

关于印发《伊宁市农村宅基地自愿有偿退出 管理办法（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：

《伊宁市农村宅基地自愿有偿退出管理办法（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

伊宁市农村宅基地自愿有偿退出 管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为促进农村宅基地节约集约利用，规范农村宅基地管理，妥善解决农村宅基地历史遗留问题，盘活利用农村闲置宅基地，增加农村集体经济收入，助力乡村振兴提供土地保障，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅 关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号），结合本市实际，制定本办法。

第二条 农村宅基地有偿退出应坚持“农民主体、自愿有偿、地利共享”的原则，充分尊重农民意愿，坚守不损害农民权益底线，做到农民愿意、农民满意、农民受益，鼓励符合条件的农民退出原有宅基地，并充分保障其合法权益。

第三条 本办法所称的农村宅基地有偿退出是指“一户多宅”、房屋坍塌（拆除）未使用、异地居住、因扶贫、避险、生态绿化等搬迁的空闲宅基地，宅基地使用权人自愿将全部或部分宅基地，交还土地所在村集体经济组织，由该村集体经济组织向宅基地使用权人支付一定费用的，适用本办法。

第四条 农村宅基地有偿退出在乡镇的指导下，以村委会为主体，村集体经济组织具体组织实施。

第二章 退出条件

第五条 宅基地的退出分两种方式，有偿退出和无偿退出。同时要区分暂时退出（退出使用权保留资格权）和永久退出（同时退出使用权和资格权）。

第六条 有下列情况之一的，农村宅基地使用权人可向本村集体经济组织申请有偿退出宅基地。

（一）已进城落户并有固定住所，在原集体经济组织拥有宅基地的，自愿申请退出宅基地；

（二）有合理原因（如继承、赠与等合并）造成的超标准宅基地退出超占面积；

（三）有合理原因（如继承、赠与等）造成的一户多宅，除保留一处符合标准的宅基地外，自愿退出其他宅基地的；

（四）非本集体组织成员因继承、赠与等合法获得的宅基地，自愿退出占用（使用）农村宅基地的；

（五）拆分自有宅基地，退还给本村集体经济组织的。

第七条 有下列情况之一的，农村宅基地使用人应向村集体经济组织主动无偿退出宅基地。

（一）违法违规占用，根据实际情况依法处置，应当退出的要予以退出；

（二）恶意强占多占的，要坚决拆除退出；

(三) 对村内无主、绝亡户的宅基地或房屋，经村集体经济组织公示 3 个月无异议的，由农村集体经济组织无偿收回。

第三章 退出程序

第八条 宅基地自愿有偿退出的审批程序：

(一) 申请。退出宅基地使用人须向村集体经济组织提供以下材料：

1. 宅基地使用权人书面提出自愿退出申请，填写申请表。申请表需由家庭成员签字确认。
2. 宅基地使用权证、房屋产权证或合法权属证明材料；
3. 家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；
4. 退出方为农村居民的，提供另有合法住所的证明材料；
5. 永久退出的提供《不再申请宅基地承诺书》；
6. 需要提供的其他材料。

(二) 审查。村集体经济组织对提供的申请材料进行核实，并确定有偿退出费用，经公示无异议后出具初审意见上报乡（镇）人民政府审批。

(三) 审批。乡（镇）人民政府对宅基地自愿有偿退出报批材料进行调查核实，符合条件由乡（镇）人民政府审批。

(四) 签订协议。乡（镇）人民政府批准后，10 个工作日内由村集体经济组织与退出方签订协议。

（五）变更或注销登记。宅基地完成退出后，宅基地退出方和集体经济组织按照规定，向不动产登记部门申请办理变更或注销登记。

第四章 补偿标准

第九条 农户宅基地和房屋退出补偿标准可参照本市集体建设用地基准地价，由村集体经济组织和农户双方协商确定，或者委托有资质的评估机构评估确定，以货币或住房安置等补偿形式进行兑付。

第十条 应当有偿使用而未办理有偿使用手续，申请退出宅基地的，在签订有偿退出协议时，应扣除应缴有偿使用费。

第十一条 原宅基地使用权人退出宅基地进城落户后，按照城镇居民相关政策进行管理，并享受相关政策待遇。符合条件的，可租住本市公共租赁住房，购买政府政策性住房。相关部门不得将退出宅基地使用权作为村民进城入户的条件。

第十二条 符合宅基地申请条件的农村居民自愿放弃申请宅基地，自愿购置政府投资建设的拆迁安置房或政府回购的本市普通商品房，按成本价销售，符合富民安居政策的可以享受富民安居优惠政策。与城镇居民享受同等就业、教育、医疗等待遇。拆迁安置房成本价由政府每年定期公布。

第十三条 符合宅基地申请条件的农村居民，现有宅基地符合划割分户条件的，鼓励通过划分自有宅基地解决宅基地需求。

第五章 退出宅基地和房屋处置

第十四条 腾退的宅基地，由村集体经济组织负责回购。在符合国土空间规划和用途管制的前提下，按照“宜建则建、宜耕则耕、宜绿则绿”的原则，采取整理、复垦、复绿等方式，对退出宅基地有序开展整治，通过就地再利用、调整再利用、城乡建设用地增减挂钩等措施，为乡村振兴提供土地保障。

第十五条 农村集体经济组织在妥善处理产权和补偿关系后，将农民退出的宅基地按照国土空间规划确定的经营性用途并依法登记后，稳妥有序引导农村集体经营性建设用地入市。

第十六条 腾退的集体建设用地指标优先用于本地农民建房、乡村产业发展、农村公共设施和公益事业建设用地需求。

第六章 保障机制

第十七条 村集体经济组织回购资金来源主要有：增减挂钩及占补平衡指标交易资金、新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、农业重点开发资金、宅基地收益资金和本集体经济组织其他收益资金。

第十八条 对宅基地有偿退出工作中登记、复垦、补偿（补助）、安置等涉及农民切身利益的环节，要按规定进行公示，公示时间不少于5个工作日，接受村民监督，做到公平公正、规范管理，市财政、审计部门要加强对有偿退出资金的监管审计。各乡镇要依法保障农民的土地权益，指导村集体经济组织严格执行宅基地退出补偿标准，确保农民权益不受侵害。

第十九条 在有偿退出工作中，工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，由其所在单位或纪检部门严格追究其责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究法律责任。

第七章 附则

第二十条 本办法由市农业农村局负责解释。

第二十一条 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。

第二十二条 本办法自发布之日起试行，改革试点期间有效。