# **余府办发〔2021〕1号大余县人民政府办公室关于印发大余县农村宅基地审批管理工作实施办法等8个文件的通知**





第一条  为加强农村管理，规范农村宅基地申请、审批程序，促进节约集约用地，维护村民的合法权益，推进乡村振兴，根据《土地管理法》及国家、省、市农业农村部门及自然资源部门关于规范农村宅基地审批管理相关政策，结合本县实际，制定本办法。

第二条  本办法所称农村宅基地，是指农村村民合法使用或依法批准，用于建造住宅的集体所有土地。

第三条  农村宅基地的管理，应当遵循下列原则：

**（一）符合规划原则。**严格落实土地用途管理，农村村民建住宅应当符合各级国土空间规划、村庄规划，不得占用永久基本农田及生态保护红线，避让地质灾害易发区域，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续，以乡镇为单位，依法落实耕地占补平衡。不符合规划要求的，不得批准建房。编制各级国土空间规划、村庄规划应当统筹合理安排宅基地用地，改善农民居住环境和条件。

**（二）“一户一宅”原则。**严格落实“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。严格按照《赣州市农村村民住房建设管理办法》（赣州市人民政府令第74号）规定：宅基地每户占地面积不得超过120平方米，建筑层数不得超过3层，建筑面积不得超过350平方米。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅、住房经流转或被法院拍卖强制执行后，再申请宅基地的不予批准。

第四条  在县委、县政府统一领导下，按照“放管服”改革要求，相关单位、部门建立协调机制，做好信息共享互通，切实履行各自职责：

县农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

县自然资源局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

各乡镇人民政府承担属地责任，结合机构改革，整合人力资源、健全机构，完善办公和执法监督条件，依法履行职责。负责宅基地审批工作，严格把控申请资格条件，充分利用农村集体产权制度改革成果对本地集体经济组织成员资格进行认定，建立一个窗口受理、多部门内部联动集中办公的宅基地联审联办制度，审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审核建议。审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批后，核发《乡村建设规划许可证》；负责宅基地审批监督管理工作，优化审批流程、提高审批效率，加强事前、事中、事后监管，落实宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场“三到场”要求；负责宅基地违法处罚工作，要定期不定期开展农村宅基地动态巡查，发现和制止违法建设行为，对超出乡镇政府宅基地管理或规划执法权限的，依照职责向县农业农村局、县自然资源局移交；负责建立档案管理制度，建立宅基地用地建房审批管理台账，及时将资料整理归档并实行专柜存放，建立电子档案，实现宅基地管理信息化。负责每季度将审批台账及资料报县农业农村局、县自然资源局备案。指导村级组织完善宅基地民主管理程序，发挥村民理事会作用，建立村级宅基地协管员制度；指导村级组织健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

第五条  宅基地申请资格条件。农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位向村集体经济组织申请宅基地建房：

（一）共同生活居住在同一住址的农村家庭，因兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄，需要建房分开居住的；

（二）现有住房属于危旧房需要拆除重建的；

（三）因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的；

（四）原有住房因灾毁需要重建的；

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。

第六条  宅基地审批程序。城市规划区范围内的农村宅基地审批程序继续按照《赣州市农村村民建房管理办法》（赣州市人民政府令第74号）执行，城市规划区范围外的村集体经济组织成员宅基地申请审批按以下程序办理：

**（一）农户申请。**符合宅基地申请资格条件的农户，以户为单位向组集体提出宅基地建房申请，并提供以下材料：

1.按照要求填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》附件2）；

2.申请人的身份证及户口簿；

3.签署《农村宅基地使用承诺书》；

4.其他相关申请材料：申请原址改建、扩建房屋以及拆旧异地建房的，需提供原宅基地使用权证明。

**（二）村组审查。**所在村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和占地面积、拟建房层高和建筑面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见、连同村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会审查。

村集体经济组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。村集体经济组织在5个工作日内完成对建房申请的审查，审查通过的，审查结果在本村集体经济组织张榜公示7天，公示期满无异议的，在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同《农村宅基地使用承诺书》和村集体经济组织讨论会议记录、公示资料等一并报乡镇人民政府。村级审查未通过的，应及时告知申请农户并说明理由。

没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项统一由村级组织办理的，则由农户直接向村集体经济组织提出申请，经村集体经济组织成员（代表）会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示，公示无异议或异议不成立的，由村集体经济组织或村委会签署意见，报送乡镇人民政府。

**（三）乡镇审批。**乡镇人民政府受理窗口收到村集体经济组织提交申请资料后，由乡镇人民政府组织进行审核审查，涉及农村道路交通、环境保护、住房风貌管控、家庭用水用电改厕、网络通信等方面的，要同时征求交通、生态环境、住建、林业、水利、电力、卫健、通信等部门意见。程序如下：

1.申请在宅基地范围内建房，不涉及农用地转用的，由乡镇人民政府根据各部门联审结果，在《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》签署审批意见。

2.申请涉及占用农用地建房且不占用永久基本农田的，由乡镇汇总后上报县自然资源局会同县农业农村局办理农用地转用审批手续后，履行宅基地审批程序，村民方可建房。

符合条件、资料齐全的自收到申请人资料之日起7个工作日办结，由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》，并报县农业农村局、县自然资源局备案。乡镇人民政府应及时将审批结果在申请人所在村集体经济组织范围内予以公告，公告期不少于7日。材料不齐全的，书面通知申请人，由申请人限期补正，逾期不补正的，视为撤回申请。

**（四）施工放线。**宅基地申请人取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》后，可向乡镇人民政府申请免费放线服务。乡镇人民政府应当自受理申请之日起7个工作日内，组织本级农业农村、自然资源等部门按批准用地和规划许可进行免费实地按批准位置和面积放线定界。

**（五）安全施工。**村民建房应当选择具有相应资质的建筑施工企业或者相应技能的农村建筑工匠施工，在施工中要采取安全施工措施。鼓励引导村民在政府免费提供的农房建设样式图集中选择采用住宅建筑样式，鼓励村民委托具有相关资质的第三方机构对住房施工进行监理。

**（六）竣工验收。**村民建房完工后，应当及时向乡镇人民政府申请竣工验收。宅基地批准后两年内未建房的，原用地批准书失效。乡镇人民政府自收到申请之日起5个工作日内，应当安排工作人员实地核查规划和用地要求的履行情况，符合规划许可和用地要求的，依法完成验收手续，在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》提出验收意见。

**（七）确权发证。**农房竣工验收合格后，建房村民可以依法向县级不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权证书。

第七条  有下列情形之一的，报经县人民政府批准，可以依法注销其办理的不动产权证书或规划、用地等批准手续；经村民会议或村民代表会议讨论通过之后，由村集体可以收回宅基地使用权：

（一）自批准宅基地之日起满二年未动工兴建的（特殊情况除外）；

（二）报批宅基地时向村集体承诺建新拆旧，未按承诺将原宅基地交还村集体的；

（三）非法转让宅基地的；

（四）擅自改变宅基地用途，经责令限期改正仍未改正的；

（五）无人继承的宅基地；

（六）因乡（镇）村公共设施和公益事业建设或者实施城市、集镇和村庄规划进行旧城、旧镇、旧村改造等，需依法收回宅基地使用权的。该款收回宅基地情形的，对使用权人给予适当补偿；

（七）其他应收回宅基地使用权情形的。

第八条下列情形应予禁止：

（一）非法转让农村宅基地；

（二）城镇居民在农村购买宅基地。

第九条  下列行为之一，按非法占用土地处理，由县农业农村局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋：

（一）未经批准擅自占用集体土地建住宅的；

（二）采取欺骗手段骗取批准，占用集体土地建住宅的；

（三）超过批准的用地面积或超过用地界线的，占用集体土地建住宅的；

（四）其他非法占地情形。

对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由县农业农村局依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第十条  有下列情形之一非法批准宅基地的，其批准文件无效，非法批准占用的土地应当退还集体土地所有权代表行使人；非法批准宅基地对当事人造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

（一）无权批准宅基地的单位或者个人非法批准的；

（二）超越批准权限非法批准的；

（三）不按照规划确定的用途批准的；

（四）违反本办法规定的程序批准的。

第十一条国家工作人员在农村宅基地管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，尚未构成犯罪的，依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十二条 本办法如与法律法规或上级有关规定相抵触的，以法律法规或上级规定为准。

