

海口市琼山区人民政府文件

琼山府规〔2022〕2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退出 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退出管理办法（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退出管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为规范农村宅基地有偿退出管理,增加农民财产性收入,有效盘活农村宅基地,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退出的,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 本办法所称退出,是指海口市琼山区行政区域内农村集体经济组织成员依法占用的宅基地、非集体经济组织成员通过继承房屋等方式合法占用的宅基地,在坚持自愿、有偿的前提下,退出人退出原有宅基地及地上房屋和附属设施,并获得合理补偿。

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 退出条件和类型

第六条 自愿有偿退出的宅基地，应满足以下条件：

（一）权属无争议，退出的宅基地及房屋须依法取得《不动产权证》、《集体土地使用权证》或《房屋所有权证》三证之一，没有上述权证的，由集体经济组织提供权属证明；

（二）房地一体，退出时宅基地及地上房屋和附属设施全部退出；

（三）经集体经济组织同意，并签订退出协议；

（四）户有所居，退出人退出后有合法固定居所；

（五）宅基地未流转、抵押。

第七条 本集体经济组织成员依法占用宅基地面积按“一户一宅”标准超过175平方米，超出部分可自愿有偿退出。

第八条 本村有长期闲置宅基地和房屋的，包括本集体经济组织成员、户口迁离的外出务工人员、华侨、归侨等，可自愿有偿退出。

第九条 本集体经济组织成员需调整宅基地位置或将原零星分散宅基地汇集一处使用的，以及因村庄规划等原因导致其宅基地无法使用且没有其他宅基地的，可将原宅基地退出给集体后，

重新申请宅基地。原面积超过 175 平方米的，按 175 平方米申请，超出部分可按超占面积退出；原面积不足 175 平方米的，按原面积申请。

申请人调整宅基地位置的，集体经济组织可根据备选位置和供需情况，决定是否收取宅基地择位费，择位费由申请人与集体经济组织协商确认。

第十条 非本集体经济组织成员通过继承房屋等合法方式占用宅基地的，可自愿有偿退出。

第十一条 村内无主、绝亡户的宅基地或房屋，经集体公示 3 个月无异议的，由集体经济组织无偿收回。

第三章 退出补偿标准及费用来源

第十二条 宅基地永久退出补偿由集体经济组织和退出人参考海口市琼山区农村宅基地基准地价协商确认，协商结果经集体经济组织成员（代表）大会表决、公示和村委会审查，并报送镇人民政府备案后生效。

暂时退出的补偿标准，参考宅基地永久退出补偿标准，按下列公式计算：暂时退出的补偿标准 = 宅基地永久退出补偿标准 × 退出年限 ÷ 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 房屋及附属设施补偿由集体经济组织和退出人参

考海口市集体土地上房屋征收补偿安置标准协商确认。

第十四条 退出费用按《农村集体经济组织财务制度》的要求，可从宅基地有偿使用费、退出后流转收益、集体经营性建设用地入市收益或农村集体经济组织其他经营性收入中列支。

第四章 退出期限

第十五条 退出按期限分为永久退出和暂时退出两种类型。暂时退出的期限原则上不低于 20 年，不超过 40 年。

整村改造、土地综合整治或集体经营性建设用地入市选择暂时退出的，退出期限为 40 年。

第十六条 退出人永久退出宅基地的，在获得退出补偿后，该宅基地使用权和地上房屋及附属设施的所有权归集体经济组织。

集体经济组织无偿收回宅基地及房屋的，该宅基地使用权和地上房屋及附属设施的所有权归集体经济组织。

退出人永久退出该宅基地后，在集体经济组织没有其他宅基地的，失去宅基地资格权。

第十七条 本村集体经济组织成员退出全部宅基地，想保留宅基地资格权的，可暂时退出其宅基地使用权给集体经济组织，在获得退出补偿后，该宅基地使用权和地上房屋及附属设施的所有权归集体经济组织。

暂时退出期间，保留退出人宅基地资格权。暂时退出到期后，原退出面积不超过“一户一宅”标准的，按原面积申请，超过“一户一宅”标准的，按“一户一宅”标准申请。

第五章 退出程序

第十八条 对自愿有偿退出的宅基地，按以下程序办理：

（一）申请和表决公示。退出人向集体经济组织提出申请，经成员（代表）大会表决同意后，将退出信息在集体内部公示不少于5日，公示期满无异议或异议不成立的，报村委会审查。

（二）审查和公示。村委会对退出宅基地及房屋的边界、权属和申请程序进行审查。审查通过后，由村委会在村公共场合进行公示，公示期不得少于7天。

（三）签订协议。公示期满无异议或异议不成立的，集体经济组织将退出情况报镇政府备案后，退出人与集体经济组织签订《农村宅基地退出协议》。根据退出协议内容和约定的付款期限、方式，集体经济组织向退出人支付退出补偿。

（四）腾退房屋。退出人按照协议在规定期限内腾空房屋，并将建（构）筑物拆除，或签订放弃建（构）筑物承诺书后，申请房屋处置验收，由所在村组织村、组干部进行验收，并出具验收意见。

（五）注销登记。验收合格后，退出人配合集体经济组织向

海口市不动产登记机构申请注销原不动产权证。

同时，村委会向镇人民政府申请将退出人宅基地资格权退出情况在其宅基地资格权登记簿中进行登记，并纳入全国农村集体资产监督管理平台统一管理，宅基地的资格权认定及管理后续发文另行规定。

第六章 退出使用

第十九条 永久退出宅基地的成员，不得再申请新增宅基地。退出后的宅基地，优先用于保障本集体经济组织成员合理住房需求。

第二十条 退出的宅基地集中连片的，可将宅基地化零为整后结合农村集体经营性建设用地入市工作，引入符合村庄发展的产业项目。

第二十一条 退出的宅基地零星分散的，由集体经济组织收回后，用于自行经营或对外招商流转租赁给第三方，也可按照海南省和海口市的集体经营性建设用地入市办法，以零星分散的特殊情况做入市处理。

第二十二条 退出后的宅基地，使用方与集体经济组织签订流转协议，取得宅基地及房屋约定年限的使用权。市不动产登记机构在原不动产登记簿和不动产权证附记中记载使用权人、使用期限、缴费情况等流转信息。

第二十三条 对退出后宅基地的盘活利用和退出资金的来源、使用情况，各镇人民政府（街道办事处）应当加强管理和监督，及时发现、制止、查处宅基地退出后盘活利用和退出资金使用中的违法违规行为。

第七章 附则

第二十四条 本办法由海口市琼山区农业农村局负责解释。

第二十五条 本办法自发布之日起 30 日以后施行，有效期 3 年。

- 附件：
1. 农村宅基地退出申请表
 2. 集体经济组织成员（代表）会议及决议
 3. 农村宅基地退出情况公示
 4. 农村宅基地退出公示
 5. 农村宅基地退出协议
 6. 放弃建（构）筑物承诺书
 7. 房屋腾退验收意见