五原县农村宅基地有偿使用、流转

和退出暂行办法（试行）

为完善农村宅基地管理制度，健全农村村民住房保障和农村宅基地使用权流转机制，强化村民自治，提升农村宅基地管理水平，实现土地节约集约利用。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《关于加强农村宅基地管理的通知》（内农牧合发〔2020〕65号）文件精神，结合我县实际，特制定本办法。

一、宅基地有偿使用管理办法

为进一步强化农村土地集体所有制性质，规范农村宅基地管理，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，盘活利用农村土地资源，实施由农村集体经济组织主导下的农村宅基地有偿使用，促使宅基地有序退出。

**（一）宅基地概念**

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，包括住房、厨房、杂屋、牲畜圈舍等附属用房、庭院等用地。

**（二）面积标准**

农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积按每户不得超过500平方米标准执行，建筑总面积不得超过600平方米，建筑层数不得超过二层。

**（三）收取对象**

农村建房符合村庄规划的，有下列情形之一，应收取宅基地有偿使用费：

1.本农村集体经济组织成员、非本农村集体经济组织成员通过继承或其他合法方式在农村使用宅基地，“一户一宅”的，超出面积标准部分的征收有偿使用费；

2.本农村集体经济组织成员、非本农村集体经济组织成员通过继承或其他合法方式在农村使用宅基地，“一户多宅”的，原则上退出多宅部分，因特殊原因不能退出的，全部征收多宅部分整栋宅基地有偿使用费；多宅部分不得充减一宅之不足面积部分；

3.由于历史原因办理有土地权属证建房的，一直使用到现在未翻建、未加建的，不征收有偿使用费，加建无证部分征收有偿使用费；

4.缺乏劳动能力、无生活来源、无法定赡养扶养义务人的“三无”老人，鳏寡孤独困难户、烈士军属、残疾退伍军人、低保户、脱贫户、孤儿等确无能力缴纳宅基地有偿使用费的，由本人申请，经本农村集体经济组织讨论通过，报乡镇人民政府（办事处）、村委备案，可以实行缓交、减交或免交有偿使用费；五保户直接免交有偿使用费。

**（四）收取标准和时间**

 收取办法、标准和具体时间，由各地按照集体组织民主议事程序协商确定后执行。具体收取办法和标准要按照因地制宜、适当放宽的原则进行，形式可采取一年一收、多年一收等办法进行，标准可采取统一标准、逐年递增等多种形式确定，收取时间从确定收取办法之日起执行。

二、宅基地使用权流转管理办法

在尊重农民意愿、保障农民权益的前提下，允许农村宅基地使用权按照自愿、有偿的原则，以转让、出租、赠与、继承、置换等方式在本社集体经济组织内部流转。

**（一）流转范围**

受让人、受赠人、置换人应为本村社集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员。

**（二）流转条件**

**转让方**必须同时满足以下条件:

1.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、村庄规划布局；

4.宅基地使用权流转须经本村社集体经济组织同意；

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（继承除外）：

1.本村社集体经济组织成员；

2.符合建房条件。

**（三）流转程序**

**1.申请**

宅基地使用权流转双方必须同时向社集体经济组织申请，经村民会议或村民代表会议同意后，社集体经济组织将申请流转双方的相关信息在本社集体经济组织内部公示7天，无异议的，报村委会审查。

申请办理流转手续，提交以下材料：（1）双方签订的商定合同；（2）双方身份的有效凭证；（3）不动产登记证或用地批文复印件；（4）法律、法规和规章规定的其他材料。

流转合同包括以下条款：（1）双方当事人的姓名、住址和身份证号码；（2）流转宅基地的名称、座落、面积、依法登记的不动产权证号或用地批准文号；（3）双方当事人的权利和义务；（4）成交价款和付款方式；（5）违约责任；（6）解决争议的方式。

**2.审查**

村委会对流转双方的资格权进行审查，通过审查的，报乡镇人民政府（办事处）审核。

**3.审核**

乡镇人民政府（办事处）在接到审查申请后，组织人员对宅基地使用权流转进行调查审核，符合条件的，乡镇人民政府（办事处）予以备案。

**4.变更登记**

确实需要变更登记的，受让方按照变更登记的相关要求办理。

三、宅基地使用权有偿退出的管理办法

为提升乡村风貌，助推乡村振兴，村集体成员存在以下情况的，经权利人自愿提出退出宅基地使用权申请，村集体经济组织集体决策同意，可以有偿退出宅基地使用权。

**（一）退出范围**

1.在农村有闲置住房、废弃畜禽舍、倒塌住房等长期不用或不能使用建筑；

2.“一户多宅”的多宅部分在村集体内部不能流转。

**（二）补偿标准**

对自愿有偿退出的宅基地按以下标准补偿：1.住房按占地面积300元每平方米补偿；2.畜禽舍、柴火间等附属用房可按占地面积100元每平方米补偿。

具体的补偿标准，也可由农村集体经济组织根据实际情况与宅基地使用权退出户协商确定，但补偿标准应低于有偿使用的收取标准。补偿资金从财政预算资金、农村集体经济组织自筹资金、宅基地有偿使用费、闲置宅基地和闲置房屋盘活利用的收益资金等多方筹措解决。

**（三）退出程序**

1.申请人持以下材料向当地乡镇人民政府（办事处）提出申请：（1）自愿退出宅基地的申请书；（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）本社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）其他需要提供的材料。

2.乡镇人民政府（办事处）对退出宅基地进行审核，符合规定条件的，按有关要求办理。

**（四）退出使用**

村庄内部退出使用权的农村宅基地，优先用于农村宅基地再分配和公共基础设施建设。支持农村集体经济组织整合农村闲置宅基地和闲置房屋，依托五原县农村产权交易中心，鼓励通过出租、入股、合作等多种合作方式，由农村集体经济组织及其成员、农民专业合作社、返乡创业人员等有序参与盘活利用，依法依规开展符合我县乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、民俗展览、电子商务等新产业，推动家庭工场、手工作坊、乡村车间以及农产品冷链、初加工、仓储、产业园等农村一二三产业融合发展。所得收益由投资方、农户、农村集体经济组织按约定比例分成，增加农民和农村集体经济组织收入。

**（五）其他要求**

鼓励已进城购买住房的村民无偿退出宅基地使用权，保留宅基地资格权，待有需要时可重新申请农村宅基地。

四、资金管理办法

（一）宅基地有偿使用费标准由集体经济组织成员通过民主程序协商议定，收费主体为农村集体经济组织，由农村集体经济组织委托村民事务理事会规范收取。

（二）坚持“取之于民、用之于村”和“以收定支”的原则，收取宅基地使用权有偿使用费用于宅基地使用权退出补偿、本农村集体经济组织建设公共设施、公益事业和村集体成员股权分红。

（三）宅基地使用权流转、盘活利用收益等收支情况，由村社集体经济组织向村民公示，接受群众监督。

五、其他事项

（一）如国家对农村宅基地有偿使用、流转和退出出台新规定，则按新规定执行。

（二）本办法由农牧和科技局、自然资源局、住房城乡建设局负责解释。

（三）本暂行办法自公布之日起执行。