

蕉岭县人民政府办公室

蕉府办函〔2024〕38号

关于印发蕉岭县深化农村宅基地管理制度改革的意见（试行）的通知

各镇人民政府，县府直属有关单位，蕉华园区综合部：

经县政府同意，现将《蕉岭县深化农村宅基地管理制度改革的意见（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行，执行中遇到的问题，请径向县农业农村局反映。

蕉岭县人民政府办公室
2024年9月6日



蕉岭县深化农村宅基地管理制度改革的意见（试行）

为稳妥推进农村宅基地制度改革，保障农民的合法权益和社会经济健康协调发展，积极深化我县宅基地管理制度改革，促进土地资源提质增效，结合我县实际，特制定本意见。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，紧紧围绕省委“1310”具体部署，落实《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》《深化农村宅基地制度改革试点方案》《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》《中共梅州市委 梅州市人民政府关于印发〈梅州市推进全域土地综合整治实施意见〉的通知》《梅州市农村宅基地“三权分置”改革工作指引》等文件精神，以开展全域土地综合整治为契机，以完善农村宅基地制度体系为重点，探索我县宅基地管理的新模式和新路径，优化农村土地资源高效配置，激发乡村发展活力，促进城乡融合发展，服务保障“百县千镇万村高质量发展工作”，推动蕉岭县加快振兴、共同富裕。

（二）适用范围。本意见所称的农村宅基地，是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住宅、附属用房和生活庭院等用地。

（三）工作原则

1. **坚持党的领导。**在探索农村宅基地管理制度改革过程中，充分征求听取基层党组织和党员的意见建议，强化村（社区）党组织的把关作用，保证改革正确方向。

2. **坚持依法依规。**严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，严格遵守国家和地方关于宅基地管理、国土空间规划、用途管制、市场监管和传统村落保护等法律法规和政策，稳慎推进农村宅基地制度改革。

3. **坚持农民主体。**充分尊重农民意愿，反映农民诉求，切实保障农民合法权益，充分体现农民群众的主体性，发挥农民集体自主协商作用，实现好、维护好、发展好农民权益。

4. **坚持问题导向。**聚焦农村宅基地制度突出矛盾和主要问题，因地制宜探索改革模式，精准施策，力争在关键环节和重点领域取得重要进展。

5. **坚持统筹推进。**在探索农村宅基地管理制度改革过程中，结合乡村振兴战略、美丽乡村建设、农村人居环境整治等工作统筹协调推进。

二、总体目标

以保障农民基本居住权为前提，以开展全域土地综合整治为契机，深化农村宅基地制度改革，建立农村宅基地有偿退出和有偿使用机制，积极稳妥开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用，理顺宅基地管理流程，逐步建立“依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿退出、权利权能完整”的管理制度，推进农村宅基地制度更加健全、权益更有保障、利用更加有效、管理更加规范。

三、主要内容

（一）探索宅基地集体所有权行使机制

1. **健全和完善农村集体经济组织对宅基地的管理职责。**根据农村集体土地所有权登记颁证成果，结合清产核资工作，进一步明晰宅基地所有权归属，并依法由农村集体经济组织代表行使所有权；依法保障在宅基地规划、村庄规划在编制、论证、实施等过程中的权益，充分参考相关意见建议；总结完善现有的村民议事会、监事会制度经验，完善宅基地配置的村民（代表）会议讨论决定、公示制度，通过村规民约等有效形式，进一步规范管理。

（二）探索宅基地农户资格权保障机制。

2. **探索农户宅基地资格权认定的实现形式。**梳理现行宅基地管理制度，对户及分户条件等问题进一步界定，细化以农户为单位分配取得宅基地的具体条件和实施办法。在充分尊重农民意愿的基础上，结合农村新型社区建设、新型城镇化建设，完善多种安置方式。探索平移集中居住，选取具备条件的镇村先行先试，将农民建房新增建设用地规划和计划指标向人口密集地区适当倾斜。

（三）建立宅基地退出机制

3. **鼓励农民自愿退出，健全宅基地退出收回机制。**建立宅基地退出收回管理模式，明确有偿退出收回范围、程序、补偿机制等。对村内空闲、房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用，且未确定土地使用权的或绝亡户的宅基地或房屋，经村集体经济组织公示30天无异议的，由农村集体经济组织依法收回。落实允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地的有关规定，禁止以退出

宅基地作为农村村民进城落户的条件。对历史形成的“一户多宅”、宅基地面积超标且没有违反当时法律法规和政策规定的，通过自愿有偿方式退出多占的宅基地，科学稳妥解决超占、一户多宅等历史遗留问题。农村村民自愿退出宅基地使用权时，其地上建筑物所有权同时退出。有偿退出的农村宅基地，农村集体经济组织应给予原宅基地使用人合理补偿。退出补偿标准由镇人民政府指导农村集体经济组织制定，经村民代表大会讨论通过并进行公示。自愿退出宅基地应充分尊重农民意愿，根据村庄发展需求、集体财力等情况量力而行，不得强制实施。

4. 建立宅基地退出收回后的统筹利用机制。农村集体经济组织取得退出和收回的农村宅基地，优先分配给具有农村宅基地分配资格的本村村民，保障农村村民的基本居住需求，其余可用于社区内公益事业和基础设施建设、组织复垦、按村庄规划用于发展农村二、三产业等。

（四）健全宅基地有偿使用制度

5. 探索资格权人在新申请宅基地有偿使用。宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅、面积管控”原则，农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。在确保公平取得的基础上，允许村委会和农村集体经济组织合理采用无偿、有偿等形式将农村宅基地分配给取得农村宅基地分配资格的农村村民。探索新申请宅基地用地面积保障标准，新申请宅基地在面积保障标准范围内实行无偿使用，超出面积保障标准