第十三条本办法自文件下发起施行。

附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2.农村宅基地使用承诺书

3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表

4.乡村建设规划许可证

5.农村宅基地批准书

6.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

7.大余农村宅基地审批流程图

附件1

|  |
| --- |
| 农村宅基地和建房（规划许可）申请表 |
| 申请户主信息 | 姓名 |   | 性别 |   | 年龄 | 岁 | 联系电话 |   |
| 身份证号 |   | 户口所在地 |   |
| 家庭成员信息 | 姓名 | 年龄 | 与户主关系 | 身份证号 | 户口所在地 |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
| 现宅基地及农房情况 | 宅基地面积 |      m2 | 建筑面积 | m2 | 权属证书号 |   |
| 现宅基地处置情况 | 1.保留（     m2）； 2.退给村集体；3.其他（        ） |
| 拟申请宅基地及建房（规划许可）情况 | 宅基地面积 |                    m2 | 房基占地面积 |                m2 |
| 地址 |   |
| 四至 | 东至：              南至： | 建房类型：1.原址翻建   2.改扩建3.异址新建 |
| 西至：              北至： |
| 地类 | 1.建设用地    2.未利用地   3.农用地（耕地、林地、草地、其它     ）   |
| 住房建筑面积 | m2 | 建筑层数 |      层 | 建筑高度 |         m |
| 是否征求相邻权利人意见： 1.是     2.否 |
| 申请理由 |           申请人：                    年   月   日                             |
| 村民小组意见 |  负责人：                    年   月   日 |
| 村集体经济组织或村民委员会意见 |                                （盖章）负责人：                     年   月   日 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附件2

农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房  2.按照规划迁址新建住房  3.原址改、扩、翻建住房  4.其他）需要，本人申请在      乡（镇、街道）      村      组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1.本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2.宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后      月内建成并使用；

3.新住房建设完成后，按照规定     日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

4.本人将严格按照规定建房，不会建设超高超大建筑。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济和法律责任。

承诺人：

年   月   日

 附件3

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 | 性别 | 身份证号 | 家庭住址 | 申请理由 |
|   |   |   |   |   |
| 拟批准宅基地及建房情况 | 宅基地面积 |       m2 | 房基占地面积 | m2 | 地址 |       |
| 四至 | 东至：                   南至： | 性质：1.原址翻建2.改扩建3.异址新建 |
| 西至：                   北至： |
| 地类 | 1.建设用地      2.未利用地     3.农用地（耕地、林地、草地、其它       ） |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 住房建筑面积 | m2 | 建筑层数 |        层 | 建筑高度 |      m |

  |
| 自然资源部门意见  |                                  （盖章）负责人：                    年   月   日 |
|  其他部门意见  |     |
| 农业农村部门审查意见 |                                                  （盖章） 负责人：                   年    月    日 |
| 乡镇政府审核批准意见 |                              （盖章）负责人：                  年    月     日 |
| 宅基地坐落平面位置图 |   |
| 现场踏勘人员：                                       年     月     日 |
| 制图人：                                             年     月    日 |
| 备注 | 图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附件4

|  |
| --- |
|  中华人民共和国**乡村建设规划许可证**                       乡字第                           号 **根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。**   **发证机关**  日   期 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| 建设单位（个人） |   |
| 建设项目名称 |   |
| 建 设 位 置 |   |
| 建 设 规 模 |   |
|     附图及附件名称 |

遵守事项一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。 |

###

###

###

###

附件5

农村宅基地批准书

**农村宅基地批准书**（存根）农宅字                        号

农宅字               号

|  |
| --- |
|      **根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。****请严格按照本批准书要求使用宅基地。**     **填发机关（章）:****年    月    日** |

|  |  |
| --- | --- |
| **户 主 姓 名** |  |
| **批准用地面积** | **平方米** |
| **其中：****房基占地** | **平方米** |
| **土地所有权人** |  |
| **土 地 用 途** |  |
| **土 地 坐 落****（详见附图）** |  |
| **四   　至** | **东　　　　　　 　南** |
| **西　　　　　　　 北** |
| **批准书有效期** | **自      年    月至      年    月** |
| **备注** |

|  |  |
| --- | --- |
| **户 主 姓 名** |  |
| **批准用地面积** | **平方米** |
| **房基占地面积** | **平方米** |
| **土地所有权人** |  |
| **土 地 用 途** |  |
| **土 地 坐 落** |  |
| **四至** | **东** |  | **南** |
| **西** |  | **北** |
| **批准书有效期** | **自   年  月至   年   月** |
| **备注** |

附件6

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请户主 |   | 身份证号 |   |
| 乡村建设规划许可证号 |   |
| 农村宅基地批准书号 |   |
| 开工日期 |   | 竣工日期 |   |
| 批准宅基地面积 | m2 | 实用宅基地面积 | m2 |
| 批准房基占地面积 | m2 | 实际房基占地面积 | m2 |
| 批建层数/高度 | 层/    米 | 竣工层数/高度 | 层/     米 |
| 拆旧退还宅基地情况 | 1.不属于   2.属于，已落实   3.属于，尚未落实 |
| 竣工平面简图（标注长宽及四至） |   经办人： |
|  验收单位意见  | 农业农村部门意见：                     （盖章）经办人：         年   月   日 | 自然资源部门意见：                     （盖章）经办人：           年   月   日 |
|  乡镇政府验收意见 |                                                    （盖章）        负责人：                                 年   月   日 |
| 备 注 |   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| 大余县农村宅基地审批流程图 |

  |

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
|  |

  |

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
|   |

 **附件7** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  | IMG_258 |
|  |  |  |  |
|  | IMG_259 |  |

大余县农村住房（宅基地使用权）抵押贷款

实施暂行办法

第一章  总  则

第一条  为进一步深化农村金融改革创新，加大对“三农”的金融支持力度，赋予农民更多的财产权利，同时防范贷款风险，维护借贷双方的合法权益，审慎稳妥推进农民住房财产权抵押担保转让试点，根据《土地管理法》《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）、《中共江西省委农办、江西省农业农村厅关于加强组织领导扎实推动农村宅基地制度改革试点工作的通知》等文件精神，结合我县实际情况及推进普惠金融改革试验区建设工作要求，特制定本办法。

第二条  本办法适用于持有本县农民住房（含宅基地使用权，下同）的不动产权证书的权利人。

第三条  本办法所称的抵押贷款，是借款人向金融机构申请，愿意以农民住房作为抵押物为借款人自身申请贷款的一种借款担保形式。

本办法所指的农民住房是指借款人在拥有使用权的农村宅基地上建造的用于居住的房屋。

第四条  县金融服务中心负责牵头实施抵押贷款工作并纳入金融支持县域经济高质量发展考核；人民银行大余县支行、赣州银保监分局大余监管组负责指导各金融机构推出农村住房抵押贷款产品；县自然资源局负责审核、发放不动产登记证明；人民法院负责抵押贷款纠纷案件的司法调解和审理工作；各乡镇人民政府负责辖区内抵押贷款纠纷调处；金融机构负责抵押贷款的办理。鼓励各金融机构对农村住房借款人进行信用贷款。

第二章  贷款对象、条件和用途

第五条  申请农民住房抵押贷款的借款人应具备以下条件：

（一）年满18周岁，具备完全民事行为能力；

（二）无不良信用记录，具有按时还本付息的能力。

第六条  农民住房抵押贷款主要用于下列用途：

（一）从事农、林、牧、渔等农业生产经营活动；

（二）从事工业、商业、建筑业、电子商务业、物流业、乡村旅游业、乡村振兴、医疗、养老等非农业生产经营活动。

农民住房抵押贷款不得用于下列用途：

（一）违反规定从事股本权益性投资的；

（二）用贷款从事有价证券、期货等投机经营的；

（三）套取贷款用于借贷牟取非法收入的；

（四）应当报有关部门批准的建设项目或经营行为而未取得批准文件的。

第七条  农民住房抵押贷款由同时拥有宅基地使用权和房屋所有权的借款方提出申请，并向金融机构提供以下材料：

（一）借款人（抵押人）的有效身份证明；

（二）拟抵押房屋的不动产权证书；

（三）抵押人（共有人）出具的抵押物权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等的承诺书；

（四）被抵押住房占用宅基地的集体所有权人出具同意宅基地使用权随住房抵押、抵押权实现时同意处置的承诺书；

（五）抵押房屋处置后借款人本人及其所抚养或扶养、赡养家属有安居之处（抵押后人均住房建筑面积不得少于15平方米）的合法凭证或第三方自愿向其提供大余县境内合法居住场所的承诺书；

