玉环市农村宅基地“三权分置”改革实施办法（暂行）

（征求意见稿）

为深入贯彻落实乡村振兴战略和中央农村工作会议精神，推动我市农村宅基地所有权、资格权和使用权(以下简称“三权分置”改革)，根据《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）和《玉环市农村宅基地改革试点方案（试行）》（玉政发〔2022〕19号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、总 则

（一） 本办法所称的宅基地“三权分置”是指落实宅基地所有权，保障宅基地资格权，适度放活宅基地使用权。

（二）农村宅基地“三权”分置改革遵循以下基本原则：

1. 尊重农民意愿。充分发挥农民群众和集体经济组织主动性和创造性，维护农民合法权益，使改革成果惠及广大群众。坚持依法自愿参与宅基地“三权分置”，通过合同约定，确保各方利益，真正让农民成为农村宅基地激活利用的参与者和受益者。

2. 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。坚持“一户一宅”原则，不得违规违法买卖宅基地，严格实行土地用途管制，严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆等。

3. 坚持统筹谋划。把宅基地“三权分置”改革与国土空间规划、全域旅游规划等产业规划相融合，因地制宜编制乡镇国土空间规划，优化农村居民点布局和生产、生活、生态空间；加强规划刚性，防止无序发展，防止低端扩张，以规划设计引领农村闲置资源盘活，撬动城乡资源要素对接，吸引创业创新人员下乡，助推乡村发展。

4. 坚持适度放活。“三权分置”改革要从尊重农民主体地位、保障农民“户有所居”出发，严格按照适度放活的要求，建立宅基地和房屋使用权租赁、抵押等制度，严控无限期的盘活利用方式，防止造成农民事实上失地失房的风险。

二、宅基地所有权

（一）农村宅基地所有权属于农村集体经济组织，农村集体经济组织依法享有宅基地分配、收回、流转、收益、监督、管理的权力。重大事项需经农村集体经济组织召开成员大会或成员代表大会讨论决定。

（二）宅基地所有权的行使主体。村集体所有的宅基地由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权。

（三）宅基地所有权的实现形式

1. 宅基地分配权。集体经济组织根据村庄规划，对符合宅基地申请条件的成员依其申请按户分配宅基地。未经集体经济组织分配，任何人不得擅自占用集体土地建房。

2. 宅基地收回权。集体经济组织有权收回本集体经济组织内一户多宅超出部分的和闲置废弃的宅基地。农户可根据自愿原则，采取有偿退出方式，向农村集体经济组织退出宅基地，有地上建筑物或构筑物的，通过评估或协商等方式确定价值，由集体经济组织对其地上建筑物及构筑物予以补偿，宅基地不予补偿。

3. 宅基地收益权。探索建立宅基地有偿使用机制和集体经济组织与宅基地使用权人之间的增值收益分配机制。农村集体经济组织应将收益纳入集体资产统一管理，收入和使用情况列为村务公开内容，接受村民监督、审计监督和政府监督。

4. 宅基地监督、管理权。集体经济组织有权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。

三、宅基地资格权

（一）宅基地资格权指的是村集体经济组织成员依法享有获得宅基地的资格。

（二）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，经集体经济组织召开成员大会或成员代表大会审核通过后，报所属乡镇（街道）人民政府批准。一户只能拥有一宗法定面积的宅基地，宅基地资格权不得流转。

（三）资格权的行使。村集体经济组织成员取得宅基地资格权后，有权向本集体经济组织申请宅基地，村集体经济组织应按照“一户一宅、限额用地、拆旧建新”原则分配宅基地，经审批后在规定期限内开工建设。

（四）资格权的灭失。在所有家庭成员均失去集体经济组织成员资格或不再享有本集体经济组织宅基地使用权时，该户宅基地资格权自动灭失。

四、宅基地使用权

（一） 宅基地使用权人依法对宅基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。宅基地使用权人对房屋进行改建、扩建、修缮等活动，须报经所属乡镇（街道）人民政府审批后实施。

（二） 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、餐饮民宿、健康养老、电子商务等新产业新业态。经集体经济组织收回的农房也可用于集体活动中心、村史馆等村内公益事业。合法农房产权由市自然资源和规划局予以确权登记。座落于省级历史文化村落保护利用重点村和中国传统村落内，因历史原因无土地使用证、房屋所有权证和不动产权证书的房屋，由市政府予以村集体使用权证登记。集体经营权证登记由乡镇（街道）人民政府办理。

（三） 适度放活农房流转形式。允许农村宅基地所有权人或使用权人在自愿、不改变所有权性质、一户一宅、收益共享的基础上，经村集体同意流转或由村集体统一组织流转，流转方式为租赁、合营等；其中，通过村集体实施一次性租赁闲置农房且期限不超过二十年的，租赁、合营的不得超过国有建设用地同等用途的出让年限。

五、附 则

（一）本暂行办法由玉环市农村宅基地管理改革试点办公室负责解释。

（二） 本暂行办法适用于除城市规划范围内的所有农村宅基地。

（三） 本暂行办法自发文之日起实施。有效期为2年。