

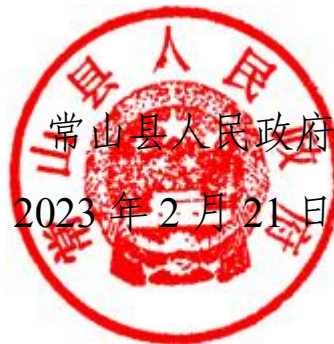
常山县人民政府文件

常政发〔2023〕8号

常山县人民政府 关于印发《常山县农民宅基地资格权管理暂行办法》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县级各有关单位：

《常山县农民宅基地资格权管理暂行办法》已经县政府研究通过，现印发给你们，请认真抓好落实。



（此件公开发布）

常山县农民宅基地资格权管理暂行办法

为构建城乡融合发展新格局，推进以县城为重要载体的城镇化建设，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，指导我县农民宅基地资格权改革，规范农村村民建房，保障农村村民实现户有所居，加快美丽乡村建设，推进乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《农业农村部、自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《自然资源部、农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）、《衢州市农村住房建设管理条例》等相关法律法规及文件精神，结合我县实际，特制定本办法。

一、宅基地资格权的定义

本办法所指的农民宅基地资格权是指村集体经济组织成员依法享有农民宅基地使用权的保障权利；本办法所指的农民宅基地资格权票（以下简称权票）是村集体经济组织成员享有一定宅基地资格权面积的书面凭证。

二、宅基地资格权管理原则

（一）坚持稳慎有序原则。坚守土地集体所有制性质不改变、耕地红线不突破、村集体经济组织成员利益不受损的底线，充分认识专项改革的复杂性和长期性，立足县情，保持历史耐心，稳慎有序推进。

(二) 坚持公平分配原则。实行“一人一票，一生一次，按人分配，按户归集”制度，充分保障村集体经济组织成员公平取得、平等享受农村宅基地权利。

(三) 坚持集约节约原则。坚持土地集约节约利用，合理安排农村宅基地建设用地，引导人口向城镇、中心村集聚，提高土地配置和利用效率。

(四) 坚持依法依规原则。充分发挥市场配置作用，规范农民宅基地资格权流转、抵押、退出等流程，融入“两山合作社”“浙农经管”等特色平台，盘活闲置农民宅基地资格权。

三、宅基地资格权的分配

(一) 农民宅基地资格权按照“户+人”的方式分配，严格执行“一人一票，一生一次”制度。“一人一票”是指每位村集体经济组织成员都拥有宅基地资格权；“一生一次”是指每位村集体经济组织成员的宅基地资格权只能使用一次，在上次使用情况未处置到位前，不得再次使用，权票的发放对象是本村未使用过宅基地资格权的村集体经济组织成员。

(二) 宅基地管理户取得的户基准面积为 40 m²/户，村集体经济组织成员取得的权票面积为 20 m²/人，其中独生子女户可凭 2016 年 1 月 1 日前办理的独生子女证享受独生子女优惠政策。以下情形可作为宅基地管理户分户的认定标准：

1. 夫妻离婚满三周年或离婚后一方又另行结婚的可以认定分户。

2.子女是本村集体经济组织成员的，父母应随子女成户。其中：有两个及以上儿子的，年满 22 周岁的儿子可以单独分户；有两个女儿且两个女儿都是入赘招婿的，可以分两户；有一子一女且女儿为入赘招婿的，可以分两户。未成年人不能单独分户。

3.户内共同生活的四代人都是本村集体经济组织成员的，可以分两户。

4.分户后的宅基地可使用总面积不得超过宅基地资格权总面积。

5.其他特殊情况，由本集体经济组织成员大会或者成员大会授权的成员代表大会应到成员三分之二以上通过，经属地乡镇(街道)人民政府审批。

6.常山县原文件关于户的认定与本办法不一致的，按本办法执行。

(三)村集体经济组织成员享有农民宅基地资格权，因下列原因之一导致户籍关系迁出本村或者被注销的，应当保留农民宅基地资格权：

1.解放军、武警部队的现役义务兵和符合国家有关规定的初级士官；

2.全日制大、中专学校的在校学生；

3.被判处徒刑的服刑人员；

4.符合法律、法规、规章、章程和国家、省有关规定的其他人员。

(四) 村集体经济组织负责本村农民宅基地资格权信息收集、汇总、动态更新和权票信息确认、审核工作，并对权票信息的真实性负责；乡镇（街道）负责本乡镇（街道）辖区内权票信息的复核、确认、上报、备案工作；县农业农村局负责指导、协调、督查工作。权票因信息错误、流转、宅基地资格权退出等情况，村集体经济组织成员可向村集体提交相关申请，村集体负责相关事由受理和初审工作，乡镇（街道）负责复核和备案工作，由权票发放单位补登、补发。

