

# 海盐县通元镇人民政府文件

通政〔2023〕216号

## 通元镇农村宅基地使用流转管理实施意见

根据《浙江省土地管理条例》以及浙江省农业农村厅、浙江省自然资源厅《关于做好宅基地相关工作的指导意见》（浙农经发〔2020〕1号）文件精神，为进一步深化耕地保护，加强农村宅基地管理工作，切实维护农民的合法居住权益，推动城乡一体化建设，促进乡村振兴战略实施，经镇党委、政府研究，结合我镇实际制定本实施意见。

### 一、指导思想

全面贯彻落实党的二十大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央深化农村土地制度改革的总体要求，以保障和维护农民宅基地权益为引领，以节约集约利用为重点，以农村宅基地有偿使用、有序流转退出为核心，采取典型示范与全面推进相结合的办法，力争在全镇范围内探索出一条“利用集约、布局合理、保障权益、管理高效”的农村宅基地管理新路子，

进一步推动我镇城乡一体化和美丽乡村建设,进一步增强全镇农民获得感和幸福感。

## 二、管理原则

(一) 坚持先规划后用地。坚持规划先行,加强规划引导,严格按照村庄布点规划和村庄居民点规划设计,有计划、分阶段、有侧重地推进。

(二) 坚持节约集约用地。严格落实土地用途管制,合理安排宅基地用地,严格执行新增宅基地规划布局和占地面积控制要求,严禁占用永久基本农田。

(三) 推行宅基地有偿使用。在控制建设用地总量不增加、符合规划用途管制、满足群众意愿的前提下,讨论修订《村规民约》和采取村民自治的方式,逐步推进保留点有机更新工作,引导宅基地有偿使用,探索宅基地使用竞价机制。

(四) 健全宅基地准入退出机制。鼓励允许保留点农户自愿有偿退出宅基地享受公寓式安置,已自愿退出农村宅基地的村集体组织人员及家庭成员原则上不再享受宅基地使用权,严格审核撤并点进入 X 点、Y 点建房资格,原则上优先安排零星征迁户、等级危房户。

## 三、工作要求

### (一) 政策适用范围

1. 村庄保留点 (Y 点) 有机更新建房区块,
2. 村新社区点 (X 点) 已规划的剩余地块,
3. 集镇新市镇 (1 点) 已规划的剩余地块。

## （二）基础设施费、级差排基费收取标准

由各村股份经济合作社制定本村宅基地有偿使用收费标准，经村民代表大会表决通过，并张榜公布。三低家庭和特殊人群等可经过村民代表大会决议给予减免。

1. 保留点原拆原建农户使用标准面积宅基地建房，可免缴纳基础设施费用。

2. 保留点内新分户成员新申请使用标准面积宅基地建房，需缴纳基础设施费用联排不少于5万元/户、单体不少于8万元/户。

3. 撤并点农户或零星征迁农户如需进入本村保留点（Y点）或新社区点（X点）使用标准面积宅基地建房，收取基础设施费联排不少于5万元/户、单体不少于8万元/户；如遇多个建房农户有选位需求时，可采用级差排基方式确定宅基地使用人，各村可结合本村实际，合理确定级差排基费，原则上不超过20万元/户，所得收益全部归村集体经济组织所有，用于本村公益事业建设。

4. 集镇新市镇农房集聚点（1点），收取基础设施费联排不少于8万元/户、单体不少于12万元/户。剩余宅基地允许安排有建房资格的零星征迁农户采取级差排基等竞争方式入点建房，级差排基费原则上不超过30万元/户。

以上收费标准为参考建议，X点、Y点宅基地的安排方式原则上由各村根据本村实际具体研究决定，1点剩余宅基地由镇统筹安排使用，征搬迁遗留户收费标准另行商定。

### （三）保留点土地流转政策

1. 鼓励保留点（Y点）内农户通过全面有机更新退让宅基地按规划建房。通过全面有机更新退让宅基地建房的农户，由村提出申请，经镇审核确定，主体旧房按照一层5万元，二层7万元，三层9万元进行奖励补偿。连片奖：5-9户以上连片奖1万元、10-14户以上连片奖2万元、15户（含15户）以上连片奖3万元（保留点内的新分户不享受连片奖）。辅房、畜舍、临建、树木等不予补偿。未涉及有机更新退让宅基地的农户旧房不予补偿。

