

海口市琼山区人民政府文件

琼山府规〔2022〕1号

海口市琼山区人民政府 关于印发《海口市琼山区农村宅基地有偿使用 管理办法（试行）》的通知

各有关单位：

《海口市琼山区农村宅基地有偿使用管理办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



（此件主动公开；联系人：王倩雯，电话：13976993197）

海口市琼山区农村宅基地有偿使用管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为规范农村宅基地有偿使用管理，促进集约节约用地，根据《中华人民共和国土地管理法》《海南省农村宅基地管理试点办法》《海口市琼山区农村宅基地制度改革试点实施方案》（海府函〔2021〕32号），制定本办法。

第二条 海口市琼山区行政区域内实施农村宅基地有偿使用的，适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地，是指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地。

第四条 本办法所称有偿使用，是指海口市琼山区行政区域内历史上形成的“一户多宅”和超标准宅基地，非本集体经济组织成员通过继承农房或其他合法方式占用宅基地等，在符合有偿使用条件的前提下，通过有偿、协商的方式，向集体经济组织缴纳一定数额的有偿使用费用后，获得宅基地使用权确权登记等权益。

第五条 本办法所称成员、成员代表是指农村集体产权制度改革成员身份认定的成员、成员代表。成员大会，有三分之二以上集体经济组织成员参加方可召开，所作决定应当经到会成员的

过半数同意。成员代表大会，有三分之二以上集体经济组织成员代表参加方可召开，所做决定应当经到会成员代表的过半数同意。

第二章 有偿使用条件和类型

第六条 本村集体经济组织成员，符合下列条件之一的，虽未分户，但可以独立作为“户”，依法享有一户一宅标准面积的宅基地。

- （一）已婚或达到法定结婚年龄的；
- （二）依法继承房屋及宅基地使用权的未成年人；
- （三）法律法规规定的其他情形。

对以上情形之外，确需认定为独立“户”的，可提交集体经济组织成员（代表）会议讨论同意，并经镇人民政府审核后公示认定。

第七条 “一户多宅”符合下列条件之一的，需在办理有偿使用认定手续并缴纳有偿使用费后，按照实际使用现状面积予以确权登记：

（一）本村集体经济组织成员合法购买本村房屋取得宅基地，造成“一户多宅”的。

（二）农村集体经济组织决定规划建设新村，且在《海南省人民政府办公厅关于加强农房建设规划报建管理工作的通知》

(琼府办〔2016〕165号)要求“2017年1月1日起全省全面实施农村建设规划报建制度”之前已建设房屋,但原有房屋(含“祖屋”)未拆除、腾退,造成“一户多宅”的。

第八条 2017年1月1日全省全面实施农村建设规划报建制度之前已建成房屋,占用宅基地面积超过175平方米面积限额的,须对超过面积限额部分办理有偿使用认定手续并缴纳有偿使用费后,按照实际使用现状面积予以确权登记。

第九条 非本村集体经济组织成员存在以下情形之一的,须有偿使用:

(一)1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施之前,非本集体经济组织成员通过继承房屋或其他合法方式占用宅基地,且占用的宅基地范围在《村镇建房用地管理条例》实施后扩大的,须按本管理办法对扩大部分的宅基地面积办理有偿使用后,才能予以确权登记。

(二)1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施之后,非本集体经济组织成员通过继承房屋或其他合法方式占用宅基地超过175平方米的,须按本管理办法对超过面积限额部分办理有偿使用后,才能予以确权登记。

第十条 符合分户建房规定而尚未分户的农村集体经济组织成员,其实际使用的宅基地合计面积没有超过分户后用地合计面积标准的,不属于“一户多宅”或超标准宅基地,按照实际使用现状面积予以确权登记。

1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施之前建房占用的宅基地，至今未扩大面积的，不属于“一户多宅”或超标准宅基地，按照实际使用现状面积予以确权登记。

第十一条 适用有偿使用的宅基地须符合现行的海口市琼山区总体规划和村庄规划，权属无争议，且第三次国土调查土地利用现状为非耕地。

第三章 有偿使用收费标准

第十二条 按照海口市琼山区农村宅基地基准地价的50%进行核算。不同使用年限收费标准按下列公示计算：收费标准 = 基准地价 × 50% × 有偿使用年限 ÷ 70年。