（六）金融机构认为需要提供的其他资料。

第八条  抵押借款申请经金融机构审查同意后，签订抵押借款合同，抵押借款合同必须由抵押人与抵押权人（金融机构）签订。

抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时，其合法继承人应当继续履行原抵押合同。

第三章  贷款抵押登记和评估

第九条  抵押双方当事人签订农民住房抵押借款合同后，应到不动产登记中心办理不动产抵押权登记。抵押权自登记时设立，未经登记，不发生效力。

第十条  下列农民住房不得办理抵押登记：

（一）权属有争议的；

（二）未取得不动产权证书的；

（三）依法被查封、扣押的；

（四）已列入规划征地拆迁范围的；

（五）其他不适宜设定抵押的情形。

第十一条  办理不动产抵押权登记，应当由抵押双方当事人共同申请并向不动产登记中心提供以下资料：

（一）抵押登记申请书及抵押人、抵押权人的身份证明；

（二）抵押借款合同（抵押合同、借款合同）；

（三）不动产权证书；

（四）被抵押住房占用宅基地的集体所有权人出具同意抵押的承诺书；

（五）登记机关认为必需的其他资料。

第十二条  抵押人以已出租房屋进行抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人。

第十三条  同一权证上的宅基地使用权及房屋所有权应一并抵押，并办理抵押登记。不动产权抵押登记证明由抵押权人保管。复制件由抵押权人送借款人所在村（居委会）、乡镇人民政府备案。

第十四条  农民住房价值评估应参照宅基地基准地价体系，综合考虑购建成本、使用状况、现行市场价格、变现能力等因素，借贷双方达成初步贷款意向的，由借款人委托贷款人认可的中介评估机构评估确认。对贷款金额较小的，可采用借贷双方协商确认或采用内部评估的方式进行。

第四章  贷款期限、利率和额度

第十五条  抵押贷款期限应综合考虑借款申请人的年龄、贷款金额、贷款用途、还款能力和用于抵押的农民住房状况等因素合理自主确定。

第十六条  抵押贷款利率应参考中国人民银行公布的同期同档次基准利率，结合借款人的实际情况合理自主确定。鼓励金融机构对农村住房抵押贷款借款人优惠贷款利率。

第十七条  抵押贷款额度根据借款申请人的资金需求、还款能力以及农民住房抵押评估价值等因素综合确定。

第五章  抵押财产处置

第十八条  抵押贷款合同到期而抵押人不能如约归还贷款，可以通过以下方式处置抵押物：

（一）以抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物所得款项用于偿还贷款；

（二）将抵押物由本村集体经济组织回购用于宅基地再分配，所得款项用于偿还贷款；

（三）将宅基地进行复垦，交易所得用于偿还贷款。

第十九条  抵押权人应当在主债权诉讼时效期间依法行使抵押权。

第二十条  抵押权人与抵押人协议同意以拍卖抵押物所得款项受偿的，可以与抵押人共同委托拍卖机构进行拍卖。

第二十一条  抵押权人与抵押人协议不成的情况下，抵押权人应及时告知当地乡镇人民政府，由乡镇人民政府召集当事人对抵押贷款纠纷进行调解。

第二十二条  调解达成协议后，当事人可依法向人民法院申请司法确认；仍未达成协议或者达成协议后又反悔的，一方当事人可向有管辖权的人民法院提出诉讼。

第二十三条  人民法院办理农民住房抵押贷款案件，应将案件处理结果及时函告不动产登记中心，同时抄送所在村（居）委、乡镇人民政府。案件进入执行程序后，若不动产登记中心接到法院的协助执行通知书，应当按照通知书要求办理产权转移登记手续。

第二十四条  处置抵押物时，其价款不足以偿还贷款本息的，抵押权人有权向借款人追索剩余贷款本息。抵押物价款超过应偿还部分的，抵押权人应将超过应偿部分退还给借款人或抵押人。抵押的农民住房处置时应按相关规定缴纳税费。

第二十五条  对已办理抵押登记手续的农民住房，可由人民法院在执行阶段根据已生效裁判文书依法处置。本村集体经济组织回购用于宅基地再分配的，享有优先购买权。

第二十六条  农民住房经调解同意流转或被法院拍卖强制执行后，借款人不得再申请新的宅基地。

第二十七条  相关部门应探索建立贷款风险分担机制，适时建立农民住房财产权抵押贷款风险缓释和补偿机制，提高农房抵押贷款的覆盖面、可获得性、可持续性。

第六章  债权的实现

第二十八条  对经协商、调解同意流转的协议书或人民法院按照生效法律文书作出的农民住房转移登记民事裁定书和协助执行通知书，不动产登记中心应当办理不动产权转移登记手续。

第二十九条  不动产转移登记的条件：

（一）已经办理不动产权证书；

（二）受让人必须是本县行政区域范围内村级集体经济组织成员；

（三）因实现农民住房抵押而申请的转移登记。

第三十条  办理不动产转移登记前应先办理抵押权注销登记。

第七章  附  则

第三十一条  本办法由县金融服务中心、县农业农村局、人民银行大余县支行负责解释和修订。

第三十二条  本办法自发布之日起施行。

关于进一步强化村民理事会对宅基地

管理权责的指导意见

为发挥村民自治组织对宅基地的民主管理作用，探索宅基地集体所有权的有效实现形式和行使方法路径。根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）《中共江西省委农办、江西省农业农村厅关于加强组织领导扎实推动农村宅基地制度改革试点工作的通知》等文件精神，结合本县实际，现就村民理事会进一步完善宅基地集体所有权行使机制工作提出如下指导意见：

一、总体要求

进一步完善农村集体经济组织依法行使宅基地规划、分配、调整、监管等职责的管理制度，建立健全农村宅基地管理议事决策机制、民主监督机制、财产管理机制、服务群众机制、调处矛盾纠纷机制，促进农村基层宅基地管理的民主决策、民主管理、民主监督，实现农村宅基地的依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿退出。

二、权利

乡镇、村两级党组织应组织、指导村民委员会或村集体经济组织召开村民会议或村民代表会议，以自然村或村民小组为单位，建立健全村民理事会机构，对村民理事会的管理权责进行授权。并加强对村民理事会管理宅基地的业务指导，在国家法律、法规、相关政策及村民自治章程的范围内，支持和保障村民理事会充分行使以下在宅基地管理中的权利：

（一）积极配合乡镇人民政府做好本行政区域内“多规合一”村庄规划的组织编制工作。村民理事会在村庄规划编制全过程中应充分发挥带头作用，组织动员村民积极参与村庄规划工作，确保在村庄规划中合理规划宅基地用地范围，并建立宅基地管理规划留白机制。同时将经批准的村庄规划纳入村规民约。

（二）制定本集体经济组织宅基地分配方案，并建立宅基地调整机制，提交村民会议或村民代表会议决定，经村民委员会、乡镇人民政府审核后，报县农村宅基地制度改革试点工作领导小组批准后实施。

（三）制定本集体经济组织宅基地申请审核机制。一是对农村集体经济组织成员资格认定及进行初审，提交村民会议或村民代表会议决定；二是受理村民建房申请，将申请建房村民的相关信息在本集体经济组织内公示7天，期满无异议的报村委会审查。

（四）制定本集体经济组织宅基地增值收益分配方案，提交村民会议或村民代表会议决定，经村民委员会、乡镇人民政府审核后，报县农村宅基地制度改革试点工作领导小组批准后实施。

（五）确定本集体经济组织的宅基地有偿使用费的起征面积、标准，提交村民会议或村民代表会议决定，经村民委员会、乡镇人民政府审核后，报县农村宅基地制度改革试点工作领导小组批准后实施。

