关于印发《伊宁市农村宅基地“三权”分置实施办法（试行）》的通知

边合区管委会、南岸新镇筹备组，各乡（镇）人民政府、街道办事处，市直各委、办、局:

《伊宁市农村宅基地“三权”分置实施办法（试行）》经伊宁市第十八届人民政府2023年第1次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻实施。

2023年5月12日

伊宁市农村宅基地“三权”分置实施办法

（试行）

第一章 总 则

第一条 为继续深化农村宅基地制度改革，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。

第二条 在保障农村社会结构稳定的基础上，强化乡村产业发展为载体，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宅基地制度改革中的获得感。

第三条 本办法遵循以下四项基本原则：

（一）尊重农民意愿。在政策框架内，充分尊重农民意愿，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变、耕地红线不突破、农民利益不受损。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等。

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

第四条 本办法所称的宅基地“三权分置”，指的是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。即宅基地被赋予三种权能，分别为所有权、资格权、使用权，并且三权分置。三权分置后宅基地所有权不变，仍然属于集体所有。

第二章 落实宅基地集体所有权

第五条 宅基地所有权归村集体经济组织所有，村集体经济组织依法享有宅基地分配、收回、收益、监督、管理的权利。

第六条 落实宅基地集体所有权就是保障和强化村集体经济组织有依法收回宅基地的权利，赋予村集体经济组织对宅基地使用的监督权利，以及村集体经济组织在宅基地使用权流转或被征收时按照一定比例分享流转或征收收益的权

利。落实宅基地集体所有权主要内容包括：明确宅基地集体所有权的行使主体、明确宅基地集体所有权的实现形式。

第七条 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，重大事项需经村民会议或村民代表会议讨论通过。

第八条 宅基地集体所有权的实现形式包括：

（一）宅基地分配权。村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。未经村集体经济组织分配，任何人不得擅自占用集体土地建房。

（二）宅基地收回权。村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通过价格评估或双方协商等方式给予补偿。

（三）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，宅基地在流转时村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，应在村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。

（四）宅基地监督、管理权。村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。

第三章 保障农户资格权和农民房屋财产权

第九条 宅基地农户资格权指的是村集体经济组织成员依法享有申请宅基地建房资格。

第十条 保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权主要内容包括：资格权的认定与取得、资格权的行使、资格权的灭失、保障房屋财产权。

第十一条 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。

第十二条 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，购买商品房进城落户的可以保留其资格权，但退出资格权后原则上不得申请宅基地。

第十三条 资格权的灭失。在所有家庭成员均失去村集体经济组织成员资格时，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。

第十四条 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，有合法权属证明的农房可抵押。

第四章 适度放活宅基地使用权

第十五条 宅基地使用权指宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第十六条 适度放活宅基地使用权就是允许农户通过转让、出租、抵押、入股等方式流转宅基地使用权，提高宅基地集约利用水平和效益，激活宅基地租赁权和抵押权，释放农村建设用地土地价值潜能。主要内容包括：适度扩大农房用途范围、适度放活农房流转形式、适度扩大宅基地使用范围、依法保障各主体间的合法权益。

第十七条 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。经村集体经济组织收回的农房亦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小组提出申请，村民小组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小组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，主要对宅基地来源合法性、是否符合村庄规划、是否影响村内生态环境、农民生产生活等情况进行审核，符合条件的予以审批。

第十八条 适度放活农房流转形式。农户将农房以租赁、合作、入股的方式进行流转的，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，住宅用地70年）。

第十九条 适度扩大宅基地使用范围。村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、租赁性住房等，发挥闲置宅基地的最大效益。

第二十条 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，提升农民的法制观念，稳定宅基地使用权人地产权预期，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，规范用地用房行为。

第五章 附 则

第二十一条 本办法由市农业农村局负责解释。

第二十二条 本办法在克伯克于孜乡、托格拉克乡、潘津镇、汉宾乡、喀尔墩乡、塔什科瑞克乡、达达木图镇、巴彦岱镇、英也尔镇试行。

第二十三条 本办法自发布之日起试行，改革试点期间有效。