根据不同地区资源条件和发展水平，因地制宜探索改革模式。

永川区农村宅基地制度改革的主要做法

目前，永川区已经初步搭建起永川宅基地制度改革体系，其经验做法被农业农村部的《农村合作经济及宅基地管理利用》所认可。主要做法如下：

（一）构建起一整套的改革制度体系

遵循建全制度作支撑，明确具体工作流程标准为指引，搭建平台保障信息公开透明，交易过程市场化的改革思路，永川区构建起宅基地制度改革体系。一是出台了《永川区宅基地管理暂行办法》，全维度界定宅基地“三权”，规范全过程宅基地管理，搭建全要素交易市场，打通了宅基地管理利用各大关键环节。二是编制《永川区农村宅基地制度改革工作指引》，绘制改革路线图，明析改革任务表，储备改革政策库，强化宅基地改革基础工作。三是创建永川区农村宅基地综合管理信息系统，着力解决管理信息不对称、交易信息不对称、发展信息不对称等问题。四是策划永川区农村宅基地使用权流转交易业务指南，搭建交易平台，落实交易文本和产权登记，创新建立宅基地使用权交易市场。

（二）构建高效运转的改革保障机制

一是健全组织领导机制。在区、镇（乡）两级建立了农村宅基地制度改革领导小组，完善组织领导工作机制。区级每月召开会议，指导和统筹全区宅基地制度改革试点工作的实施，研究解决重要工作和重大问题；在十个试点乡镇对应成立宅基地制度改革领导小组，组建工作专班，筹划操作性工作方案，具体落地各项改革事项。二是建立跨层级的工作信息交流群，持续加强日常业务指导，调度试点镇（街）工作任务落实情况，及时总结主要经验、存在问题和应对措施等。

（三）规划明晰的改革实施路径

一是强化试点示范。首先，开展镇级试点示范，如在大安街道打造宅基地统筹利用示范点。一方面，通过修订乡村规划，以调整再利用方式，集中零星建设用地，建设农民新村，集约节约利用土地，全力助推乡村振兴。一方面，采取出租、入股联建等方式，引入社会资本，发展民宿、康养等二三产业，保护发掘民俗文化，壮大集体经济，促进农民增收。二是积极探索村级示范。如在金龙镇洞子口村打造综合管理信息系统应用示范点。坚持“让群众最多跑一次”的服务理念，针对群众办理宅基地审批的现实需求，创新开发永川宅基地管理微信小程序，将群众办理宅基地5个高频事项“一网打尽”。

（四）着力夯实改革基础工作

一是有序展开摸底调查工作。首先在“1+10”试点地区22个村开展宅基地基础信息调查，并总结经验推广到全区范围开展调查。二是稳步推进资格权确认工作。首先在金龙镇洞子口村先行先试，初步形成“两上两下”定方案、“三二一工作法”确认资格等可推广的经验。三是全面编制村庄规划。除纳入城乡规划的行政村以外，其余所有行政村均已完成村规划编制。四是全面覆盖确权颁证，截至目前，全区颁证率已达95.91%。

农村宅基地制度改革面临的一些难题

农村宅基地制度改革调整的是人、地关系，实质是权利界定与合理转移问题，界定清楚利益相关方的权利义务关系，并在自愿基础上通过市场化或模拟市场化方式实现自由转移，是推进城乡融合发展，实现乡村振兴关键所在。在实践中面临以下几个主要问题。

（一）宅基地使用权权属转移问题

按照现行法律规定，宅基地使用权是与农村集体成员身份相关联的权利，非本集体经济组织成员非本村户籍人口不能获取。这在保护农村居民权益的同时，也影响了对人才、资金的吸引力，对农业、农村高质量发展存在负面影响。调研过程发现，大多数从事规模化农业开发、投资现代农业的业主并非本地农户。虽然他们创造了农业产业价值、解决了周边农村居民就业问题，且长期在当地生活，但因身份限制，无法取得宅基地使用权，难以安居乐业，影响其归属感、认同感。为此，合川区在充分征求村社意见的基础上，在试点村制定了宅基地资格权认定方案，开展了设置特殊资格权人的试点。遵循村民自治的法律规范，在绝对多数村民投票同意基础上，认同具有重大贡献且长期在本地生产生活人员的集体经济成员身份。在通过社、村、镇宅基地资格权相关认定程序后，可取得特殊资格权。取得此权利的人员，可有偿取得一定年限的宅基地使用权用于建房安居。这从法律层面拓展了城市人才和资本进入农村的通道。但在实际操作过程中，特殊资格权人在取得农村建房规划许可以及后续不动产登记等方面，还面临一系列政策障碍，难以形成常态化、制度化的要素自由流动推进机制。目前，甚至在不动产登记上备注信息（使用年限，不得转让、继承、赠予宅基地使用权等）的方式来办理产权也行不通。

（二）宅基地规模及其合理使用问题

一是农村宅基地规模持续刚性增加问题。作为依附