（六）召开村民会议或村民代表会议，对低保户、特困供养等人员的宅基地有偿使用费予以减免。

（七）制定本集体经济组织的宅基地无偿退出、有偿退出办法，提交村民会议或村民代表会议决定，经村民委员会审核，报乡（镇）人民政府批准后实施。

（八）对历史形成的“一户一宅”超标准占用宅基地的、“一户多宅”的、非本集体经济组织成员通过继承或其他方式占有和使用宅基地的收取有偿使用费。

（九）对有偿退出宅基地的村民按标准进行补偿。

（十）对宅基地流转的条件进行严格把关，并收取流转收益。

（十一）按照“村账乡管、村务公开”的原则，管理本集体经济组织资金、资产、资源。

（十二）与放弃宅基地申请资格及退出宅基地的村民签订《自愿退出宅基地协议》。

三、职责

根据宅基地制度改革试点工作的相关精神，强化农村宅基地管理，进一步发挥村民理事会在宅基地管理的前沿堡垒作用，村民理事会应在宅基地管理工作中认真履行以下职责：

（一）组织召开村民会议或村民代表会议，形成会议记录并妥善保存；

（二）配合编制并执行村庄规划；

（三）把好宅基地申请资格关、规划关、面积关、退出宅基地关、收费关、公示关；

（四）采取择位竞价方式分配宅基地；

（五）现场监督村民建房打桩放线，核实建房朝向、四至、面积及立面装饰；

（六）实时监管村民建房，对违法占地及不按批准要求建设的，责令停止建设，并及时向乡镇人民政府及村委会报告；

（七）对退出宅基地上的建筑物、构筑物组织拆除，平整土地；

（八）对依法收回的宅基地上的建筑物、构建物组织拆除，平整土地；

（九）按照规划，对退出的宅基地实行宜建则建、宜耕则耕、宜林则林；

（十）加强对本村土地整治项目的管理及后期管护；

（十一）组织实施新农村建设、农村基础设施建设及公益事业等；

（十二）协调处理矛盾纠纷；

（十三）配合对村民建房及退出宅基地的验收；

（十四）带头遵守村规民约、交纳宅基地有偿使用费；

（十五）加强宣传，认真贯彻落实农村宅基地管理的相关法律、法规及政策。

    四、责任追究

理事长及理事会成员在宅基地管理工作中，存在以下情形之一的，情节严重的，依法依规处理：

（一）不按规定审查村民建房的；

（二）不通过集体决策，擅自收费、使用资金、发包工程的；

（三）违反财经纪律的；

（四）损害本集体经济组织利益或中饱私囊的；

（五）对建房监管不力，造成社会不良影响的；

（六）其他违反法律法规的情形。

五、考核奖惩

县民政局结合工作实际制定考核细则，对村民理事会及成员在宅基地管理工作中表现突出、成绩显著的，给予表彰与奖励；对工作滞后、问题较多的进行通报批评，并限期整改。

大余县农村集体经济组织成员资格

认定办法（试行）

第一条  为统筹城乡经济社会发展，打破城乡二元结构，激活农村生产要素，赋予农村集体经济组织成员长期而有保障的权利，维护当事人的合法权益，促进农业、农村经济发展和农村社会和谐稳定，本着实事求是、尊重历史沿革、权利和义务对等的原则，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》及相关法律、法规，结合实际，制定本办法。

第二条  农村集体经济组织是经农业合作化运动和社会主义公有制改造，在数个相邻的自然院落范围内，由农民自愿互助合作，投入各自所有的土地、大中型农具、耕畜等生产资料，经过改革发展形成的以土地集体所有为本质特征的区域性经济共同体。

按照“三级所有，队为基础”的历史沿革，本办法所称农村集体经济组织为原农村生产队，即现村民小组或自然村。

第三条  农村集体经济组织成员是指拥有土地共有权、保留型土地使用权、承包经营权、集体资产管理与处置的参与权、集体收益分配权等项完整权利，承担完全义务的农村村民。保留型土地使用权是指除承包地经营权外，已实际取得和保留的宅基地、自留山、自留地等土地使用权。

第四条  下列人员认定为农村集体经济组织成员：

（一）父母双方或者一方是本村村民的新出生子女且户口未迁出的；

（二）与本村村民结婚且户口迁入本村的；

（三）由本村村民依法收养的子女，且其户口已迁入本村的；

（四）刑满释放后户口迁回本村的；

（五）复员、退伍军人、大中专毕业生将户口迁回本村的；

（六）其他将户口依法迁入本村，并经本村村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意接纳为本集体经济组织成员的。

第五条  下列人员不丧失农村集体经济组织成员资格：

（一）原户籍在本集体经济组织的大中专院校学生及毕业生，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外；

（二）原户籍在本集体经济组织的现役军人（不含现役军官）、复员、退伍军人，国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外；

（三）原户籍在本村的监狱服刑人员、社区矫正人员、刑释解戒人员；

（四）因外出经商、务工等原因，脱离集体经济组织所在地生产、生活，但未迁出户籍的；

（五）虽然将户籍迁出本集体经济组织，但仍在本集体经济组织生产、居住生活，且以承包土地为其基本生活保障的。

第六条  农村集体经济组织成员资格的取得方式：

（一）因集体经济组织初设而取得。即在上世纪五十年代创设农业合作社的入社成员，当然取得该集体经济组织成员资格至今，并包括当时入社成员的户内全体人员；

（二）因出生取得。集体经济组织成员所生（婚生和非婚生、计划生育和非计划生育）子女，自出生后取得该集体经济组织成员资格。实践中一般遵循随父原则；

（三）因婚姻或收养关系迁入取得。其他集体经济组织的成员，因嫁入、入赘、收养而迁入新的集体经济组织后，取得该集体经济组织成员资格。此迁入一般应当登记入户，如果虽未登记入户，但已丧失原集体经济组织成员资格，并已成为新的家庭成员应认定为取得新的集体经济组织成员资格。但国家行政、事业单位及国有企业录用的在编人员除外；

（四）因国防建设、政府移民等政策性原因迁入本集体经济组织的；

（五）协商加入取得。经民主议定程序召开的村民大会或村民代表大会决定，同意接收其为本集体经济组织成员的；

（六）将户籍从其他农村集体经济组织迁入本集体经济组织时，已经经过村民会议或村民代表会议讨论同意其享有本集体经济组织成员资格，或未按程序召开村民大会或村民代表大会，但已经取得本集体经济组织的土地承包经营权，在本集体经济组织承包土地生产、居住生活的；

（七）法律或国家政策明确规定可以取得集体经济组织成员资格的其他情形。

第七条  农村集体经济组织成员的权利与义务。

在该集体经济组织内享有土地共有权、保留型土地使用权、农（林）用地承包经营权、集体资产管理与处置的参与权、集体资产收益分配权等项完整权利，承担耕地、林地保护区域内共有生产、生活设施与集体合法利益维护等完全义务。成员的权利与义务一般由具有民事行为能力的成员行使和履行，也可以由其利益关系人家庭行使和履行。本办法第五条规定的农村集体经济组织成员的权利依照相关法律法规保留，由其利益关系人家庭行使权利并履行相应义务。

第八条  农村集体经济组织成员资格因下列情形而丧失：

（一）死亡或经依法宣告死亡的；

（二）已经取得其他集体经济组织成员资格的；

（三）将户籍迁出本集体经济组织所在地，且依法在本集体经济组织内转让土地承包经营权或者将承包地交回发包方；

（四）因政府行为、国防建设导致农村集体经济组织解散的。

第九条  本办法未规定的其他农村集体经济组织成员认定、丧失方式，在符合国家法律法规和本办法的条件下，由本集体经济组织依法召开村民会议决议，经三分之二以上参会人员同意，并经公示后确定。

第十条  本办法实施以前确定的农村集体经济组织成员资格，符合有关法规的继续有效。

第十一条  国家法律法规或大余县以上人民政府对农村集体经济组织成员资格作出专门规定后从其规定。

第十二条  本试行办法由县农业农村局负责解释。

第十三条  本办法自发布之日起施行。

大余县农村宅基地有偿使用、流转和退出

暂行办法

为健全农村村民住房保障机制，完善宅基地管理制度，强化村民自治，提升农村宅基地管理水平，切实保护耕地，改善农村人居环境，实现土地节约集约利用。根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）、《中共江西省委农办、江西省农业农村厅关于加强组织领导扎实推动农村宅基地制度改革试点工作的通知》等文件精神，结合实际，制定本暂行办法。

一、宅基地有偿使用

为进一步强化土地公有制性质，体现宅基地的公平使用，逐步解决因历史原因形成的宅基地超标准占用、闲置浪费等问题，实行由农村集体经济组织主导下的宅基地有偿使用，促使宅基地有序退出。

**（一）收取对象**

因历史原因形成“一户一宅”超标准占用宅基地的，“一户多宅”的，以及非本集体经济组织成员通过继承房屋或其他方式占有和使用宅基地的。

**（二）收取范围**

鉴于因历史原因形成超标准占用宅基地，在确定宅基地有偿使用起征面积时，可根据农村实际，在《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定宅基地使用面积的基础上，予以适度放宽。

有下列情形之一的应收取宅基地有偿使用费：

1.“一户一宅”超过标准面积的；

2.“一户多宅”的多宅部分，其中涉及“多户一宅”的在其他户都有退出意愿的情况下，不愿退出的须交纳整栋宅基地的有偿使用费；

3.非本集体经济组织成员通过继承房屋或其他方式占有和使用宅基地的。

本集体经济组织可本着节约集约、保障需求、维护权益的原则，根据本村实际情况，在不突破第一条规定上限的基础上，因地制宜，通过村民会议或村民代表会议合理确定起征面积，经村民委员会审核，报乡镇人民政府审批后，报县农业农村局备案。

**（三）收取标准**

1.“一户一宅”的，有偿使用根据其超起征面积实行阶梯式计费。

（1）超出面积1－50 平方米部分按每年1-5元/m2计费；

（2）超出面积51－100平方米部分按每年6-10元/m2计费；

（3）超出面积101－150 平方米部分按每年11-20元/m2计费；

（4）超出面积151平方米以上部分按每年21-25元/m2起征，每增加50 平方米标准提高5元/m2计费，以此类推。

2.“一户多宅”的。其中一宅超起征面积的，超过部分与多宅部分累计按照阶梯式计费；一宅未超起征面积的，多宅部分全部按照阶梯式计费，不扣除一宅不足面积部分。

3.非本集体经济组织成员通过继承在农村占有和使用宅基地或原属本集体经济组织成员时取得宅基地的按每年1-5元/m2收费，以其他方式在农村占有和使用宅基地的按每年5-20元/m2收费，超过150平方米以上的，每增加50平方米收费标准提高5元/m2。

