沙坡头区农村宅基地处置利用管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

 **第一条** 为加强农村宅基地管理，依法充分利用农村宅基地，规范农村宅基地使用权流转秩序，盘活农村宅基地资源，拓宽农民增收渠道，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》《宁夏回族自治区土地管理条例》等相关法律法规，结合沙坡头区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称宅基地是指农村集体经济组织成员经批准建设住宅占用的农村集体建设用地。

**第三条** 村集体经济组织是农村宅基地管理的主体，依法对农村宅基地进行管理。沙坡头区农业农村局、乡镇人民政府负责建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，指导宅基地合理布局、闲置宅基地利用；沙坡头区自然资源局负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

第二章 农村宅基地使用权置换与退出

**第四条** 农村宅基地使用权置换与退出是指农户将其依法取得的宅基地使用权自愿退出或永久退出，在镇村规划保留的村庄置换取得新宅基地使用权或给予一次性补偿的行为。宅基地面积以不动产权证书中登记的面积为准。

**第五条** 下列情形可予以置换：

（一）在镇村规划中不予保留的村庄，农户有宅基地且需要重新建造房屋的；

（二）在镇村规划中保留的村庄，农户原有宅基地不符合村庄规划需要重新建造房屋的；

（三）其他需要宅基地使用权置换的。

**第六条** 对自愿退出不保留村庄的宅基地、符合村集体经济组织成员“一户一宅”规定的农户，可通过置换镇村规划保留的村庄取得新宅基地，对原宅基地超出《宁夏回族自治区土地管理条例》第五十七条规定面积（农村村民住宅用地标准：使用水浇地的，每户不得超过 270 平方米；使用平川旱作耕地的，每户不得超过 400 平方米；使用山坡地的，每户不得超过 540 平方米）的部分，参照自治区人民政府公布的征地补偿标准给予补偿，原宅基地由村集体经济组织收回。

