

五华县农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出工作指导意见

(征求意见稿)

为深入学习贯彻党的二十届三中全会精神和习近平总书记关于防灾减灾救灾重要论述，稳慎有序推进我县农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出工作，根据市百千万工程指挥部《关于探索建立农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出机制的通知》、梅州市农业农村局印发《梅州市农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出工作指引（试行）》和《五华县关于深化农村宅基地管理制度改革的意见》等文件精神，结合我县实际，制定本指导意见。

一、适用对象

五华县范围内的农村自然灾害危险区避险搬迁建房户，包括但不限于：地质灾害隐患点避险搬迁建房户、农村削坡建房避险搬迁户、河湖管理范围内和山洪灾害危险区避险搬迁建房户、其他受自然灾害威胁并有搬迁意愿的建房户，以下统称为“避险搬迁村民”。

二、工作原则

（一）自愿有偿。充分尊重自然灾害威胁村民意愿，充分发挥自我保护意识和能力，采取鼓励、引导的方式，让受自然灾害威胁村民主动参与避险搬迁工作，并获得相应的经济补偿。

（二）公平公正。退出程序应公开透明，确保自然灾害威胁村民的合法权益不受侵害。

（三）防灾减灾。结合农村防灾减灾救灾工作，优先考虑

存在安全隐患的宅基地退出。

（四）合理利用。退出后的宅基地应重新规划利用，促进土地资源的集约节约利用。

三、宅基地自愿有偿退出情形

避险搬迁村民申请自愿有偿退出的情形：

（一）本集体经济组织成员依法取得的宅基地和农村住宅，可以申请全部退出宅基地和农村住宅；

（二）非本集体经济组织成员通过赠与、继承或其他合法方式取得农村住宅而占用宅基地的，可以申请退出农村住宅。

违法违规超占、多占的宅基地和农村住宅部分，按程序依法依规处置，不得申请有偿退出。共有产权房屋应当征得全体权属人同意后共同退出。

四、退出程序

按“户申请、村（组）审核公示、镇级核定（认定）、县级复核（备案）”的程序进行：

（一）户申请：由避险搬迁村民向所在的村（组）集体经济组织提出书面申请；

（二）村（组）审核公示：村（组）对申请材料进行审核，主要审核申请人是否属于本集体经济组织成员、家庭成员、分户情况、宅基地情况、是否属于自然灾害威胁区域内建房户、是否符合宅基地自愿有偿退出情形等基本情况，审核结果在村（组）公示；

（三）镇级核定（认定）：经村（组）审核公示无异议或异议不成立的，报镇级核定（认定）；

（四）县级复核（备案）：镇级分批将核定（认定）情况报

县级自然资源、住建、水务部门复核，报县级农业农村部门备案；

（五）归档备查：按程序审批同意后，退出户应当与所在的村（组）集体经济组织签定书面退出协议，镇、村（组）应当按“一户一档”原则，建立档案材料；

（六）注销登记：农户交出宅基地后，由镇人民政府组织办理不动产权证注销登记。

五、补偿标准

（一）本集体经济组织成员要求退出全部宅基地和农村住宅的，申请自愿退出宅基地资格权后，方可获得退出宅基地补偿。

（二）补偿标准。结合《五华县集体建设用地基准地价评估成果》（华府函〔2022〕4号）“农村宅基地基准地价”相关标准情况，村民自愿有偿退出农村宅基地资格权，按照宅基地主体房屋建筑投影面积450元/m²的标准，其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建(构)筑物以及房屋外硬底化门坪和房屋围墙内门坪60元/m²的标准，其他符合条件的空地40元/m²的标准。

（三）如有安置过渡、避险搬迁专项等相关补助或其他奖励措施的，申请宅基地自愿有偿退出的避险搬迁村民，除获得相应的宅基地主体房屋退出补偿外，应同时享受相关补助或奖励。

六、补偿方式

避险搬迁村民退出宅基地的补偿，可以采取安置房补偿、货币补偿（或折算为有价地票）的方式，具体补偿方式由村民自由选择。

选择安置房补偿的，其应获得的补偿金额折算置换为安置房面积，不足部分由个人补足，超出部分转换为货币补偿。

七、资金来源

按照“政府补助、金融支持、社会参与”的原则，多渠道、多元化筹措资金，相关专项资金使用需符合上级专项资金使用管理规定。

（一）中央补助资金。用好国家发展改革委、财政部《支持梅州对接融入粤港澳大湾区加快振兴发展总体方案》和省委省政府《关于支持梅州对接融入粤港澳大湾区加快振兴发展的若干措施》（下称省《若干措施》），积极打开更多的政策口子，力争获取更多的中央专项补助资金支持。

