

中共常州市武进区委农村工作领导小组办公室
常州市武进区农业农村局
常州市自然资源和规划局武进分局

武农发〔2020〕93号

**关于印发《常州市武进区农村宅基地
有偿使用、有偿退出管理办法（试行）》的
通 知**

各镇人民政府，开发区管委会，街道办事处：

现将《常州市武进区农村宅基地有偿使用、有偿退出管理办法（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

此页无正文

中共常州市武进区委农村工作领导小组办公室

常州市武进区农业农村局

常州市自然资源和规划局武进分局

2020 年 7 月 15 日

（此件依申请公开）

抄送：区深化农村宅基地管理改革试验工作领导小组成员单位

常州市武进区农业农村局办公室

2020 年 7 月 15 日印发

常州市武进区农村宅基地有偿使用、 有偿退出管理办法（试行）

为进一步规范全区农村宅基地管理，优化农村土地资源要素配置，盘活利用农村闲置宅基地和促进土地节约集约利用，保障农村集体经济组织和成员利益，根据《土地管理法》、《关于同意农村改革试验区拓展试验任务的批复》（农办政改〔2019〕13号）和《关于加强和规范农村宅基地管理工作的通知》（苏农经〔2020〕11号）有关规定，结合我区实际，制定本办法（试行）：

一、适用范围

1、有偿使用范围：主要包括城镇规划区内和符合村庄规划的保留村庄、非保留村庄及异地新建农民住房自建区范围内的宅基地。

2、有偿退出范围：符合村庄规划内的保留村庄、非保留村庄及异地新建农民住房自建区范围内的宅基地。

二、有偿使用

推行农村宅基地有偿使用，是在保证公平的基础上，促进农村集体土地节约集约利用和规范集体资产使用管理的主要手段，也是确保农村集体资产保值增值的重要途径。

（一）具有下列情形之一的宅基地应列入有偿使用范围：

1、本集体经济组织宅基地保障户因历史原因形成超标占

用宅基地的，扣除保障面积外的建筑超占面积部分列入有偿使用范围；

2、非本集体经济组织成员通过继承房屋占用的宅基地，按建筑占地面积列入有偿使用范围；

3、非本集体经济组织宅基地保障户因历史原因以其他方式占用的宅基地，按建筑占地面积列入有偿使用范围；

4、在村庄规划范围内（规划保留村庄集中重建或异地集中新建）集中建房超面积使用宅基地的，均列入有偿使用范围。

（二）有偿使用标准

历史上形成的村庄建成区宅基地：

1、本集体经济组织宅基地保障户超面积使用的宅基地，不超过保障面积标准上限的按 10 元/平方米·年收费；超出保障面积标准上限部分按 20 元/平方米·年收费；

2、非本集体经济组织成员通过继承在农村占用的宅基地按 20 元/平方米·年收费；

3、非本集体经济组织宅基地保障户因历史原因以其他方式占有和使用宅基地且予以确权登记的，有偿使用费按本镇上年度集体经营性建设用地（工业用地）入市交易平均价格一次性收取；

城镇规划区外的宅基地，按以上标准施行，城镇规划区内的宅基地在以上标准基础上上浮不得低于 30%。

规划新建农民住房自建区宅基地（村庄规划重建（扩建）或异地新建）：

1、本集体经济组织宅基地保障户按规划在异地新建自建区建农房超面积使用的宅基地，实行分段累计收费：①超用 20 平方米以下（含 20）的，1000 元/平方米；②超用 20-40 平方米（含 40）的，1500 元/平方米；③超用 40-60 平方米（含 60）的，2000 元/平方米；④超用 60 平方米以上的，3000 元/平方米。非本集体经济组织宅基地保障户不具备异地新建自建区宅基地保障资格权和有偿使用资格；

2、本集体经济组织宅基地保障户在规划保留村庄集中重建（扩建）农房的，按规定超面积有偿使用价格按异地新建有偿使用同类价格八折收费；

3、根据法律法规已按照宅基地历史遗留问题处理且予以确权登记的非本集体经济组织宅基地保障户，鼓励其退出宅基地，可实行实物安置（或货币安置）；若确有集中建房需求的，仅限在规划保留村庄集中重建住房，户建筑占地面积不得超过 80 平方米，且建房占地参照异地新建有偿使用同类价格八折收费；