4. 围院内非硬化宅基地用于种植果树、蔬菜等发展庭院经济的，由村集体经济组织自行制定收取有偿使用费标准；低保户、五保户可经过村民会议或村民代表会议集体公议，给予减免。

    5.村民理事会可根据实际情况或村民要求，经村民代表大会或户主会讨论通过后，对收费标准进行适当调整。

**（四）收取方式**

根据交纳对象自愿申请，选取以下方式之一交纳宅基地有偿使用费：

**1.按年度交纳。**每年在当年12月底前主动向本集体经济组织交费的，优惠5%。逾期不交的，每日加收1‰的滞纳金，退出宅基地的退回当年度的有偿使用费。

**2.按时间段交纳。**分5年期交纳，10年期交纳，20年期交纳。5年期一次性交纳的优惠10%，10年期一次性交纳的优惠15%，20年期一次性交纳的优惠20%，并在上一时间段末交纳下一时间段有偿使用费。逾期不交的，每日加收1‰的滞纳金。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费。

**3.一次性交纳。**一次性交纳的按70年收取，优惠30%。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费。

**（五）收费主体**

宅基地有偿使用费由村民理事会负责收取，乡镇人民政府与村民委员会应当积极协助。

党员、村组干部、村民理事会成员、村民代表等应带头交纳；涉及县域范围内行政、企事业单位干部职工的，必须在规定时间内交纳，否则村民理事会可申请其所在单位代扣；个人、工商户、企业业主不按时交纳宅基地有偿使用费的，村民理事会可通过民事诉讼等方式主张权利，并记录个人信用档案。

宅基地有偿使用费收缴情况必须每年在本集体经济组织内部至少公示二次。

**（六）使用范围**

坚持“取之于民、用之于村”的原则，宅基地有偿使用费主要用于旧村改造、宅基地退出补偿、村庄基础设施建设、公共设施、公益事业及误工人员的误工补贴等。

二、宅基地流转

**（一）流转方式**

农村宅基地可采取出租、入股、转让、赠与等方式进行流转。

**（二）流转范围**

通过转让取得宅基地的受让人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员；通过转让取得宅基地使用权的，符合改建条件的，可依申请办理改扩建手续。

通过受赠方式取得宅基地的受让人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员，或赠与人的直系亲属等法定继承人。其中本集体经济组织成员可依申请进行改扩建，非本集体经济组织成员的受赠人不得进行改扩建。

承租人系县域内的龙头企业带头人、村集体经济组织或个人。承租人对承租地块改扩建，需与出租人签订承租到期后相关建筑的处置协议，未达成协议的不得进行改扩建。

**（三）流转条件**

转让方必须同时满足以下条件方可流转：

1.转让方应自愿流转其农村闲置农房（宅基地），且在流转后仍有合法的住处，能保证其基本生存生活需要。流转的农村闲置农房（宅基地）应当产权清晰无争议，符合国土空间规划，且不属违法用地、违章建筑。

2.转让方流转后不得再申请宅基地（“多户一宅”的除外）。

3.宅基地流转必须经村民理事会同意。

4.通过流转的宅基地未经批准不得擅自改变用途。

受让方应具备以下条件之一（继承除外）：

1.受让方为本集体经济组织成员，且符合建房条件。

2.受让方为县域内的龙头企业带头人或村集体经济组织。引导有一定经济实力的农村集体经济组织对农村闲置农房（宅基地）进行统一盘活利用。鼓励有实力、有意愿、有责任的龙头企业带头人参与农村闲置农房（宅基地）盘活利用工作。

**（四）流转程序**

**1.申请。**宅基地流转双方必须同时向村民理事会申请，村民理事会将申请流转双方的相关信息在本集体经济组织内部公示7天，无异议的，报村委会审查。

**2.审查。**村委会对流转双方的资格进行审查，通过审查的报乡镇人民政府审核。

**3.审核。**乡镇人民政府农村村民建房管理办公室在接到申请后，组织人员对宅基地流转进行调查，符合条件的，乡镇人民政府采取办公会议形式集中审核，审核结果在政务栏公示，公示期限不少于7天。

**4.签订流转协议。**经乡镇人民政府批准后流转双方签订协议。

**5.变更登记。**受让方按照变更登记的相关要求，准备资料，到县自然资源局申请变更登记。

**（五）流转收益分配**

流转收益分为房屋收益和宅基地收益，房屋收益归产权人所有，宅基地收益须在集体经济组织和原宅基地使用者之间进行合理分配，各乡镇可根据实际情况自行确定，集体收益原则上不得低于同期分配宅基地交纳的最低价款的50%。宅基地出租收益按租金的20%上交本集体经济组织。

三、宅基地退出

**（一）退出方式**

根据本人申请，可采取无偿、有偿和享受政府相关优惠政策三种方式退出宅基地。

“一户多宅”不符合规划的多宅部分，户外的厕所、闲置废弃的畜禽舍、倒塌的住房、影响村内道路及公共设施建设的院墙等建筑物或构筑物必须拆除，将宅基地退还集体。在宅基地确权发证时，对户外的厕所、闲置废弃的畜禽舍和倒塌的房屋不登记不发证，对“一户多宅”的多宅部分只登记不发证。

**1.无偿退出**

户外的厕所、闲置废弃的畜禽舍、倒塌的住房、影响村内道路及公共设施建设的院墙等建筑物或构筑物，实行无偿退出，也可根据本村以往惯例，经本集体经济组织集体决策，按宅基地退出补偿标准进行补偿。为解决农村厕所问题，可由村庄统一规划，建设公共厕所。对有畜禽舍用地需求的，由村集体经济组织按规划统一安排，村民在建设畜禽舍前须与集体经济组织签订协议，对闲置两年以上的畜禽舍，村集体经济组织将无偿收回。

**2.有偿退出**

（1）“一户多宅”的多宅部分。符合规划的，鼓励通过协商在本集体经济组织内部符合建房条件的人员中流转；对无法流转，但有退出愿望的可实行有偿退出。

（2）“一户一宅”及“一户多宅”全部退出的，补偿标准上浮20%，但需提供有房居住的证明。

（3）非本集体经济组织成员在农村占有和使用的宅基地，如涉及到“多户一宅”的，在其他户都有退出意愿的情况下，原则上退出，按标准补偿。

**3.享受政府相关优惠政策**

（1）享受政府相关优惠政策对象

①全部退出宅基地到城镇居住的村民；

②符合宅基地申请条件而放弃申请资格到城镇居住的村民。

（2）政府相关优惠政策

①在符合享受保障性住房条件情况下优先租住本县保障性住房；

②可购买政府优惠的商品房。

**（二）宅基地退出补偿标准**

对自愿有偿退出的建筑物、构筑物按以下标准补偿：

1.住房按建筑面积20－150元/m2补偿；

2.厨房和厕所等辅助用房、畜禽舍、柴火间等可按占地面积10－30元/m2补偿。

具体补偿标准也可由本集体经济组织根据实际情况与宅基地退出户协商确定，并将补偿标准及补偿情况在本集体经济组织公示。

**（三）退出程序**

1.申请人持以下材料向当地乡镇人民政府提出申请。

（1）自愿退出宅基地的申请表；

（2）土地使用证或权属证明材料；

（3）家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；

（4）本集体经济组织意见及村委会意见；

（5）现居住场所的证明材料；

（6）全部退出宅基地的，还应当提交不再重新申请宅基地的承诺书；

（7）其他需要提供的材料。

2.乡镇人民政府对退出宅基地进行审核。经审核符合本方案规定条件的，由农村村民建房管理办公室在15个工作日内对宅基地状况、拟退出宅基地的面积进行调查，调查结果在本集体经济组织公示后，由申请人与本集体经济组织签订《自愿退出宅基地协议》。

3.乡镇人民政府应自签订《自愿退出宅基地协议》之日起5个工作日内，将《自愿退出宅基地协议》以及有关材料报县农业农村局审查。

4.经审查符合本办法规定的，由县农业农村局报县人民政府批准后，书面通报县自然资源局注销不动产权证。

5.宅基地退出户按照协议在规定期限内腾出现有房屋，并将建筑物、构筑物清除，或签订放弃建筑物、构筑物协议书后，申请房屋处置验收，由所在乡镇组织村干部和村民理事会人员进行验收，验收合格后领取房屋处置验收合格单。乡镇对退出的宅基地进行登记造册。

四、各乡镇人民政府、村民委员会应积极指导村民理事会根据实际，在不违反本规定的前提下，制定本集体经济组织宅基地有偿使用、流转和退出具体实施方案，并经村民会议或村民代表会议通过。

