

# 寻乌县农村宅基地改革试点和规范管理工作领导小组办公室文件

寻宅改字〔2023〕3号

## 寻乌县农村宅基地“三权分置” 实施办法(暂行)

各乡（镇）人民政府：

为认真贯彻落实2018年中央一号文件精神，继续深化农村土地制度改革，探索宅基地所有权、资格权、使用权“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，结合实际，制定本实施办法。

### 一、总体目标

大力实施农村宅基地“三权分置”，在保障农村社会结构稳定的基础上，强化乡村产业发展载体，为乡村振兴提供用地支撑，激活沉睡的农村土地资产，增加农民财产性收入，实现“稳定”与“放活”、“公平”与“效率”的有机统一，增强广大农民在农村土地制度改革中的获得感。

## 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

在改革中不论宅基地如何流转，都不能改变农民家庭作为集体经济组织成员的宅基地使用资格。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，实行因村施策，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民委员会行使所有权；村小组集体所有的宅基地由村小组委托村民事务理事会行使所有权，重大事项需经村民会议或村民代表

会议讨论通过。

## 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。建立集体与宅基地使用权人之间的增值收益分配机制，宅基地在流转时集体经济组织应作为第三方鉴证人参与合同的签订，宅基地流转、经营收益时，应在集体经济组织与集体经济组织成员之间进行合理分配，在公平的前提下提高效率，在提高效率的前提下兼顾公平，实现个人与集体之间、个人与个人之间的利益公平，提高宅基地利用效率。

本集体经济组织成员将多宅部分在本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员之间转让，集体经济组织按集体土地基准地价的10%提取集体收益，转让给本县范围内非本集体经济组织符合宅基地申请条件人员的，集体经济组织按集体土地基准地价的70%提取集体收益；流转给集体的，地上建筑物及构筑物应予以补偿，宅基地不予补偿。

本集体经济组织成员一户一宅的只能转让给本集体，地上建筑物及构筑物予以补偿，宅基地不予补偿，农户将一户一宅

的宅基地转让后，符合宅基地申请条件的可以重新申请宅基地。退出宅基地或保留宅基地申请资格购买商品房的享受政府优惠政策的，15年后符合宅基地申请条件的可以重新申请宅基地。

非本集体经济组织成员将继承或在符合集体经济组织成员身份时取得的宅基地转让本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员时，集体经济组织按集体土地基准地价的20%提取集体收益，转让给本县范围内非本集体经济组织符合宅基地申请条件人员的，集体经济组织按集体土地基准地价的50%提取集体收益；

非本集体经济组织成员以其他方式取得的宅基地转让给本集体经济组织符合宅基地申请条件的成员时，集体经济组织按集体土地基准地价的30%提取集体收益，转让给本县范围内非本集体经济组织符合宅基地申请条件人员的，集体经济组织按集体土地基准地价的60%提取集体收益；

宅基地占有人以租赁方式流转宅基地的，集体经济组织按租金的20%提取集体收益；以宅基地合作或入股的按集体土地基准地价的10%提取集体收益。

以上宅基地转让是以地上建筑物及构筑物转让，宅基地使用权随之转让无建筑物及构筑物的宅基地个人无权转让。

(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，经村民委员会审核通过后，报乡（镇）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。农户取得宅基地资格权后，有权向本集体经济组织申请一户一宅面积法定的宅基地；可以保留其资格权享受购买政府优惠商品房进城落户，15年内不得申请宅基地。可以与集体经济组织约定暂不申请宅基地，将可申请的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. 资格权的灭失。在所有家庭成员均失去集体成员资格时，该户宅基地资格权自动灭失，宅基地资格权灭失后，仍然继续使用宅基地的需交纳宅基地有偿使用费。

4. 保障房屋财产权。合法房屋财产权受法律保护，并予以确权登记，房屋所有权人在符合相关规定的条件下有权将农房进行流转、合作、入股或自行经营并取得收益，一户一宅的农房可以进行抵押。

## （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。农房的用途从单纯的用于农民

住房可以扩大到乡村旅游、健康养老、电商等新产业新业态。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权人向村民事务理事会提出申请，村民事务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，报村民委员会审查，

（2）审查。村民委员会对村民事务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）人民政府审核审批。

（3）审核审批。乡（镇）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，批准后报县国土、规划、环保部门备案。

2. 适度放活农房流转形式。允许农房所有权人或使用权人将农房以租赁、合作、入股的方式进行流转，流转必须设定使用年限及用途，租赁的不得超过20年，转让、合作、入股的不得超过国有建设用地同等用途的出让年限（工业用地50年，商业用地40年）。

3. 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。

4. 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。消防、建设、环保、工商等相关部门要加快制定相关配套政策，规范用地行为。

#### 四、工作要求

（一）提高认识，凝聚共识。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，是振兴乡村的有力政策供给。各地各部门要充分认识到工作的重要性 and 复杂性，要以更大的决心、更强的力度、更有效的举措统筹推进宅基地“三权分置”改革工作。通过探索开展宅基地“三权分置”，有力维护农民权益，保障农民分享增值收益，增强农民获得感，努力形成可复制、能推广、利修法的实践经验。

（二）强化领导，精心组织。加强工作的组织领导，农村宅基地“三权分置”改革工作由县乡村振兴办负责组织实施，各乡镇应积极开展工作，强化调度，加强指导，确保改革的顺利实施。加快探索宅基地“三权分置”的具体实现形式，推动创新成果落地，发展壮大集体经济，更广泛更有效地造福广大

农民群众。

（三）加强宣传，营造氛围。加大宣传力度，充分利用网络、广播电视、报纸、微信等媒介，多形式、多角度、全方位地进行宣传宅基地“三权分置”改革政策，营造浓厚工作氛围，激发和引导广大群众的踊跃参与。

（四）勇于探索，大胆创新。对符合相关要求，不突破底线，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，就要大胆探索、勇于实践，在政策框架内，充分发挥农民群众的主观能动性，摸索出一条振兴乡村的新路子。

寻乌县农村宅基地制度改革试点和  
规范管理工作领导小组办公室

2023年6月14日

---

寻乌县农村宅基地制度改革试点和规范管理工作领导小组办公室 2023年6月14日印发

---