关于《五原县农村宅基地有偿使用、流转

和退出暂行办法（试行）》的解读

一、文件出台背景

**（一）出台文件背景：**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神,以处理好农民和土地的关系为主线,按照中央实施乡村振兴战略和深化农村土地制度改革的总体要求,以保障和维护农民宅基地权益、促进农民增收为出发点和落脚点,以节约集约利用土地、规范宅基地使用为导向,积极探索农村宅基地管理新机制,全面提升宅基地管理水平,改善乡村面貌,促进乡村振兴发展。

**（二）出台文件依据：**根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》（中农发〔2019〕11号）、《农业农村部 《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作》的通知》(农经发〔2019]4号)和《农业农村部、自然资源部 (关于规范农村宅基地审批管理>的通知》(农经发〔2019〕6 号)、《内蒙古自治区农牧厅 内蒙古自治区自然资源厅（关于加强农村牧区宅基地管理的通知）》（内农牧合发[2020] 65号）等相关文件内容，结合我县实际，制定五原县农村宅基地相关文件。

二、工作目的和意义

根据《五原县农村宅基地制度改革试点实施方案》为加快推进农村宅基地管理制度改革,规范宅基地使用管理, 探索宅基地所有权、资格权、使用权"三权分置"。鼓励社会资本通过租赁、入股、合作等方式开发利用农村闲置宅基地和集体建设用地,壮大农村集体经济,增加农民土地财产性收入,促进乡村振兴。探索建立宅基地使用权抵押贷款制度。探索建立由村组集体经济组织主导实施的自愿有偿退出、有偿使用、收益分配机制。完善宅基地审批制度,健全宅基地监管机制,保障农村宅基地资源公平合理分配。

三、工作开展措施

**（一）**限定流转范围、期限、用途等前提下,探索通过出租、入股、转让、互换、赠与等方式流转宅基地使用权的具体途径,研究提出不同管理政策。制定流转示范合同,规范流转行为,保障流转各方合法权益。

**（二）**在符合农村宅基地管理规定和相关规划并尊重农民意愿前提下,允许返乡人员、下乡人员和当地农民合作改建自住房, 租用农村闲置房用于养老或发展民宿经济等经营性活动。鼓励社会资本以租赁、入股、合作等方式与农村集体经济组织合作利用 集体建设用地,用于发展乡村旅游、餐饮民宿、电子商务、文化创意、休闲农业等产业。

**（三）**在风险可控、权属清晰和农户有稳定住所前提下,探索农村宅基地、农民住房抵 押融资办法,盘活农民土地用益物权的财产属性,稳妥推动宅基 地使用权和农户住房财产权抵押。适时建立贷款风险缓释机制和 贷款风险补偿基金,做好抵押登记、抵押物处置、风险补偿、抵押物处置后农民住房保障等配套支持工作,保障抵押权人合法权益。

**（四）**按不同类别,采取无偿、有偿和享受政府相关优惠政策等多种方式鼓励退出多余宅基地。对符合建房条件又自愿放弃建房资格的无房户,以及符合“一户一宅"政策且全部退出的农户给予补偿,退出宅基地的要签订退出协议。在符合国土空间规划和用途管制的前提下，按照"宜建则建、宜耕则耕、宜绿则绿"的原则,采取整理、复垦、复绿等方式,对退出宅基地有序开展整治。探索农村集体经济组织在妥善处理产权和补偿关系后,将农民退出的宅基地按照国土空间规划确定的经营性用途并依法登记后,稳妥有序引导按照农村集体经营性建设用地入市。建立健全相关保障机制,确保腾退的集体建设用地指标首先用于本地农民建房、乡村产业发展、农村公共设施和公益事业建设用地需求。

**（五）**在对本集体经济组织成员符合规定标准的宅基地实行无偿使用基础上,探索由农村集体经济组织成员主导实施的宅基地有偿使用制度。深入调查摸底,广泛征求农民意见,综合考虑历史上形成的"一户多宅"和超面积标准使用宅基地等情况,因地制宜制定宅基地有偿使用范围。指导农村集体经济组织从实际出发,通过民主协商榷定有偿使用的标准,制定有偿使用费收取和使用的管理办法。