龙港市宅基地跨社区调剂保障实施细则（试行）

1. 【制定依据】根据《龙港市宅基地跨社区保障实施办法（试行）》（以下简称《办法》），制定本细则。
2. 【实施机构】龙港市宅基地调剂保障公司（以下简称“调剂保障公司”）承担宅基地跨社区调剂保障套式农房代建、腾退宅基地复垦和开发利用等具体工作，并为宅基地跨社区调剂保障提供资金结算平台。
3. 【申请材料】农户凭以下材料，向集体经济组织（经济合作社）申请跨社区置换或调剂保障：

1. 宅基地跨社区置换调剂保障申请表；

2. 户主及家庭成员身份证、户口簿复印件；

3.无房户申请跨社区调剂保障的，应提交无房户情况说明材料；

4.腾退宅基地申请跨社区置换的，应提交原宅基地不动产登记材料或权属来源证明材料；

5.跨社区自行调剂保障的，应提交购房合同。

1. 【面积标准】各集体经济组织（经济合作社）依据《办法》第十条制定的跨社区调剂保障标准，应符合以下要求：

（一）退出原宅基地申请跨社区置换套式农房的，原则上腾退1间合法宅基地后按成本价结算的置换建筑面积不得超过180平方米，超出部分应按市场价结算；

（二）无房户跨社区调剂保障套式农房的，按成本价结算的代建建筑面积最高不得超过120平方米，超出部分应按市场价结算。

1. 【联合审核】宅基地跨社区置换调剂保障资格预审由市农业农村局牵头，会同市公安局、市自然资源与规划建设局联合审查。市公安局审查申请人户籍信息是否真实；市自然资源与规划建设局审查拟腾退宅基地不动产登记信息是否真实；市农业农村局负责查询无房户是否有建房报批记录、审查农户资格权以及跨社区置换调剂保障面积是否符合有关规定。

户籍、不动产登记信息真实，符合无房户或腾退宅基地置换条件，跨社区置换调剂保障面积符合规定的，应予通过预审。

1. 【委托代建合同】宅基地置换保障应签订书面委托代建合同，合同应包括以下内容：

1.建设地点与建设规模；

2.代建方式与代建内容；

3.工程总建设期与交付时间；

4.交付标准与质量标准；

5.代建成本与合同价款；

6.双方权利义务及违约责任；

7.腾退宅基地申请跨社区置换，按幢归集以集体经济组织为主体签订代建合同的，合同应附委托代建清单，清单包括申请人名称、置换农房套数、总建筑面积、成本价结算面积、市场价结算面积等内容。

1. 【选房方式】跨社区委托代建套式农房的，可通过以下方式选房：

1.预定选房。申请人在委托代建合同签订后同调剂保障公司协商预定套式农房户型、楼层，并向调剂保障公司支付委托代建合同总价款的20%作为选房定金。套式农房竣工验收后，申请人凭委托代建合同和定金缴纳证明，补缴尾款后办理交房。

2.直接选房。套式农房竣工验收后，申请人在调剂保障公司公布的宅基地调剂保障小区房源中选择相应户型，根据委托代建合同有关条款缴纳代建费用、办理交房。

1. 【不动产登记】跨社区置换保障农户可凭以下材料向不动产登记中心申请办理不动产登记手续：

1.宅基地跨社区置换（调剂保障）批准文件；

2.委托代建套式农房的，提供委托代建合同、竣工验收材料和缴款证明；

3.农户自行跨社区购房（调剂保障）的，提供购房合同。

1. 【腾退宅基地复垦及流转流程】腾退宅基地复垦及流转按以下程序办理：

1.签订腾退协议。申请人凭跨社区置换调剂保障批准文件与集体经济组织（经济合作社）签订宅基地腾退置换协议，调剂保障公司作为见证人。宅基地腾退置换协议应包括腾退宅基地及地上农房基本信息、腾退期限、腾退补贴（偿）标准、跨社区调剂保障面积、违约责任等内容。

2.腾退交房。申请人根据宅基地腾退置换协议办理交接手续，腾退交房，注销原宅基地不动产登记证书。

3.复垦或开发利用。腾退宅基地用于复垦的，由集体经济组织（经济合作社）、联合会（作为见证人）与调剂保障公司签订委托复垦协议，调剂保障公司根据协议筹资实施。复垦竣工验收后,调剂保障公司按照复垦的耕地面积登记入库。市人民政府向调剂保障公司回购宅基地复垦指标，复垦指标优先用于跨社区置换保障小区建设、乡村振兴等相关项目。

腾退宅基地用于开发利用的，集体经济组织（经济合作社）依据村庄规划将腾退宅基地作为集体经营性建设用地协议流转给调剂保障公司，双方签订流转协议。

4.资金结算。复垦指标收益或流转收益按照《办法》第十七条规定结算，涉及支付给原宅基地使用权人的，调剂保障公司先与集体经济组织（经济合作社）结算，集体经济组织（经济合作社）再与原宅基地使用权人结算。

1. 【建设流程】跨社区调剂保障小区建设按以下程序办理：

1.落实选址。拟建设调剂保障小区的联合会成员协商提出选址建议方案。选址建议方案应包括：选址坐落社区、建设地点、用地面积、拟建设建筑面积、户型、套数、选址理由、集体经济组织（经济合作社）和联合会意见等内容。

2.评估上报。调剂保障公司对联合会提出的选址建议方案进行评估，连同评估意见上报市自然资源与规划建设局审核。

3.办理用地。市自然资源与规划建设局审核通过后，调剂保障公司作为用地报批主体办理相关手续并实施代建。项目报批及建设过程中相关费用由调剂保障公司垫付，列入建设成本，项目竣工后统一核算。

1. 【资金标准】宅基地跨社区置换调剂保障涉及的资金按以下标准结算：

（一）套式农房结算标准：

1.成本价：腾退宅基地跨社区置换的，成本价包括新增建设用地指标费、占补平衡指标费、建安、配套设施费用及财务费用等；无房户跨社区调剂保障的，成本价包括占补平衡指标费、建安、配套设施费用及财务费用等。套式农房建设成本由调剂保障公司核算，经有关部门审计公示确认。

2.市场价：由第三方评估公司根据市场评估，评估结果报市政府批准确定。

（二）复垦指标回购标准：

1.对于复垦的腾退宅基地，指标节余率在20%（含20%）以内的节余建设用地复垦指标，市人民政府按旱地20万元／亩、复垦为水田的35万元／亩回购；指标节余率超过20%（不含20%）以上的，超出部分每递增1亩在前1亩奖励价格的基础上，旱地增加0.2万元、水田增加0.5万元。

2.对于因近期市政规划道路原因，建设用地上房屋拆除而不复垦的土地，按每亩25万元予以奖励；因河道沿岸管制、公园绿地建设原因，建设用地上房屋拆除而不复垦的土地，按每亩15万元予以奖励。

（三）调剂保障小区用地指标结算：

1.使用村民建房计划指标的，不计新增建设用地指标费。无房户所带新增建设用地计划指标，由市宅基地综合服务中心建立指标台帐进行跨社区结算，调入保障小区所在社区。

2.使用复垦指标的，由调剂保障公司按宅基地复垦指标回购价向市人民政府购买，指标费计入建房成本。

3.占用耕地涉及占补平衡的，由调剂保障公司按市场价支付占补平衡指标费，相关费用计入建房成本。

1. 【解释权】本细则由市农业农村局负责解释。
2. 【生效时间】本细则自发布之日起施行，有效期三年。