五、本暂行办法由县农业农村局负责解释。自公布之日起执行。

大余县农村宅基地增值收益分配

指导意见（暂行）

根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）、《中共江西省委农办、江西省农业农村厅关于加强组织领导扎实推动农村宅基地制度改革试点工作的通知》等文件精神，结合我县近年来村级集体经济组织收益分配的实际情况，现就我县农村宅基地增值收益分配提出如下指导意见：

　　一、总体要求

　  村民宅基地有偿使用或流转后集体取得的收益部分，应当作为村集体经济组织的土地增值收益，由集体成员共同分享。建立适应农村改革发展要求的公开、公正、公平的收益分配制度。既要保障集体成员的权益，又要坚持集体经济性质，增强村集体经济基础；既要努力增加集体成员的财产性收入，又要处理好分配与积累的关系，确保分配的可持续；既要强化监管措施，又要发挥内部体制机制作用，推进民主管理和制度管理；既要做到规范有序，又要坚持分类指导，一切从实际出发。

　　 二、完善分配制度

　　**（一）民主确定收益分配方式。**要注重建立集体经济组织收益分配的长效机制，保障集体经济组织成员对收益分配情况的知情权、参与权、监督权。分配方式在乡镇政府和村两委的指导下，经村民代表大会或村民大会讨论确定。分配方式可以一定几年，也可以一年一定。

　　**（二）合理确定收益分配标准。**坚持“收益决定分配”的原则，村集体要依据当年的宅基地增值收益和其他收入扣除集体支出、弥补亏损后，按照村民会议或村民代表会议决议提取一定比例的公益金，结余部分可对集体经济组织成员进行分配。要处理好分配和积累的关系，提取公益金要根据本村实际情况确定比例，收益多时应当控制分配额度，可以结转下年使用，实行以丰补歉，使集体经济组织成员的分配水平可持续提高。分配标准要有上限控制，分配比例原则上不高于增值净收益的30%，防止村集体经济实力弱化，影响村集体运行，不利于村集体各项公益事业的发展。

要按照有关财务会计制度的相关规定，完善内部分配机制，可将宅基地增值收益纳入集体经营收益的方式进行分配。对特殊对象进行救助的，如困难户补助、老年人补助等，要做到公开、公平、公正。

三、规范收益分配

　　宅基地是集体资产的重要组成部分，其增值收益主要包括：土地增减挂钩收益、择位竞价、有偿使用费、流转、出租、抵押融资、对外投资等。增值收益部分除按税法规定上缴国家的之后，在保障农民受益、尊重农民意愿的原则下，确定集体留存与成员分配的比例，乡镇政府和村委会要加强其分配行为的规范管理。

对宅基地增值收益较多的村，实行收益专账管理、专项核算，实行了产权制度改革的，集体经济组织成员按股享受分红。

对宅基地增值收益较少的村且不具备分配条件的，根据村民意愿，可留存集体使用不进行分配。

将宅基地对外出租或作价、入股等取得的收益，视作集体资产经营收益，可纳入集体年度收益分配。

四、强化民主管理

要建立宅基地增值收益的民主管理机制，坚持勤俭节约，反对铺张浪费，严格控制非生产性开支，各项开支都需经村务监督委员会审核。建立村务公开的长效管理机制，原则上每年公开四次财务收支情况，各项重要开支项目，要单独列明，方便村民监督。

要强化收益分配的民主决策机制。收益分配方案要经过村民大会或村民代表大会通过方可实施；应当将村集体公益金提取、民主议事机制等收益分配事项在村民事务理事会章程中明确，用章程规范行为，实现自我管理、自我约束。要做好宅基地增值收益分配情况的公示工作，增加收益分配透明度。

五、落实监管措施

要加强村级集体经济组织收益分配的监管，强化有效监管手段，切实推动收益分配制度的不断完善。不能将宅基地作价评估后直接分配。实行分配方案审核制度，村集体经济组织拟定的分配方案在提交村民大会讨论前，要报村委会审核，村民大会通过的分配方案在乡镇人民政府批准后方可实施。宅基地增值收益分配情况纳入集体“三资”监管平台，分配情况纳入村务公开内容，接受审计监督和政府监管。

　　六、加强工作领导

县农业农村局是指导农村集体经济组织改革发展的牵头部门，负责全县村级集体经济组织收益分配制度完善工作，加强领导，落实措施，强化指导。要坚持因地制宜，不断创新，要建立村级集体经济组织收益分配方案审核制度，研究新情况、新问题，妥善解决村级集体经济组织收益分配中出现的矛盾，保护集体成员应有的权益，维护农村社会和谐稳定，促进集体经济发展壮大和村民可持续增收，促进农村宅基地制度改革试点顺利推进。

大余县农村宅基地批后监管暂行办法

为了进一步加强我县农村村民建房管理，规范农村村民建房行为，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）、《中共江西省委农办、江西省农业农村厅关于加强组织领导扎实推动农村宅基地制度改革试点工作的通知》等文件精神，结合我县实际，提出如下意见：

一、监管范围

农村村民建房批后监管的范围：各乡镇范围内经批准的农村村民建房及审批情况，包括新建、改建、扩建。

农村村民建房应符合村庄规划，每个自然村应统一户型、统一面积标准。

二、监管方式

农村村民建房批后监管方式实行农村村民建房建设阶段检查验收与平时不定期跟踪检查相结合的方式实施。农村村民建房批后监管除各阶段的检查验收外，应加强日常巡查工作。

三、监管内容

审批情况监管主要内容包括农村村民建房主体资格、面积、规划、地类、择位竞价、公示、退出原宅基地等审查把关情况。农村村民建房审批后，各地必须对农村村民建房全过程进行跟踪管理。

**（一）放线及基础阶段。**农村村民建房用地审批后，乡镇人民政府组织相关工作人员会同村委会、村民理事会人员，对村民建房进行现场钉桩、放线。放线后，将放线结果填入批后监管跟踪表。拟建房屋按灰线进行开挖，施工完成基础后，村民向乡镇人民政府申请基础初验，验收合格的，村民方可进行下一阶段施工；不合格的，经整改合格后，村民方可进入下一阶段施工。

**（二）主体工程建设阶段。**农村村民建房完成基础至一层平台期间，乡镇人民政府组织工作人员依据规划审批总平面布置图和建筑单体设计图，对该层以下的平面布置、层高、外形（走廊、门窗面等）等进行检验。验收合格的，村民方可进行下一阶段施工；不合格的，书面通知村民进行整改，经整改合格后，村民方可进入下一阶段施工，二、三层以此类推。

**（三）验收阶段。**农村村民建房主体完工，乡镇人民政府应组织相关人员会同村委会、村民理事会人员进行检查验收。验收合格的核发验收合格意见书；未按核查处理意见进行整改或不履行行政处罚的，不予核发验收合格意见书。

四、工作职责

（一）村委会主任为辖区内农村村民建房监管第一责任人，负责监督村民理事会在宅基地管理中履行好权利和职责，同时把好农村村民建房主体资格关、公示关、择位竞价关、退出原宅基地关。

（二）乡镇人民政府负责村民建房的业务指导，把好农村村民建房规划关、权属关、面积关，包括自然村户型的选定，参与村民建房全过程的监管。

（三）乡镇人民政府负责村民建房受理、审查及建房全过程监管。同时负责辖区内村民建房巡查。

（四）乡镇人民政府对辖区内农村村民建房监管负总责，党政主要领导为第一责任人，要落实工作人员和经费，建立、健全巡查机制和责任倒查机制等。

五、责任追究

（一）村委会干部在农村村民建房审批及监管过程中，有如下情形之一，依法依规追究相关人员责任：

1.对农村村民建房主体资格审查不严，造成一户多宅的；

2.对符合建房条件农村村民建房未进行择位竞价或已择位竞价未交清择位竞价款的；

3.村委会、村民理事会或者村民将村集体土地非法买卖或者以其他形式非法转让给他人建房的；

4.对农村村民违法违规建房行为不及时制止、报告，造成已建成一层封顶违法违规用地行为的；

5.未履职或履职不到位造成农村村民建新不拆旧、未退出原宅基地的**。**

（二）乡镇人民政府审批工作人员在农村村民审批及监管过程中，有下列情形之一，依法依规追究相关人员责任：

1.违法违规批准他人占用土地建房的；

2.不认真履行工作职责，认定的地类错误、面积不实、权属不明、界址不清，造成非法批地或行政诉讼的；

3.农村村民建房规划审批放线及基础阶段监管不力、建房批后未实行三到场，造成少批多建、批东建西的。

4.农村村民建房选址不符合村庄规划进行审批的；

5.农村村民建房规划审批后，工程建设阶段监管不力的。

（三）乡镇党政主要领导、分管领导、驻村领导责任追究严格按照相关文件、规定执行。

大余县村庄规划编制实施暂行办法

第一章  总  则

第一条  为规范村庄规划编制和审批工作，结合本县实际，制定本办法。

第二条  在本县行政区域内村庄规划的编制和审批，应当遵守本办法。

第三条  村庄规划是村域开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，除村庄规划外不再另行编制其他村庄空间类规划。

