

靖远县人民政府办公室文件

靖政办发〔2022〕41号

靖远县人民政府办公室 关于印发靖远县农村宅基地退出盘活利用 办法（试行）的通知

各乡镇人民政府，县政府相关部门：

《靖远县农村宅基地退出盘活利用办法（试行）》已经十八届县政府第4次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

靖远县人民政府办公室

2022年3月7日

靖远县农村宅基地退出盘活利用办法（试行）

第一章 总则

第一条 为全面推进习近平总书记关于乡村振兴的决策部署，发展县域经济，顺应农村产业发展规律的要求，促进城乡融合发展和推动乡村振兴。根据《中华人民共和国土地管理法》《土地管理法实施条例》《甘肃省实施土地管理法实施办法》等有关法律法规，依据《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）、《甘肃省自然资源厅 甘肃省发展改革委 甘肃省农业农村厅关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（甘资字〔2021〕39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）、《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）等文件精神，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的农村宅基地退出盘活利用适用于靖远县行政区域集体经济组织内农民宅基地。

第三条 农村宅基地退出应当遵循以下原则：

（一）依法自愿原则。农村宅基地退出应当符合有关法律、法规规定，充分尊重农民意愿。

（二）合理补偿原则。退出农村宅基地的，农村集体经济组织应当对退出人给予合理的补偿或补助。

（三）科学利用原则。退出的农村宅基地，优先用于满足农民新增宅基地需求和用于农村一二三产业融合发展。

（四）统筹推进原则。农村宅基地的退出结合乡村建设行动等工作统筹协调推进。

第四条 县农业农村局负责全县农村宅基地退出工作的指导，县发改局、财政局、自然资源局、住建局等相关部门按照各自职责，配合做好宅基地退出相关工作，乡镇人民政府负责宅基地退出管理工作，农村集体经济组织负责退出宅基地资金筹集、土地收储等的具体实施。

第二章 宅基地的退出方式和范围

第五条 农村宅基地采取无偿和有偿两种方式退出盘活利用。

（一）对属于下列范围内的农村宅基地实行无偿退出：

1. “一户多宅”的非法多宅部分；
2. 非本集体经济组织成员除继承之外未经批准在农村占用和使用的农村宅基地；
3. 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法建住宅的集体建设用地和违法多占的集体建设用地；
4. 不按照批准的用途使用的宅基地；

5. 因撤销、易地扶贫迁移等原因而停止使用的宅基地；
6. 空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地；
7. 非本集体经济组织成员，房屋拆除后没有批准重建的宅基地；
8. 其他经集体经济组织认定，并经乡镇人民政府审核同意无偿退出的。

(二) 对属于下列范围内的农村宅基地实行有偿退出：

1. 已进城入镇落户自愿全部退出宅基地的；
2. 因继承或经依法批准的其它方式在农村占有和使用宅基地，自愿全部退出的；
3. 颁发了农村不动产权证、集体土地使用权证或有其他合法来源手续，在确保户有所居的前提下，自愿将超出的面积退出的；
4. 其他经农村集体经济组织认定，在确保户有所居的前提下并经乡镇人民政府审核同意有偿退出的。

第六条 在房地一致、产权清晰、宅基地及其地上房屋已办理不动产权证书的情形下，经农村集体经济组织同意，可通过有偿转让的方式退出宅基地，按规定办理不动产转移登记。

第七条 宅基地上房屋的可有偿转让，受让人应为本村范围内的任一农村集体经济组织成员且属符合宅基地申请条件。在同等条件下，农村集体经济组织有优先购买权。

第三章 宅基地退出补偿

第八条 对属于农村宅基地无偿退出范围，主动腾退地上房屋并交出宅基地的，经农村集体经济组织同意，公示无异议并报乡镇人民政府批准后，可以给予一定的房屋拆除补助。

第九条 对属于农村宅基地有偿退出范围的，可通过房屋产权置换和市场评估价安置进行补偿。具体由村集体经济组织根据实际情况，制定《宅基地有偿退出补偿方案》，经村民大会或村民代表大会同意，报乡镇人民政府备案后执行。

第四章 宅基地的盘活利用

第十条 支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用退出的宅基地。有条件的，可在符合规划的前提下，依法依规利用集体经营性建设用地入市等政策盘活利用。

第十一条 支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。鼓励对依法登记的宅基地进行复合利用，发展乡村民宿，农产品加工、电子商务等农村产业。引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用工作。依法保护各类主体的合法权益，推动形成多方参与、合作共赢的良好局面。在符合规划约束性要求，不改变房屋主体结构、确保房屋安全的前提下，征得相邻用地主体同意后，利用合法宅基地和村民住宅发展民宿等农

村产业的，不需要办理规划许可和用途变更批准手续，但不得在宅基地上违法建设工业和商业用途房屋。

第十二条 因历史原因村民未办理手续利用宅基地自建的工业和商业用房，在符合规划的前提下，可简化手续，在补交土地出让金后，办理集体经营性不动产权证书。

第十三条 鼓励在建设用地增减挂钩中开展村村挂钩、村镇挂钩，通过开展全域土地综合整治试点工作，盘活农村闲置宅基地，腾挪空间用于支持农村产业融合发展和乡村振兴。

第十四条 结合人口增长预测及家庭分户等因素，首先预留一定数量指标用于新增宅基地的再分配；将节余建设用地指标部分集中预留到规划确定的集镇安置区、中心村、聚居点，保障村民“户有所居、居有所建”，村民可通过择地自建、集中联建及平价购买保障性住房等方式达到满足居住等生产生活的需要。

第十五条 结合集体经营性建设用地入市交易的渠道，将复垦后形成的建设用地指标通过交易平台调整到县域二三产业发展区，用于工业、仓储、商服等经营性用途，土地整治收益由县政府统一安排使用。复垦形成的新增耕地指标、建设用地指标由县政府统一管理，按有关规定合理利用。

第五章 附则

第十六条 农村集体经济组织应加强宅基地自愿有偿退出补

偿费用的管理，建立财务专账，年度退出费用支付情况必须向村民公开，接受乡镇、财政、审计、监察等部门的监督检查。

第十七条 任何单位和个人不得违法违规办理宅基地退出事项，对违规办理的，将依法依规严肃处理。

第十八条 本办法由县农业农村局负责解释。

第十九条 本办法自印发之日起施行，有效期两年，期满自动失效。