

上高县农村宅基地改革和管理工作领导小组

上农宅改发〔2022〕6号

关于印发《上高县农村宅基地“三权分置” 实施办法（暂行）》的通知

各乡镇、街道办，县直相关单位：

《上高县农村宅基地“三权分置”实施办法（暂行）》经上高县农村宅基地制度改革和规范管理领导小组会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

上高县农村宅基地改革和管理工作领导小组

2022年6月24日

上高县农村宅基地“三权分置”实施办法 (暂行)

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,按照“强基础、严规范、分类推、建体系、促改革”的工作思路,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,积极探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”的路径和办法,为建立依法取得、节约利用、权属清晰、权能完整、布局合理、管理规范在农村宅基地制度提供上高实践经验。

二、基本原则

(一) 尊重农民意愿

充分尊重农民意愿,在政策框架内,由农民自主选择盘活闲置宅基地和闲置农房的方式,切实保障农民合法权益。

(二) 把握改革底线

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。严格执行“一户一宅”政策,不得违规违法买卖宅基地,严格实行土地用途管制,严格禁止城镇居民下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

(三) 坚持因地制宜

乡村之间的自然资源和区位优势存在较大差异,各地应根据

自身优势，适度放活宅基地和农民房屋使用权，因村施策，不得因改变农房用途影响群众生产生活，破坏农村生态环境。

（四）坚持循序渐进

在改革中要注重循序渐进，稳步推进，试点先行，不能造成系统性风险，要保障农村社会结构稳定。

三、主要任务

（一）落实宅基地集体所有权

1. 明确宅基地集体所有权的行使主体。乡镇集体所有的宅基地由乡镇人民政府行使所有权；村集体所有的宅基地由村集体经济组织行使所有权；村民小组集体所有的宅基地由村民小组委托村民理事会行使所有权，重大事项需经村集体经济组织召开成员大会或成员代表大会讨论通过。

2. 明确宅基地集体所有权的实现形式

（1）宅基地分配权。集体经济组织有权对符合宅基地申请条件的农民依申请按户分配宅基地。未经集体经济组织分配，任何人不得擅自占用集体土地建房。

（2）宅基地收回权。集体经济组织有权收回本集体经济组织内闲置或废弃的宅基地，有经济价值的地上建筑物或构筑物根据本村实际给予一定补偿。

（3）宅基地收益权。建立健全宅基地征收、流转、退出、经营等收益主要由农民获得的保障机制。对宅基地有偿使用、有偿退出、使用权流转后集体取得收益部分，作为村集体土地增值

收益纳入农村集体资产统一管理。通过村规民约、民主协商等有效形式，制定集体经济组织成员普遍认可的宅基地收益分配实施办法，自觉接受审计监督和政府监管，确保收益分配公开透明、有章可循，实现集体经济组织成员长期分享宅基地增值收益。

（4）宅基地监督、管理权。集体经济组织配合各相关部门合理编制村庄规划及村土地利用等相关规划，按照规划管理使用宅基地，节约集约利用有限的宅基地资源，让宅基地发挥最大的效益。并对宅基地的利用情况进行监管，防止宅基地被非法侵占、破坏。

（二）保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权

1. **资格权的认定与取得。**宅基地资格权由本集体经济组织根据集体经济组织成员身份，按户进行认定，经集体经济组织召开成员大会或成员代表大会审核通过后，报乡镇（街道）人民政府批准。一户只能拥有一宗面积法定的宅基地资格权，宅基地资格权不得流转。

2. **资格权的行使。**按照“一户一宅、面积法定”原则，农户取得宅基地资格权后，有权向本集体经济组织申请宅基地。已申请的宅基地暂不使用的，申请人可以与集体经济组织约定，将宅基地交由集体经济组织进行开发利用，集体经济组织根据收益情况合理分配收益。

3. **保障房屋财产权。**合法房屋财产权受法律保护，并由县自然资源局予以确权登记，房屋所有权人在符合相关规定的条件下

有权将农房进行自营、出租、入股、合作并取得收益。

（三）适度放活宅基地和农民房屋使用权

1. 适度扩大农房用途范围。在符合一户一宅的前提下，农房的用途从单纯的用于农民住房可以扩大到用于发展乡村民宿、休闲农业、乡村旅游和农业融合发展等项目。经集体经济组织收回的农房也可用于集体活动中心、村史馆等村内公益事业。改变农房用途的，按以下程序办理：

（1）申报。农房需要改变用途的，由房屋所有权人或使用人向村民理事会提出申请，村民理事会将申请在本集体经济组织内部进行公示，对不影响村民生产生活的，经公示无异议后，报村集体经济组织审查。

（2）审查。村集体经济组织对村民理事会上报的改变农房用途情况进行审查，同意后签署意见报乡镇（街道）人民政府审核审批。

（3）审核审批。乡镇（街道）人民政府对上报改变农房用途的，主要对是否影响村内生态环境、农民生产生活等情况进行审核，批准后报县农业农村、自然资源等部门备案。

2. 适度扩大宅基地使用范围。集体经济组织根据村内存量建设用地情况，可以在保障村民对宅基地建房需求的基础上，将富余的宅基地通过规划调整，以集体经营性建设用地进行使用权流转，或自建商业用房、租赁性住房，发挥闲置宅基地的最大效益。

3. 依法保障各主体间的合法权益。依法保护宅基地所有权人

及使用权人的合法权益，严禁侵害宅基地使用权人的合法权益，提升农民的契约法治观念，稳定宅基地使用权人的产权预期，为宅基地使用权人创造良好的发展空间，为新型经营主体营造良好的投资环境，保障市场的健康发展。

四、工作要求

（一）强化组织领导，加强部门协作。探索宅基地“三权分置”是新时代中央深化农村土地制度改革的重要理论创新和制度创新，也是乡村振兴的重要实现手段。各地要高度重视，强化调度指导，加强农村宅基地“三权分置”改革工作的组织领导；各部门要建立健全信息共享、沟通协同、齐抓共管机制，加快探索宅基地“三权分置”的有效实现形式，确保改革顺利实施，推动创新成果落地见效，更加有效地维护农民权益和造福广大农民群众。

（二）强化宣传发动，开展教育培训。各地要充分利用广播电视、宣传标语、宣传栏、公众号、微信群等媒体平台，多形式、多途径、多视角宣传农村宅基地“三权分置”工作，广泛宣传农村宅基地制度改革试点和规范管理工作的目的意义、政策措施。各相关部门要结合自身职能，切实加强对县乡村干部的系统培训，提高业务指导和工作落实水平。

（三）强化创新探索，发动农民群众。在把握好改革底线的前提下，扎实稳妥推进农村宅基地“三权分置”改革工作。对符合相关要求，有利于盘活闲置宅基地和闲置农房，有利于增加农

民财产性收入，各乡镇（街道）要大胆探索、勇于实践，充分发挥农民群众的主观能动性和村民理事会的自治组织作用，创新建立自下而上的民主决策机制，更好地发挥农民主体作用，助力秀美乡村建设和乡村振兴。

