泗县农村宅基地自愿有偿退出实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为维护农村居民的合法宅基地权益，提升农村宅基地管理水平，促进农村土地节约集约利用，统筹城乡发展，根据《中共中央办公厅、国务院办公厅印发的<深化农村宅基地制度改革试点方案>的通知》《农业农村部印发的<农村宅基地制度改革试点工作指引>的通知》及《中共泗县县委办公室、泗县人民政府办公室关于印发<泗县农村宅基地制度改革试点实施方案>的通知》等法律法规及有关文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内城镇开发边界外的农村宅基地退出。

第三条 农村宅基地退出应遵循依法自愿、合理补偿、合理利用及统筹推进的原则。

 第二章 宅基地自愿有偿退出条件

第四条 农户自愿有偿退出宅基地使用权，应符合下列条件：

1.退出的宅基地必须依法确权登记；

2.必须经村集体经济组织同意，并签订自愿退出协议；

3.宅基地已抵押的，需经抵押权人同意；

4.退出宅基地农户有稳定收入和固定住所，需提供相关证明材料。

第三章 宅基地退出补偿标准

第五条 农民有偿退出宅基地，分两种方式进行补偿，由村集体召开村民代表会议或村民大会研究决定具体补偿标准。暂时退出和永久退出补偿标准。

（一）暂时退出（退出使用权保留资格权）。农民可选择退出一定年限的宅基地使用权，保留相应年限的宅基地资格权，暂时退出年限、补偿标准可以参照每亩1000元补偿标准。

（二）永久退出（同时退出使用权和资格权）。农民自愿永久退出宅基地使用权和资格权，并由村集体给予农民一次性补偿，永久退出可以参照农村土地征收定价标准。对于农民宅基地超出220平方米部分，可以参照省政府颁布的区县综合地价予以补偿。宅基地上的房屋补偿参照有关标准执行。

第四章 宅基地退出程序

第七条 宅基地退出按照以下程序办理：

（一）申请人持以下材料向农村集体经济组织提出宅基地退出申请，包括：

1.自愿退出宅基地的申请审批表；

2.宅基地和农房权属证明材料；

3.家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；

4.现有住所的证明材料；

5.全部退出宅基地不再申请宅基地的，还应当提交不再重新申请宅基地的承诺书；

6.其他需要提供的材料。

（二）农村集体经济组织审核。对申请退出的农户提交的资料进行审核，签署是否同意退出意见。

（三）乡镇人民政府审查。对符合退出条件的农户，在宅基地所在的农村集体经济组织公示，公示无异议后，报县农业农村主管部门备案。

（四）签订退出协议。经批准后，申请人与宅基地所在的农村集体经济组织签订《宅基地自愿退出协议》。

（五）退出宅基地的农户按照协议在约定期限内腾出现有房屋，并将宅基地交给农村集体经济组织。经农村集体经济组织和乡镇人民政府验收合格后，向农户发放房屋处置验收合格单，登记造册，对影像、图表等相关资料进行整理归档备查。

（六）退出宅基地的农户凭宅基地自愿退出协议、验收合格单等材料，到农村集体经济组织办理补偿资金领取等手续。

（七）乡镇人民政府应当组织对退出的宅基地和房屋进行认定，对于需要拆除的，统一组织拆除，并由泗县不动产登记部门按程序办理不动产权属证书注销登记手续；对于具有保留意义的建筑物和构筑物，由农村集体经济组织进行综合利用。

第八条 宅基地退出后，由乡镇人民政府负责按规定组织验收。

第五章 退出的宅基地使用管理

第九条 建立农村宅基地退出台账，按照村民自治要求，本着节约集约利用原则，重新分配、调剂使用。

第十条 农村集体经济组织收回的宅基地在符合国土空间规划和用途管制的前提下，按照“宜建则建、宜耕则耕、宜绿则绿”的原则，采取整理、复垦、复绿等方式，对退出宅基地有序开展整治，通过就地再利用、调整再利用、城乡建设用地增减挂钩等，为农民建房、乡村产业发展、农村公共设施和公益事业等提供土地等要素保障。

第十一条 农村集体经济组织在妥善处理产权和补偿关系后，将农民退出的宅基地按照国土空间规划确定的经营性用途并依法登记后，有序引导按照农村集体经营性建设用地入市。

第十二条 将农村集体经济组织收回的宅基地通过整理、复垦等方式形成的建设用地指标在优先归还先行使用指标和满足本地发展需求的前提下，节余建设用地指标可在县域范围内有偿调剂使用。

第十三条 退出的宅基地复垦为新增耕地的由本集体经济组织重新安排使用。

第六章 附 则

第十四条 本办法由泗县农村宅基地制度改革试点工作领导小组办公室负责解释。

第十五条 本办法自发布之日起执行，试行2年。