

全南县农村宅基地改革和管理工作领导小组

全宅改字〔2022〕6号

关于印发《全南县农村宅基地有偿使用、流转和退出实施办法（暂行）》的通知

各乡（镇）人民政府：

现将《全南县农村宅基地有偿使用、流转和退出实施办法（暂行）》印发给你们，请参照执行。

全南县农村宅基地改革和管理工作领导小组

2022年7月1日



全南县农村宅基地有偿使用、流转和退出实施办法（暂行）

为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。根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71号）和国土资源部《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则》（国土资发〔2015〕35号）、国土资源部《关于江西省全南县农村宅基地制度改革试点实施方案的批复》（国土资函〔2015〕404号）等文件精神，结合实际，制定本暂行办法。

一、宅基地有偿使用

为进一步强化土地公有制性质，体现宅基地的公平使用，逐步解决因历史原因形成的宅基地超标准占用、闲置浪费等问题，实行由农村集体经济组织主导下的宅基地有偿使用，促使宅基地有序退出。

（一）收取对象

因历史原因形成“一户一宅”超标准占用宅基地的，“一户多宅”的，以及非本集体经济组织成员通过继承房屋或其他方式占有和使用宅基地的。

（二）收取范围

鉴于因历史原因形成超标准占用宅基地，在确定宅基地有偿使用起征面积时，可根据农村实际，在《江西省实施〈中

中华人民共和国土地管理法》办法》规定宅基地使用面积的基础上，予以适度放宽。

有下列情形之一的应收取宅基地有偿使用费：

1. “一户一宅”超过标准面积的（标准面积为 120m²—240m²）；

2. “一户多宅”的多宅部分，其中涉及“多户一宅”的在其他户都有退出意愿的情况下，不愿退出的须交纳整栋宅基地的有偿使用费；

3. 非本集体经济组织成员通过继承房屋或其他方式占有和使用宅基地的。本集体经济组织可本着节约集约、保障需求、维护权益的原则，根据本村实际情况，在不突破第一条规定上限的基础上，因地制宜，通过村民会议或村民代表会议合理确定起征面积，经村民委员会审核，报乡（镇）人民政府审批。

（三）收取标准

1. “一户一宅”的，有偿使用根据其超起征面积实行阶梯式计费；

（1）超出面积 1—50 平方米部分按每年 10 元/m² 计费；

（2）超出面积 51—100 平方米部分按每年 15 元/m² 计费；

（3）超出面积 101—150 平方米部分按每年 20 元/m² 计费；

（4）超出面积 151 平方米以上部分按每年 25 元/m² 起征，每增加 50 平方米标准提高 5 元/m² 计费，以此类推。

2. “一户多宅”的。其中一宅超起征面积的，超过部分与多宅部分累计按照阶梯式计费；一宅未超起征面积的，多宅部分全部按照阶梯式计费，不扣除一宅不足面积部分。

3. 非本集体经济组织成员通过继承在农村占有和使用宅基地或原属本集体经济组织成员时取得宅基地的按每年5元/m²收费，以其他方式在农村占有和使用宅基地的按每年20元/m²收费，超过150平方米以上的，每增加50平方米收费标准提高5元/m²。精准扶贫建档立卡对象、五保户可经过村民会议或村民代表会议集体公议，给予减免。

（四）收取方式

根据交纳对象自愿申请，选取以下方式之一交纳宅基地有偿使用费：

1. 按年度交纳。每年在当年12月底前主动向本集体经济组织交费的，优惠5%。逾期不交的，每日加收1‰的滞纳金，退出宅基地的退回当年度的有偿使用费。

2. 按时间段交纳。分5年期交纳，10年期交纳，20年期交纳。5年期一次性交纳的优惠10%，10年期一次性交纳的优惠15%，20年期一次性交纳的优惠20%，并在上一时间段末交纳下一时间段有偿使用费。逾期不交的，每日加收1‰的滞纳金。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费。

