

韶关市人民政府办公室

韶府办发函〔2021〕71号

韶关市人民政府办公室关于印发韶关市农村 宅基地管理制度改革工作方案的通知

各县（市、区）人民政府，韶关新区，市政府有关部门、有关直属机构：

经市人民政府同意，现将《韶关市农村宅基地管理制度改革工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市农业农村局反映。

韶关市人民政府办公室

2021年5月24日

韶关市农村宅基地管理制度改革工作方案

为深入贯彻落实中央、省委关于实施乡村振兴战略的重大决策部署，全面推进我市农村宅基地管理制度改革工作，根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》《广东省农业农村厅、广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）和《韶关市农村住房建设管理条例》等精神，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中、四中全会和2021年中央一号文件精神，稳慎推进农村宅基地制度改革，探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式，以完善宅基地管理制度为重点，在保障和维护农民宅基地权益的基础上，健全宅基地管理体制机制，加强宅基地管理，有效提高宅基地利用效率，探索宅基地流转、抵押和退出等机制，逐步摸索出一套“权属清晰、管理规范、布局合理、节约高效”农村宅基地管理模式，全面提升我市农村宅基地管理水平，助推乡村振兴。

（二）基本原则。

1. 坚守底线，保障权益。坚持保障农民基本居住权利，严控风险，确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利

益不受损。始终把实现好、维护好、发展好农民宅基地权益作为改革的出发点和落脚点，维护农村集体经济组织和农民的合法权益。

2. 政府主导，村为主体。坚持政府主导，村集体经济组织为责任主体，引导村集体经济组织充分发挥村民自治和村民理事会的民主管理作用，激发群众内生动力，充分调动群众参与改革的积极性和主动性。

3. 制度创新，分类实施。坚持新发展理念，勇于变革和创新，以新思路和新举措推进改革。坚持因地制宜，结合当地村庄规划、产业发展、土地资源等实际情况，分类实施，确保改革切实可行，顺利推进。

4. 突出重点，稳步推进。坚持问题导向和底线思维，遵循先易后难、先粗后细、抓住重点、先立后破、稳步推进的改革原则，稳妥推进农村宅基地制度改革工作，确保社会稳定。

（三）目标任务。完善农村宅基地管理制度，健全农民住房保障机制，突出村民自治管理，提升农村宅基地管理水平，盘活利用闲置宅基地和闲置农房，实现农民户有所居。保障农民宅基地权益，不断夯实和扩大农村宅基地权能，增加农民财产性收入，让农民群众拥有更多获得感。实现农村土地节约集约利用，切实保护耕地，改善农村人居环境，统筹推进农业现代化、新型城镇化和城乡一体化发展，全面实现乡村振兴目标。

二、改革内容

（一）建立宅基地农户资格权保障机制。做好宅基地农户资

格权认定及资格权名录库建库工作。按照“一户一宅、户有所居”原则、农村宅基地面积标准以及分户条件等，实行村民申请、村集体经济组织和乡镇审核，并经公开公示等程序后，建立资格权名录库。纳入资格权名录库的才有资格申请新增或受让宅基地。名录库实行动态管理，确保宅基地分配给刚需农户。

（二）建立健全农村宅基地审批管理制度。

全面贯彻落实《韶关市农村宅基地审批管理工作指引》（韶农规〔2020〕1号）、《韶关市农村住房建设规划管理工作指引》（韶自然资（联）字〔2020〕644号），进一步规范和推进农村宅基地审批管理工作。

1. 加强镇村审批管理领导机构建设。成立乡镇农村宅基地审批管理委员会或审批工作领导小组，由乡镇长任组长，分管领导为副组长，自然资源、农业农村、林业等相关部门为成员，实行组长负责制，每月至少召开一次审批专项工作会议。成立村级宅基地管理工作领导小组，村主任担任组长，由各自然村村务理事会成员组成。农村建房和管理严格遵循规划先行、先批后建、一户一宅、绿色环保的原则。

2. 建立健全乡镇级农村宅基地审批管理机制。乡镇政府按照完善基层治理体系的要求，充实力量，依托乡镇行政（党群）服务中心等平台，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行或整合相关资源力量集中办公的农村宅基地用地建房联审联办制度，及时制定和公布办理流程 and 要件，明确材料审查、现场勘查等环节岗位职责和办理期限，为群众提供便捷高效服务。

加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”制度，落实宅基地申请审查到场、批准后放验线和定桩定界到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求。

3. 注重历史文化和生态保护，提升乡村风貌。农村建房严格按照村庄规划选址建设，占地面积、建筑体量要符合相关管理规定。深入挖掘乡村历史文化资源，加强传承与保护，为乡村风貌注入历史文化内涵。

（三）健全和加强农村宅基地监管执法机制。

县（市、区）、镇、民族乡政府应当建立巡查机制，加强对农村用地建房动态巡查，及时查处宅基地使用和住房建设的违法行为。

1. 建立网格化巡查工作机制。加强领导，强化措施，健全和落实县、镇、村三级农村建房网格化巡查工作机制，做到巡查有记录、有台账，发现问题，及时查处。

2. 加强监管执法队伍建设。完善上下联动、齐抓共管、共同负责的监管执法协作机制。明确镇、村为监管主体，公开举报电话，加强巡查监管，落实主体责任；明确县、镇两级政府是农村宅基地违法查处的实施主体，加强执法队伍建设，及时发现和处置涉及宅基地使用的各类违法违规行为，依法履行监管、执法职责。

