

平阴县人民政府办公室

平政办字〔2020〕14号

平阴县人民政府办公室 关于印发《平阴县创新农村宅基地退出机制 助力乡村振兴的实施意见》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，县政府有关部门：

《平阴县创新农村宅基地退出机制助力乡村振兴的实施意见》已经县政府同意，现印发给您们，请认真贯彻执行。

平阴县人民政府办公室
2020年4月27日



平阴县创新农村宅基地退出机制助力乡村振兴的实施意见

为进一步维护农民和农村集体经济组织合法权益，统筹城乡发展，畅通“人、地、钱”挂钩渠道，助力乡村振兴，依据《中华人民共和国土地管理法》等相关规定，经县政府同意，制定本实施意见。

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，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持农业农村优先发展，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总体要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，创新农村宅基地退出机制，壮大集体经济组织经济，赋予农民更多的财产性权利，全面激发农村活力，释放农村沉睡资产，助推发展乡村新产业、新业态，全面实现农业强、农村美、农民富，谱写新时代乡村全面振兴新篇章。

二、基本原则

（一）坚持法治为本。法治是全面深化改革的“压舱石”，只有公平正义才能换取市场活力。各级各部门必须增强法治观念、法治为民意识，将法治信仰内化于心、外化于行，提高运用法治

思维化解社会矛盾、维护农民权益、规范市场运行的能力，做到公开、公平、公正。

（二）坚持政府引导。强化服务引导和产业带动，逐步完善公共服务，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，不断探索、创新、完善工作机制，发挥农村集体经济组织在宅基地退出中的主体作用，强化镇（街道）监督作用，引导城乡资本利用空闲农房及宅基地发展乡村旅游等新产业、新业态。

（三）坚持农民自愿。在综合考虑生产、生活以及农民的适应能力和接受能力的基础上，充分尊重农民群众主体意愿，因势利导，积极鼓励农村宅基地有偿退出，切实维护农民合法权益，使农民有获得感、幸福感、安全感。

（四）坚持政策鼓励。进一步完善宅基地退出与新型城镇化、农村土地综合改革、户籍制度改革等方面的统筹协调与相互衔接，完善资源开发收益分配机制，探索土地资产收益扶持制度，提高制度创新的系统性和完整性，千方百计增加农民收入，使集体、农户、社会投资者多方共赢。

（五）坚持有序推进。科学把握乡村的差异性和发展走势分化特征，注重规划先行、因地制宜、突出重点、分类施策、典型引路，切实保护好文物古迹、传统村落、传统建筑、农业遗迹、灌溉工程遗产，既尽力而为，又量力而行，不搞“一刀切”，久久为功，扎实推进。

三、实施主体

本实施意见适用于城镇规划区外有条件的地区，以农村集体经济组织为主体组织实施。

四、退出类型

农村宅基地自愿有偿退出，是指宅基地使用权人自愿将自有合法住房、宅基地和空闲农房退还或委托集体经济组织统一经营、租赁，获取补偿、收益的行为。农村集体经济组织以货币补偿方式收回或承租受托经营农村宅基地和农房，采取更新改造、拆后重建、集中整治等形式，盘活利用空闲农房和农村宅基地。农村集体经济组织根据村庄建设规划、土地利用规划和农村土地整治规划，结合本村实际情况，遵循科学利用、量力而行、统筹推进原则，拟定年度宅基地自愿有偿退出补偿和奖励费用支付计划，经各组织成员或成员代表讨论通过后，予以公开。

农村宅基地退出类型包括：自有住房、部分空闲农房、闲置宅基地。

五、退后利用

农村集体经济组织以有偿回购、集中改造、受托经营等形式，盘活利用空闲农房和农村宅基地，退出后的土地，可直接用于发展新产业、新业态，建设村内公共基础设施、公益事业和公共服务设施，禁止用于房地产开发建设、别墅大院和私人会馆；或通过土地整治后，形成增减挂钩指标（由县自然资源局发放地票）享受《平阴县关于进一步规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》的政策补助。农村宅基地退出后可按以下方式进行盘活利用：

（一）纳入全县合村并居规划并进行整治复垦的村居。由县自然资源局会同镇（街道）和村委会按照布局优化、用地节约集约的原则，编制村级土地利用规划和农村土地全域整治规划，有序实施农村土地综合整治项目。整治复垦后产生的指标，以市场调剂方式统筹使用，由县政府委托县土地整治投资有限公司建立保底收购机制。土地收益归集体经济组织所有，新增耕地由农村集体经济组织统一流转用于壮大集体组织经济。农村集体经济组织收回农村集体经济成员自愿退出的宅基地，每户除享受村里补偿外再奖励 3 万元，由镇（街道）在土地增减挂奖励资金中予以列支。

