

中共信丰县委农村工作领导小组

信农工字〔2022〕4号

中共信丰县委农村工作领导小组 关于印发《信丰县农村宅基地制度改革试点 和规范管理三年行动方案（2022—2024年）》 的通知

各乡（镇）党委、人民政府，县委农村工作领导小组成员单位：

经研究同意，现将《信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理三年行动方案（2022—2024年）》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

中共信丰县委农村工作领导小组

2022年6月9日



中共信丰县委农村工作领导小组办公室 2022年6月9日印发

信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理三年行动实施方案(2022-2024年)

为推进农村宅基地制度改革和规范管理，促进节约集约用地，维护村民合法权益，推进乡村振兴，根据江西省委办公厅、江西省政府办公厅《江西省农村宅基地制度改革试点和规范管理行动方案（2022—2024年）》、赣州市委农村工作领导小组《赣州市农村宅基地制度改革试点和规范管理三年行动方案（2022-2024年）》以及《2022年赣州市农村宅基地制度改革试点和规范管理工作要点》等文件精神，结合我县实际，制定如下实施方案。

一、总体要求

（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，坚持问题导向，因地制宜、因村施策，分类实施、稳慎推进，夯实工作基础，理顺管理职责，完善监管机制，积极探索农村宅基地“三权分置”有效路径，加快建立“依法取得、节约利用、权属清晰、权能完整、流转有序、管理规范”的农村宅基地体制机制。

（二）基本原则

1. 坚持稳慎推进“三权分置”。严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损“三条底线”，积极稳慎探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”的有效实现形式。

2. 坚持党建引领，农民主体。充分发挥基层党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用，充分尊重农民意愿，保障农民知情权、参与权、表达权和监督权，实现好、维护好、发展好农民权益。

3. 坚持问题导向，分类指导。聚焦主要问题和深层次矛盾，坚持制度设计和基层创新相结合，不搞“一刀切”，分类探索多种方法路径，力争在重点领域和关键环节取得突破。

4. 坚持规划先行，统筹推进。以规划引导村庄经济社会发展，统筹推进宅基地制度改革与乱占耕地建房专项整治、乡村建设行动和乡村产业发展，提高改革系统性和有效性。

（三）主要目标任务

到 2022 年，乡镇简约高效的宅基地审批机制、部门分工明确的职责体系初步搭建，建成乡镇“一门式”办理宅基地联审联办窗口，制订《信丰县农村宅基地和农房建设管控实施意见（试行）》。完成重点村庄“多规合一”实用性村庄规划编制，农村宅基地事前、事中、事后全程监管基本到位。到 2024 年，农村新建房屋违法违规现象得到有效治理，宅基地审批、监管水平大幅度提升，探索出具有本地特色的农村宅基地“三权分置”有效路径，推动农村宅基地制度更加健全、权益更有保障、利用更加有效、管理更加规范，极力打造信丰“宅改”模式。具体目标任务：统筹推进夯实“四项基础”工作。同时推进“一完善二探索二健全”五项重点任务，即：完善宅基地审批制度；探索宅基地农户资格权保障机制，探索宅基地使用权流转制度；健全宅基地收益分配机

制，健全宅基地监管机制。探索出1种以上具有本地特色的农村宅基地“三权分置”有效路径。

二、工作重点

（一）扎实做好四项基础工作

1. 摸清农村宅基地底数。在充分共享国土空间规划（土地利用总体规划）、村庄规划、第三次全国国土调查、土地利用变更调查、房地一体的宅基地使用权确权登记颁证等成果资料的基础上，全面摸清农村宅基地数量、布局、权属、利用状况等基础信息，建立健全农村宅基地数据库，并及时更新完善。探索农村宅基地信息及审批管理系统建设，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处的数字化、信息化管理，加强政府部门间业务协同和数据共享。建立健全宅基地统计调查制度。

2. 科学编制实用性村庄规划。制定“多规合一”实用性村庄规划编制计划，明确目标任务，分类分年度推进，优先完成“宅改”试点村村庄规划；解决好农村“哪里能建房、哪里不能建房”的问题，引导农村居民相对集中建房。建立规划“留白”机制，指导和监督农民严格按规划开展农房建设。健全农民建房新增建设用地规划和计划指标保障机制，保障农民建房用地需求。加大传统村落、建筑、特色民居和历史文化文物保护力度，保留乡村景观风貌，确保符合传统村落保护发展规划。

3. 妥善处置历史遗留问题。根据国家、省、市相关法律法规和政策规定，对历史上形成的“一户多宅”、宅基地面积

超标、非集体经济组织成员占用宅基地等历史遗留问题，在充分尊重农村集体经济组织和农民意见的基础上，区分不同时期、不同情形，采用不同方法，研究制定符合本地实际的处置措施，予以妥善处理。开展农村房屋突出问题整治，杜绝新增违法违规建房。

