

HQJD01-2021-0002

衢州市衢江区人民政府办公室文件

衢江区政办发〔2021〕29号

衢州市衢江区人民政府办公室 关于印发衢江区农村宅基地“三权分置”改革 实施意见（试行）的通知

各乡镇人民政府、办事处，区级各有关单位：

《衢江区农村宅基地“三权分置”改革实施意见（试行）》已经区政府第85次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

衢州市衢江区人民政府办公室

2021年7月16日



衢江区农村宅基地“三权分置”改革实施意见 (试行)

为深入贯彻落实乡村振兴战略和中央农村工作会议精神，推动我区农村宅基地所有权、资格权和使用权（以下简称“三权”）分置改革，根据《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》和《省委省政府关于高质量推进乡村振兴确保农村同步高水平全面建成小康社会的意见》等文件精神，结合我区实际，制定本实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的乡村振兴总要求，深化农村土地制度改革，探索开展宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地所有权，保障宅基地资格权，适度放活宅基地和房屋使用权，有效盘活利用农民闲置宅基地和闲置农房，促进城乡资源要素互动，增加农民财产性收入，改善农村人居环境，建设美丽乡村，致力实现“活力新衢江、康养大花园”的美好愿景。

二、基本原则

(一) 坚守改革底线。牢牢把握稳中求进的工作总基调，坚

持土地公有制性质不改变、坚持耕地红线不突破、坚持农民利益不受损，严禁违法违规买卖农村宅基地，严禁利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

（二）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，吸引创新创业人员下乡，助推乡村发展。

（三）坚持尊重民意。充分发挥农民群众和集体经济组织主动性和创造性，切实尊重农民意愿，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。

（四）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。

三、改革内容

深化农村土地制度改革，完善农村宅基地所有权、资格权、

使用权的“三权分置”措施，充分发挥“三权”的各自功能和整体效用，形成权属清晰、流转顺畅、保护严格的农村土地产权制度，实现土地资源优化配置、人居环境有效改善、农民收入显著增加，农村和谐稳定发展的新局面。

（一）落实宅基地所有权。农村宅基地所有权属于农村集体经济组织，为充分维护农村集体经济组织对宅基地及房屋使用权调整、收回、流转、监督等权能，在“三权分置”改革中，支持村集体经济组织采取一定方式收回并重新利用闲置宅基地和农房。允许村集体经济组织按照一定比例享有宅基地和农房使用权流转收益，切实保障村集体所有者的权益。

（二）保障宅基地资格权。农村集体经济组织成员享有农村宅基地资格权，以户为单位按照规定，申请使用宅基地建设住房。同时，要继续加快推进全区农村宅基地及住房确权登记发证工作，做到发证到户，切实维护农民的合法权益，为推进“三权分置”改革盘活农村闲置宅基地和闲置农房奠定产权基础。

（三）适度放活宅基地及房屋使用权。允许发展民宿、农家乐、养老养生、乡村旅游、文化创意、休闲运动等农村新产业新业态，吸引人才、资本、技术向农村投入。宅基地和房屋使用权流转由村集体统一组织或经村集体同意后进行，流转方式为租赁、合营等其中一种，并以签订合同的形式，约定权利义务，明

确使用期限、用途范围、能否再流转等内容，同时报所在乡镇（办事处）同意。各乡镇（办事处）应当加强对宅基地及农房流转合同的用途、期限等内容的鉴证管理，切实维护农民权益。宅基地及房屋租赁使用权的期限不得超过二十年，期满后可依约续期；在使用期限内宅基地及房屋租赁使用权可以流转或按规定设定抵押权。在流转期间，对承租的农房进行修缮、拆建的，需经宅基地及房屋所有权人同意，按规定进行审批，并办理农房变更登记手续。农村宅基地及房屋租赁使用权再流转不改变集体土地所有权性质，不改变集体经济组织成员资格，不改变土地用途。

（四）完善宅基地流转使用登记方式。经租赁取得宅基地和房屋使用权后，可凭相关资料到区资源规划局申请宅基地及房屋租赁使用权登记，颁发宅基地及房屋租赁使用权证书。区资源规划局按合同约定的使用期限进行登记，在登记系统和证书附记栏中注明使用人和使用期限。办理宅基地及房屋租赁使用权登记的权利人可向金融机构申请抵押贷款，并按规定到登记部门办理抵押登记手续。

四、组织实施

（一）加强组织领导。各乡镇（办事处）要高度重视，对宅基地及农房“三权分置”改革工作中遇到的困难和问题要主动研究协调解决，并引导集体经济组织建立健全管理议事决策、民主监

督管理、财产管理等机制，充分发挥村民自治组织作用。

（二）加强部门联动。各相关部门要充分利用农业农村、交通、水利、美丽乡村建设、特色小镇、文化旅游等方面政策，加大对“三权分置”改革支持力度。区财政局要将改革工作经费纳入预算，保障工作开展；区农业农村局要做好宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理、闲置宅基地和闲置农房利用等指导工作，并会同区资源规划局开展农村村民住宅用地需求调查及合理分配；区资源规划局要加快推进全区农村宅基地及住房确权登记发证工作，做好农房租赁使用权登记、抵押登记业务办理和指导工作；区文广旅体局要做好民宿、乡村旅游、休闲运动等农村新产业创建服务监管工作；区市场监管局要做好民宿、农家乐、乡村旅游等农村产业市场主体的准入登记和食品安全监管、商品质量监督等市场监管工作；区金融服务中心要做好区域内农房租赁使用权抵押融资的指导和金融机构的监督管理工作。各相关部门要强化信息共享，切实做到工作风险可控，发现问题及时会商纠正，稳步推进改革工作。

（三）加强督查考核。宅基地“三权分置”改革工作纳入对各乡镇（办事处）目标管理考核体系。各乡镇（办事处）需选取一个试点村启动改革，由点及面开展，逐步将实践经验上升为制度建设。区大督考办要对改革工作进行严格督查，对改革中涌现出

的先进典型予以宣传推广和政策性扶持奖励，对工作责任落实不力的单位予以通报批评。

五、施行日期

本意见自 2021 年 8 月 16 日起实施。

抄送：区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区人武部，
区法院，区检察院，各群众团体。

衢州市衢江区人民政府办公室

2021 年 7 月 19 日印发
