兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿有偿

退出工作指引（试行）

为深入学习贯彻党的二十届三中全会精神和习近平总书记关于防灾减灾救灾重要论述，稳慎有序推进农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出工作，根据《民法典》《土地管理法》《农村集体经济组织法》等法律法规，以及《中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室关于印发〈梅州市自然灾害危险区域建房户避险搬迁实施方案（2024-2035年）（试行）〉的通知》（梅市明电〔2024〕160号）、市“百千万工程”指挥部《关于探索建立农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出机制的通知》（梅市“百千万工程”指挥部〔2024〕27号）、梅州市农业农村局《关于印发<梅州市农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出工作指引(试行)>的函》（梅市农农函〔2025〕69号）等文件精神，制定本工作指引。

一、适用对象

兴宁市避险搬迁对象是指居住在自然灾害危险区域自建房屋（含合法继承房屋）的农户，具体包括：

（一）在册的地质灾害隐患点建房户、农村削坡建房户、河湖管理范围内和山洪危险区建房户；

（二）目前虽不在册，但经地质类等有资质的专业机构评估、认定系危险区域的建房户。

二、退出情形

避险搬迁户申请防灾减灾宅基地自愿有偿退出的情形：

（一）本集体经济组织成员依法取得的宅基地和农村住宅，可以申请退出全部宅基地和农村住宅。

（二）非本集体经济组织成员通过赠与、继承或其他合法方式取得农村住宅而占用宅基地的，可以申请退出全部农村住宅。

（三）严格落实“一户一宅”规定，违法违规超占、多占的宅基地和农村住宅部分，按程序依法依规处置，不得申请有偿退出。共有产权房屋应当征得全体权属人同意后共同退出。

三、退出程序

按“户申请、村级审核公示、镇级核定（认定）、市复核（备案）”的程序进行（附件1）。

（一）户申请：避险搬迁户向所在的村集体经济组织提出书面申请（附件2）；

（二）村级审核公示：村（组）对申请材料进行审核，主要审核申请人是否符合防灾减灾宅基地自愿有偿退出的情形，并收集集体经济组织成员身份情况、家庭成员、分户情况、宅基地信息等资料，经所在村（组）农村集体经济组织成员或成员代表大会同意后，审核结果在村（组）公示；

（三）镇级核定（认定）：经村级审核公示无异议或异议不成立的，避险搬迁户签署自愿放弃农村宅基地承诺书（附件3）后，报镇级核定（认定），填写兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出核定（认定）表（附件4）；

（四）市复核（备案）：镇（街）按批次将核定（认定）情况报市自然资源局、市住房城乡建设局、市水务局复核，复核无误后，报市农业农村局备案；

（五）归档备查：按程序审批同意后，退出户应当与所在的村（组）集体经济组织签定书面退出协议（附件5），镇、村应当按“一户一档”原则，建立档案材料。

四、补偿标准

自愿申请退出全部宅基地和农村住宅的，可以获得相关补偿。

（一）进行“房地一体”补偿。一是退出宅基地范围内的住宅，根据住宅占地面积，按450元/㎡补偿；二是退出宅基地范围内的构筑物（含杂房、杂间、牛棚猪圈等建（构）筑物），根据构筑物占地面积，按120元/㎡补偿；三是退出宅基地范围内实际未建设或未硬化的空闲地，按60元/㎡补偿。

（二）购房补贴。对完成搬迁验收标准，购买商品房、安置房或自建房的，给予一定数额的购房补贴，购买兴宁市城区的最高补贴额度不超过7万元/户，购买镇区或产业园区的最高补贴额度不超过4万元/户。

