# 宅基地开启新机遇？试点“四重机制”吹响农民福利号角

过去，在农村，宅基地政策不灵活，村民在取得宅基地使用权之初，只能建房使用，田地不能流转出租，宅基地不能流转出让，这也导致农村宅基地和房屋闲置逐年增加。

如今，宅基地也开始了转正，2023年，在宅基地制度改革这方面，下一步还将继续深化改革工作，鼓励群众和资本通过租赁、参股、合作等方式开发利用农村闲置宅基地和住房。

此外，盘活利用政策力度还将继续扩大范围，探索农场有偿使用、自愿有偿退出等机制。这些措施的推出，也意味着农村宅基地也将充分发挥 "四重机制 "的作用。赋予农民更充分的财产权益。

首先要探讨的是有偿使用机制。众所周知，过去在农村，不少村民存在超占或超标准使用宅基地的现象。由于过去缺乏严格规范的管理制度等因素，农村 "一户超标"、"一户多占 "的情况日益突出。

今年，为妥善解决因历史原因造成的多占问题，多个地区开始探索宅基地 "有偿使用机制"。简单地说，探索地区将根据农民耕地的剩余面积，实行阶梯式收费制度，每平方英尺支付一定费用，以解决这一问题。

此外，如果非村集体成员通过继承或其他方式占有和使用产业，探索区也将按照不同标准收取这些产业的费用。这些村民缴纳的费用也将用于村庄改造和设施建设。这些费用也可用于宅基地搬迁的补偿。

第二个方面的探索是 "自愿退出机制"。在探索区，现行的屋村退出机制分为三种制度：第一种是无偿自愿退出制度；第二种是有偿自愿退出制度；第三种是政府相关优惠政策制度。

无偿留用是村民自愿选择，都是在自愿的基础上，无偿直接返还宅基地使用权，而有偿留用制度则不同，村民可以根据自己的居住用途和需要依法选择留用，最终按照村里制定的留用标准由农户给予一次性补偿。有的每户直接补偿 2 万欧元，有的则按照征地补偿标准，按平方米计算补偿。

至于政府的优惠政策，则是鼓励和引导进城落户农民退出，与我市的购房政策挂钩，选择退出的落户人员可直接获得一次性补偿，补偿金额也是5万、8万

第三个需要探讨的问题是 "流转租赁机制"。这些政策是承包地 "三权三定 "制度的翻版，主要目的是对闲置宅基地和农房进行流转和租赁。然而，这并不是一个人人都可以利用的制度。

参与转让的受让人和转让人必须是本集体经济组织的成员，转让人必须符合村里的条件，简单地说，就是 "有户无产"。只有以前没有申请或使用过遗产的人才能转让遗产和其他成员的住房。

租赁流不同，可以是本集体成员、公司和资本，也可以是公民。承租人可以合作经营，转让商业发展项目，盘活资源，但必须满足周转租金的要求。

第四个需要探讨的问题是 "收入分配机制"。很显然，宅基地的所有权属于村集体，农民个人只有宅基地使用权和房屋所有权，两者是不同的。在流转和租赁过程中，如果是房屋租赁收入，属于村民个人财产。但如果是关于宅基地的流转收益，又涉及到村集体组织的需要和合理分配，就不是每个人都可以使用宅基地了。

即宅基地流转时，必须向村集体经济组织缴纳不低于宅基地租金20%的价款。此外，各村要对租金收入进行合理分配，统一登记、统一核查，确保资金合法使用，防止被部分人挪用。

那么，这就是农村宅基地要探索的 "四重机制"，目前在主管部门的指导下，已经有几个基地开始探索这些机制。对此，你怎么看？你们村开始了吗？一起来说说吧。

百家号2023-7-24