

兴宁市发电

发电单位 中共兴宁市委办公室
兴宁市人民政府办公室

签发盖章 黄志勇
张小海

等级 特急 · 明电 兴市明电〔2024〕37号

中共兴宁市委办公室 兴宁市人民政府办公室 关于印发《兴宁市关于深化农村宅基地 管理制度改革的意见》的通知

各镇党委、政府，街道党工委、办事处，市委各部门，市直和省、梅属驻兴各单位：

《兴宁市关于深化农村宅基地管理制度改革的意见》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市农业农村局反映。

中共兴宁市委办公室
兴宁市人民政府办公室

2024年6月28日

兴宁市关于深化农村宅基地管理制度改革的意见

为深化农村宅基地管理制度改革，在实践中探索宅基地管理的新模式和新路径，实施“百县千镇万村高质量发展工程”，推进全域土地综合整治工作，促进城乡融合发展，根据《中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室关于印发〈梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引〉〈梅州市农村承包地“三权分置”改革工作指引〉〈梅州市农村宅基地“三权分置”改革工作指引〉的通知》（梅市明电〔2023〕128号）和《兴宁市全域土地综合整治工作方案》（兴市明电〔2024〕2号）文件精神，结合兴宁市实际，特制定本意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以处理好农民和土地的关系为主线，以保障农民基本居住权为前提，以完善农村宅基地管理制度体系为重点，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，完善宅基地所有权行使机制；保障农村集体经济组织成员家庭作为宅基地资格权人依法享有的权益；探索赋予宅基地使用权作为用益物权更加充分的权能，为建立依法取得、节约利用、权属清晰、权能完整、流转有序、管理规范的农村宅基地管理制度提供实践经验和管理模式。

二、基本原则

（一）坚持稳慎推进。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，充分认识农村宅基地管理制度改革的复杂性和长期性，先立后破、稳慎推进。

（二）坚持“三权分置”。落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权，积极探索宅基地“三权分置”的具体路径和办法。

（三）坚持农民主体。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。

（四）坚持问题导向。聚焦农村宅基地制度突出矛盾和主要问题，精准施策，力争在关键环节和重点领域取得重要进展。

（五）坚持因地制宜。根据不同行政村资源条件和发展水平，因地制宜探索改革模式。

三、目标任务

通过改革，进一步厘清宅基地所有权、资格权、使用权之间的关系，明确各自权能，形成层次分明、结构合理、平等保护的格局；探索完善宅基地分配、流转、抵押、退出、使用、收益、审批、监管等制度的方法路径，推动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；总结出可复制、能推广、惠民生的制度创新成果。

四、主要内容

（一）健全宅基地集体所有权行使机制。健全和完善农村

集体经济组织对宅基地的管理职责，依法保障农村经济组织在宅基地规划、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。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，确保初次分配的农户宅基地规定面积内无偿取得。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。鼓励通过分割、合并和异地调整等方式集约节约高效利用宅基地，集中规划兴建多层新型农村住宅小区、农民公寓楼。

（三）探索健全宅基地使用权流转制度。一是探索“共享村落”建设机制。支持村集体经济组织开展城乡居民合作建房，农户享有宅基地资格权、使用权和房屋所有权，出资方可以在一定年限内使用，进一步盘活利用闲置宅基地，促进民宿、养老、旅游等产业落户乡村。二是探索宅基地股份合作。鼓励村集体经济组织牵头成立宅基地股份合作社，充分尊重群众意愿，引导农户在满足居住需求的前提下，用部分或全部宅基地使用权入股；整户销户时，探索将宅基地使用权股份收归

