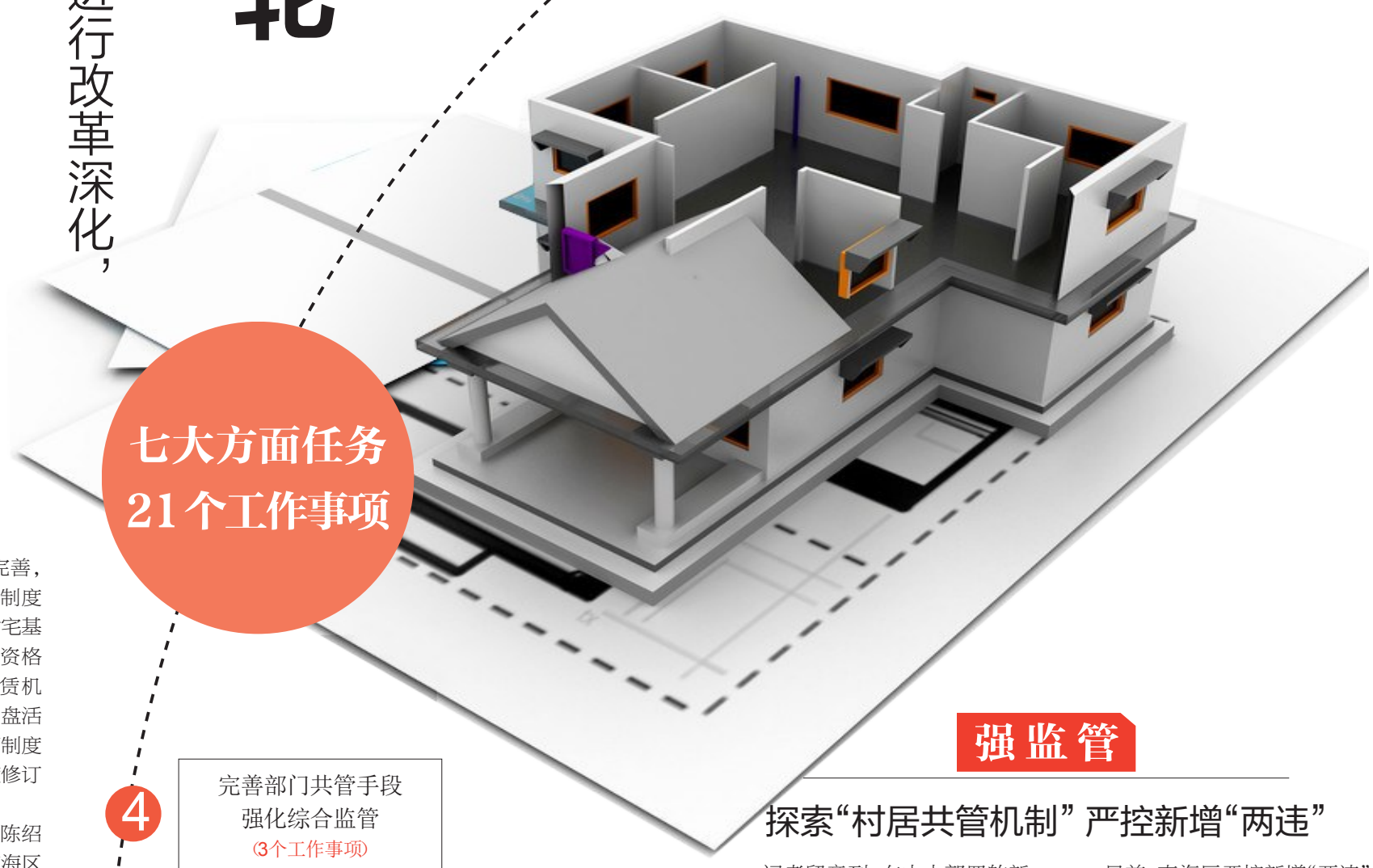
南海全面推进新一轮宅改

为乡村振兴和城乡融合发展谋先机 围绕『谋新策、补短板、优服务、强监管』进行改革深化，

南海新一轮农村宅基地制度改革试点工作全面推进。昨日下午，南海区召开新一轮农村宅基地制度改革试点暨“一网统管”智慧城市运行管理工作动员会议，就南海区新一轮农村宅基地制度改革试点工作进行部署。

