

钦州市人民政府办公室关于 印发广西钦州城乡融合发展试验区 农村宅基地流转退出管理办法（试行）的通知

钦政办规〔2022〕11号

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直各委、办、局：
经市人民政府同意，现将《广西钦州城乡融合发展试验区农村宅基地流转退出管理办法（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

2022年12月22日

广西钦州城乡融合发展试验区农村宅基地流转退出管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强农村宅基地管理，保障农民合法权益，推进美丽乡村建设，促进经济社会协调健康发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《不动产登记暂行条例》和《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)、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》(农经发〔2019〕6号)、《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)、《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》(桂自然资发〔2020〕70号)、《自治区住房和城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于印发加强我区农房管控的实施意见的通知》(桂建发〔2020〕3号)等精神，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于广西钦州城乡融合发展试验区。

第三条 农村宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房及庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

第二章 农村宅基地流转

第四条 在尊重农民意愿、保障农民权益的前提下，允许农村宅基地使用权按照自愿、有偿的原则，以转让、赠与、置换等方式在本组级集体经济组织内部流转；属于本村集体经济组织内同一自然村但不同村（居）民小组的，经被流转宅基地所属的村（居）民小组审查同意后，也可在属于本村集体经济组织的同一自然村内部进行流转。

第五条 受让人、受赠人、置换人应为本村集体经济组织内同一自然村或本组级集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员，非本村集体经济组织内同一自然村或本组级集体经济组织成员继承农村住宅的除外。

第六条 转让方必须同时满足以下条件：

（一）流转后不得再申请宅基地（“多户一宅”符合申请条件的除外）。

（二）流转的宅基地及房屋，必须依法取得宅基地使用权，且产权明晰无争议。

（三）流转的宅基地及房屋，必须符合土地利用总体规划、城市规划和村庄规划布局。

（四）宅基地使用权流转须经组级集体经济组织同意。

（五）流转的宅基地不得擅自改变用途。

第七条 农村宅基地流转应当依照以下程序：

（一）申请。

1. 同一组级集体经济组织内的流转双方，必须同时向本组

级集体经济组织申请；本村集体经济组织内同一自然村但不同村（居）民小组的流转双方，同时向各自所属的组级集体经济组织申请。经流转宅基地所在的村（居）民小组会议或村（居）民小组代表会议同意后，流转双方属同一村（居）民小组的，组级集体经济组织将申请流转双方的相关信息在本村（居）民小组范围内公示 7 个工作日，公示期间无异议的，报村（居）民委员会审查；流转双方属同一村级集体经济组织同一自然村不同村（居）民小组的，经流转宅基地所在的村（居）民小组会议或村（居）民小组代表会议同意后，流转双方所在组级集体经济组织将双方的相关信息在本组范围内公示 7 个工作日，公示期间无异议的，报村（居）民委员会审查。

2. 申请办理流转时需提交以下材料：

- (1) 双方签订的流转合同。
- (2) 双方身份的有效凭证。
- (3) 不动产登记证或用地批文复印件。
- (4) 法律、法规和规章规定的其他材料。

3. 流转合同应包含以下条款内容：

- (1) 双方当事人的姓名、住址和身份证号码。
- (2) 流转宅基地的名称、坐落、面积、依法登记的不动产权证号或用地批准文号。
- (3) 双方当事人的权利和义务。
- (4) 成交价款和付款方式。
- (5) 违约责任。

(6) 解决争议的方式。

(二) 审查。

村(居)民委员会对流转双方的资格和申请材料进行审查，通过审查的，报当地镇级人民政府审核。

(三) 审核。

镇级人民政府在接到审核申请后，要组织开展调查审核，符合条件的予以备案。

(四) 变更登记。

需要变更登记的，受让方按照变更登记的相关要求办理。

第八条 农村集体经济组织整合农村闲置宅基地和闲置房屋，应当引导农户通过出租、入股、合作等方式进行盘活利用，并依托有资质的市级或县级农村产权流转交易机构进行交易。鼓励农村集体经济组织及其成员、返乡人员和有实力、有意愿的各类企业以及农民专业合作社等有序参与农村闲置宅基地和闲置房屋盘活利用，发展村级集体经济，所得收益由投资方、农户、农村集体经济组织按约定比例分成，增加农户和农村集体经济组织收入。

第三章 农村宅基地退出

第九条 为助推广西钦州城乡融合发展试验区发展，提升农村人居环境，发展集体经济，鼓励农户有偿退出闲置的农村宅基地使用权。

（一）退出类型。

1. 因历史原因“一户多宅”的多宅部分。符合规划的，鼓励通过协商在组级集体经济组织内部向符合建房条件的农户流转；对无法流转但有退出意愿的，可有偿退出宅基地使用权。

2. 进城落户的村民可自愿有偿退出宅基地使用权，有偿退出后不再批准宅基地。

（二）补偿标准。

退出宅基地面积在法定面积范围内的，按照5万元/亩标准给予补偿；超出法定最高面积部分的，按照2.5万元/亩标准给予补偿。违法占用耕地的宅基地不予补偿。拆除退出宅基地地上房屋构筑物的，补偿标准按《灵山县人民政府关于印发灵山县集体土地征收及房屋拆迁补偿安置暂行办法的通知》(灵政规〔2018〕5号)和《浦北县人民政府关于印发浦北县征地青苗及房屋等地上附着物拆迁安置补偿标准的通知》(浦政发〔2020〕12号)的规定对应执行。除上述标准外，具体补偿标准也可由农村集体经济组织根据实际情况与宅基地使用权退出户协商确定。

