市十七届政府第20次常务会议材料

《玉环市农村宅基地流转实施办法（送审稿）》

起草说明

市农业农村水利局

一、制定背景和意义

为保障农村宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，盘活农村宅基地，促进土地节约集约利用，壮大集体经济实力，顺应新《土地管理法》和新的社会环境，结合我市实际，对原《玉环县农村宅基地流转实施办法（试行）》（玉政发〔2015〕29号）进行修订，制定本办法。

二、起草过程

2023年，我局在市府办牵头下，依据新修订《土地管理法》《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》（农经发〔2019〕4号）《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）《玉环市农村宅基地改革试点方案（试行）》（玉政发〔2022〕19号）等法律文件，立足我市实际，在原《玉环县农村宅基地流转实施办法（试行）》（玉政发〔2015〕29号）基础上进行修订起草工作。拟定草案后，我局于9月8日向11个乡镇（街道）及市教育局、市自然资源和规划局、市住建局、市司法局、市综合行政执法局、市妇联、市人社局、市公安局、市民政局、市卫健局等有关单位意见，并采纳了他们的相关建议。并在局内召开班子扩大会议和各科室联合讨论会上对文件进行进一步修订，后于10月25日在市政府市领导研究宅基地改革方案会议上对文件进行汇报讨论，11月3日召集各部门、乡镇开展专题讨论，再次进行修订。11月28日在玉环市人民政府网站上将修订后的征求意见稿公开征求意见30日。12月6日，市政府牵头召集各乡镇街道及部门针对文件开展会商会。经过多轮商讨及意见征求，整理各方意见进行修订形成送审稿。

三、制定依据

（一）《中华人民共和国民法典》

（二）《中华人民共和国土地管理法》

（三）《中央农村工作领导小组办公室　农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）

（四）台州市农业农村局关于印发《台州市闲置农房流转交易细则（试行）》的通知（台农〔2020〕36号）

（五）《玉环市农村宅基地管理改革试点方案（试行的通知）》（玉政发〔2022〕19号）

四、主要内容

《玉环市农村宅基地流转实施办法（送审稿）》，主要内容包括总则、农房流转、农村空闲宅基地流转、宅基地改变为经营性建设用地流转、新增建设用地（宅基地）流转、附则等六章。

（一）工作目标。建立宅基地流转机制，允许宅基地在符合条件的资格权人之间通过转让、赠与、买卖和抵押方式进行流转。在市、镇统筹下，支持由村集体统一收回空闲宅基地再进行流转，优先用于村公益事业建设、安排本村住房困难户建房等。在交通便利、文旅资源丰富的地区，可以通过引入社会资本，通过入股、租赁、共建等方式促进乡村特色文化旅游或美丽乡村建设项目开发。

（二）总则。主要包括《办法》出台的目的、适用范围、原则、禁止性规定等。

（三）农房流转。明确农房流转形式、具备条件、审批程序等相关要求。

（四）农村空闲宅基地流转。明确了空闲宅基地流转需由村集体统一收回再进行流转，及具备条件和审批程序。

（五）宅基地改变为经营性建设用地流转。明确了农村宅基地调整为集体经营性建设用地需经市政府批准，及具备条件和办理要求程序。

（六）新增建设用地（宅基地）流转。明确了符合条件、审批条件和流程。

（七）附则。规定了禁止事项，和特殊超实施范围的要求，明确了文件自发布之日起施行及相关说明。