2. 土地处置：保留点（Y点）内农户拆除原有房屋后，退出的原宅基地和其它土地由村集体统筹安排，从总面积扣除不少于0.6亩/户后，剩余面积由村集体收回使用权，一次性对下处置补偿标准建议不高于3万元/亩。若面积不足0.6亩的，不足部分可从该户其他流转面积内扣除。Y点外的宅基地和其他土地，复垦后从总面积扣除0.6亩面积后，剩余面积仍按土地流转，统一流转村集体。流转费标准由各村结合实际自行研究制定实施。

3. 保留点上退出宅基地申请公寓式安置的农户可参照《通元镇农村危旧房解危实施办法》文件标准执行。

4. 奖励补助政策：对保留点（Y点）推行全面有机更新方式开展农民建房的，项目整体实施验收完成后，按2万元/户标准由镇财政奖励给各行政村，用于全面有机更新点基础设施等公益性事业建设。

### （四）建房审批程序

1. 农户申请、村级初审公示后提交申请建房材料

(户主身份证、户口本(派出所户籍证明)、农户建房申请书、农村宅基地和建房(规划许可)申请表等按规定需提供的材料)

2. 会审(现场地形踏勘、建房资格、宅基地用地、建设规划等符合性会审)

3. 补充提供完善建房相关材料, 宅基地协议签订(本户退出宅基地协议签订、涉及新建房屋宅基地协议签订)、农村宅基地使用承诺书、建设工程设计方案或农房设计图件(包含电子文件)

#### 4. 审核

(建房资格审核、建设规划符合审核、建设工程设计方案或农房设计方案符合性审核等)

5. 审批(镇人民政府审批)

6. 施工放样(提供农村住房建设施工合同)

7. 竣工验收(核发农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表)

8. 办理不动产登记

### 四、工作保障

#### (一) 加强领导, 落实责任

建立健全并严格落实“县级指导、乡镇主责、村级主体、部门参与、联合执法”的农村村民建房共管责任机制。镇人民政府建立农民建房一件事工作专班, 办公室设在镇村镇建设管理办公室。

#### (二) 健全机制, 完善制度

各村要切实履行农民建房管理的主体责任, 镇农民建房一件事专班办公室要完善工作机制, 要指派专人负责农村村民建

房申请材料的受理、材料的真实性和完整性审查。加强对村民建房的指导和服务，扎实细致开展联审联办。村建办对《乡村建设规划许可证》申请进行审核，负责农村住房建设档案管理；农业农村办对申请建房村民是否具备农村集体经济组织成员资格进行审查；自然资源所对农村村民建房用地合法性及宅基地面积进行审核，负责农村村民建房用地审批及规划许可、核实等档案管理。负责农村宅基地指标安排、用地保障、确权颁证。联合审查办理意见由村建办负责综合汇总，并提出审批建议。联合审查不得超过上级规定的最长办结时限。

### （三）因地制宜，有序推进

各村对列入村庄布点规划的区块，要因地制宜，一点一策，在镇实施意见的基础上研究制定切实可行的实施办法，并在实施过程中不断加以完善。对实施办法涉及的土地流转处置，村股份经济合作社应按《浙江省村经济合作社组织条例》规定，召开村股份经济合作社社员会议或社员代表会议进行集体商议通过，形成决议，并就处置流程做好相关材料的收集归档工作。

### （四）宣传解释，因势利导

农房改造工作是一项重要的惠民实事，事关全镇农户切身利益，涉及面广。各村要充分发挥导向作用，加强宣传报道，做好政策解读，讲深优化村庄布点规划和建设规划的重要性，引导农村居民转变传统建房观念，取得人民群众的理解和支持，为维护建房秩序营造良好的氛围，确保相关工作积极稳妥有序推进。

### （五）强化监督，严肃追责

严格执行“四到场”监管制度，由村建办牵头会同农业农村办、综合执法办、自然资源所和涉及村级组织，对村民建房建筑放样、基槽验线、施工过程和工程验收实行全流程管理。完工后，联合开展实地验收，并出具验收材料。严格农村村民建房监管制度。农业农村办、自然资源所、村建办、派出所、社会治理办、综合执法、供电、水务等部门（单位）不得为违法建房和违法建筑提供相应服务。对辖区范围内“未批先建”、“违法占地”多发或违法建设处置不及时、处理不到位的，严格追究有关领导和相关人员的责任。

五、本办法由通元镇人民政府负责解释。

六、本办法至2024年1月1日期执行。如遇上级政策调整按上级政策执行。该文件实施时原《通元镇农村宅基地使用流转管理实施意见（试行）》（通政[2023]25号）自动作废。

海盐县通元镇人民政府  
2023年12月25日