3. 一次性交纳。一次性交纳的按70年收取，优惠30%。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费。

（五）收费主体

宅基地有偿使用费由村民事务理事会负责收取，乡（镇）人民政府与村民委员会应当积极协助。

党员、村组干部、村民事务理事会成员、村民代表等应带头交纳；涉及县域范围内行政、企事业单位干部职工的，必须在规定时间内交纳，否则由其所在单位代扣；工商户、企业业主不按时交纳宅基地有偿使用费的，相关部门不得办理相关证照及年检。

宅基地有偿使用费收缴情况必须每年在本集体经济组织内部至少公示二次。

（六）使用范围

坚持“取之于民、用之于村”的原则，宅基地有偿使用费主要用于旧村改造、宅基地退出补偿、村庄基础设施建设、公共设施、公益事业及误工人员的误工补贴等。

二、宅基地流转

（一）流转方式

农村宅基地可采取转让、抵押、赠与、置换等方式进行流转。

（二）流转范围

受让人、承租人、受赠人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员。

（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. 宅基地流转必须经村民事务理事会同意；

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村民事务理事会申请，经村民会议或村民代表会议同意后，村民事务理事会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，通过审查的报乡镇人民政府审核。

3、审核。乡（镇）人民政府农村村民建房管理办公室在接到申请后，组织人员对宅基地流转进行调查，符合条件的，乡（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。经乡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，到国土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，各地可根据实际情况自行确定，集体收益原则上不得低于同期分配宅基地缴纳的最低价款的 50%。宅基地出租收益按租金的 20%上交本集体经济组织。

三、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。

“一户多宅”不符合规划的多宅部分，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，将宅基地退还集体。在宅基地确权发证时，对户外的厕所、闲置废弃的畜禽舍和倒塌的房屋不登记不发证，对“一户多宅”的多宅部分只登记不发证。

1. 无偿退出

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，实行无偿退出，也可根据本村以往惯例，经本集体经济组织集体决策，

按宅基地退出补偿标准进行补偿。为解决农村厕所问题，可由村庄统一规划，建设公共厕所。对有畜禽舍用地需求的，由村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，村集体经济组织将无偿收回。

2. 有偿退出

(1) “一户多宅”的多宅部分。符合规划的，鼓励通过协商在本集体经济组织内部符合建房条件的人员中流转；对无法流转，但有退出愿望的可实行有偿退出。

(2) “一户一宅”及“一户多宅”全部退出的，补偿标准上浮 20%，但需提供有房居住的证明。

(3) 非本集体经济组织成员在农村占有和使用的宅基地，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，按标准补偿。

3. 享受政府相关优惠政策

(1) 享受政府相关优惠政策对象

①全部退出宅基地到城镇居住的村民；

②符合宅基地申请条件而放弃申请资格到城镇居住的村民。

(2) 政府相关优惠政策

①优先租住本县保障性住房；

②可购买政府优惠的商品房。

(二) 宅基地退出补偿标准

对自愿有偿退出的建筑物、构筑物按以下标准补偿：

1. 住房按建筑面积 20—150 元/m² 补偿；
2. 厨房和厕所等辅助用房、畜禽舍、柴火间等可按占地面积 10—30 元/m² 补偿。具体补偿标准也可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（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. 乡（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办公室在 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订《自愿退出宅基地协议》。

3. 乡（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》以及有关材料报县国土资源局审查。

4. 经审查符合本办法规定的，由县国土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，由所在乡（镇）组织村干部和村民事务理事会人员进行验收，验收合格后领取房屋处置验收合格证单。乡（镇）对退出的宅基地进行登记造册。

6. 宅基地全部退出户凭验收单及《不再申请宅基地承诺书》办理购买政府优惠商品房相关手续。

四、资金管理

资金管理参照《全南县农村集体资金、资产、资源管理办法》执行。本暂行办法由县农村宅基地制度改革试点工作领导小组办公室负责解释。自公布之日起执行。