四、宅基地资格权的使用

(一) 农民宅基地资格权的使用严格执行“按人分配，按户归集”制度。“按人分配”是指户内农房宅基地资格权按户内成员人数核算、分配；“按户归集”是指以户为单位归集、使用户内成员宅基地资格权。

(二) 宅基地资格权使用有以下途径：

1. 申请建房：村集体经济组织成员应凭权票以户为单位向村集体依法申请建房，审批建房时严格执行“户基准面积+权票面积”原则，宅基地面积按户+人来计算，即建房面积=40 m²/户+20 m²/人*人数。根据土地用途分类，宅基地审批面积同时实行上限控制：占用耕地的，最高不得超过 125 平方米；占用其它土地的，最高不得超过 140 平方米。

村集体经济组织成员一户只能拥有一处宅基地，在权票上一次使用情况未处置前，不得再次使用。村集体经济组织成员在原

宅基地管理户中已使用宅基地资格权的，可通过拆除、内部调剂原有农村住宅来重新激活宅基地资格权，也可通过流转权票扩大本户建房审批面积，但不得超过该类土地建房可审批上限。

农村村民的宅基地允许在本村集体经济组织成员间内部调剂，调剂对象必须符合调剂条件并经本集体经济组织成员大会或者成员大会授权的成员代表大会应到成员三分之二以上通过后形成决议报属地乡镇（街道）人民政府审批。调入户调入后总面积不得超过该类土地建房可审批上限，调出户需达到户有所居的标准。

2.宅基地自愿有偿退出：本县行政区域范围内村集体经济组织成员可遵循依法自愿、户有所居、房地合一原则，经本村集体经济组织同意，签订退出协议。村集体经济组织成员自愿退出宅基地资格权（含退出农房+宅基地资格权）的，应依法给予适当补偿，具体补偿标准另行确定。村集体经济组织成员自愿有偿退出宅基地资格权后，不得再次享受宅基地资格权。

五、宅基地资格权的流转

宅基地资格权的流转需坚持以下原则：

- 1.村集体经济组织应控制本村宅基地总量保持相对稳定。
- 2.权票只能在本村集体经济组织成员之间进行流转。
- 3.权票不得私下流转。

六、宅基地资格权的消亡

农民宅基地资格权因下列情形之一而自然消亡：

- 1.宅基地资格权人死亡的；
- 2.宅基地资格权人被招录为公务员、国家企事业单位工作人员，且已享受福利性住房保障政策的；
- 3.军人转干后享受房改或住房优惠政策等住房保障待遇的；
- 4.因户籍迁出等原因，不再保留村集体经济组织成员身份的；
- 5.有法律、法规或政策规定丧失宅基地资格权的情形。

七、宅基地资格权的监管

宅基地资格权管理要纳入村集体经济重大事项范畴，应当公正、公平、公开，严格执行民主讨论程序，实行民主决策、民主管理、接受民主监督，实行线上线下监管。权票流转收益分配情况统一在村集体“三资”监管平台上接受群众监督和政府监管。

1.线上数字化监管。依托农房“浙建事”和数字“三资”系统等平台，建立农民宅基地资格权数据库，及时归集农民宅基地资格权分配、实现、审批、流转、退出等信息，线上公开接受群众监督。

2.线下动态化更新。村集体经济组织要将农民宅基地资格权管理纳入村规民约，对村集体经济组织成员出生、死亡、婚嫁、分户等宅基地资格权变化，动态更新，常态管理。乡镇（街道）建立“信息动态可查、环节全程可溯、责任清晰可追”的农民宅基地资格权动态监管制度，常态巡查，实地督查，一线监管。

八、其他事项

本办法的实施时间自 2023 年 3 月 25 日起开始，法律法规及

上级文件另有规定的，从其规定。

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院、
县检察院，各群众团体。

常山县人民政府办公室

2023年2月21日印发