4、超面积使用宅基地的有偿使用价格不得低于区规定的标准。有偿使用的标准实行动态调整，由区相关职能部门及时更新公布。

（三）其他情形及规定

1、因规划原因，新分配宅基地面积（建筑占地）超过 30 平方米/人标准，超出面积可参照本办法有偿使用标准中历史上形成的村庄建成区宅基地第一类收费规定执行；

2、同时有多户对区位优、配套全的同宗宅基地提出

申请的,可采取因素法优选分配,其中以竞价方式形成的价款纳入有偿使用费管理;

3、对历史上以配套设施等名义一次性收取超面积费用的,可酌情减免收取。

(四) 收费主体和方式

宅基地有偿使用费的收费主体为村集体经济组织或镇集体经济组织,除镇统一建设的集中居住区外,其余由村集体经济组织与宅基地使用权人签订宅基地有偿使用协议,按年度计算费用,有偿使用费实行一次性收缴,使用周期不得低于20年。村集体经济组织出具的宅基地有偿使用协议和有偿使用缴费凭证作为不动产确权办证的重要依据。

三、有偿退出

为进一步推行土地节约集约利用,有效盘活利用闲置宅基地,实行宅基地自愿有偿退出制度。

(一) 宅基地有偿退出指导价格标准:

1、对本集体经济组织宅基地保障户退出或部分退出保障面积内宅基地的,退出宅基地按本镇上年度集体经营性建设用地(工业用地)入市交易平均价格予以补偿。超面积占用的宅基地应收归村级集体,不予补偿;若原超面积占用宅基地已实行有偿使用,返还有偿使用剩余年限费用。

2、根据法律法规已按照宅基地历史遗留问题处理且予以确权登记的非宅基地保障户,退出确权登记宅基地的应对地上建筑物进行补偿,若占用宅基地已实行有偿使用,返还有

偿使用剩余年限费用。

3、各地宅基地退出补偿标准不得低于区定价格标准。

（二）宅基地退出后盘活利用采取下列三种方式：

1、以城乡挂钩的方式进行土地整治。集体经济组织应对退出的宅基地的权利人进行合理补偿。退出的宅基地除按照规划 预留一定数量用于再分配,其余按照规划通过土地综合整治等,以市场调剂方式在全区范围内统筹使用,区政府建立保底回购机制,回购价每年公布一次。土地整治收益归集体经济组织所有,复垦形成的新增耕地由农村集体经济组织统一组织利用。

2、就地合理利用。可重新安排给符合条件的申请人使用,也可进行除商品房外的二三产业开发。重新安排给符合条件的申请人使用的,由申请人与原权利人协商决定。进行二三产业开发的,具体补偿方式与价格由集体经济组织与退出宅基地的权利人协商决定。

3、已分配安置房回购。有条件的镇(街道)可以根据需求对已建安置房实行回购,增加安置房房源。回购价格应考虑到建房成本与货币补贴政策,价格可按年公布。

四、资金管理及使用

（一）实行有偿使用制度的村宅基地总规模在标准（人均建设用地 120 平方米）内的,收费部分全部留在村集体经济组织;超过标准的,则按超出面积与标准的比例进行统筹,统筹资金归镇集体经济组织,用于补充失地农民保障资金与涉农补助。

（二）集体经济组织在有偿退出中取得的收益归集体所有。涉及二三产业开发的收益纳入土地年租金管理。

（三）有偿使用费由各村集体经济组织统一管理，可量化为村集体股份经济合作社集体股部分，主要用于村庄环境长效管理及其他公共支出，由村股份经济合作社监事会负责资金监管。

五、方案审批及监管

（一）村集体经济组织根据本村实际情况，因地制宜编制有偿使用、有偿退出方案，经过村民会议或村民代表会议确定，报镇人民政府（街道办事处）备案后执行。

（二）涉及宅基地有偿退出、超面积使用宅基地、建房用地有偿使用、竞价选房等事项严格实行民主决策、公开公示程序，建房用地涉及集体经营性建设用地入市交易的，应严格按照农村集体产权交易程序执行。

（三）各镇（街道）要加强对该款项的日常管理，区纪检监察、农业农村、审计等部门要加强对该款项使用的监督检查，凡经查实挪用该款项或不符合相关规定的，依法追究相关责任人的责任。

本办法（试行）自发文之日起施行。