

# 汨罗市农村宅基地制度改革试点工作领导小组办公室文件

汨宅改办〔2023〕1号

## 关于印发《汨罗市农村宅基地和农房（含闲置农房）出租细则（暂行）》的通知

各镇农村宅基地制度改革试点工作领导小组办公室，市直相关单位：

为规范农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租行为，维护农村宅基地和农房出租安全，保护农村宅基地和房屋所有权人的合法权益，依据相关法律法规，市宅改办结合汨罗实际，制定了《汨罗市农村宅基地和农房（含闲置农房）出租细则（暂行）》，现印发给你们，请认真遵照执行。

汨罗市农村宅基地制度改革试点  
工作领导小组办公室

2023年4月15日



# 汨罗市农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租细则（暂行）

**第一条** 为规范农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租行为，维护农村宅基地和农房出租安全，保护农村宅基地和房屋所有权人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》《中共中央 国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》《汨罗市农村产权流转交易市场管理办法》《汨罗市农村产权交易中心农村产权交易规则》的相关规定，制定本细则。

**第二条** 在汨罗市农村产权交易中心（以下简称“农交中心”）进行的农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租行为，适用本细则。法律、法规和规章另有规定的，从其规定。

**第三条** 农村宅基地是指是农村的农户或个人用作住宅基地而占有、利用本集体所有的土地。包括已经建设房屋、建过房屋或者决定用于建造房屋的土地，已经建设房屋的土地、建过房屋但已无上盖物或不能居住的土地以及准备建房用的规划地三种类型。

农村房屋是指农户在宅基地上建造的产权清晰、符合规划、处于闲置状态且能够安全使用的房屋。

**第四条** 出租方是指在农交中心网站公开挂牌出租农村宅基地和农房的村集体或农户。

**第五条** 意向承租方是指通过农交中心网站申请租赁农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）的报名人。

**第六条** 承租方是指通过农交中心网站申请租赁农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）且最终成交的报名人。

**第七条** 农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租应当遵循依法自愿、等价有偿、诚实信用的原则。

**第八条** 农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租不得改变土地集体所有性质，不得改变土地用途。不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

**第九条** 农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租可以采取下列方式进行：

- （一）网络竞价；
- （二）协议交易；
- （三）国家法律、法规规定的其他方式。

**第十条** 农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租指出租方将其合法拥有的农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）自行或委托村集体在农交中心公开挂牌出租的行为。

**第十一条** 进行农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租的当事人应是具有完全民事行为能力 and 民事行

为能力的自然人、独立享有民事权利和承担民事义务的法人或其他组织。

**第十二条** 有下列情况之一的，农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）不得挂牌出租：

- （一）未依法进行权属登记或权属有争议的；
- （二）司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制农房使用权的；
- （三）农房所属宅基地使用权属有争议的或未依法登记领取权属证书的；
- （四）共有闲置农房，未经其他共有人书面同意的；
- （五）未经闲置农房所在村集体经济组织同意出租的；
- （六）农房建设不符合规划的；
- （七）法律、法规规定的其他情形。

**第十三条** 农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租包括农房所有权人自行流转和委托村集体经济组织规模流转两种方式，规模流转的具体标准由村集体自行决定。

**第十四条** 出租方可以委托村集体经济组织向农交中心提出出租申请，并提交以下资料：

- （一）农村宅基地和农房出租申请书；
- （二）有效身份证明，出租方为自然人的，须提供户内家庭成员身份证或户口本；出租方为村集体的，须提供组织机构代码证、法定代表人（负责人）身份证、身份证明及其他资格证明文件；

(三) 《房屋所有权证》、宅基地使用权或其他权属证明材料;

(四) 出租方委托村集体经济组织规模出租的, 同时应提供农村宅基地和农房出租委托合同(委托出租的户内成员均需要签字)、村集体民主决策材料;