实施过程中基准地价调整的，按调整后的价格执行。

第十三条 如同一个村集体涉及到两个或多个城镇基准地价片区的，按较低基准地价的标准。

第十四条 “一户多宅”或超标准宅基地有偿使用，收费标准应结合房屋建成年代区别对待：

（一）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前建成房屋，已按照实际占地面积进行确权登记发证的，不收取有偿使用费。未进行确权发证的，在提供相关证据材料予以证明并经集体经济组织确认，补办确权登记颁证手续的，不收取有偿使用费。

(二) 1982年2月13日至1999年9月24日《海南省经济特区土地管理条例》实施前建成房屋，超“一户一宅”标准的部分，按本办法第十二条规定标准的50%计算有偿使用费用。

(三) 1999年9月25日至2017年1月1日全省全面实施农村建设规划报建制度前建成房屋，超“一户一宅”标准的部分，按本办法第十二条规定标准的100%计算有偿使用费用。

房屋建成年代以《不动产权证》记载为准，无权证信息的，由集体经济组织成员（代表）大会表决，经镇人民政府审核后确认。

第四章 有偿使用期限

第十五条 有偿使用期限由集体经济组织与有偿使用人根据房屋新旧程度等情况自行协商确定，最低不少于20年，最长不超过70年，自有偿使用协议签订之日起计算。

第十六条 有偿使用期间，原有偿使用人去世的，其有偿使用权益根据房地一体原则，由房屋继承者获得。

第十七条 有偿使用到期后，集体经济组织与有偿使用人协商并经成员（代表）大会表决同意后，对宅基地继续有偿使用，协商不一致的，按到期时宅基地的相关法规政策进行处置。

第五章 有偿使用程序

第十八条 宅基地有偿使用按以下流程操作：

（一）申请和表决公示。有偿使用人向集体经济组织提出申请，经成员（代表）大会表决同意后，将有偿使用信息在本集体内部公示，公示期不得少于 5 日，公示期满无异议或异议不成立的，报村委会审核。

（二）审核。村委会对有偿使用宅基地的边界、权属和申请程序进行审核，通过审核后报镇人民政府审批。

（三）审批和公告。镇人民政府在接到申请后，应组织人员在 15 个工作日内对申请是否符合有偿使用条件、是否符合有偿使用期限要求、是否符合村庄规划和土地利用现状限定条件等内容进行查验，认为符合要求的，予以审批，并在有偿使用申请（审批）表上做出意见。

审批通过后，由镇政府在村公共场合进行公告，公告期不得少于 7 天。

（四）签订协议。公告期满无异议或异议不成立的，有偿使用人与集体经济组织签订《农村宅基地有偿使用协议》。

（五）缴费。有偿使用人按协议约定，按时、足额向集体经济组织缴纳有偿使用费用。

第十九条 符合有偿使用处置条件的宅基地，按流程申请并缴纳全部有偿使用费用后，可按《海南省自然资源和规划厅关于农村不动产确权登记历史遗留问题处理意见的通知》（琼自然资规〔2020〕7 号）规定，向市不动产登记机构申请进行登记发证。

第六章 有偿使用费用缴纳和管理

第二十条 土地征收补偿时，超“一户一宅”标准的有偿使用部分补偿权益归集体经济组织，有偿使用费按剩余年限不计息退回原有偿使用人。

宅基地有偿使用范围线内的房屋及附属设施，按征地房屋补偿标准进行补偿，补偿归有偿使用人。

第二十一条 集体经济组织的精准扶贫建档立卡对象、低保户、五保户等，经过成员（代表）会议讨论同意后，可以实行缓缴、减缴或免缴。缓缴最长期限不超过2年，减缴最高比例不超过50%。

第二十二条 集体经济组织收取的宅基地有偿使用费纳入集体资产统一管理使用。本年度收缴情况每年在集体内部至少公示2次，接受成员监督。

第二十三条 宅基地有偿使用费归集体经济组织所有，主要用于成员住房保障、有偿退出回购、土地复垦、村内基础设施和公益事业建设、村内贫困户帮扶等。

第二十四条 各镇人民政府（街道办事处）应当加强宅基地有偿使用的管理和监督，及时发现、制止、查处宅基地有偿使用费缴纳和使用中的违法违规行为。

第七章 附 则

第二十五条 本办法由海口市琼山区农业农村局负责解释。

第二十六条 本办法自发布之日起 30 日以后施行，有效期 3 年。

- 附件：
1. 农村宅基地有偿使用申请（审批）表
 2. 集体经济组织成员（代表）会议及决议
 3. 农村宅基地有偿使用申请公示
 4. 农村宅基地有偿使用公告
 5. 农村宅基地有偿使用协议