4. 做好宅基地使用权确权登记颁证工作。在完成农村房地一体登记基础上，建立和完善农村房地一体确权登记数据库。推进不动产登记窗口向乡（镇）延伸，推行乡村房地一体不动产登记“一窗综合受理”，让农民办理日常房地一体不动产登记更加规范便捷。推进农村房地一体确权登记成果实时更新。强化农村房地一体确权登记发证成果在农村管理中的应用。切实保障妇女及其他成员的共有权利。

（二）积极推进改革试点五项重点任务

1. 探索宅基地农户资格权保障机制。建立健全农村宅基地资格权认定办法，进一步做好农村集体经济组织成员身份确认工作的基础上，积极开展农村宅基地资格权人认定和登记工作。按照“一户一宅、限定面积”的原则，细化以农户为单位分配取得、保留和重获宅基地的具体条件和实施办法。

2. 探索宅基地使用权流转制度。在落实宅基地所有权和保障宅基地农户资格权的基础上，完善宅基地使用权流转的标准和条件，建立财政、金融等政策扶持体系，研究制定农房继承管理机制的制度安排和具体路径。积极盘活利用农村宅基地和闲置住房，鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多形式盘活利用

农村宅基地和闲置住宅，动员乡贤等各类返乡人员及有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用，允许各类返乡下乡人才在符合国家农村宅基地管理规定和相关规划的前提下和当地农民合作改建自住房，打造一批闲置宅基地和闲置住宅盘活利用示范村、乡村振兴示范村、乡村治理示范村。

3. 健全宅基地收益分配制度。建立健全宅基地征收、流转、退出、经营等收益主要由农民获得的保障机制。对宅基地有偿使用、有偿退出、使用权流转后集体取得收益部分，作为村集体土地增值收益，纳入农村集体“三资”信息化管理平台统一管理。通过村规民约、民主协商等有效形式，制定集体经济组织成员普遍认可的宅基地收益分配实施办法，并自觉接受审计监督。

4. 完善宅基地审批制度。乡镇按照“六有”（有多部门联动的机构、有审批监管人员、有办公场所、有实用性村庄规划、有办事指南、有户型图和效果图）的标准，设置“一门式”宅基地联审联办窗口，建立农村宅基地和农房建设联审联办制度，理顺管理职责，完善审理流程，简化审批程序。县政府将组织有关部门统一制作建房户型图、效果图，由乡（镇）政府免费提供给建房户和农村建筑工匠，引导推广使用。建立健全审批台账报送制度，乡（镇）政府及时将审批情况报县农业农村局、县自然资源局、县住建局及县林业局备案。涉及占用农用地的，按有关规定办理农用地转用审批手续。

5. 健全宅基地监管机制。建立健全县农村建房管理办法，规范农村建房全程监管。制定乡（镇）、驻村干部、村干部

对农村宅基地全程监管的具体措施,全面实行包片网格化监管。加强乡镇综合执法队伍建设,强化执法责任,完善执法手段,提高执法效果。严格落实宅基地申请时审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场、建房现场有公示牌的“三到场一公示”要求,公示牌上除载明建房有效信息外,还应公布举报电话。加强农房质量和风貌管控,引导农民建房选用体现地域特色、符合村庄整体风貌要求的农房图集,建立新建、改扩建农房带图审批监管制度。推动宅基地数字化监管。建立宅基地监管举报奖励和责任追究机制。

三、实施步骤

从2022年开始启动,并按以下步骤、时间节点稳慎推进“宅改”工作。

(一)准备部署阶段(2022年6月前)。研究制定三年行动具体实施方案和年度工作计划,经县委和县政府审定,逐级上报备案。明确承担宅基地管理职责的机构,配足配强人员,保障工作经费,建立健全宅基地管理工作队伍,开展业务培训,提高队伍素质。谋划研究制定本县宅基地审批和监管试行制度及农民建房管理办法,根据我县“宅改”目标任务制定配套的政策制度。

(二)先行先试阶段(2022年7月-12月)。切实抓好“四项基础”工作,同时明确县乡两级宅基地执法监管机构及村级管理工作,强化执法手段,保证“宅改”依法有序推进。所有乡镇建成“一门式”联审联办窗口,因地制宜制定“宅改”工作流程(操作指南)、相关暂行办法和实施细则。按照《赣

州市农村宅基地制度改革试点和规范管理工作要点》，在充分调研分析的基础上，选择大桥镇作为我县农村宅基地“三权分置”改革和规范管理试点示范镇，其它 15 个乡镇选择一个行政村作为试点村。

（三）压茬推进阶段（2023 年 1 月-2024 年 9 月）。持续推进宅基地调查摸底和数据更新系统化、村庄规划编制可视化、历史遗留问题处理分类化、确权登记颁证凭证化。根据“宅改”任务轻重，以乡镇为单位，分 3 个批次选择若干村庄，每批次为期 6-8 个月，前后衔接、压茬推进。

（四）考核评估阶段（2024 年 10 月-2024 年 12 月）。根据国家、省、市考核评估有关要求，结合本县实际，制定信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理工作考核评估办法，对各乡镇进行考核。每年年底形成年度工作报告和批次评估报告，2024 年底前形成全面系统的总结报告，逐级上报。