（二）国债资金。紧紧抓住国家开展灾后重建和提升防灾减灾能力建设的机遇，积极争取各类国债资金支持。

（三）地方债券资金。用好国家发展改革委、财政部《支持梅州对接融入粤港澳大湾区加快振兴发展总体方案》和省《若干措施》，积极争取地方政府债券资金支持符合条件的项目建设。

（四）省属、市属部门专项资金。积极争取上级自然资源、住房城乡建设、水务、应急管理等部门行业山洪、地灾等防治工作专项资金支持。

（五）县整合资金。统筹县自有资金进行配套或奖补。

（六）建设用地增减挂钩（拆旧复垦）收益资金。宅基地及其房屋等附着物腾退，纳入城乡建设用地增减挂钩（拆旧复垦）腾退建设用地收益部分资金。

八、宅基地退出后盘活利用

避险搬迁村民退出宅基地后，地上附着物应及时拆除，腾

退后的建设用地除按需预留一定数量用于集体经济组织内成员再分配外，其余可结合城乡建设用地增减挂钩政策，按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草”原则及时复垦复绿，形成的相关指标由县级统筹使用，也可以农村集体经营性建设用地方式入市交易。

（一）纳入全域土地综合整治腾挪使用。避险搬迁村民退出的宅基地纳入全域土地综合整治，通过城乡建设用地增减挂钩（拆旧复垦）等政策腾退，形成的建设用地指标除用于避险搬迁建新安置使用外，纳入县“指标池”调剂使用。通过城乡建设用地增减挂钩（或拆旧复垦）产生的收益按省、市有关文件分配，并进一步细化县、镇、村和个人的收益分配机制。复垦形成的新增耕地指标由县人民政府持有，用于项目所在镇落实耕地占补平衡或有偿调剂使用。

（二）就地合理利用。在做好自然灾害风险评估和合理规划的情况下，可进行除商品房外的一二三产融合发展项目开发利用，参照《五华县自然资源局关于印发五华县农村集体经营性建设用地入市管理办法(试行)的通知》（华自然资〔2024〕30号）文件执行。

九、其他

（一）避险搬迁村民申请自愿有偿退出宅基地的，应当保障其住有所居；集体经济组织成员退出全部宅基地和农村住宅的，除其本人书面申请退出并经集体经济组织同意外，仍保留农村集体经济组织成员的其他权利；其子女长大分户后，符合“一户一宅”规定、有建房需求的，可依法申请宅基地。具体分户认定原则上以公安部门户籍登记信息为基础认定。

（二）实施宅基地自愿有偿退出，应当充分尊重群众意愿，不得强制或变相强制进城落户的避险搬迁村民退出宅基地。涉及拆除群众住宅的，原则上要先补偿后搬迁、先安置再拆旧，保障居住条件有改善。

（三）本《指导意见》自印发之日起施行。如遇法律法规、上级政策另有规定的，从其规定。

- 附件：
- 1.农村宅基地退出申请表
 - 2.集体经济组织成员（代表）会议及决议
 - 3.农村宅基地退出情况公示
 - 4.农村宅基地退出公示
 - 5.农村宅基地退出协议
 - 6.放弃建（构）筑物承诺书
 - 7.房屋腾退验收意见
 - 8.宅基地有偿退出工作流程图

附件 1

农村宅基地退出申请表

申请人信息	姓名		性别		年龄		联系电话			
	身份证			户口所在地						
现宅基地及农房情况	宅基地面积			建筑面积		m ²	权属证书号			
	是否符合“一户一宅”						建房时间			
拟申请退出宅基地情况	宅基地主体房屋 (按建筑投影面积)		元		其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建(构)筑物以及房到外硬底化门坪和房屋围墙内门坪		元			
	地址									
	四至	东至:		南至:		退出类型(勾选): 1. 一户多宅退出() 2. 超占面积退出() 3. 闲置退出() 4. 自然灾害高风险区域退出() 5. 村集体无偿收回() 6. 其他原因退出()				
		西至:		北至:						
	规划地类: 1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地(耕地、林地、草地、其它_____)									
现状地类: 1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地(耕地、林地、草地、其它_____)										
申请理由	申请人(签字) _____ 年 月 日									
农村集体经济组织意见	(盖章) 负责人(签字) _____ 年 月 日									
村民委员会意见	(盖章) 负责人(签字) _____ 年 月 日									
镇人民政府审核批准意见	(盖章) 负责人(签字) _____ 年 月 日									

本申请表一式四份, 申请人、集体经济组织、村委会、镇人民政府各一份, 县级备案。

附件2

集体经济组织成员（代表）会议及决议

经____年____月____日____召开的成员（代表）会议讨论通过，同意____户对其使用的农村宅基地（含地上房屋及附属设施）进行退出，退出宅基地的基本情况如下：1. 面积：宅基地____平方米，房屋及附属设施____平方米；2. 费用：宅基地主体房屋（按建筑投影面积）____元，其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物以及房到外硬底化门坪和房屋围墙内门坪____元；3. 费用来源：____。具体同意该宅基地（含地上房屋及附属设施）退出申请的成员（代表）签名如下：