五、其他

（一）避险搬迁户申请自愿有偿退出宅基地的，应当保障其住有所居，集体经济组织成员退出全部宅基地和农村住宅的，仍保留其农村集体经济组织成员的其他权利。

（二）实施宅基地自愿有偿退出，应当充分尊重群众意愿，不得强制或变相强制避险搬迁户退出宅基地，涉及拆除群众住宅的，原则上要先补偿后搬迁、先安置再拆旧。

（三）本《指引》自印发之日起试行，试行时间为两年。印发实施后，如遇法律法规、上级政策另有规定的，从其规定。

附件：1、兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出流程图

2、兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿退出申请书

3、兴宁市农村防灾减灾自愿放弃农村宅基地承诺

4、兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出核定（认

定）表

5、兴宁市农村防灾减灾退出宅基地协议书

附件1：

兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿有偿

退出流程图

避险搬迁户提出申请

（填写附件2）

组织现状调查

（参照征拆流程）

村级审核公示

（对申请材料进行审核）

镇级核定（认定）

（填写附件3、4）

签定退出协议

（填写附件5）

报市复核（备案）

归档备查

附件2：

兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿退出

申请书

兴宁市XX镇XX股份经济合作联合社：

本人： ，身份证号码： 。现有家庭人口 人，本人系户主。本户位于XX村XX村民小组合法使用的农村宅基地（含房屋及其他附属设施），经XX镇认定为自然灾害危险区域建房户，且符合“一户一宅”规定，经我户全体家庭成员商议，一致决定将该宅基地使用权自愿通过有偿方式予以退出，不保留宅基地资格权。

特此申请。

 申请人（签字捺印）：

 年 月 日

附件3：

兴宁市农村防灾减灾自愿放弃农村宅基地承诺书

兴宁市XX镇XX股份经济合作联合社：

经我户全体家庭成员商议，一致同意并郑重承诺以下事项：

一、因现有宅基地位于自然灾害危险区域，自愿放弃XX村 村民小组的农村宅基地。

二、自愿并郑重承诺：不再回XX村 村民小组或到其他地方申请宅基地，自觉并严格遵守法律法规、村规民约等规定，如有违反，自愿承担相应的法律责任和经济后果。

三、全体家庭成员一致同意并委托户主 代表我户全权行使宅基地退出相关事宜。

特此承诺！

承诺人（签字捺印）：

年 月 日

家庭成员（签字捺印）：

附件4：

**兴宁市农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出核定（认定）表**

 镇 村 村民小组

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | 性别 | 身份证号 |
|  |  |  |
| 受灾类型 | 家庭人口数  | 家庭住址 |
|  |  |  |
| 退出宅基地情况 | 宅基地面积 |  | 建筑面积 |  | 房屋高度 |  |
| 四至 | 东至: 南至: |
| 西至: 北至: |
| 核定退出宅基地面积 |  | 核定退出建筑面积 |  | 退还村集体所有面积 |  |
| 申请理由 | 申请人: 年 月 日 |
| 组集体经济组织意见 |  负责人（盖章）:年 月 日 |
| 村集体经济组织意见 |   负责人（盖章）: 年 月 日  |
| 乡镇政府核定（认定）意见 |   负责人(盖章): 年 月 日 |
| 备注 |  |

附件5：

兴宁市农村防灾减灾退出宅基地协议书

甲方：兴宁市XX镇XX股份经济合作联合社

乙方（产权人）： ；身份证号：

为切实改善居住环境，保障自身生命财产安全，助力乡村振兴，乙方自愿退出现有宅基地（自然灾害危险区域），现甲、乙双方经自愿平等协商，达成如下退出宅基地协议：

乙方自愿将合法使用的位于甲方 村民小组 处的房屋、院落及其他附属设施等建设用地全部交给甲方（有偿退出，不保留资格权）。

该宅基地四址，东至 ，西至 ，南至 ，北至 ，宗地面积 ㎡，建筑面积 ㎡，其他附属设施建设用地 ㎡。

1.乙方对要将拟退出房屋内外的财物及时转移，以便于甲方重新规划利用该宗地。

2.乙方向甲方提供现有长期、稳定住所证明，并提交放弃原房屋宅基地的承诺书。

3.其他具体补偿等协议事项：

4.本协议一式三份，甲、乙双方，所辖镇人民政府各一份。

5.本协议经甲、乙双方确认签字盖印后立即生效，具有法律效力。

甲方（签字签章）： 乙方（签字捺印）：

法定代表人：

年 月 日