

三亚市人民政府

关于印发三亚市农村闲置宅基地管理暂行办法的通知

三府规〔2023〕17号

各区人民政府，各管委会，市各有关单位：

《三亚市农村闲置宅基地管理暂行办法》已经2023年8月13日八届市政府第41次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

三亚市人民政府

2023年9月8日

（此件主动公开）

三亚市农村闲置宅基地管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为了规范闲置宅基地盘活利用的活动，促进农村土地节约集约利用，保护闲置宅基地盘活利用当事人的合法权益，强化闲置宅基地盘活利用的规范管理，根据《中华人民共和国民法典》《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》等有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称宅基地，是指农村村民经依法批准，用于建造住宅及其附属设施的集体所有土地。

本办法所称盘活利用，是指在宅基地收回、退出和整治的基础上，农村集体经济组织自主经营或者通过出租、入股或者其他方式流转宅基地经营权，开发利用宅基地的行为。

第三条 闲置宅基地盘活利用应当始终坚持宅基地集体所有权不变，严格保护宅基地资格权，适度放活宅基地使用权，充分保障宅基地经营权。

第四条 闲置宅基地盘活利用应当符合本市国土空间规划，做好城乡建设用地指标的腾挪衔接，突出节约集约用地导向，促进乡村振兴与城市建设协调发展。宅基地盘活利用应当统筹考虑农村村民生产、生活需求，保障农村村民户有所居，优先用于满足本集体经济组织成员的宅基地需求。闲置宅基地盘活利用应当遵循依法、自愿、有偿原则，促进农村集体经济发展和农民增加收入。

第五条 市、区应当整合涉农资金，利用好现有财政、税收、金融等扶持政策，积极推进闲置宅基地盘活利用。

市、区优先安排基础设施建设，通过道路、供水、供电、排水、通信、污水处理、垃圾处理、厕所改造等基础设施配套，促进闲置宅基地合理利用。

鼓励银行、保险公司等金融机构为闲置宅基地盘活利用提供融资、保险等金融服务。

第六条 市农业农村主管部门负责全市闲置宅基地盘活利用管理工作指导。

区农业农村主管部门依照职责，负责本行政区域内闲置宅基地盘活利用的管理工作。

农村集体经济组织应当协助农业农村部门做好闲置宅基地盘活利用的管理工作。

第二章 宅基地收回、退出和整治

第七条 有下列情形之一的，农村集体经济组织可以收回宅基地使用权：

- （一）为村公共设施和公益事业建设，需要使用宅基地的；
- （二）不按批准的用途使用宅基地的；
- （三）村内无主、绝亡户的宅基地。

依照前款第（一）项规定收回宅基地使用权的，对宅基地使用权人应当给予适当补偿，符合重新划拨宅基地条件的，重新选址划拨宅基地。

第八条 宅基地收回应当经农村集体经济组织成员大会三分之二以上成员同意，或由成员大会授权的成员代表大会三分之二以上成员代表同意。

农村集体经济组织作出宅基地收回决议的，应当在本集体经济组织范围内公示 15 个工作日。

公示期满无异议或者异议不成立的，农村集体经济组织应当在 15 个工作日内将宅基地收回决议报区人民政府批准。

第九条 有下列情形之一的，农村村民可以自愿退出宅基地使用权：

- （一）本集体经济组织成员一户一宅，有具有所有权的其他合法住所的；
- （二）本集体经济组织成员一户多宅、超占面积的；
- （三）法律法规规章规定的其他情形。

进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地，但是不得以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

第十条 农村村民申请宅基地退出的，可以与农村集体经济组织协商确定回购价格。该回购价格包括宅基地使用权及其地上附着物的补偿。

第十一条 鼓励有条件的农村集体经济组织按照本市国土空间规划，采取集中建设新村、旧村改造等方式，自主开展宅基地整治。

第十二条 农村集体经济组织开展宅基地整治，应当经农村集体经济组织成员大会三分之二以上成员同意，或由成员大会授权的成员代表大会三分之二以上成员代表同意，并形成宅基地整治方案。

宅基地整治方案应当包括以下内容：

- （一）拟整治宅基地的位置、面积；
- （二）整治宅基地需搬迁的农村村民户数、人数、宅基地和房屋的面积；
- （三）需搬迁的农村村民的安置补偿办法和安置规划方案；
- （四）整治后多余宅基地的处置方式。

第十三条 农村集体经济组织应当将宅基地整治方案在本集体经济组织范围内公示 15 个工作日。

公示期内，农村集体经济组织成员对宅基地整治方案有异议的，可以向区农业农村主管部门提出审核申请。

公示无异议或者异议不成立的，农村集体经济组织应当在 15 个工作日内将宅基地整治方案报经区人民政府批准。

第十四条 区人民政府应当在 15 个工作日内，作出是否批准宅基地整治方案的决定。

第三章 盘活利用当事人

第十五条 农村集体经济组织有权依法决定宅基地经营权是否流转，以及流转的对象、方式、期限等。

第十六条 农村集体经济组织自愿委托中介组织或者他人流转宅基地经营权的，应当由农村集体经济组织出具流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并由委托人和受托人签字或者盖章。