（三）补偿资金。

补偿资金从闲置宅基地和闲置房屋盘活利用的收益资金、城乡建设用地增减挂钩节余指标收入、集体经营性建设用地入市收益资金等农村集体经济组织收益资金中支付。

（四）退出程序。

1. 申请人持以下材料向当地镇级人民政府提出申请：

- (1) 自愿退出宅基地的申请书。
- (2) 土地使用证或其他权属证明材料。
- (3) 家庭户口簿及家庭成员身份证明材料。
- (4) 本村(居)民小组集体经济组织意见及村(居)委会意见。
- (5) 现居住场所的证明材料。
- (6) 其他需要提供的材料。

2. 镇级人民政府对退出宅基地进行审核，符合规定条件的，按有关要求办理。

村庄内部退出的农村宅基地，优先用于农村宅基地再分配，保障该村集体经济组织成员的宅基地需求，节余部分可用于本集体经济组织发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、民俗展览、康养服务、电子商务等新产业、新业态。

第四章 不动产登记

第十条 宅基地使用权和房屋所有权的登记按以下要求办理：

(一) 宅基地使用权和房屋所有权首次登记。对分配取得的宅基地使用权和建设权的房屋，当事人申请办理首次登记，提交材料包括：

- 1. 不动产登记申请书。
- 2. 申请人身份证明，包括家庭户口簿及户口簿上家庭所有

成员的个人身份证件（通过部门信息共享获取的不得另行收取）。

3. 权属材料证明：

(1) 城镇开发边界内的（不属于城镇建设用地范围），提交《农村宅基地批准书》、规划管理部门出具的建设用地规划意见、《建设工程规划许可证》和《农村建房（规划许可）验收意见表》。

(2) 城镇开发边界外的，提交《农村宅基地批准书》、《乡村建设规划许可证》和《农村建房（规划许可）验收意见表》。

4. 不动产权籍调查表、宗地图、房屋测绘报告、房屋平面图、宗地界址点坐标等不动产界址、面积材料。

(二) 宅基地使用权和房屋所有权转移登记。

对宅基地流转的，当事人申请办理转移登记，提交的材料包括：

1. 不动产登记申请书。

2. 申请人身份证明（通过部门信息共享获取的不得另行收取）。

3. 不动产权属证书（集体土地使用权证或房屋所有权证、房屋共有权证或不动产权属证书）。

4. 宅基地使用权及房屋所有权转移的材料：

(1) 依法继承的，提交公证书或生效法律文书；不能提交公证书或生效法律文书的，提交继承协议书、继承人或受遗赠人的身份证明、被继承人或遗赠人的死亡证明、亲属关系证明；放弃继承的，提交签署放弃继承权的声明；有遗嘱或者遗赠抚养协议的，提交遗嘱或抚养协议；生前与配偶有夫妻财产约定的，提

交书面约定协议。

(2) 分家析产的协议。

(3) 互换房屋的，提交互换协议书、证明互换双方为本集体经济组织成员的材料。

(4) 因生效法律文书导致的，提交生效法律文书。

(三) 宅基地使用权和房屋所有权变更登记。

当事人申请办理宅基地使用权和房屋所有权变更登记，提交材料包括：

1. 不动产登记申请书。
2. 申请人身份证明（通过部门信息共享获取的不得另行收取）。
3. 不动产权属证书（集体土地使用权证或房屋所有权证、房屋共有权证或不动产权属证书）。
4. 宅基地使用权和房屋所有权变更的材料：
 - (1) 属权利人名称、坐落变更的，提交变更证明材料。
 - (2) 属宅基地、房屋面积、界址范围变更的，提交相关批准材料，不动产权籍调查表、宗地图、房屋测绘报告、房屋平面图、宗地界址点坐标等不动产界址、面积材料。
 - (3) 属共有性质发生变更的，提交共有性质变更协议书或生效法律文书，不动产权籍调查表、宗地图、房屋测绘报告、房屋平面图、宗地界址点坐标等不动产界址、面积材料。

(四) 宅基地使用权（及房屋所有权）注销登记。

当事人申请办理宅基地使用权及房屋所有权注销登记，提交

的材料包括：

1. 不动产登记申请书。
2. 申请人身份证明（通过部门信息共享获取的不得另行收取身份证明）。
3. 不动产权属证书（集体土地使用权证或房屋所有权证、房屋共有权证或不动产权属证书）。
4. 宅基地使用权及房屋所有权消灭的材料：
 - (1) 宅基地、房屋灭失的，提交其灭失现场远近照片各1张。
 - (2) 权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的，提交权利人放弃权利的书面材料。被放弃的宅基地、房屋设有地役权的，须提交地役权人同意注销的书面材料。
 - (3) 依法没收、征收、收回宅基地使用权或者房屋所有权的，提交生效法律文书。
 - (4) 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书。

第五章 监督管理

第十一条 农村集体经济组织在宅基地使用权流转、退出、盘活利用等工作中涉及农民切身利益的环节以及有关收支情况，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；各级审计、农业农村、财政等部门要加强对退出补偿资金的监管审计。县、镇级人民政府要依法保障

农民的土地权益，指导村级、组级集体经济组织严格执行宅基地退出补偿标准，加强资金管理，确保农民利益不受侵害。

第十二条 在宅基地使用权有偿退出工作中，工作人员构成玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，由其所在单位或纪检监察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。

第六章 附则

第十三条 本办法由市农业农村局负责解释。

第十四条 本办法自公布之日起试行。试行期间，如国家、自治区和市出台有关新规定的，按新规定执行。