3. 加强违法违规行为查处。加大执法工作力度，坚持依法行政，从严执法，将农村宅基地执法工作纳入日常监督重要内容，

发现一起，查处一起，把问题解决在萌芽状态。

（四）探索宅基地使用权流转制度。在落实宅基地集体所有权和保障宅基地农户资格权的基础上，按照“房地一体”和“三权分置”原则，探索宅基地使用权流转制度。支持农村集体经济组织和农民采取入股、联营等方式，依法依规盘活利用闲置宅基地和闲置农房。

（五）在南雄市探索宅基地抵押制度。南雄市作为新一轮全国农村宅基地制度改革试点县，在防范风险和保障农民有稳定住所的前提下，探索赋予农民住房财产权（宅基地使用权）抵押融资功能。允许农民用宅基地使用权向金融机构融资担保。探索宅基地使用权作为抵押物的价值评估和处置实现方式。探索采取利息补贴、发展政府支持的担保公司提供担保、设立风险补偿基金等方式，建立宅基地使用权及地上住宅财产权抵押融资风险防控和补偿机制。

（六）探索宅基地自愿有偿退出机制。

县（市、区）政府应当制定退出宅基地奖励办法，对进城落户、移居国外、拥有多处宅基地等自愿退出农村宅基地的农村村民进行奖励。

鼓励进城落户农民按照依法自愿有偿原则，向村集体经济组织退出宅基地，探索退出补偿政策。探索通过购房补贴、建房补助等形式，引导农民自愿退出宅基地到中心村、乡镇、县城集中居住的支持政策。推进集体建设用地基准地价制订工作，科学合理评估宅基地和农民房屋价格。通过以拆旧复垦指标交易、发展

乡村产业提高村集体经济收入等方式，多渠道筹集宅基地退出补偿资金。

三、实施步骤

（一）动员培训阶段（2021年5月—7月）。各地、各有关部门召开动员大会、培训会议；利用各种媒介和宣传工具发动宣传，如电视新闻、镇村公共场所显示屏、广播、流动宣传车、广告、横幅、资料、村民理事会议、村组家长会以及微信微博等社交软件，做到家喻户晓，充分调动群众参与改革的积极性。

（二）调查摸底阶段（2021年5月—12月）。各地结合本区域“房地一体”农村不动产确权登记发证工作，摸清农村人房地底数，做好台账。

（三）规划完善阶段（2021年5月—2022年12月）。各地结合本区域农村实际，整合村土地利用规划、村庄建设规划等乡村规划，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合，编制“多规合一”的实用性村庄规划。

（四）改革试点阶段（2021年7月—2023年10月）。各地、各部门结合实际，制订改革方案，开展改革工作，逐步完善各项制度建设，探索一套科学可行、接地气、易操作的长效管理机制。

（五）总结提高阶段（2023年10月—12月）。各地、各部门认真总结农村宅基地制度改革各项成功经验，形成较系统的总结报告、政策实施效果及有关建议等，于2023年12月前报市委改革办。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各地成立农村宅基地制度改革工作领导小组，领导小组由本地区主要领导任组长，分管领导任副组长，有关部门主要领导为成员，下设办公室，负责领导、统筹、协调、监督改革的各项工作。各主要部门成立农村宅基地改革工作专班，指定分管领导负责，抓好工作贯彻落实，确保改革工作顺利进行。

（二）压实主体责任。建立完善市级主导、县镇主责、村级主体的农村宅基地改革管理机制，县、乡镇政府承担管理属地责任，乡镇政府负责农村宅基地的审批管理和日常巡查执法工作，及时发现和处置涉及农村宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为。县、乡镇、村要建立由主要领导负总责、分管领导抓具体落实、明确专责工作人员的工作机制，层层压实责任，确保政令畅通并及时全面贯彻落实到位。

（三）建立工作机制。建立职能部门间“资源共享、信息互通、分工明确、权责清晰、配合有效”的工作联动机制，加强领导小组成员单位之间的沟通协调，领导小组每半年要召开一次会议，研究农村宅基地制度改革相关工作，共同推进改革工作。建立信息报送机制，定期研究解决推进中的问题，形成工作简报和动态。各地、各部门切实履行责任，强化督促检查，细化措施，狠抓落实，通力配合，形成齐抓共管的合力，确保宅基地制度改革达到预期目标。

（四）强化宣传培训。各地、各部门围绕农村宅基地制度改革工作目的意义和政策措施进行广泛宣传，营造改革氛围，使广

大干部群众统一思想、形成共识。在农村开展形式多样、多方位、多角度宣传工作，拓宽宣传广度，提高宣传深度，做到家喻户晓，充分调动群众参与改革的积极性，赢得农民群众的广泛认同和支持，为推进农村宅基地制度改革工作提供强有力的舆论保障。

（五）加强风险防控。各地、各部门严格按照党中央、国务院关于开展农村宅基地制度改革的思路和要求，贯彻落实农村土地制度改革方向 and 规定，建立改革容错纠错机制，建立健全民情、舆情监测和应对处理机制，发现问题、及时纠偏，稳慎推进农村宅基地制度改革。

（六）落实经费保障。农村宅基地制度改革工作与农民利益息息相关，工作量大面广，涉及部门多，资金需求大。各地各部门要积极探索多元化投融资机制，统筹整合涉农资金，鼓励金融机构支持农村基础设施建设工程融资，引入社会资本参与美丽乡村建设，集中资金办大事。积极招商引资，鼓励外出乡贤返乡创业，发展乡村产业，提高村集体经济收入。

公开方式：不公开

抄送：市委有关部门。