部分实行有偿使用。在充分尊重农民意愿的基础上，鼓励农村土地节约集约利用，集中规划兴建多层新型农村住宅小区、农民公寓楼。

6. 探索并稳妥推进宅基地非资格权人可以有偿使用。以农村集体经济组织为主导，全面调查掌握一定时期内非本集体经济组织成员继承住房或其他合法方式占用的宅基地等情况，实行有偿使用，有偿使用期限不超过 50 年。规范宅基地非资格权人认定范围，在征得本村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员（村民代表）同意，非本村集体经济组织成员（政府统一安置人员、外出乡贤人员、外地人才、成功人士等）可有偿使用本村宅基地；探索非资格权人在使用农村集体经济组织储备宅基地使用权、村民持有的已确权登记宅基地使用权、通过流转已确权登记的宅基地住房而一并获得该宅基地使用权等情形下有偿使用标准，建立有偿使用流程、收益收缴和使用的管理制度。向乡镇人民政府（或村集体经济组织）缴纳有偿使用费后，准予办理确权登记。要保护村民权益，村民转让福利分配宅基地住房或将分配宅基地住房申请拆旧复垦的，必须已另有固定住所，否则村集体不得同意。

7. 规范宅基地有偿使用费收取管理。宅基地有偿使用费缴纳标准由镇人民政府指导农村集体经济组织制定，经过村民代表大会讨论并进行公示。遵循“取之于户，收费适度，用之于村，使用得当”的原则，宅基地有偿使用费大部分留给村集体经济组织。有偿使用费由镇政府代收，镇政府扣除一定比例（不高于 20%）的调节费，调节费主要用于所在镇基础设施建设等公共配套的投入，

其余全部归还村集体。村宅基地有偿使用费纳入村级账户管理，主要用于村内宅基地有偿退出补偿、公共设施和公益事业建设、美丽乡村建设等工作。

（五）积极稳妥开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用

8. 建立盘活利用实施细则。促进宅基地制度改革与城乡融合、乡村振兴、乡村治理等农村改革有效衔接、深度融合、协同推进，建立健全扶持政策，对盘活利用模式、主体、产业、程序等进行规范。支持培育盘活利用主体，鼓励村集体经济组织统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化遗产，推进本村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用；鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅；探索不同农村集体经济组织之间通过入股等方式联合开展闲置宅基地盘活利用；鼓励乡贤、在乡农民、返乡农民工、退役军人和大学生等发挥所长，利用闲置的宅基地和住宅开展自主经营和租赁经营；鼓励有实力、有意愿、有责任的企业在闲置宅基地和闲置住宅集中的地方，采取租赁经营、合作经营、合资经营等方式，进行统一规划、统一装修，发展中高端产业。

9. 依法规范盘活利用行为。进一步加强宅基地管理，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。要坚决守住法律和政策底线，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

10. **鼓励创新盘活利用机制。**支持各镇统筹安排相关资金，用于农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用奖励、补助等。条件成熟时，研究发行地方政府专项债券支持农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用项目。推动金融信贷产品和服务创新，为农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用提供支持。结合乡村旅游大会、农业嘉年华、农博会等活动，向社会推介农村闲置宅基地和闲置住宅资源。

（六）完善宅基地审批管理办法

11. **宅基地申请、分配和使用必须按照相关规定审核，确保公开、公平、公正。**按照“农户申请、村组审核、镇级审批、县级监管”的原则，简化优化宅基地审批程序，完善下放宅基地审批权限制度。探索建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行或整合相关资源力量集中办公的农村宅基地建房联审联办制度，实现宅基地申请报批同一个窗口进、同一个窗口出，提升为民便民服务质量。加强农村宅基地和农村村民住宅建设审批管理，严格“拆旧建新”“一户一宅”，落实带图审批、按图验收。强化农村建房全程监管，各镇政府应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度和全面落实“三到场”要求，依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现、制止和查处非法占用土地建住宅的各类违法违规行爲，有效规范有效管住农民住房建设。

四、保障措施

（一）**加强宅基地监管。**明确行政村、镇政府、县政府是宅基地管控的一二三级责任主体，落实属地管控责任，镇政府结合机构改革，整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，

完善办公和执法监督条件，依法履行职责，承担起宅基地审批和监管职责。建立多部门协调机制，查处超出镇政府宅基地管理或规划执法权限的村民违法违章建房案件，定期相互通报情况、共享数据资料，共同遏制各类违法占地建住宅的行为，建立完善县镇村三级农村宅基地管理调节机构，建立健全矛盾纠纷、权属争议、收益分配调处机制。

（二）明确各部门监管职能。县农业农村局负责宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用流转、违法查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置房屋利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报县自然资源局。县自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审核和规划许可相关手续；负责农村“房地一体”确权颁证，配合开展宅基地用地动态巡查，参与违法使用宅基地处置。县住建和城乡建设局负责指导农村房屋建设的设计、风貌、施工质量和住房安全的监督管理服务工作。

（三）强化政策宣导。统一干部思想认识，防止误解和偏差，通过召开覆盖县、镇、村三级的改革试点动员会、宣讲会等形式，争取干部群众思想认同和支持，调动社会各界参与改革试点的积极性。充分利用各种舆论宣传工具，在县域范围内广泛宣传宅基地改革制度的目的意义、政策措施、大力营造改革氛围。

五、附则

本意见自发布之日起施行，试行期 2 年。

抄送：县委办公室、人大常委会办公室、县政协办公室、
县纪委办公室。