第四条  编制村庄规划，应坚持以人民为中心的思想，坚持村民主体地位，充分发挥村民理事会作用，解决突出问题，体现生态文明和“多规合一”要求，引导基础设施和公共服务设施高效配套，突出本地文化特色，按照“宜简则简、急用先行”的原则，确保规划务实、管用、可操作、能落地。

第二章  工作组织

第五条 乡镇人民政府负责本行政区域内村庄规划的组织编制工作。村民委员会及村民理事会在村庄规划编制全过程中应充分发挥带头作用，协同村庄规划编制单位，组织动员村民积极参与村庄规划工作，应将经批准的村庄规划纳入村规民约。

第六条  乡镇人民政府在组织编制村庄规划前，应对已编制村庄规划的目标定位、规划范围、规划内容、实施情况等开展评估。

第七条  承担村庄规划编制的单位，应组建经验丰富、技术过硬、包含城乡规划和土地利用规划等多种类专业技术人员的规划编制团队。

村庄规划编制单位应注重深入开展驻村调研，原则上驻村工作时间累计不低于30天；驻村工作期间应详细填写驻村工作日志，采取多种方式，全面收集基础资料，准确掌握村庄实际情况和村民需求。

第三章  规划编制

第八条  编制村庄规划，应当遵守国家和本省有关标准和技术规范，符合相关技术要求，依据上位规划，采用符合规定的国土空间利用现状数据，调查了解和充分考虑村民意愿，听取有关部门和专家意见，衔接相关专项规划并将专项规划主要空间内容纳入村庄规划。

第九条  村庄规划以一个或几个相邻行政村为单元组织编制，规划范围包括行政村村域全部国土空间。

规划目标年限应与上位规划保持一致；近期规划期限可根据实际情况确定，一般为3-5年。

第十条编制村庄规划，应当按照本省村庄规划编制技术要求，坚持因地制宜、分类编制，根据实际情况确定村庄规划编制的内容和深度。

第十一条  村庄规划中下列内容应作为强制性内容，在规划成果中应有明确、规范的表述，并提出相应的管制规则：

（一）上位规划确定的生态保护红线面积、永久基本农田保护面积、建设用地总规模，研究制定村庄发展、国土空间开发保护，人居环境整治目标，明确各项约束性指标。

（二）上位规划确定的生态保护红线、永久基本农田控制线，以及村庄规划划定的乡村历史文化保护线、灾害影响与安全防护范围线等控制线（区）；

（三）村庄规划中确定的集体经营性建设用地用途、强度等地块规划指标；

（四）其他国家和本省明确要求作为村庄规划的强制性内容。

第十二条 村庄规划可以预留不超过5%的建设用地机动指标，用于农村村民住宅、乡村公共设施、公益事业建设和产业发展。机动指标使用不得占用永久基本农田和生态保护红线。

对一时难以明确具体用途的建设用地，可作为留白用地，暂不明确规划用地性质。

第十三条有全域土地综合整治需求的村庄应科学编制村庄规划，将整治任务、指标和布局要求落实到具体地块，相关内容应符合全域土地综合整治的要求。

经批准同意的全域土地综合整治实施方案，应当纳入村庄规划。

第十四条村庄规划成果的表达应当简洁、清晰、规范，根据实际需求可选择简明性规划成果或综合性规划成果。简明性规划成果宜采用“前图后则”（即规划图表＋管制规则）的形式；综合性村庄规划成果应包括文本、图件和附件。在编制村庄规划时，应同步建立村庄规划数据库。

第四章  规划审批

第十五条 村庄规划应当按照以下流程依法报批：

（一）村庄规划在报送审批前，乡镇人民政府应当依法在村内公示村庄规划草案，公示的时间不得少于三十日；并可采取听证会、论证会或者其他方式公开征求有关部门、专家和公众意见；

（二）村民委员会对公示修改完善后的村庄规划草案进行审议，形成审议意见；村民会议或者村民代表会议对村庄规划草案及村民委员会审议意见讨论，并应当经到会村民或者村民代表过半数同意后形成决议；

（三）经村民会议或者村民代表会议审议同意的村庄规划草案，由乡镇人民政府审核同意后报上一级人民政府审批。

第十六条  乡镇人民政府组织编制的村庄规划报送审批时，应当报送下列材料：

（一）村庄规划成果（纸质、电子版）；

（二）村民委员会审议意见；

（三）村民会议或村民代表会议同意的决议；

（四）征求意见采纳情况；

（五）其他有关附件。

第十七条 除依法不予公开内容外，村庄规划经批准之日起二十个工作日内，乡镇人民政府应当通过在村庄张贴、网络发布等多种方式依法公布。

乡镇人民政府应当加强村庄规划的宣传普及，向村民委员会提供全套规划成果，供村民查阅。

第十八条村庄规划依法批准之日起三十个工作日内，乡镇人民政府应当将村庄规划成果汇交县自然资源局，纳入国土空间规划综合信息管理平台。

第十九条 经依法批准的村庄规划未经法定程序不得修改，确需修改和优化的应符合省市有关规定。

村庄规划修改和优化应当调查了解和充分考虑村民意愿，村民、村民小组、村民理事会、村民委员会可向乡镇人民政府提出修改和优化村庄规划的建议。

第二十条  涉及修改村庄规划强制性内容的，乡镇人民政府应向原审批机关提出修改申请，经同意后方可编制修改方案。修改后的村庄规划依照原审批程序依法报批，并重新公布汇交。

第二十一条  乡镇人民政府向原审批机关提出修改申请，应当报送下列材料：

（一）申请对村庄规划进行修改的报告，包括规划修改的原因、依据、主要内容等；

（二）村民委员会、村民理事会审议意见；

（三）其他有关附件。

第二十二条  乡镇人民政府可以对除涉及村庄规划强制性内容以外的村庄用地布局、村庄开发边界等村庄规划内容进行优化。

依前款规定优化村庄规划的，经村民委员会审议通过后，乡镇人民政府方可组织编制优化调整方案，并依法在村内公示，公示的时间不得少于三十日。

经村民委员会审议和村民会议或者村民代表会议审议同意后，乡镇人民政府方可作出将优化调整方案纳入村庄规划的决定，报原审批机关备案，并按规定程序依法公布汇交。

第二十三条  乡镇人民政府优化村庄规划报原审批机关备案，应报送下列材料：

（一）乡镇人民政府将优化调整方案纳入村庄规划的决定；

（二）村庄规划优化调整方案（纸质、电子版）；

（三）村民委员会审议意见；

（四）村民会议或者村民代表会议同意的决议；

（五）征求意见采纳情况；

（六）其他有关附件。

第五章  附 则

第二十四条  本办法由县自然资源局负责解释。

第二十五条  本办法自印发之日起施行。国家或上级部门发布相关政策或法律文件对编制和审批村庄规划另有规定的，从其规定。

大余县农村宅基地制度改革相关制度起草说明

一、起草背景

我县列入全国新一轮农村宅基地制度改革试点以来，为稳慎推进我县农村宅基地制度改革农村宅基地制度改革试点工作，进一步加强农村宅基地管理，规范农村村民建房审批，提高土地集约节约利用水平，切实推动我县农村宅基地制度改革九项试点工作，特制定我县农村宅基地制度改革相关制度。

二、起草过程

我县参照全国农村宅基地改革第一轮试点县的做法，结合我县实际，制定了《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》，于2021年2月9日、3月9日和3月20日征求了各乡镇人民政府、县农村宅基地制度改革试点成员单位、县金融服务中心、县行政审批局等单位意见和建议，4月20日通过县人民政府网站征求社会意见。截止5月6日根据县纪委监委、县司法局、县金融服务中心、县行政审批局、县民政局、河洞乡、黄龙镇、樟斗镇等相关部门和各乡镇意见建议，形成了《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（送审稿）》。

三、主要内容

为进一步做好我县农村宅基地制度改革试点工作，围绕保障农民基本居住权，完善宅基地制度体系，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”实现形式，在“五探索、两完善、两健全”方面起草相关制度，《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（送审稿）》有八项相关制度，其起草说明如下：

一、《大余县农村宅基地审批管理工作实施办法》。主要是在完善宅基地审批制度方面，重点改革宅基地审批管理方式，建立健全乡（镇）政府履行宅基地审批职责、提升承接审批权下放能力的有效机制，规范农村宅基地申请、审批程序，明确部门职责，维护农民的合法权益。

二、《大余县农村住房（宅基地使用权）抵押贷款实施暂行办法》。主要是在探索宅基地使用权抵押制度方面，在防范风险、权属清晰和保证农民有稳定住所的前提下，探索赋予农民住房财产权（含宅基地使用权）抵押融资功能。

