

中共重庆市璧山区委全面深化改革委员会 农业农村改革专项小组办公室 文件

璧农改办发〔2022〕2号

中共重庆市璧山区委全面深化改革委员会
农业农村改革专项小组办公室
关于印发《璧山区居民自愿有偿退出农村
宅基地指导意见（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，有关单位：

《璧山区居民自愿有偿退出农村宅基地指导意见（试行）》已经区委深改委会、区政府常务会审议通过，现印发给你们，请参照执行。

农业农村改革专项小组办公室
（重庆市璧山区农业农村委员会代章）

2022年10月8日

璧山区居民自愿有偿退出农村宅基地指导意见 (试行)

为了不断改善农村生产生活条件，保护农民合法权益，增加农民财产性收入，破解农村集体建设用地资源较少的困局，实现土地资源配置最优化、效益最大化，根据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71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》（中办发〔2019〕11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）、《重庆市人民政府办公厅关于印发〈国家城乡融合发展试验区重庆西部片区实施方案〉的通知》（渝府办〔2021〕1号）等法律法规和文件精神，结合我区实际，现就农村宅基地自愿有偿退出工作提出如下指导意见。

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，深入贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神 and 全面贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要指示批示精神，以改善农民居住条件、壮大农村集体经济和增加农民收入为目标，积极稳妥推进农

村宅基地自愿有偿退出，盘活农村闲置宅基地资源，促进土地节约和盘活农村资源要素“双提升”，为全面推进乡村振兴，促进城乡融合发展，加快推进农业农村现代化提供建设用地保障。

二、基本原则

（一）依法自愿原则。自愿退出农村宅基地，应当充分尊重农民意愿，符合有关法律、法规规定，不得强迫农民“进城”“上楼”。

（二）合理补偿原则。自愿退出农村宅基地，应当充分保障农民的合法权益，对退出权利人给予合理的补偿或补助。

（三）科学利用原则。自愿退出农村宅基地，应当按照“宜耕则耕、宜园则园、宜林则林、宜建则建”的方式合理利用。

（四）统筹推进原则。自愿退出农村宅基地，要结合美丽乡村、农民集中居住区建设等工作，按照“先行试点、逐步推进”的思路统筹协调推进。

三、适用范围

适用于在璧山区行政区域内有宅基地使用权的家庭户。

四、启动条件

（一）符合以下条件：

1. 有产业化项目，符合区产业导向；
2. 项目区现有建设用地无法满足需要的；
3. 符合城乡总体规划，不属于城市开发区，不属于重点基础设施规划控制区；

4. 国家法律法规规定的其他需要满足启动的条件。

(二) 有序组织开展。符合农村宅基地自愿退出工作启动条件的，村集体经济组织应在相关部门和镇街的指导下，有序开展此项工作。

五、农村宅基地有偿退出补偿（补助）参考标准

(一) 宅基地退出补偿（补助）

1. 已确权登记发证且符合规定面积标准的，宅基地占地面积和地坝用地面积（用于建造生活附属设施及地坝用地面积按 20 平方米/人计算，不足 20 平方米/人以实际丈量为准），按 27 元/平方米标准给予补助。

2. 未确权登记发证的，由农村集体经济组织成员代表共同现场核实，经公示无异议并报镇街复核的合法面积，按 27 元/平方米的标准给予补助。

(二) 地上附着物补偿（补助）

退出补偿标准的最终形成，应根据当地经济社会发展水平、不同地理位置、不同建筑结构，由农村集体经济组织与使用权人充分协商，并经集体经济组织成员代表会议决定后，形成合理补偿标准。合法建筑的补偿标准参照璧山区集体土地征收农村房屋重置价格补偿标准的 80% 执行（附件 1），其余部分建筑的拆除补偿标准，原则上控制在合法建筑补偿标准的 50%（含）以内。

六、农村宅基地自愿有偿退出程序

(一) 自愿申请

申请人持以下材料向本村集体经济组织提出申请。

1. 自愿退出宅基地的申请表；
2. 土地使用证或权属证明材料；
3. 家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；
4. 现居住场所的证明材料；
5. 全部退出宅基地后，应当提交不再重新申请宅基地的承诺书；
6. 其他需要提供的材料。

（二）村级核实

村集体经济组织接到产权人宅基地退出申请后，3个工作日内组织人员进行核实。

1. 向产权人出具收件清单（若产权人提交的是原件，须出具清单）。
2. 对产权人提供材料的真实性予以核实。
3. 对产权人家庭、宅基地等情况予以询问，填写《农户宅基地退出询问笔录》。
4. 向所在镇街申请宅基地及其地上附着物实地测绘。所在镇街成立由相关科室组成的土地测绘小组。测绘小组委托相关专业机构对房屋及宅基地进行实地测量，绘制房屋、土地示意图，标注测量尺寸、测绘时间，进行影像锁定。拍摄照片应从东、南、西、北、全貌五个方位予以实景拍照记录。示意图必须由测绘人、产权人分别签字确认。

