

韶关市武江区关于农业转移人口 农村“三权”依法自愿有偿 退出的实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为有效建立进城落户的农业转移人口依法自愿有偿退出农村“三权”的制度机制，进一步激活农村资源，优化资源配置效率，促进城乡融合发展，根据《中共中央 国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》《关于韶关市促进农业转移人口市民化加快新型城镇化的若干政策措施》《韶关市关于农业转移人口农村“三权”依法自愿有偿退出的实施细则（试行）》等文件要求，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本细则的农业转移人口是指在武江区行政区域内具有农村集体组织成员身份且已在城镇落户的人员。

第三条 农业转移人口的农村“三权”是指农村土地承包经营权、宅基地资格权使用权、集体收益分配权。

第四条 农村“三权”退出必须坚持依法依规、自愿公开、风险可控、分类引导等原则。

第二章 农村“三权”保障

第五条 农业转移人口原享有的农村土地承包经营权、宅基

地资格权使用权及地上房屋所有权、集体收益分配权，户口迁移城镇后依法保持不变。

第六条 因争议尚未完成“三权”颁证的，依规定途径获得颁证后，享有与原村集体经济组织成员同等权益。

第七条 原集体经济组织不得以“一事一议”、少数服多数的表决方式剥夺农业转移人口的农村“三权”权益。

第三章 农村“三权”退出

第八条 农村土地承包经营权退出。依法取得农村土地承包经营权证并有意愿退出的农业转移人口，须向村集体经济组织书面提交退出申请，经村集体经济组织成员（或代表）会议表决同意后，各村可在市场评估基础上，因地制宜与退出农户协商制定补偿政策。退出后的土地承包经营权灭失，与发包方承包关系终止，土地所有权不变。

第九条 农村土地承包经营权转让。在村集体经济组织同意的基础上，农户可以依法将土地承包经营权转让给本集体经济组织内部成员家庭。也可以经发包方许可并承诺放弃承包期的土地承包权后，将剩余承包期内的土地经营权全部流转给区农业发展有限公司（或同类公司），流转土地经营权的价格通过双方协商或具备资质的第三方评估确定。

第十条 宅基地资格权使用权退出。已完成农村“房地一体”不动产登记颁证、且家庭成员自愿达成一致的农业转移人口，可

以申请自愿有偿退出宅基地资格权使用权(不动产权证权利人签字)。通过审核公示后,可由村集体经济组织作为受让方收回处置、并给予货币、房屋产权置换等方式补偿。农户自愿退出宅基地后,该户所有集体经济成员宅基地资格权使用权终止。

区自然资源局要做好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。

第十一条 宅基地使用权及地上房屋所有权转让。已完成农村“房地一体”不动产登记颁证、且家庭成员自愿达成一致的农业转移人口,通过审核并按规定公开公示后,可以申请自愿有偿将宅基地使用权及地上房屋所有权转让给本集体经济组织内部其他符合宅基地申请条件的成员。农户自愿转让宅基地使用权及地上房屋所有权后,该户所有集体经济成员宅基地资格权终止。

区农业农村局要出台相应指导性政策,积极引导进城落户农民经所在集体经济组织许可后,将宅基地使用权及地上房屋所有权交由区农业发展公司(或同类公司)代管。

第十二条 集体收益分配权退出。依法享有集体收益分配权并有意愿退出的农业转移人口,须向村集体经济组织书面提交退出申请,经村集体经济组织成员(或代表)会议表决同意后,各村因地制宜与退出农户协商制定补偿政策。退出后集体收益分配权终止。

第十三条 集体收益分配权转让。在村集体经济组织同意的基础上,农业转移人口也可以依法将集体收益分配权转让给本集

体经济组织内部成员家庭，转让后，集体收益分配权相应变更。

第四章 农村“三权”退出机制

第十四条 退出程序。一是自愿申请。有退出依法取得农村土地承包经营权、宅基地资格权使用权、集体收益分配权意愿的农业转移人口须向本村级集体经济组织书面提交退出申请。二是村级审批。村级集体经济组织负责受理农业转移人口“三权”退出申请，并在村务公开栏等公开场所公示该相关信息，出具审批意见，同意的报送镇人民政府。三是镇级审核。镇人民政府负责对村级集体经济组织提交的农业转移人口“三权”退出申请资料的审核工作，并出具审核意见，同意的须按规定请退出方与受让方提交有效合同、依法办理权属变更登记手续。

第十五条 受让范围。根据《土地承包法》《土地管理法》《广东省农村集体资产管理条例》等法律法规规定，“三权”退出后的受让方主要限于两大范围：一是本集体经济组织内部成员；二是本集体经济组织，法律、法规另有规定的从其规定。其中，受让宅基地使用权的，须符合“一户一宅”的申请条件；属于集体经济组织受让“三权”的，可在民主表决同意后依法行使处置权。其中，受让取得的宅基地使用权可以通过农村产权交易平台招标租赁或依法调剂给有申请宅基地资格的农户，也可以用于发展民宿经济等村级集体物业。

第十六条 “三权”定价。农村土地承包经营权、宅基地资

格权使用权、集体收益分配权“三权”退出，应充分尊重农户意愿，实行有偿退出，可以整户单项退出，也可以整户三项全部退出。价格由退出方与符合条件的受让方自愿协商或具备资质的第三方评估确定，双方须签订有偿退出协议，并按本《实施细则》规定履行申请报批程序。区农业农村局应加强指导、服务与监管职能，切实保护相关权益人的合法权益。

第五章 保障措施

第十七条 部门职责。为加快建立农村“三权”自愿有偿退出机制，形成在区委、区政府政府领导下，相关部门各司其职，加强指导，强化服务的协同推进工作模式。区农业农村局负责牵头、协调辖区内的农业转移人口“三权”自愿有偿退出工作，负责辖区内农村耕地承包经营权确权颁证工作，指导各镇村农村集体经济组织开展集体收益分配权的确权颁证工作；区自然资源局负责辖区内农户宅基地“一户一宅”的确权颁证以及农村林地承包经营权确权颁证和自愿退出管理工作。

第十八条 宣传发动。各相关部门要结合工作实际，采取多种形式，加大农业转移人口“三权”自愿有偿退出工作的宣传力度，积极引导广大群众和社会各界广泛参与，营造良好的社会氛围，有序推进农业转移人口市民化。

第六章 附则

第十九条 本细则实施前农村“三权”已全部退出的农业转移人口不适用本细则规定；农村“三权”已部分退出的，剩余未退出权益按本细则相关规定执行。

第二十条 本细则自发布之日起施行，暂行一年。如本细则与上级最新文件规定不符，以上级最新文件规定为准。