



济阳区农村宅基地改革领导小组办公室。

让宅基地真正“活”起来 济阳区试点农村宅基地“三权分置”

本报记者 于悦

试点方案获批 将发布多项文件

近日,记者从济阳区农村宅基地改革领导小组办公室获悉,针对该区“三权分置”试点工作,目前《济南市济阳县关于开展农村宅基地“三权分置”试点促进乡村振兴实施方案》已经获批,办公室、人员、公章、办公设施等已全部到位;社区及新农村建设规划初稿已经拟出,《宅基地资格权管理暂行规定》、《宅基地有偿使用办法》以及《宅基地退出办法》等文件草稿已经拟定,正在调讨论中,不日即可发布实施。

7月2日,山东省召开动员部署会议,启动农村宅基地“三权分置”试点,“三权分置”试点,旨在落实宅基地集体所有权、保障资格权,适度放活使用权。济阳区被列为17个试点县市区之一。为此,济阳区第一时间派专人到禹城市、四川泸县、郫都区进行了学习考察。7月16日,召开了全区“三权分置”试点工作通气会,将省里的会议精神第一时间传达到镇(街道)、国土、农业、财政等有关部门。之后,成立了济阳县农村宅基地改革工作领导小组,按时上报了实施方案。

8月16日,全省农村宅基地“三权分置”试点工作会议在禹城市召开。当天,济南市委、市政府发文同意组织实施《济南市济阳县关于开展农村宅基地“三权分置”试点促进乡村振兴实施方案》。济阳区随即组织、人事部门从全县范围内抽调8人,成立了领导小组办公室,全面推动试点工作。

放飞宅基地使用权 允许跨村跨镇“宅漂”

济阳区农村宅基地改革领导小组办公室工作人员告诉记者,“三权分置”工作将按照方案要求,在把握土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的总基调下,夯实所有权、虚拟资格权、放飞使

目前,济阳区正在开展农村宅基地“三权分置”试点,在把握土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的总基调下,夯实所有权、虚拟资格权、放飞使用权,以唤醒宅基地这块“千年沉睡的资产”,让每一位农民享受到改革带来的红利,助力济阳乡村振兴的蓝图。



济南市委市政府批复的“三权分置”实施方案。

用权。
“在夯实所有权方面,2013年来,全省农村集体土地集中确权登记发证过程中,全县符合条件的村庄都登记颁发了《集体土地所有权证书》。我们结合这一实际,研究草拟了《关于规范农村“两委”对宅基地管理的意见》,进一步落实集体土地所有权,保证土地的公有制性质不变。保障集体所有权人对集体土地依法享有占有、使用、收益和处分的权利,依法依规行使宅基地分配、使用、退出、流转等的管理职责。”工作人员表示,而在虚拟资格权方面,他们草拟了《济阳区宅基地资格权管理暂行规定》,明确资格权人的条件、资格权利、义务等。对凡是具有宅基地资格权的人员,按照“法定面积”进行资格权(股权)确认,将资格权面积法定“数字化”。人均多

余宅基地面积一律归村集体,视为村集体的股权。

在放飞使用权方面,集体土地只有本集体经济组织成员可以使用的框框也被打破,《宅基地有偿使用办法》、《宅基地退出办法》以及《加快推进农村土地综合整治建设美丽乡村的实施方案》等文件被制定,以农村社区示范点建设为总抓手,让宅基地真正活起来。实现宅基地及其地上房屋“可租赁、可抵押、可转让、可抵房、可放弃、可重获”等权利。允许具备宅基地资格权的人员跨村、跨镇“宅漂”;允许宅基地使用权跨乡镇流转。

制定全区社区规划 年内14个村有望拆迁

按照《方案》提出的夯实所有权、虚拟资格权、放飞使用权

的总思路,济阳区对《方案》提出的宅基地资格权的权益界定、宅基地超面积有偿使用、退出办法和新型社区与产业园区、学校、医院、养老公寓同步规划、同步建设以及放活宅基地使用权的路径,宅基地批后监管机制的建立等系列做法做了推介。“三权分置”试点促进社区建设,助力乡村振兴的效果初步彰显。

为大力推动新型社区和美丽乡村建设,济阳区进一步落实《关于加快推进农村土地综合整治建设美丽乡村的实施方案》,结合区域内平原地区的特点,按照“集聚提升、城郊融合、特色保护、搬迁撤并”四类,制定出了全区社区布点规划图,并经过了专家论证。全区856个行政村,撤并685个,其中规划建设城郊融合性社区14个、搬迁撤并类社区50个;保留特色村庄49个。我们选取了3个镇(街道)5个社区作为示范点,通过土地整治、宅基地流转,利用奖补政策,鼓励村民进入社区、城镇居住。

目前,作为试点的五个社区人口界定、宅基地面积测绘及地上附属物清点拆迁补偿安置方案,及新社区规划基本完成,年内可实施14个村的拆迁。规划的社区通盘考虑居民楼及停车位、社区服务中心、幼儿园、文体中心、商业街等配套设施。比如济阳街道办的大邰社区(暂命名康乐花园),共计划安置18个村居9800余人,2020年可全部建成启用。

另外,济阳区利用相关政策,鼓励引导村民退出宅基地,搬上新居。区政府对腾出的土地按照34-38万元/亩的标准补助村民进行安置。对不愿意集中安置的,对退出的宅基地由镇(街道)制定政策给予一定数额的货币补偿,鼓励进入城镇居住。

“结合合村并点工作安排,结合拆违拆临工作的推进,推动超面积宅基地、一户多宅、闲置宅基地、闲置集体建设用地以及乱搭乱建占用的宅基地按照有偿退出、无偿退出、强制退出、行政干预退出等方式,切实解决一户多宅、一宅多占,违法

占用等宅基地退出。”工作人员表示,根据近期各镇(街道)计划实施的合村并点数据看,6个镇(街道)共8个社区39个村,可退出宅基地面积10100亩,安置占地1100亩,可节约土地9000亩。

通过开展宅基地有偿使用,建立宅基地退出激励机制等办法,允许在农村集体经济组织主导下,对法定使用面积外超占的宅基地和一户多宅,以及占用宅基地进行生产经营的情形实行有偿使用。相应的意见和办法近期可出台。

农民享受改革红利 助力全区乡村振兴

“唤醒宅基地这块千年沉睡的资产”,通过宅基地使用权的适度放活,让每一位农民享受到改革带来的红利。规划、建设的产业功能区,使群众以宅基地入股分得红利、在家门口能上班挣钱,切实解除村民后顾之忧。”工作人员称,目前这些都正在稳妥推进中。可以预见到,一旦涉及改革的各项文件规定发布实施,宅基地就会立即火起来、活起来。

“下一步我们会进一步搞好调研,切中问题脉搏。按照农民利益不受损的要求,尽快出台相关配套文件规定,让改革带来的利好及早惠民。”济阳区农村宅基地改革领导小组办公室工作人员称,为推进改革顺利进行,他们将强化组织领导,按照改革方案要求,督促各级成立相关机构并适时培训,同时加大宣传力度,通过各级媒体宣传改革政策,做到家喻户晓。

“总之,我们一定要通过宅基地改革,让农民群众学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居,真正享有安全感、获得感和幸福感;让政府的惠民政策真正早日付诸实施;让乡村振兴战略规划稳妥积极推进。”工作人员称,可以期待的是,一幅“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的乡村振兴蓝图即将在济阳落地生根、发芽开花。