5. 根据产权人宅基地退出后去向及实地产权测绘数据，由镇街确定专人计算补偿、补助款项，按不同选择去向分别填写《XX镇XX村XX户宅基地退出补偿补助明细表》，并签署核实意见，加盖公章。

6. 村集体经济组织进行信息公示。对符合或不符合宅基地退出申请的产权人，都应在宅基地退出产权人所在地村组进行公示，公示期不少于7天。公示内容包括产权人姓名、宅基地座落位置、房屋结构、面积、宅基地产权证明及面积，补偿（补助）标准、补偿（补助）金额、宅基地退出后去向、联系人姓名、联络方式，举报电话等信息。公示内容、公示照片、公示意见反馈等资料作为退出申请的重要内容放入报件，以便备查。

7. 公示期满后，村集体经济组织及时将产权人申请卷宗按批次报送属地镇街复核。报件材料一式四份。

（三）镇街复核

镇街收到村集体经济组织报送的产权人宅基地退出申请后，3个工作日内指派专人逐项进行复核。复核后，按规定要求予以公示，公示无异议的，镇街按批次将产权人宅基地退出申请全部资料分宗组卷，上报区农村宅基地自愿有偿退出工作领导小组审核。报件材料一式四份。

（四）区级审核

区农村宅基地自愿有偿退出工作领导小组办公室（以下简称“宅基地退出办”）收到镇街报送的农户宅基地退出申请后，及

时派员复查。主要复查程序是否符合规定，要件是否齐全，数据计算是否准确，必要时进行现场复查。对程序规范、材料齐全、数据准确的报件，及时上报领导小组组长或经授权的批准人予以审核，并将审核情况书面通知相关镇街。

（五）签订协议

产权人与村集体经济组织签订《璧山区农村居民自愿退出宅基地协议》。同时，产权人将其集体建设用地证（集体土地使用权证）、房屋产权证原件交村集体经济组织，由村集体经济组织统一送交镇人民政府（街道办事处）。

（六）退地付款

农村集体经济组织按协议约定向退出人支付宅基地退出补偿补助费用。

（七）注销登记

宅基地使用权退出方和集体经济组织按照《不动产登记暂行条例》的意见，申请办理注销登记。

七、资金来源与使用管理

（一）资金来源

1. 农村集体经济组织支付自愿有偿退出的补偿资金主要来源为宅基地有偿使用费收入、土地整理后新增耕地指标交易收益、集体经营性建设用地使用权入市收益、租金收入、社会捐赠及其他方面的资金等。

2. 区政府指定区属国有平台公司通过入股等方式为村集体

经济组织提供收储资金。

3. 鼓励项目工商资本与农村集体经济组织下属公司合作，开展闲置宅基地（房屋）收储。

（二）使用管理

宅基地有偿退出补偿资金实行专款专用，由各村级集体经济组织拟定拨付方案，报镇街审核后拨付。退出宅基地地块实现增值收益时，按约定对以入股或其他方式提供资金支持的经营主体进行分配。增值收益中属于村集体经济组织的结余资金部分由村集体经济组织按照章程召开股东大会或股东代表会议，决定是否分配以及参与分配人员、分配方式等。

八、保障措施

（一）成立组织机构

区级成立农村宅基地自愿有偿退出工作推进小组，由区政府分管区领导担任组长，区发展改革委、区财政局、区规划自然资源局、区住房城乡建委、区农业农村委、区国资中心等相关部门为成员单位。领导小组下设办公室在区农业农村委，具体负责统筹协调全区农村宅基地有偿退出工作，及时向领导小组报告工作进展情况。

（二）明确工作职责

区规划自然资源局、区住房城乡建委、区农业农村委按照职能职责，负责对相关工作进行指导、监督，各镇街具体负责农村

宅基地退出组织、搬迁、复垦、验收等工作。其他区级部门分工协作，各司其职，确保此项工作顺利推进。

（三）建立激励机制

鼓励退出宅基地的居民参加社会保险，对自愿退出全部合法拥有的农村宅基地的，建议由村集体经济组织给予退地人员一次性 2000 元/人的奖励资金。

- 附件：1. 璧山区农村房屋重置价格补偿标准
2. 璧山区农村宅基地退出申请表
3. 自愿退出宅基地协议
4. 自愿放弃宅基地承诺书
5. 拥有合法产权居住地证明