农村宅基地制度改革，是实施乡村振兴战略的重要抓手。作为全国土地改革的试验田，南海先后承担了一系列涉及农村领域改革的工作。2015年，成为全国33个农村集体土地制度改革试点区之一，承担起“三块地”改革任务；2018年，开展第一轮农村宅基地改革试点工作，为全省乃至全国推进农村宅基地改革作了探索、作了示范；2020年，南海入选第二批全国农村宅基地制度改革试点单位，成为广东省6个试点地区之一。

在新一轮农村宅基地制度改革试点工作中，根据中央、省、市部署要求，南海在深入总结第一轮农村宅基地制度改革试点工作和经验基础上，形成了《佛山市南海区农村宅基地制度改革试点实施方案》和《佛山市南海区农村宅基地制度改革试点工作方案》（下称《工作方案》）。根据改革方案，南海将试点任务划分为7大方面、21个工作事项，围绕“谋新策、补短板、优服务、强监管”进行改革深化，力争全方位重构南海区农村宅基地规范管理秩序，全力打造管理有序、集约高效的宅基地利用新格局，助力省城乡融合发展改革创新实验区建设。



七大方面任务 21个工作事项

1. 推进基础工作实施 落实改革工作基础（3个工作事项）
   - 落实控制性详细规划编制深化
   - 全力推进落实登记造册工作
   - 实施宅基地村（居）管理一张图
2. 完善政策体系建设 夯实制度支撑（9个工作事项）
   - 对南海区现行的农村宅基地相关政策作出修订和完善：
     - 农村宅基地所有权行使机制
     - 分配资格管理
     - 流转制度
     - 农房租赁机制
     - 全流程审批机制
     - 退出盘活机制
     - 集中建房机制
     - 抵押制度
     - 有偿使用机制
3. 创新为民服务举措 提升工作质效（2个工作事项）
   - 探索镇级专职服务和管理机构的整合和设立
   - 农村宅基地和农房全周期系统建设
4. 完善部门共管手段 强化综合监管（3个工作事项）
   - 探索运用多种方式遏制新增违法
   - 探索构建村级宅基地协管员工作机制
   - 继续严格执行落实信用体系监管
5. 多措并举打造样板村居 抓好示范带动（2个工作事项）
   - 探索农村居民新型社区的多种实现方式
   - 积极探索宅基地改革示范样品村居打造
6. 持续开展政策宣传和培训 营造改革氛围
7. 深入总结宅基地改革成效 提炼改革经验

谋新策

将重新修订和起草10项政策

作为第一轮33个全国土地改革试点地区，南海将继续承担新一轮农村宅基地制度改革试点任务，改革时限至2022底。为了夯实改革工作基础，南海将落实控制性详细规划编制深化，全力推进落实登记造册工作，实施宅基地村（居）管理一张图。

目前，南海区农村宅基地房地一体“总登记”工作已取得积极进展。同时，新一轮对农村宅基地权籍数据的补充调查已全面启动。此外，以“村庄规划篇章”对现行的控制性详细规划进行深化的方式已列入新一轮规划计划。

作为全国土改先锋，南海多年来探索制定了一批土地政策。而南海本轮“宅改”的一个重点，就是对现行的农村宅基地相关政策作出修订和完善，完善政策体系建设，夯实制度支撑。此次共涉及到农村宅基地所有权行使机制、分配资格管理、流转制度、农房租赁机制、全流程审批机制、退出盘活机制、集中建房机制、抵押制度以及有偿使用机制等制度修订完善事项。

会上，南海区副区长陈绍文介绍，按照改革要求，南海区本轮要完成涉及农村宅基地的联合审批、资格审定、流转管理、抵押贷款、退出盘活、有偿使用、集中建房、农房出租、村级议事章程、两违监管等10项政策的重新修订和起草。目前，联合审批、资格审定、流转管理的政策已形成新稿件，部分已经征询过部门意见，其他的政策也在起草中。

