关于进一步完善南浔区土地综合整治中农村存量宅基地盘活利用工作的指导意见

（征求意见稿）

为认真贯彻落实乡村振兴战略，全面改善农民居住条件，提升农村人居环境，提高农业现代化水平，推动城乡融合发展。根据有关法律法规要求和上级有关政策精神，结合南浔区土地综合整治，就农村存量宅基地盘活利用工作提出如下意见:

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以实施乡村振兴战略为总抓手，坚持以人为本，通过开展土地综合整治，以农村存量宅基地盘活利用为切入点，全面重构农民生活方式、农业生产方式、农村生态环境，切实保护耕地资源、保护农民利益、保障经济发展，实现城乡融合发展。

二、基本原则

**（一）自愿有偿，依法审批。**充分发挥农民主体地位，发扬民主、集中民意，引导多种形式的农村宅基地盘活利用办法，通过合理补偿，保障农民的权益。要依法审批，严格执行城乡规划、土地管理等方面的法律法规和政策规定，切实规范操作程序。

**（二）因地制宜，量力而行。**按照“政府可承受、农民可接受、发展可持续”的要求，坚持公共利益、社会效益和农民利益的一致性，做到改革进度、政府财力可承受程度和农民接受能力的有机统一。

**（三）公平公正，公开透明。**各镇（街道）在推进过程中，做到公平公正公开，农房搬迁和宅基地退出标准和流程全程公示，统一宅基地、农房等补偿标准，统一安置政策，对补偿结果和安置方式经公示无异议后进行，避免引起纠纷。

 **（四）连片参与，集约利用。**为提高土地节约集约利用水平，注重拆后利用绩效，对于共墙接瓦的连片农房，若其中一户不愿退出导致周围其他农房无法全部实施拆除的，原则上暂不启动该连片范围内所有农户的签约。

**（五）科学规划，统筹推进。**根据土地综合整治规划，正确处理整体与局部、远期与近期、产业发展与人口集聚的关系，做到科学规划和统筹安排。在推进中，选择基础条件较为成熟的镇街先行启动，逐步引导农民向中心城区、集镇集中居住，鼓励多个行政村集中安置等。

三、具体意见

**（一）实施范围。**本意见所涉及农村存量宅基地盘活利用实施范围为南浔区范围内合法农村宅基地（南浔镇城南试验区除外）。以整自然村为单位启动实施，要求土地集中可连片、预签约率不低于85%且项目节地面积原则上不低于40%。

**（二）参与对象。**在南浔区存量宅基地盘活利用实施范围内，拥有合法宅基地的城乡居民，可自愿报名参与。前期已启动实施的土地综合整治项目（以实际签约为准）按照原有政策执行，鼓励其中已签约但未建房的农户参与本政策。

**（三）安置模式。**采取房票、高层公寓房、叠排等三种安置模式开展农村存量宅基地的盘活利用，引导农民相对集中居住。鼓励采用房票方式进行安置，原则上要结合城镇有机更新解决农户的安置问题。

**具体安置模式有：**

**1.房票安置模式。**安置对象在永久退出当前所拥有全部宅基地，拆除全部建筑物（含一户多宅及其地面附属物）的前提下，可享受160平方米的商品住房购房补贴（城镇居民等有房无户者为120平方米），由区政府指定单位以房票的形式发放，房票可分为两次使用。产权人可在南浔中心城区及其他镇街在售及拟售参与房票安置的房源中自行选择。房票由区政府指定的国有平台公司负责发放。安置对象购房补贴额为南浔中心城区7000元/平方米，其他镇街4500元/平方米。自愿退出的宅基地以不动产权证上的证载面积确认合法宅基地面积及房屋建筑面积。

（1）宅基地（在2017年1月1日之前合法取得的宅基地）补助标准。自愿退出的合法宅基地证载面积按照2250元/平方米给予补助，根据省市区农民建房标准，合法宅基地面积最高按照140平方米计算；房前屋后实际使用面积按照各镇（街道）原补助标准给予补助。

