宅基地分布过于零散，往往碎片化分布于基本农田、林地、农用地之间，调整困难，推进农村宅基地制度改革势在必行。

于农民身份的保障性建设用地，目前政策允许的宅基地指标新增原因主要包括：农村居民因子女成年分户、婚嫁、新生儿等，通过合法程序可无偿取得宅基地，另址新建、分户新建房屋。宅基地指标的退出以土地征收、土地复垦、自然灭失为主，前两者需要国家财政或集体支付较大金额的资金，后者则周期长规模小。因此，全国范围内普遍存在宅基地新增数量大于退出数量，虽然农村人口净流出，但农村宅基地却出现净增加的情况。

二是宅基地合理布局的问题。受各种历史因素影响，农村宅基地呈现零星、分散分布特征。宅基地非集约化使用，使得农村的垃圾清运、供水供电供气、环境治理、交通、卫生等公共管理服务保障成本高企、服务能力与服务水平难以有效提升，与收入日益提升的农村居民对美好生活向往的要求相去较远。农村宅基地及房屋要适度集中，需要农村建设用地规划的调控，但基本农田不能动、一般耕地不好动，触犯红线法律不允许、调整规划政策不允许、集中办理农转用资金不允许（测绘费用高、运转周期长），科学利用宅基地建设新农村面临不少障碍。通常，农民看得上的地大多用不了，能用的地又不便于生产生活、配套设施不好，城区近郊普遍无地可建。

三是宅基地流转盘活的问题。宅基地是农村建设用地的重要来源，盘活利用宅基地，对壮大集体经济、发展乡村产业有着较大的推动作用。目前，永川区宅基地流转盘活方式仍以宅基地与其上房屋共同租赁为主，暂未能将闲置宅基地转化集体经营性建设用地进行出租出让。存在的主要困难：一是宅基地分布过于零散，往往碎片化分布于基本农田、林地、农用地之间，调整困难，且永川区村庄规划中20亩以上的成片建设用地少，即使采用腾退宅基地产生耕地指标，再以新增耕地指标集中使用，覆盖建设用地的方式，仍然很难产生集中连片的建设用地，对吸引农工企业入驻、文创农旅综合开发等制约明显。二是指标流转困难，区内农村建设用地指标调剂或交易使用不便，缺乏专业的交易管理平台，难以融合。

（三）宅基地产权登记等权利保障体系的问题

宅基地经济价值发现与实现，在很大程度上依赖于地理位置和资源禀赋所带来的流动性，以及开展宅基地流转、抵押质押等市场行为。权属权利的确认需要相对完善和便利的不动产管理体系保障。目前，农村房地一体的不动产登记制度趋于成熟，群众和市场普遍认可，但宅基地使用权流转难以将不动产登记作为权利保障凭证，也难以进行宅基地使用权流转交易签证。虽然永川区与重庆市土地交所合作，建立起了符合永川区情的交易框架和鉴证范式。但从本质上讲，交易签证属市场行为而非行政管理行为，面临收益成本核算、群众认可