（二）进行产业开发的村居。由农村集体经济组织对整村进行统一规划设计、统一开发改造，通过整体出租、合作联营等方式，对已退出的农村宅基地重新办理使用手续后进行综合开发。允许农村集体经济组织将农户零星退出的农村宅基地及地上房屋、空闲农房进行改造升级，其房屋可以出租，亦可与工商资本合作，共同开发乡村旅游、文化创意、健康养老、农事体验等农村新产业新业态。支持传统村落整体性保护利用，在完成村民易地安置后，由农村集体经济组织统一收购农户所有的民宅、祠堂、纪念堂、宗族大（祖）屋等历史建筑，连同村集体享有的其他经济和文化资源，形成集中连片的旅游资源，共同发展乡村旅游业及其配套服务业。

利用退出宅基地兴办乡村旅游、文化创意、健康养老、农事

体验等农村新产业、新业态实体企业的，对其前三年缴纳的增值税和企业所得税地方所得部分，由县财政按年度予以全额奖励。

六、退出程序

宅基地退出按照以下程序办理：

（一）退出申请。宅基地使用人退出宅基地时向农村集体经济组织递交书面申请，并提交如下材料：

1. 自愿退出宅基地的申请表；
2. 不再申请宅基地的承诺书；
3. 宅基地使用权证或不动产权证书；
4. 家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；
5. 其他需要提供的材料。

（二）实地核查。农村集体经济组织报请镇（街道）对拟退出的宅基地在 10 个工作日内完成权源确认、现状调查、面积勘测等实地核查工作。

（三）协商订约。农村集体经济组织与宅基地退出人就退出宅基地补偿奖励事宜协商一致，村内公示 7 日无异议后，双方签订《宅基地自愿有偿退出协议书》。

（四）退地付款。农村集体经济组织按协议约定向退出人支付宅基地退出补偿和奖励费用，收回土地和房屋产权证书（或不动产权证书）。农村集体经济组织收回宅基地，用于整治复垦的，注销其不动产权证书；用于产业开发的，办理不动产变更登记。

（五）盘活利用。农村集体经济组织收回的宅基地，用于整

治复垦的，由县自然资源局组织建设用地复垦，复垦后经验收合格的，按复垦验收面积由县土地整治投资有限公司按照政府指导价一次性补偿给村集体经济组织。

七、优惠政策

为鼓励有条件的农户自愿退出全部宅基地，申请进城落户的农户以户为单位，可享受以下优惠政策：

（一）保留在农村的山林、土地承包权、自留山、自留地。

（二）继续享有原集体经济组织资产分配权并履行义务（被录用为行政事业单位及国有企业工作人员的除外）。

（三）经核准符合城镇住房保障对象的，可申请公租房等城镇保障性住房。

（四）凡在农村宅基地退出后一年内，购买县城商品房不超过原有合法住房建筑面积的，凭地票给予购房总价款（不含车位和地下室）5%的政府财政补助（一手房以网签购房合同时间为准，二手房以交易所面签时间为准）。在此基础上购买由县土地整治投资有限公司等单位自主开发住房的，按照市场价再优惠5%。

（五）子女上学纳入城镇教育发展规划，与城镇居民子女上学享受同等待遇。

八、工作要求

（一）加强组织领导。各级各有关部门要高度重视，进一步细化工作措施，明确职责分工，组建强有力的工作专班，建立高效、公开透明的工作机制，切实把这项惠民的好事办好。县农业

农村、自然资源、财政、公安、住建、民政、教体、卫健、市场监管、税务等部门要结合各自职责，制定具体的实施细则，保障政策落实。

（二）强化协调配合。各级各有关部门要各司其职，通力合作，积极探索。各项目主管部门要严格依章办事，规范流程，简化程序，提高效率，力争通过“一站式办公”“一条龙服务”的方式，为振兴乡村新产业、新业态和农民进城落户做好服务。

（三）大力宣传引导。各级各有关部门要统筹大局、找准定位、加大宣传，通过发放资料、现场解读、算账对比等方式，强化舆论引导，通过报纸、网络、电视、微信等多种方式，广泛宣传农村宅基地退出的重大意义和政策措施，努力提高农民对各项优惠政策及办事程序的知晓率，积极营造振兴乡村新产业、新业态的良好氛围。

（四）强化信息共享。各级各有关部门要认真研究农村宅基地退出工作中的新情况、新问题，及时制定政策措施，切实指导并及时通报各成员单位，做好经验推广工作，确保我县农村宅基地有偿退出工作有序、有力、有效推进。

九、本实施意见自 2020 年 5 月 1 日起实施，有效期至 2022 年 4 月 30 日。