（2）房屋补助标准。合法宅基地证载农房（建筑物及地面附属物）及一户多宅的补助标准按各镇街原有政策执行。

（3）非村股份经济合作社社员的农村居民、城镇居民及有房无户者不享有宅基地资格权，不享受宅基地补助。

（4）其他。退出宅基地资格权人不再享有原宅基地征收补偿安置权利。

  **2.高层公寓房或叠排安置模式。**可以成本价购买建筑面积不超过200平方米的高层公寓房或建筑面积不超过175平方米的叠排。

**（四）奖励政策。**

**1.签约奖励。**鼓励整自然村参与实施农村存量宅基地盘活利用，如自然村1年内实现宅基地盘活利用100%签约并腾空的，在原补助标准基础上，每户额外给予10万元奖励。

**2.安置奖励。**选择房票安置模式的，农户不直接领取宅基地补助、房屋补助的，可将宅基地补助、房屋补助转化为原补助金额1.2倍的房票金额；选择高层公寓房安置模式的，除签约奖励、过渡费外，每户农户可再享受一定金额的奖励，具体由各镇街视情而定；如整自然村内选择房票安置模式和高层公寓房安置模式的农户之和超过90%的，这部分农户每户可再享受奖励10万元；选择叠排安置模式的，只享受签约奖励、过渡费。

**（五）土地整治利用。**

1.各镇（街道）要加强退出宅基地及附着建（构）筑物的管理，明确责任，及时拆除建(构)筑物，防止任何个人、单位非法侵占。

2.结余的宅基地复垦指标由区国有平台公司回收，旧房拆除及宅基地复垦工作由所在行政村统一组织实施。通过验收后，区财政按照20万元/亩标准给予补助，用于行政村前期开展旧房拆除与土地复垦费用的支出。

3.农户原农村宅基地复垦后新增农用地归所在村集体所有，由所在村进行统一管理，其土地收益归村股份经济合作社所有。

4.区自规分局及时进行年度土地利用现状变更调查，并更新土地利用现状数据库。

**（六）其他事项。**

1.各镇（街道）必须严格执行农村居民户籍管理的相关规定，实施宅基地资格权使用权自愿有偿退出期间，农户合法分户、房屋合法继承等相关手续暂停办理，待实施完毕后，再开展相关手续办理。

2.符合宅基地分户条件未分户的村股份经济合作社社员、有户无房且具备宅基地申请资格的村股份经济合作社社员、夫妻离婚等其他情形按照各镇（街道）原有政策执行。

3.房票使用有效期为政府指定或合作的房产全部售完为止。房票为所有家庭成员共有，不可转让。购房后房票已使用兑付95%以上的，剩余未使用房票可兑换同等数额货币（不含补助转化房票），经审核确属经济困难家庭和低收入农户房票兑付比例可适当至不低于60%。房票不可用于抵押或融资。

4.退出宅基地农户房前屋后土地面积测绘由各镇（街道）牵头、各村组织实施，聘请第三方测绘单位介入，确保测绘工作准确性。

5.自愿退出农村宅基地资格权使用权并在中心城区或中心镇安置落户的农户，家庭子女教育享受中心城区或中心镇同等待遇。

6.自愿退出农村宅基地资格权使用权的农户，除宅基地权益外，其他在本村股份经济合作社享有的原有权益不发生变更。

7.安置对象与各镇（街道）正式签订搬迁协议时，原有承包地（含杂地、园地等）统一由村集体经济组织流转。

8.参与农户过渡期由镇村自行安排解决，区级不另行安排过渡搬迁费用。可按照农户自愿原则，由所在镇村根据实际情况安排过渡费。

9.各镇（街道）可根据本文件精神制定具体实施细则，报请区土地综合整治与生态修复工程工作领导小组办公室同意后实施。

10.其他未尽事宜，由区土地综合整治与生态修复工程工作领导小组办公室统一应询答复。

**（七）组织保障。**

**1.**加强组织领导。推进土地综合整治与生态修复工程是一项新的农村改革举措，涉及面广，政策性强，各镇（街道）要统一认识，加强领导，落实责任。加强该项工作的全过程管理，把控好各项环节，及时做好文件资料等归档工作。

2.强化政策衔接。各镇（街道）在推进过程中，要加强政策研究，切实做好政策贯彻落实和前后政策的平稳对接，要根据政策变化进一步完善和优化工作推进思路。镇（街道）、村应按村务公开的有关规定，及时公开相关工作阶段性情况，依法接受村民监督。

 3.加大宣传力度。各镇（街道）要及时总结提炼工作推进过程中涌现的好经验、好做法，加强动态信息报送，充分利用多种媒介，报道改革好成效，帮助农民改变住宅问题上的思维定势和传统认知，提高其参与的积极性和主动性。