附件 1

璧山区农村房屋重置价格补偿标准

单位：元/平方米

类别 结构	房屋结构	补偿标准
钢砼结构	框架（剪力墙）现浇盖	952
砖混结构	砖墙（条石）预制盖	760
砖木结构	砖墙（木板）穿逗瓦盖	640
	砖墙（片石）瓦盖	608
	砖墙石棉瓦盖（油毡、玻纤瓦）	536
	砖墙彩钢盖	296
土墙结构	土墙瓦盖	368
	石棉瓦、玻纤瓦盖	320
简易	砖柱（石柱、木柱、钢柱）石棉瓦盖（油毡、玻纤瓦、彩钢盖）	176
	简易棚房	144
说明	1. 房屋层高在 2.2 米（不含 2.2 米）以下，1.5 米（含 1.5 米）以上的，按同类标准的 70% 计算补偿。 2. 房屋层高在 1.5 米以下的（不含 1.5 米），按同类标准的 50% 计算补偿；在 1 米以下的，按同类房屋标准的 20% 计算补偿。 3. 预制板作楼板的瓦盖房屋，瓦盖一层的，按瓦盖房屋补偿，其余楼层按预制盖房屋补偿。 4. 房屋面积以外墙尺寸计算，外阳台按同类房屋的 50% 计算。	

附件 3

自愿退出宅基地协议

甲方：_____

乙方：_____

为全面推进乡村振兴，不断改善农村生产生活条件，增加农民财产性收入，实现土地资源配置最优化、效益最大化，提升农村建设用地节约集约化水平。经甲乙双方协商一致，就自愿退出宅基地协议事宜达成协议条款如下：

一、甲方按照《璧山区居民自愿有偿退出农村宅基地指导意见（试行）》（xxx发〔2022〕xx号）文件规定，自愿退出宅基地。

二、甲方同意将坐落在_____镇(街道)_____村(社区)_____组面积为_____m²的宅基地退还给乙方，并承诺自愿放弃宅基地使用权（资格权）及地上建构物所有权，且今后无论分户、析产、婚嫁等任何原因不再申请农村宅基地。

三、乙方根据文件精神和甲方选择的补偿方式核算补偿总金额为大写（人民币）_____。（附宅基地退出补偿补助明细表）

四、按照《璧山区居民自愿有偿退出农村宅基地指导意见（试

行)》(xxx发[2022]xx号)文件要求,甲方应在_____年___月
日前腾出房屋,并向乙方移交宅基地及地上建构筑物,由乙方自
行处置。若逾期未腾退交付,甲方自愿将该宅基地上房屋由村集
体经济组织无偿拆除,并依照本协议承担违约责任。

五、甲方负责清理搬迁旧宅内所有个人物品。建筑材料、墙
体及甲方无用的杂物统一由乙方组织拆除。

六、甲方将土地的使用证书等权属资料原件交所在镇人民政
府(街道办事处)后,镇人民政府(街道办事处)、区规划自然
资源局及相关部门组织验收合格后,向腾退户发放房屋处置《验
收合格单》。

七、甲方凭协议、验收合格单等资料到镇人民政府(街道办
事处)办理领取补偿或补助资金等相关手续。

八、未尽事宜双方另行协商解决。

九、本协议自双方签字或盖章之日起生效。

十、本协议一式五份,甲乙双方、XX镇人民政府(街道办事
处)、区规划自然资源局、区农业农村委各执壹份。

甲方:

乙方:(签章)

身份证号码:

联系方式:

年 月 日

年 月 日

附件 4

自愿放弃宅基地承诺书

本户自愿退出_____镇（街道）_____村（社区）_____小组农村宅基地，并作出以下承诺：

1. 自愿放弃坐落于_____的宅基地使用权（资格权），今后无论分户、析产、婚嫁等任何原因不再申请农村宅基地。

2. 按照____年____月____日与_____（乙方）签署的《自愿退出宅基地协议》，本户自愿清理搬迁房屋内个人物品。建筑材料、墙体及本户无用的杂物自愿交由（乙方）组织拆除。并将持有的集体建设用地证（集体土地使用权证）、房屋产权证书等权属资料按规定逐级上报注销。

3. 本承诺书自签字之日起生效，本户委托户主全权办理签订协议、领取款项等相关事项。

姓 名	与户主关系	身份证号码	签 名	备注

承诺户主签名：

年 月 日

注：本承诺书需年满 16 周岁、具有完全民事行为能力的全部家庭成员签名。本承诺书一式叁份，村集体经济组织、规资所、镇人民政府（街道办事处）各执壹份。

附件 5

拥有合法产权居住地证明

兹证明_____在我管辖区域居住，居住场所位于_____，行政区划_____，本区域邮政编码_____，联系电话：_____，现在我处拥有合法产权住房（楼房/平房）_____间，面积_____平方米。

经办人签字：_____

经办人联系方式：_____

（单位盖章）

年 月 日

