

《安化县农村宅基地有偿使用管理指导意见（征求意见稿）》向社会公开征求意见的公告

为扎实推进农村宅基地节约集约利用，探索一定条件下的农村宅基地有偿使用制度，保障集体经济组织和农民的合法权益，我单位起草了《安化县农村宅基地有偿使用管理指导意见（征求意见稿）》。根据相关规定，现向社会公众征求意见，如有意见和建议，于2026年10月14日前将扫描件反馈至安化县农业农村局。联系人：杨刚辉，联系电话：17773777998（公职人员），邮箱：1906492744@qq.com，通讯地址：安化县东坪镇沿江路620号。



安化县农村宅基地有偿使用管理指导意见（征求意见稿）

为扎实推进农村宅基地节约集约利用，探索一定条件下的农村宅基地有偿使用制度，保障集体经济组织和农民的合法权益，根据农业农村部印发的《农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治试点工作指南（试用）》“第六大点处置政策中（大类一）情形 2：面积超过当地宅基地规定标准 100%（不含）以下的，处置办法：标准内部分保留并按规定补办手续，超标准部分有偿使用；情形 3：面积超过当地宅基地规定标准 100%（含）以上的，处置办法 3：确因整幢房屋安全或影响相邻建筑物安全、损害无过错利害关系人合法权益、对公共利益造成重大损害无法拆除的，可以保留，对标准内部分按规定补办手续，超标准部分有偿使用并提高有偿使用标准。

（大类二）情形 5：以总户数和宅基地面积计算，每户平均面积超过当地宅基地规定标准 100%（不含）以下的，处置办法：标准内部分保留并按规定补办手续，超标准部分有偿使用，不再另行分配宅基地；情形 6：以总户数和宅基地面积计算，每户平均面积超过当地宅基地规定标准 100%（含）以上的，处置办法 3：确因整幢房屋安全或影响相邻建筑物安全、损害无过错利害关系人合法权益、对公共利益造成重大损害无法拆除的，可以保留，对标准内部分按规定补办手续，超标准部分有偿使用并提高有偿使用标准，不再另行分配宅基地。”文件精神以及参考龙山县和中方县乱占耕地建房住



宅类房屋专项整治第二步试点有偿使用管理指导意见，制定本意见。

一、基本原则

在农村集体经济组织主导下，针对因历史原因形成超标准占用宅基地和一户多宅以及非本集体成员通过继承房屋或其他方式占有和使用宅基地的情形实行有偿使用制度。

二、面积标准

根据 1992 年修订版《湖南省土地管理实施办法》实施以后宅基地面积标准认定，每户宅基地超出法定标准面积部分征收有偿使用费：使用耕地建房（包括主房、附属用房、庭院）的面积不得超过 130 m²；使用耕地以外其他土地建房（包括主房、附属用房、庭院）的面积不得超过 180 m²；使用村内空闲地、原有宅基地建房（包括主房、附属用房、庭院）的面积不得超过 210 m²，其后一直沿用上述标准。

三、收取范围

本集体经济组织成员因继承、赠予等合法方式或历史原因形成一户多宅、超标准宅基地的，多出和超占部分宅基地可以采取有偿退出的方式，向本集体经济组织退出宅基地，若要继续使用，应缴纳有偿使用费。非本集体经济组织成员通过继承、赠予等合法方式或历史原因在本集体经济组织取得宅基地的，可以采取有偿退出的方式，向本村集体经济组织退出宅基地，若要继续使用的，应缴纳有偿使用费。跨区域参加新区或城镇建设，采取在原集体经济组织保留资格权，新建设的住宅占用宅基地要缴纳有偿使用费。



四、收费主体

宅基地有偿使用费由村集体经济组织负责收取，村级集体经济组织牵头建立宅基地有偿使用收益收缴和有偿使用管理制度，乡镇人民政府及相关职能部门给予支持和指导。

五、收取方式

根据加入缴纳对象自愿申请，选取以下方式之一缴纳宅基地有偿使用费：

（一）按年度缴纳。每年在当年 12 月底前主动向本集体经济组织缴费的，按年度应缴有偿使用费总额的 5% 给予减免优惠。中途退出宅基地的退回当年度的有偿使用费（具体比例由各乡镇、村结合本地实际情况确定）。

（二）按时间段缴纳。分 5 年、10 年、20 年三个档期，并在上一时间段末缴纳下一时间段有偿使用费。一次缴纳 5 年有偿使用费的给予缴费总额 10 % 的减免优惠，一次缴纳 10 年有偿使用费的给予缴费总额 15% 的减免优惠，一次缴纳 20 年有偿使用费的给予缴费总额 20% 的减免优惠。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费（具体比例由各乡镇、村结合本地实际情况确定）。

（三）一次性缴纳。一次性缴纳（年限 70 年）有偿使用费的给予缴费总额 50% 的减免优惠。中途申请退出宅基地的，按未使用年限退回有偿使用费（具体比例由各乡镇、村结合本地实际情况确定）。

六、收费标准

1. 符合“一户一宅”建房条件的，根据其超出标准面积



实行阶梯式计费：

(1)我县共 9426 宗图斑面积在 260 平方米以下(含 260 平方米)，属于超出标准面积（130 平方米）100%以内情形，超出部分按每年 1-5 元/m²收取有偿使用费（包含 5 元，具体价格由各乡镇、村结合本地实际情况确定）；

(2)我县共 7172 宗图斑面积大于 260 平方米(不含 260 平方米)，且房屋主体面积在 260 平方米以上无法拆除的，属于超出标准面积（130 平方米）100%以上情形，超出部分按每年 5-10 元/m²收取有偿使用费（不包含 5 元，具体价格由各乡镇、村结合本地实际情况确定）；

2. “一户多宅”的，其中一宅未超出标准面积的，多宅部分扣除一宅不足面积后按照阶梯式计费；一宅超过标准面积的，超出部分与多宅部分累计按照阶梯式计费。收费标准比照“一户一宅”的收费标准加倍收取。

3. 非农村集体经济组织成员通过依法继承、受遗赠取得房屋占用农村集体经济组织宅基地或通过其他合法方式占有和使用的宅基地按“一户多宅”规定收费标准收取宅基地有偿使用费。

4. 非本乡镇范围内农村集体经济组织成员通过依法继承、受遗赠取得房屋占用本农村集体经济组织宅基地或通过其他合法方式占有和使用的宅基地，按“一户多宅”规定收费标准收取宅基地有偿使用费。

七、收费流程

1. 申请人持以下材料向宅基地所在地农村集体经济组



织提出申请。

①农村宅基地有偿使用申请表；

②家庭户口簿及家庭成员身份证明材料；

③建房时间相关证明材料；

④非本集体经济组织成员需通过继承、受赠房屋或其他合法方式占有宅基地证明；

⑤其他需要提供的材料。

2. 农村集体经济组织对申请人有偿使用宅基地情况进行初审：有偿使用的宅基地是否符合村庄规划、是否属于占用基本农田建房、是否存在权属争议、是否征求了有偿使用宅基地相邻权利人意见、四至界限情况、拟有偿使用面积、有偿使用期限、缴费标准和缴费金额等。初审合格的，由农村集体经济组织签署意见村委会审查，然后将申请人提供的有关资料送乡镇人民政府审核。

3. 乡镇宅基地管理专班在5个工作日内对申请人有偿使用宅基地情况进行调查核实，调查核实结果报乡镇分管领导审定，签署意见。

4. 缴费。经乡镇人民政府批准符合宅基地有偿使用条件的宅基地使用权人到宅基地所在地农村集体经济组织按规定标准缴纳有偿使用费。

