

兴宁市农村防灾减灾宅基地 自愿有偿退出工作指引（试行）

（送审稿）

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，稳慎有序推进农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出工作，根据《民法典》《土地管理法》《农村集体经济组织法》等法律法规，以及《中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室关于印发〈梅州市自然灾害危险区域建房户避险搬迁实施方案（2024-2035 年）（试行）〉的通知》（梅市明电〔2024〕160 号）、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》（梅市“百千万工程”指挥部〔2024〕27 号）精神等文件精神，制定本工作指引。

一、适用对象

兴宁市范围内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”。优先解决高风险地区建房户及因自然灾害造成的且住房为唯一住房的危房户。

二、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，可以申请全部或部分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。

严格落实“一户一宅”规定，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。

三、退出程序

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

（一）户申请：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符合申请条件、集体经济组织成员身份情况、家庭成员、分户情况、宅基地信息等，经所在村（组）农村集体经济组织成员或成员代表大会同意后，审核结果在村（组）公示；

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

（四）县级复核（备案）：镇（街）按批将核定（认定）情况报县级自然资源、住房城乡建设、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（街）、村（组）应当按“一户一档”原则，建立档案材料。

四、补偿标准

（一）本集体经济组织成员申请退出全部宅基地和农村住宅

的，可以获得宅基地资格权退出补偿、地面附着物补偿；申请退出部分宅基地和农村住宅的，可以获得地面附着物补偿。

（二）非本集体经济组织成员申请退出农村住宅的，可以获得地面附着物补偿。

（三）补偿标准。每户只能享受一次宅基地资格权退出补偿，住宅房屋以权属合法建筑面积为准。根据《兴宁市征收土地管理办法》，宅基地自愿退出补偿标准参照拆旧复垦统一补充价，建筑物、空地和室内装饰装修参照 2024 年黄槐镇教育基地土地房屋征收情况，制定以下参考标准来确定补偿，或参考第三方评估价确定。

猪（羊、牛）棚、家禽舍、简易杂房和水泥路面等其他地面附着物补偿价可参照《兴宁市征收土地地上附着物和青苗等补偿标准》来确定补偿，或参考第三方评估价确定。

兴宁市农村防灾减灾宅基地和住宅自愿

有偿退出补偿参考标准表

补偿内容	项目 类型	参考标准	备注
	宅基地	450	
建筑物 (元/m ²)	框架结构（含基础）	1346	
	砖混结构（含基础）	1085	
	砖木结构（含基础）	807	
空地（元/m ² ）		327	
室内装饰装修		据实评估，简单 50-200、普通 200-350、精装 350-450。	
青苗及附着物		按《兴宁市征收土地地上附着物和青苗等补偿标准》执行	

五、补偿方式

避险搬迁村民退出宅基地的补偿，可以采取实物安置、货币补偿的方式，原则上以实物安置为主。

选择实物安置的，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。

具体补偿方式由村民自由选择。

六、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）省属部门专项资金。积极争取自然资源、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）市、县整合资金。统筹市、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。

（七）社会参与。鼓励社会各界通过捐赠、援助等方式参与避险搬迁工作，为搬迁群众提供必要的支持和帮助。

七、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，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，形成的相关指标由兴宁市统筹使用，或者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，纳入省、市“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《广东省人民政府关于实施广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通知》（粤府函〔2019〕389号）分配，复垦指标收益扣除成本后，净收益按5%、5%、5%、10%和75%的比例分配给县级财政、镇级财政、村民委员会、土地所有权人和土地使用权人。复垦形成的新增耕地指标由兴宁市人民政府持有，用于项目所在镇（街）落实耕地占补平衡或有偿调剂使用。

（二）就地合理利用。在做好地质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《梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引》及《兴宁市农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》执行。

（三）暂未盘活利用地由属地政府负责监督管理工作。

八、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，仍保留其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。

（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、居住条件有改善。

（三）非避险搬迁村民有意愿退出宅基地的，可参照本《指引》执行。

（四）本《指引》自印发之日起试行，试行时间为两年。印发实施后，如遇法律法规、上级政策另有规定的，从其规定。

附件：1、兴宁市人民政府关于印发兴宁市征收土地管理办法的通知（兴市府〔2023〕57号）；

2、兴宁市人民政府关于印发兴宁市征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知（兴市府〔2024〕15号）；

3、广东省人民政府关于实施广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通

知（粤府函〔2019〕389号）；

4、梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引（梅市明电〔2023〕128号）；

5、兴宁市农村集体经营性建设用地入市管理办法(试行)的通知（兴市府〔2025〕3号）。