不保留村庄宅基地面积低于自治区规定面积的，在置换镇村规划保留村庄新宅基地时，根据新旧宅基地相差面积，参照自治区人民政府公布的征地补偿标准有偿取得。

**第七条** 在镇村规划不保留村庄自愿退出宅基地且暂不建房的农户，由镇村按照程序登记公示，报沙坡头区农业农村局备案，乡镇人民政府颁发宅基地申请资格权凭证。农户有建房需求时，根据凭证和建房申请，在镇村规划保留的村庄内置换取得一处新宅基地。

**第八条** 对自愿永久退出农村宅基地的农户，在确保其拥有固定住所和符合“一户一宅”规定的前提下，参照自治区人民政府公布的征地补偿标准给予一次性补偿，宅基地由村集体经济组织收回，镇村不再为其审批新的宅基地。

**第九条** 农户退出宅基地在取得宅基地申请资格权证凭证或获得一次性补偿资金后，宅基地使用权由村集体经济组织收回，并将不动产权证书交回所在村，由村民委员会按照相关程序统一

办理不动产权注销登记。

**第十条** 镇村规划保留村庄范围内的宅基地，村集体经济组织可采取补偿的方式收储再利用；镇村规划不保留村庄的宅基地可复垦为耕地，复垦为耕地的土地按照二轮土地承包政策确权为承包地，由村集体经济组织负责经营。

**第十一条** 在镇村规划不予保留的村庄施行建设用地“增减挂钩”，把置换出的宅基地建设用地指标用于补充镇村规划保留的村庄新增宅基地建设用地指标。对调剂到规划保留村庄的建设用地指标，根据镇村规划，优先保障有宅基地申请资格权凭证的农户。

**第十二条** 农村宅基地使用权置换存量或新增建设用地的，经所在村民委员会审核同意，报乡镇人民政府审批。涉及农用地转为新增建设用地的，按照法定程序办理农用地转用审批手续。

第三章 农村宅基地使用权的转让

**第十三条** 农村宅基地使用权转让是指本村集体经济组织成员之间由转让方依法将宅基地使用权和房屋所有权转移给受让方的行为。

**第十四条** 农村宅基地使用权转让必须在镇村规划中保留的村庄和本村集体经济组织成员内部进行，可实行有偿转让，也可通过继承、赠与等方式进行无偿转让。农户转让、赠与宅基地后，不再为其审批新的宅基地。

农村宅基地使用权转让由转让方申请，经当地村民委员会同意后，转让方和受让方依法签订转让合同，由不动产登记机构办理变更登记手续。

**第十五条** 村集体经济组织成员通过出售、赠与等方式转让其房屋的，宅基地使用权一并转移。

**第十六条** 农村宅基地使用权依法转让的，转让方的宅基地用益物权随之转移。

1. 农村宅基地使用权出租、入股

**第十七条** 农村宅基地使用权出租是指农户将依法取得的宅基地使用权以租赁的方式给承租人居住或开展经营活动的有偿使用的行为。

农村宅基地使用权入股，是指农户将其依法取得的宅基地使用权通过折资入股的方式，参与企业经营收益分红的行为。

**第十八条** 农村宅基地使用权流转应当符合土地利用总体规划和村庄规划，遵循依法依规、保障权益、集约节约、高效利用、信息公开的原则。

**第十九条** 在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，支持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农村闲置宅基地和闲置住宅。承租人利用租赁、入股的宅基地和住宅开展经营活动的，应当符合有关法律法规和政策规定。在符合国土空间规划、村庄规划的前提下，鼓励对依法登记的宅基地和住宅进行复合利用，主要用于农产品初加工、流通等企业建设仓储、晒场、烘干、小型冷库、加工厂房、康养、乡村旅游等项目用地，流转合同签订最高年限为二十年，村集体经济组织将收储的租赁、入股所得归村集体所有。

第五章 农村宅基地使用权流转程序

**第二十条** 宅基地使用权在符合国家有关法律法规和政策规定的前提下，可通过转让、赠与、互换、出租等方式进行流转。

**第二十一条** 宅基地使用权原则上不得单独流转，按照“房地一体”原则，宅基地使用权流转时，附着于该宅基地的住宅及其附属设施需一并流转。

**第二十二条** 有下列情形之一的，农村宅基地使用权不得流转：

（一）权属有争议的；

（二）司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制土地使用权的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

**第二十三条** 农村宅基地使用权流转，须由村集体经济组织和使用权人双方共同提出申请，经当地村民委员会同意，报乡镇人民政府审核，沙坡头区农业农村综合建设服务中心备案登记。宅基地使用权人流转其宅基地使用权后，不得再向本集体经济组织申请使用宅基地，流转的宅基地不得擅自改变用途。

**第二十四条** 农村宅基地使用权流转应提供以下资料:

（一）农村宅基地使用权流转申请书；

（二）公民、法人和其他组织身份证明文件或有效证件（照）；

（三）《中华人民共和国不动产权证书》；

（四）流转合同及相关资料；

（五）其他必要材料。

第六章 资金筹措和管理

**第二十五条** 沙坡头区人民政府出资设立农村宅基地退出补偿基金，用于先期垫付鼓励农户自愿退出的宅基地补偿资金。

**第二十六条** 沙坡头区人民政府通过财政预算安排农村宅基地退出补偿基金，沙坡头区财政、农业农村部门具体负责退出补偿基金的监管。

**第二十七条** 村集体经济组织暂无条件支付宅基地退出补偿基金的，可申请预借宅基地退出补偿基金。村集体经济组织通过宅基地流转产生的资产收益优先偿还宅基地退出补偿基金。

**第二十八条** 宅基地退出补偿基金由村集体经济组织申请，乡镇人民政府负责审核，沙坡头区农业农村局负责统一管理并审批发放。

第七章 法律与责任

**第二十九条** 宅基地使用权人通过依法流转的宅基地使用权受法律法规保护，任何单位或个人不得剥夺和侵害。

**第三十条** 严禁非农村集体经济组织成员在农村购买宅基地建房。

**第三十一条** 沙坡头区农业农村局、各乡镇人民政府要加强农村宅基地使用权流转的监管和执法力度，坚决打击私自流转、违规建设等违法行为，对在流转过程中徇私舞弊、弄虚作假、渎职失职造成不良后果的，依法依纪严肃追责。

第八章 附则

**第三十二条** 各责任部门、乡镇要根据本《办法》规定，各司其职、各负其责，切实将各项政策落到实处，确保各项工作有序推进。

**第三十三条** 宅基地使用权流转的合同文本格式、宅基地申请资格权凭证由沙坡头区农业农村局统一制定，宅基地使用权流转指导价格由沙坡头区自然资源局负责制定。

**第三十四条** 本办法自 xx年 xx月xx日施行，有效期至 xx年 xx月 xx日。