村集体；探索将村集体持有的宅基地使用权股份无偿分配给新申请宅基地的农户；探索农户住有所居的情况下将宅基地使用权股份自愿有偿转让给村集体或新申请宅基地的农户。

（四）探索健全宅基地有偿退出机制。一是建立宅基地集体内部流转机制。在农村集体经济组织主导下，健全农民宅基地在集体经济组织内部自愿有偿转让等流转制度，受让人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员，流转价格由交易双方平等协商确定，并向农村集体经济组织和土地登记机关备案。二是建立闲置宅基地退出后的统筹利用机制。村庄内部退出的闲置宅基地，由农村集体经济组织回购，首先预留一定面积用于宅基地再分配，其余按规划通过土地整治后，进一步盘活利用，发展乡村产业，激活乡村发展动力。探索暂不能利用的宅基地，由本集体经济组织进行收储。

（五）健全宅基地有偿使用制度。以农村集体经济组织为主导，全面调查掌握一定时期内农村宅基地需求和因历史原因形成的“一户多宅”、超标准占用、非本集体经济组织成员继承农房或其他合法方式占用的宅基地等情况，明确宅基地有偿使用的范围、标准，健全收缴、使用、管理等配置制度，完善宅基地有偿使用制度。探索村集体经济组织成员通过有偿使用方式取得具有明显区位优势宅基地，体现宅基地分配中的公平、公正原则。

（六）探索健全宅基地收益分配机制。农村集体经济组织

统一管理的宅基地有偿使用或退出后的收益部分，作为集体经济组织的土地增值收益，由集体经济组织成员共同享有。农村集体经济组织取得的收益纳入农村集体资产统一管理，用于村集体基础设施建设和宅基地退出补偿等，并纳入村务公开内容，接受村民监督、审计监督和政府监督。在政府有关部门的指导下，按照相关规定，以村集体经济组织为主体制定村级宅基地有偿使用和退出收益使用管理办法，探索构建农民长远生计有保障的宅基地流转收益管理体系。

（七）完善宅基地审批管理制度。按照农户申请、村组审核、镇级审批、县级指导的原则，简化优化宅基地审批程序，完善下放宅基地审批权限制度。建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行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，落实“五公开”制度和“三到场”要求，严格“拆旧建新”“一户一宅”，落实带图审批、按图验收。

五、保障措施

（一）加强组织领导。依托“兴宁市全域土地综合整治指挥部”办公室作为市农村宅基地管理制度改革工作领导小组（以下简称领导小组），成员由市全域土地综合整治工作相关单位主要负责领导同志和改革参与的镇（街道）党政主要负责同志组成。领导小组主要负责安排部署深化改革工作，研究

解决各阶段工作的重大问题，组织开展改革各项具体工作，督促检查成员单位工作任务落实情况。领导小组下设改革专班，由相关部门、镇（街道）联合组建，负责日常工作的组织协调，组织召开联席会议，定期安排相关具体工作，收集、整理和归纳各成员单位改革工作开展情况，并负责落实领导小组交办的其他事项。

（二）夯实工作基础。进一步巩固完善农村宅基地确权登记颁证成果，全面完成宅基地地籍调查，将房屋等宅基地上的定着物纳入调查范围。落实有关政策，细化宅基地使用权确权登记颁证规定，加快颁发统一的不动产权属证书。结合农村乱占耕地建房问题清理整治工作，妥善解决宅基地管理工作中的历史遗留问题，为宅基地统筹利用、规范流转奠定基础。

（三）规范改革措施。依据改革意见，稳步推进改革各项工作，做到封闭运行、风险可控。领导小组在市级有关部门的监督指导下，积极开展改革工作，保障人力、物力、财力投入，争取上级部门对改革涉及的国土空间规划调整、土地利用计划安排等要素保障。科学规划村集体建设用地布局和规模，使建设用地指标更多的留在农村。

（四）严把改革方向。加强监督管理，严格落实国土空间规划和用途管制要求，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆等，坚决防止打着农村宅基地制度改革旗号，行违法违规买卖宅基地之实；严格规范宅基地有偿使用、流转

等，不得以任何名义违背农民意愿强制其退出宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。同时加强政策宣传，把握正确舆论导向，宣传发动引导群众主动参与，营造良好的工作氛围。