优服务

构建农村宅基地全周期管理体系

根据《工作方案》，在七大方面任务中，南海将创新为民服务举措，提升工作质效。该方面的工作涵盖探索镇级专职服务和管理机构的整合和设立、农村宅基地和农房全周期系统建设。

在探索镇级专职服务和管理机构的整合和设立方面，会议强调，这一轮的机构改革，宅基地的审批和执法重心都前移到各镇（街），各镇（街）要把握好这次改革契机，尽快成立宅改领导架构和牵头部门，组建工作专班，安排专人跟进，扎扎实实将今后管理宅基地的工作基础打牢固。

会议还要求，农村宅基地和农房管理重心在本轮机构改革后已经前移至各镇（街），目前区级正在研发农村宅基地和农房全周期管理系统，全链条审批政策也即将印发，各镇（街）要趁着这次改革的机会抓紧理顺各部门之间审批、执法的职能，形成联审联办的工作机制，保障群众审批有渠道。

值得一提的是，信息化建设属于本轮改革的“补短板”重要一环。据透露，南海目前已将农村宅基地全周期管理系统列入南海区“城市大脑二期”的智慧三农板块统筹建设，包括标准化数据建设和业务功能板块建设，目前正在由技术单位进行研发。

强监管

探索“村居共管机制” 严控新增“两违”

记者留意到，在中央部署的新一轮宅基地改革中，第一个要求改革探索的方向，就是“完善农村集体经济组织所有权行使机制”。对此，南海此次的《工作方案》，则明确提出了“村居共管机制”的改革思路。

会议强调，要不断强化村居自治能力，夯实村居、农村集体经济组织对宅基地所有权行使的制度基础，以村居自治拓宽宅基地共管渠道，强化对农村用地建房秩序的有效监管。要推动全区的村居进一步完善村规民约，将村庄规划、宅基地利用、农房建设、两违监管的事项列入“村规民约”事项。

目前，南海区严控新增“两违”的压力仍然巨大，宅基地又恰恰是新增“两违”中最难控、最难监管的一项。为此，《工作方案》提出，完善部门共管手段，强化综合监管，包括探索运用多种方式遏制新增违法、探索构建村级宅基地协管员工作机制、继续严格执行落实信用体系监管等。

会议同时要求，保持遏制“两违”的高压态势，对农村宅基地“两违”始终做到“零容忍”，确保严控新增“两违”力度不减、尺度不松，发现一宗就拆除一宗，坚决刹住违建、抢建的歪风，将“两违”消灭在萌芽状态。

抓示范

多措并举打造样板村居 做好示范带动

在中央新一轮改革工作方案部署中，也涉及了改革示范点的建设，包括农民公寓、旧村改造、新型居民社区建设、乡村民宿等。为此，南海的《工作方案》提出，要多措并举打造样板村居，做好示范带动，包括探索农村居民新型社区的多种实现方式、探索宅基地改革示范样品村居打造。

据透露，经过初步调研协商，结合全面建设省城乡融合发展改革创新实验区工作，南海已初步确定选取狮山镇罗村社会管理处作为农村居民新型社区建设试点示范区域，试点打造社区公寓和新型农民居民住宅小区样品村居。

在整村改造案例村居、历史文化特色村居、旅游民宿样品村居、农村人居环境整治特色精品示范村居方面，南海已有较好的工作基础，下一步将结合示范村居提炼宅基地改革政策需求和经验。

会议强调，要聚焦宅基地分配、流转、抵押、退出、使用、收益、审批、监管等重点领域和关键环节精准施策，探索农村居民新型社区的多种实现形式，扎实解决一批宅基地和农房管理中突出、尖锐的问题，探索一条适合本地宅改的路子，为乡村振兴和城乡融合发展破除障碍、谋得先机。

文/珠江时报记者 杨汉坤 通讯员 冯创

地址：佛山市南海大道北57号 邮编：528200 传真：83873205 新闻服务电话：81212532 发行服务电话：83872000 广告热线：81212629 互动网站：www.nanhaitoday.com
互动微博：t.sina.com.cn/zjsb 互动微信：珠江时报（微信号prtimes）广告许可证号：440600100003 佛山珠江传媒印务与发行有限公司印 地址：佛山市禅城区港口路17号