四、组织保障

（一）加强组织领导。成立信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理工作领导小组，由县委书记任组长，县委副书记、县长任第一副组长，县委县政府分管农业农村、自然资源、住建领导为副组长，县农业农村局、县自然资源局、县住建局、县交通运输局、县政府金融服务中心、县林业局、县公安局等单位主要负责人为成员。领导小组办公室设在县农业农村局，成立工作专班，从县农业农村局、县自然资源局、县住建局等成员单位抽调人员集中办公。各乡镇要建立健全相应的工作机构，确保改革试点工作顺利进行。各参与

改革的单位要服从大局，按照责任分工(见附件 2)主动担当，细化措施，相互协作，全力履行牵头或配合职责，形成改革强大合力。

(二) 强化政策扶持。把宅基地改革试点和规范管理工作经费列入财政预算，保障宅基地改革试点与规范管理各项经费需要。强化城乡建设用地增减挂钩政策扶持，通过宅基地规划整治增加用地指标，支持“宅改”顺利实施。优化金融服务，促进金融资源和农村土地资产有机衔接，发挥金融服务效能，盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，为“宅改”提供金融支持。

(三) 讲究工作方法。县、乡要加强统筹协调，按程序、分步骤有序实施改革，确保改革工作实而又实、细而又细。要强化系统集成理念，将宅基地改革与乡村全面振兴示范点、农村人居环境整治提升示范点、乡村治理、农村集体产权制度改革、集体经济发展等有机融合，系统推进，扩大改革效应。充分尊重农民群众“宅改”主体地位，保障农民的知情权、参与权、表达权和监督权，注重发挥农民建房理事会积极作用，引导好、解决好农民合理诉求。建立线上线下联动的矛盾风险排查处理机制，切实提高应对网络舆情和突发群体性事件应急处置能力，维护社会稳定。加强宣传引导，抓实县乡村干部以及农民代表政策培训，调动社会各界参与改革试点的积极性，营造浓厚改革氛围。

(四) 强化督导考核。强化宅基地改革工作的督查与业务指导，建立月报制度，编印工作简报，掌握工作进展情况，

协调解决问题,总结工作经验。参照省、市级做法,将“宅改”试点工作情况纳入全县高质量发展考核、实施乡村全面振兴行动考核内容,切实发挥考核“指挥棒”作用。强化工作督查、评估、通报、约谈、考核、奖惩,组织开展专项督查检查,对“宅改”工作成效显著的,按照有关规定予以表扬;对工作推进不力、责任落实不到位、引发不良影响的依纪依法严肃问责追责。

附件:1.信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理
工作领导小组名单

2.信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理
重点任务责任分工表

附件 1

信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理工作领导小组名单

组	长：袁 炎	县委书记
第一副组长：	张 琳	县委副书记、县长
常务副组长：	钟小春	县委副书记
副 组 长：	李绍武	县委常委、统战部部长
	钟宇龙	县政府副县长
	陈明慧	县政府副县长
成 员：	李昌盛	县农业农村局党组书记、局长
	陈云金	县自然资源局党组书记、局长
	郭贵生	县住建局党组书记、局长
	陈剑锋	县交通运输局党组书记、局长
	李泽荣	县林业局党组书记、局长
	张小金	县金融服务中心党组书记、主任
	仲建青	县公安局党委副书记、政委

领导小组下设办公室，由李昌盛同志兼任办公室主任，黄敬荣、涂晓敏同志任副主任，组建“宅改”工作专班，从县农业农村局、县自然资源局、县住建局等成员单位抽调人员集中办公。

附件 2

信丰县农村宅基地制度改革试点和规范管理 重点任务责任分工表

项目	工作任务内容	牵头单位	配合单位
四项基础工作	1. 摸清农村宅基地底数	县农业农村局	县行政审批局、县农业农村局、县自然资源局、各乡(镇)
	2. 科学编制实用性村庄规划	县自然资源局	县住建局、县农业农村局, 各乡(镇)
	3. 妥善处置历史遗留问题	县农业农村局	县自然资源局、县住建局、县人民法院、县文广新旅局、县司法局, 各乡(镇)
	4. 做好宅基地使用权确权登记颁证	县自然资源局	县农业农村局、县行政审批局, 各乡(镇)
五项改革试点重点任务	1. 探索宅基地农户资格权保障机制	县农业农村局	县公安局, 各乡(镇)
	2. 探索宅基地使用权流转制度	县农业农村局	县财政局、县政府金融服务中心、县文广新旅局, 各乡(镇)
	3. 健全宅基地收益分配制度	县农业农村局	各乡(镇)
	4. 完善宅基地审批制度	县农业农村局	县自然资源局、县住建局、县林业局、各乡(镇)
	5. 健全宅基地监管机制	县农业农村局	县自然资源局、县住建局、县人大法制委员会、各乡(镇)