三、《关于进一步强化村民理事会对宅基地管理权责的指导意见》。主要是发挥村民自治组织对宅基地的民主管理作用，探索宅基地集体所有权的有效实现形式和行使方法路径。

四、《大余县农村集体经济组织成员资格认定办法（试行）》。主要是在探索宅基地农户资格权保障机制方面，完善好农村宅基地资格权认定，赋予好农村集体经济组织成员权利和义务，维护好农户合法权益。

五、《大余县农村宅基地有偿使用、流转和退出暂行办法》，主要是在探索宅基地使用权流转制度、宅基地自愿有偿退出机制和宅基地有偿使用制度方面，进一步强化土地公有制性质，体现宅基地的公平使用，逐步解决因历史原因形成的宅基地超标准占用、闲置浪费等问题，实行由农村集体经济组织主导下的宅基地有偿使用，促使宅基地有序退出。

六、《大余县农村宅基地增值收益分配指导意见（暂行）》。主要是保障集体成员权益，完善村集体经济组织收益，壮大村集体经济经营性收入。

七、《大余县农村宅基地批后监管暂行办法》。主要是健全宅基地监管机制方面，重点是建立健全落实县、乡（镇）政府属地管理责任、提升依法履行宅基地监管能力的有效机制。加强农村村民建房管理，规范农民建房行为，做好农民建房批后监管工作。

八、《大余县村庄规划编制实施暂行办法》。主要是做好县域村庄空间布局规划工作，通过村庄规划加强空间优化和资源保障，规范村庄规划编制和审批工作。

关于对《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》的审核意见

大余县人民政府办公室：

根据县政府领导的指示，我局对《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》进行了合法性审核。现提出如下审核意见：

一、审核建议

（一）制定主体及权限：根据《江西省行政规范性文件管理办法》规定，《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》经县政府审定后以县政府办公室名义出台，属于县政府决策权限，文件制作主体适格。

（二）制定程序：《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》形成后，先后向各乡镇、县农村宅基地制度改革试点成员单位等相关部门征求意见，修改完善后在大余县政府门户网站上挂网公示再次征求意见。《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》履行了相应制定程序。

（三）制定内容：《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》依据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《深化农村宅基地制度改革试点方案》、农业农村部、自然资源部印发《规范农村宅基地审批管理》、赣州市农业农村局、赣州市自然资源局印发《赣州市农村宅基地审批管理工作指引》、赣州市委办公室、赣州市人民政府办公室印发《赣州市农村村民住房建设管理办法》、中共大余县委、大余县人民政府印发《大余县农村宅基地制度改革试点方案》等政策文件制定,符合政策文件规定。

二、审核意见

经审核，《大余县农村宅基地制度改革试点相关制度（初稿）》制定主体适格，依据明确，程序符合规定，内容与上级规定不相抵触，报县政府审定后出台实施。

大余县农村宅基地审批管理工作实施办法等

8个文件制定依据文本

1.《关于印发深化农村宅基地制度改革试点方案的通知》厅字〔2020〕18号;

2.《大余县农村宅基地制度改革试点实施方案》（余发〔2021〕1号）

3.《中华人民共和国土地管理法》

4.《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）

5.《江西省农业农村厅  江西省自然资源厅关于加强农村宅基地审批管理的通知》赣农字〔2020〕25号

6.《关于印发赣州市农村宅基地审批管理工作指引的通知》（（赣市农字〔2020〕63号））

7.《赣州市农村村民住房建设管理办法》（赣州市人民政府令第七十四号）

5《大余县农村宅基地审批管理工作实施办法等8个文件》政策解读

2021年3月25日,大余县人民政府办公室印发《大余县农村宅基地审批管理工作实施办法等8个文件》以下简称文件, 对大余县农村宅基地制度改革试点工作建立了相关制度进行规范改革试点工作，现将有关政策解读下。

一、《文件》出台的背景

2020年9月，我县列入全国新一轮农村宅基地制度改革试点以来，为稳慎推进我县农村宅基地制度改革农村宅基地制度改革试点工作，进一步加强农村宅基地管理，规范农村村民建房审批，提高土地集约节约利用水平，切实推动我县农村宅基地制度改革九项试点工作，特制定我县农村宅基地制度改革相关制度。

二、《文件》的主要特点

主要从农村宅基地制度改革试点内容：五探索（探索农村宅基地资格权保障机制、探索宅基地使用权流转制度、探索宅基地使用权抵押制度、探索宅基地自愿有偿退出机制、探索宅基地有偿使用制度）；两完善（完善宅基地集体所有权行使机制、完善宅基地审批制度）；两健全（健全宅基地收益分配机制、健全宅基地监管机制）方面出发，进一步明确我县农村宅基地制度改革试点工作的制度规范，确保改革试点有规可依，有章可循：

一、《大余县农村宅基地审批管理工作实施办法》。主要是贯彻《土地管理法》以及《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）等文件要求，按照村级初审、乡级审批、县级监管的原则，进一步落实乡（镇）政府审批职责，规范农村村民住宅用地审批和乡村建设规划许可管理，抓紧制定具体实施办法和办事指南。指导乡（镇）政府建立审批台账，及时将相关审批情况报送县级农业农村、自然资源部门备案。改进农村村民住宅用地的农转用审批，对农村村民住宅建设占用农用地的，在下达指标范围内，各省级政府可将《土地管理法》规定权限内的农用地转用审批事项，委托县级政府批准。

二、《大余县农村住房（宅基地使用权）抵押贷款实施暂行办法》。主要是深化农村金融改革创新，加大对“三农”的金融支持力度，赋予农民更多的财产权利，同时防范贷款风险，维护借贷双方的合法权益。明确规定了贷款对象、条件和用途、贷款抵押登记和评估、贷款期限、利率和额度、抵押财产处置和债权的实现等各项内容。

三、《关于进一步强化村民理事会对宅基地管理权责的指导意见》。主要是发挥村民自治组织对宅基地的民主管理作用，明确农村集体经济组织在宅基地规划、分配、调整等方面的具体权利内容及工作职责，探索宅基地集体所有权的有效实现形式和行使方法路径，从而达到完善宅基地集体所有权行使机制。

四、《大余县农村集体经济组织成员资格认定办法（试行）》。主要是完善农村宅基地资格权认定，赋予农村集体经济组织成员权利和义务，维护农户合法权益，保障农村集体经济组织成员依法享有的宅基地权益。

五、《大余县农村宅基地有偿使用、流转和退出暂行办法》，农村宅基地有偿使用重点是对本集体经济组织成员符合规定标准的宅基地实行无偿使用的基础上，探索由农村集体经济组织主导实施的宅基地有偿使用制度；农村宅基地流转重点是在落实宅基地集体所有权和保障宅基地农户资格权的基础上，探索宅基地使用权流转的制度安排和具体路径；农村宅基地退出重点是落实允许进城落户农民依法自愿有偿退出宅基地的有关规定，探索退出宅基地的统筹利用政策。进一步强化土地公有制性质，体现宅基地的公平使用，逐步解决因历史原因形成的宅基地超标准占用、闲置浪费等问题，实行由农村集体经济组织主导下的宅基地有偿使用，促使宅基地有序退出。

六、《大余县农村宅基地增值收益分配指导意见（暂行）》。主要是重点是探索农民宅基地收益保障机制，规范集体宅基地收益管理和使用方式。建立健全相关机制，确保宅基地征收、流转、退出、经营等收益主要由农民获得。探索让集体成员长期分享宅基地增值收益的有效途径。明确宅基地增值收益农村集体经济组织获得部分由集体成员共享。指导农村集体经济组织制定相关管理办法，对收益取得、分配和使用等作出具体规定。将收益纳入集体资产统一管理，收入和使用情况列为村务公开内容，接受审计监督和政府监管。规范宅基地增值收益农村集体经济组织获得部分使用方式，重点用于宅基地退出、闲置宅基地盘活利用、农村公共设施和公益事业建设等。

七、《大余县农村宅基地批后监管暂行办法》。主要是推动建立市县指导、乡镇主责、村级协助的农村宅基地管理体制，明确县级农业农村部门、自然资源部门宅基地管理各自职责，落实乡（镇）政府属地管理责任，赋予村级协管责任，建立村级宅基地协管员队伍。加强宅基地和农房建设全程监管，严格落实申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后验收到场“三到场”要求。实现加强农村村民建房管理，规范农民建房行为，做好农民建房批后监管工作。

八、《大余县村庄规划编制实施暂行办法》。主要是通过村庄规划加强空间优化和资源保障，规范村庄规划编制和审批工作。该办法明确了村庄规划编制工作组织、规划编制、规划审批各环节中的技术要求、工作要求、相关部门职能、编制程序等。