第十七条 宅基地经营权流转的受让方享有宅基地经营权，有权在合同约定的期限内利用宅基地，依法开展生产经营并取得收益。

受让方应当按照约定的方法使用宅基地，并依法办理建设报批手续，鼓励发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。

第十八条 经农村集体经济组织同意，受让方可以将宅基地经营权流转给第三人，也可以依法用宅基地经营权向银行抵押贷款。

第十九条 流转期限届满，受让方应当返还宅基地。

流转期限届满，受让方继续使用宅基地，农村集体经济组织没有提出异议的，原流转合同继续有效，但是流转期限为不定期。

流转期限届满，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

第四章 盘活利用方式

第二十条 农村集体经济组织可以采取自主经营、出租、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转宅基地经营权，宅基地所有权不变。

农村集体经济组织自主经营，是指农村集体经济组织利用闲置宅基地从事生产经营活动。

宅基地经营权出租，是指农村集体经济组织将宅基地经营权租赁给他人从事生产经营活动。

宅基地经营权入股，是指农村集体经济组织将宅基地经营权作价出资，成为公司、合作经济组织等股东或者成员，并用于生产经营活动。

第二十一条 鼓励不同农村集体经济组织之间通过入股等方式，联合开展闲置宅基地盘活利用，促进宅基地规模化、集约化利用，共担风险、共享收益。

第二十二条 农村集体经济组织盘活利用闲置宅基地，须转变为集体经营性建设用地的，应当依法履行审批手续。

集体经营性建设用地出让、出租等，应当依据《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》等相关法律法规规定开展。

第五章 盘活利用合同

第二十三条 农村集体经济组织盘活利用闲置宅基地的，应当与受让方在协商一致的基础上签订宅基地经营权流转合同。

第二十四条 宅基地经营权流转合同一般包括以下内容：

- （一）双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等；
- （二）宅基地的坐落、面积等；
- （三）流转期限和起止日期；
- （四）流转方式；
- （五）流转价款及其支付方式；
- （六）宅基地的用途；
- （七）双方当事人的权利和义务；
- （八）合同到期后地上附着物的处理；
- （九）宅基地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属；
- （十）违约责任。

第六章 盘活利用管理

第二十五条 农村集体经济组织与受让方就宅基地经营权流转的方式、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。

第二十六条 农村集体经济组织和受让方向区农业农村主管部门提出流转申请，并提交下列材料：

- （一）流转意向协议书；
- （二）流转当事人身份证明；
- （三）宅基地权属证明；
- （四）法律法规规章规定的其他材料。

第二十七条 区农业农村主管部门重点审查提交的材料是否真实有效，并就拟用宅基地是否符合本市国土空间规划、流转项目规划可行性等方面征求区自然资源和规划部门等相关部门意见。

区农业农村主管部门对提交审查材料的真实性存在疑问的，可以进行实地查看。

区农业农村主管部门应当自受理之日起 15 个工作日内作出审核意见。如遇特殊情况，可适当延长作出审核意见期限，延长期限不得超过 15 个工作日。

第二十八条 区农业农村主管部门审核通过的，农村集体经济组织与受让方签订宅基地经营权流转合同。

第二十九条 区农业农村主管部门应当依法开展闲置宅基地盘活利用的指导和管理工作，督促农村集体经济组织按年度报送宅基地盘活利用情况，加强事中事后监管，及时协同执法等有关部门查处纠正违法违规行为。

第三十条 区农业农村主管部门应当建立闲置宅基地盘活利用台账，及时准确记载盘活利用情况，应当对闲置宅基地盘活利用有关文件、资料及合同等进行归档并妥善保管。

第三十一条 鼓励宅基地经营权流转通过海南（三亚）农村产权交易服务中心开展。

第三十二条 市农业农村主管部门应当加强对区农业农村主管部门闲置宅基地盘活利用管理工作的指导。

第七章 法律责任

第三十三条 国家机关及其工作人员利用职权强迫、阻碍闲置宅基地盘活利用的，给当事人造成损失的，受害人有依法取得国家赔偿的权利；情节严重的，依法给予直接责任人员处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十四条 本办法适用于本市国家农村改革试验区。

第三十五条 本办法的具体应用问题由市农业农村主管部门负责解释，市自然资源和规划、住房和城乡建设、水务、林业等行政主管部门按职能配合。

第三十六条 本办法自 2023 年 10 月 8 日起施行，有效期至 2026 年 10 月 7 日。《三亚市农村闲置宅基地盘活利用管理办法（试行）》（三府规〔2022〕23 号）同时废止。