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员时，集体经济组织按集体土地基准地价的30%提取集体收益；

宅基地占有人以租赁方式流转宅基地的，集体经济组织按不低于租金的20%提取集体收益；以宅基地合作或入股的按集体土地基准地价的10%提取集体收益。

以上宅基地转让是以地上建筑物及构筑物转让宅基地使用权随之转让，无建筑物及构筑物的宅基地个人无权转让。

以上收益的提取由村集体经济组织负责。收益的70%返还原组集体，并对其使用途径进行监管。

(4)宅基地监督、管理权。集体经济组织配合各相关部门合理编制村庄规划及村土地利用等相关规划，按照规划管理使用宅基地，节约集约利用有限的宅基地资源，让宅基地发挥最大的效益。并对宅基地的利用情况进行监管，防止宅基地被非法侵占、破坏。

**(二)保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权**

1.资格权的认定与取得。宅基地资格权由本集体经济组织根据集体经济组织成员身份，按户进行认定，经村民委员会审核通过后，报乡人民政府批准。一户只能拥有一宗面积法定的宅基地资格权，宅基地资格权不得流转。

2.资格权的行使。农户取得宅基地资格权后，有权向本集体经济组织申请一户一宅面积法定的宅基地，也可以与集体经济组织约定暂不申请宅基地，将可申请的宅基地交由集体经济组织进行开发利用，集体经济组织根据收益情况合理分配收益。

3.资格权的灭失。在所有家庭成员均失去集体成员资格时，该户宅基地资格权自动灭失。

4.保障房屋财产权。合法房屋财产权受法律保护，并予以确权登记，房屋所有权人在符合相关规定的条件下有权将农房进行流转、合作、入股或自行经营并取得收益。

**(三)适度放活宅基地和农民房屋使用权**

1.适度扩大农房用途范围。农房的用途从单纯的用于农民住房可以扩大到乡村旅游、健康养老、电商等新产业新业态。经集体经济组织收回的农房也可用于集体活动中心、村史馆等村内公益事业改变农房用途的，按以下程序办理：

(1)申报。农房需要改交用途的，由房屋所有权人或使用权人向村民事务理事会提出申请，村民事务理事会将申请在本集体经济组织内部进行公示，对不影响村民生产生活的，经公示无异议后，报村民委员会审查。

(2)审查。村民委员会对村民事务理事会上报的改变农房用途情况进行审查，同意后签署意见报乡人民政府审核审批。

(3)审核审批。乡人民政府对上报改变农房用途的，主要对是否影响村内生态环境、农民生产生活等情况进行审核，批准后报县有关部门备案。

2.适度放活农房流转形式。允许农房所有权人或使用权人将农房以租赁、合作、入股的方式进行流转，流转必须设定使用年限及用途，租赁的不得超过20年，转让、合作、入股的不得超过国有建设用地同等用途的出让年限(工业用地50年，商业用地40年)。

3.适度扩大宅基地使用范围。集体经济组织根据村内存量建设用地情况,可以在保障村民对宅基地建房需求的基础上,经申报上级批准，将富余的宅基地通过规划调整，以集体经营性建设用地进行流转，或自建商业用房、租赁性住房(乡贤楼)，发挥闲置宅基地的最大效益。

4.依法保障各主体间的合法权益。依法保护宅基地所有权人及使用权人的合法权益，严禁侵害宅基地使用权人的合法权益，提升农民的契约观念，稳定宅基地使用权人的产权预期，为宅基地使用权人创造良好的发展空间，为新型经营主体营造良好的投资环境，保障市场的健康发展。

四、工作要求

**(一)提高认识，凝聚共识。**探索农村宅基地”三权分置”是新时代中央深化农村土地制度改革的重大理论创新和制度创新，是振兴乡村的有力政策供给。各村（居）、各部门要充分认识到工作的重要性和复杂性，要以更大的决心更强的力度、更有效的举指统筹推进农村宅基地“三权分置”改革工作。通过探索开展宅基地“三权分置”，有力维护农民权益，保障农民分享增值收益，增强农民获得感，努力形成可复制、能推广、利修法的实践经验。

**(二)强化领导，精心组织。**加强工作的组织领导，农村宅基地“三权分置”改革试点工作由乡负责组织实施，各村要加快探索宅基地“三权分置”的具体实现形式，推动创新成果落地，发展壮大集体经济，更广泛更有效地造福广大农民群众。

**(三)加强宣传，营造氛围。**加大宣传力度，充分利用网络、微信等媒介，多形式、多角度、全方位地进行宣传宅基地“三权分置”改革工作，营造浓厚工作氛围，激发和引导广大群众的踊跃参与。

**(四)勇于探索，大胆创新。**对符合相关要求，不突破底线，有利于盘活闲置宅基地和闲置农房，有利于增加农民财产性收入，就要大胆探索、勇于实践，在政策框架内，充分发挥农民群众的主观能动性，摸索出一条振兴乡村的新路子。

**臧湾乡农村宅基地流转和退出试行办法**

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《中共浮梁县委办浮梁县人民政府办关于印发（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，结合我乡实际，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(“多户一宅”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，通过审查的报乡人民政府审核。

**3、审核**。乡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，乡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。**经乡人民政府批准后，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当地乡人民政府提出申请。

(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.乡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.乡人民政府应自签订《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，由乡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，关将建筑物、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，由所在乡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。乡对退出的宅基地进行登记造册。

**三、本试行办法由乡人民政府负责解释。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）建筑物自总退出协议

3、宅基地退出验收合格单

附件一

**浮梁县宅基地退出申请表**

 乡（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（m2） | 建筑面积（m2） | 结构类型 | 建筑物用途 | 建筑物状况 | 补能标准(元/m2) | 补偿会额(元/m2） |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 小计 |  |  |  |  |  |  |  |
| 宗地草图： |
| 申请理由：申请人：年 月 日 |
| 村民事务理事会会意见：理事长：  年 月 日 | 村民委员会意见：签（章）：  年 月 日 |
| 乡镇农村村民建房管理办公室意见：签（章）： 年 月 日 | 乡镇人民政府意见：签（章）：年 月 日 |

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权人)：

乙方(集体经济组织)：

丙方(乡镇人民政府)：

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、自患、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。宅战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 \_\_\_\_\_\_\_\_乡（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、县内然资源局组织调解。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，中、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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **宅基地退出验收合格单** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 乡（镇） |  | 村 |  | 组 |
| 退出申请人 |  | 年龄 |  | 门牌号 |  | 家庭人口 |  | 身份证号 |  |
| 建（构）筑拆除情况 | 地上附着物清除情况 | 备注 |
| 宗地编号 | 证件编号 | 宗地面积(m2） | 建筑面积（m2) | 结构类型 | 建筑物用途 | 建筑物状况 | 拆除建俠而积 | 建筑境圾清理情况 | 拆除是否到位 | 拆除时间 | 地上附着物种类 | 清除情况 | 是否清除到位 | 清除时间 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 村民事务理事会意见：  理事长： 年 月 日 | 村民委员会意见： 单位签（章) 年 月 日 | 乡（镇）农村农民建房管理办公室意见： 单位签(章)年 月 日  | 乡（镇）人民政府意见： 单位签（章） 年 月 日 |