(五) 农交中心要求提交的其他材料。

以上材料均需提交原件, 提交复印件的, 出租方或出租方负责人需签字确认; 出租方为村集体经济组织的, 还需加盖公章。

**第十五条** 出租方将相关材料提交至村集体经济组织, 再提交至镇农经管理部门初审批准, 上传至农交中心审核(备案)。

**第十六条** 农交中心依据出租方提交的资料制作挂牌信息, 在农交中心网站进行信息发布。挂牌时间不得少于5个工作日。

**第十七条** 意向承租方应在出租信息发布期间可以直接或者通过经纪人/机构向农交中心报名并提交以下书面材料:

(一) 有效身份证明, 意向承租方为自然人的, 须提交身份证或者户口本; 意向承租方为法人或其他组织的, 须提供营业执照、法定代表人(负责人)身份证明及其他资格证明文件;

(二) 需要交纳保证金的, 需提交保证金交纳凭证;

(三) 农交中心要求提交的其它材料。

以上材料均需提交原件，提交复印件的，承租方或承租方负责人需签字确认；承租方为法人单位的，还需加盖公章。

**第十八条** 意向承租方可以在信息公告规定的时间内到相应地点进行实地考察，了解标的物详细情况。意向承租方一旦参与交易，即表示其已对标的物完全了解，视同认可公告信息上列明的标的物与实际标的物相符。

**第十九条** 农村宅基地和农房（含闲置宅基地和闲置农房）出租信息公告期满后，农交中心依据征集到的意向承租信息确定交易方式。产生两个及以上符合条件的意向承租方的，农交中心按照公告的竞价方式组织或指导实施公开竞价。只产生一个符合条件的意向承租方的，农交中心组织交易双方按挂牌价与意向承租方报价孰高原则直接签约；意向承租方未报价的，农交中心组织交易双方按挂牌价直接签约。涉及第三人依法在同等条件下享有优先购买权的情形，按照有关法律规定及农交中心相关规则执行。

**第二十条** 竞价结束后，农交中心确定承租方后发布成交公示，公示期为3个工作日。在公示期内如有异议的，可向出租方提出异议或向监督部门投诉，涉及中止或终结交易的，按照《汨罗市农村产权交易中心交易项目中止和终结操作规则》执行。经公示后无异议的，在次日起5个工作日内组织交易双方签订农村宅基地和农房租赁合同。

农村宅基地和农房租赁合同应当包括以下主要内容：

- （一）出租标的；
- （二）交易双方的姓名（名称）、住所；

- (三) 出租农房的现状；
- (四) 出租期限和起止期限；
- (五) 交易价款及支付方式、期限，房屋交付方式、期限；
- (六) 交易双方的权利和义务；
- (七) 交易双方的违约责任、合同争议的解决方式、合同变更和解除的条件；
- (八) 签约日期；
- (九) 交易双方认为需要约定的其他事项。

**第二十一条** 合同签订后，交易双方可以约定合同价款通过农交中心进行结算。农交中心向承租方出具《产权交易结算通知书》。承租方将合同价款支付到农交中心指定的结算账户。

合同约定价款支付方式为一次性付款的，在农交中心进行全额合同价款结算；合同约定价款支付方式为分期付款的，在农交中心进行首付款结算。

交易双方约定合同价款不进场结算的，需向农交中心提交不进场结算书面申请。

**第二十二条** 承租方将合同价款交付至农交中心结算账户后，对符合交易价款划出条件的，农交中心向出租方划出交易价款。

**第二十三条** 交易双方应当按照农交中心的收费标准支付交易服务费等费用，农交中心在收到服务费用后，出具收费凭证。

**第二十四条** 交易双方支付交易服务费用后，农交中心在5个工作日内出具产权交易鉴证。

**第二十五条** 交易双方凭农村产权交易鉴证办理标的交割等手续。

**第二十六条** 交易程序中的进场出租受理登记、信息发布与反馈、报名、竞价、保证金缴纳与处置和合同款项结算、合同签订、出具交易鉴证、中止和终结交易、争议处理等环节，本细则未规定的执行农交中心发布的《汨罗市农村产权交易中心农村产权交易规则》及相关的交易细则等。

**第二十七条** 本细则的解释权和修订权归汨罗市农村经营管理服务中心和汨罗市农村产权交易中心。

**第二十八条** 本规则自印发之日起执行。