签 章 盖 手 印	签 章 盖 手 印	签 章 盖 手 印	签 章 盖 手 印	签 章 盖 手 印	签 章 盖 手 印	签 章 盖 手 印

本集体经济组织共有成员（代表）____人，其中同意____人。

× ×农村集体经济组织（公章）

年 月 日

附件3

农村宅基地退出申请公示

_____年____月____日经本集体经济组织成员（代表）会议讨论，同意_____退出本村集体所有其依法使用的一块宅基地（含地上房屋及附属设施），现将有关情况公示如下：

申请人：_____。

申请位置：_____。

现宅基地面积：_____平方米，地上房屋及附属设施面积：_____平方米。

退出费用：宅基地主体房屋（按建筑投影面积）_____元，其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物以及房到外硬底化门坪和房屋围墙内门坪_____元。

费用来源：_____。

是否颁证____，证书编号：_____。

宅基地四至范围：

东至_____；

西至_____；

南至_____；

北至_____。

规划地类：_____；土地利用现状地类：_____。

如对以上公示情况有异议，务必自公示之日起____个工作日内（_____年____月____日至_____年____月____日）向集体经济组织提出书面异议，并提供有关证据材料，逾期不再予以处理。

××农村集体经济组织（公章）

年 月 日

附件4

农村宅基地退出公示

_____集体经济组织的农户_____计划将其依法使用的一块宅基地（含地上房屋及附属设施）退出给集体，经村委会对其宅基地及房屋的边界、权属和申请程序进行审查后，拟通过其退出，现将有关情况公示如下。

申请人：_____。

申请位置：_____。

现宅基地面积：_____平方米，地上房屋及附属设施面积：_____平方米。

退出费用：宅基地主体房屋（按建筑投影面积）_____元，其他杂房、杂间、牛棚猪圈等其它建（构）筑物以及房到外硬底化门坪和房屋围墙内门坪_____元。

费用来源：_____。

是否颁证____，证书编号：_____。

宅基地四至范围：

东至_____；西至_____；

南至_____；北至_____。

规划地类：_____；土地利用现状地类：_____。

如对以上公示情况有异议，务必自公示之日起____个工作日内（_____年_____月_____日至_____年_____月_____日）向村委会提出书面异议，并提供有关证据材料，逾期不再予以处理。

××村民委员会（公章）

年 月 日

附件5

农村宅基地退出协议

甲方（农村集体经济组织）：

乙方（退出人）：

根据《中华人民共和国民法典》、《关于加强宅基地管理相关工作的通知》（梅市农农字〔2020〕49号）、《梅州市农村宅基地“三权分置”改革工作指引》、《关于探索建立农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出机制的通知》、《五华县关于深化农村宅基地管理制度改革意见》《五华县农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用工作实施意见》等法律文件规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方农村宅基地退出达成如下协议：

第一条 宅基地基本情况

拟退出宅基地的坐落、四至。

第二条 退出面积和房屋情况

宅基地退出面积和地上房屋及附属设施的基本情况。

第三条 退出费用金额

约定宅基地和地上房屋及附属设施的退出补偿金额。

第四条 退出年限

约定宅基地退出年限和起止日期。

第五条 付款方式

约定双方的付款方式，可选择一次性付清、按一定周期支付、按固定+浮动收益支付等不同方式。

第六条 宅基地上房屋及附属设施处置

约定退出后，宅基地上的房屋及附属设施的处置，以及后续新建房屋的归属。

第七条 双方权利与义务

约定双方可以享受的权利和必须承担的义务。

第八条 协议的变更与解除

约定双方在何种情况下可以变更和结束协议。

第九条 其它

双方约定的其他内容。

第十条 争议的解决

争议的解决方式和地点。

第十一条 协议生效条件

协议数量和生效条件。

甲方（盖章）：_____ 代表（签字）：_____

乙方代表（签字）：_____

协议签订时间：____年____月____日

协议签订地点：_____

附件6

放弃建（构）筑物承诺书

本人____，身份证号码____，退出
位于____的宅基地，宅基地权利人
为____，不动产权编号为____。现已腾
空房屋，并承诺放弃该处宅基地上的建（构）筑物所有权益，由
集体经济组织自行处置。

承诺人（签章）：

日 期：

附件7

房屋腾退验收意见

经我镇、村工作人员现场核查，宅基地权利人为_____，不动产权编号为_____的宅基地上房屋已腾空，地面建（构）筑物已拆除。

验收意见：

验收人：

村委会意见（盖章）：

镇人民政府意见（盖章）：

验收日期： 年 月 日

附件8

宅基地自愿有偿退出工作流程图

