

# 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〕2号

## 关于印发《汨罗市农村宅基地和农房（含闲置农房）转让细则（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：

为规范汨罗市农村宅基地和农房（含闲置农房）转让行为，维护农村房屋转让安全，保护农村房屋使用权人的合法权益，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）转让细则（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（含闲置农房） 转让细则（暂行）

**第一条** 为规范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（含闲置农房）转让行为，维护农村房屋转让安全，保护农村房屋使用权人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《汨罗农村产权流转交易场管理办法》《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** 在农交中心进行的农村宅基地和农房（含闲置农房）转让活动，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** 农村宅基地和农房（含闲置农房）转让是指宅基地使用权人将所享有的宅基地使用权及地上农房（含闲置农房）转让给他人的行为。

**第五条** 转让方是指依法享有本集体经济组织项下的宅基地使用权和农房（含闲置农房）所有权的集体经济组织成

员或村集体。受让方是指依法通过转让取得宅基地使用权和农房（含闲置农房）的集体经济组织成员或村集体。

**第六条** 农村宅基地和农房（含闲置农房）转让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。

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

**第八条** 农村宅基地和农房（含闲置农房）转让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** 农村宅基地和农房转让基本条件：

（一）转让人必须确保转让农房后（含宅基地），转让人还有其他住房；

（二）意向受让方若为本市集体经济组织成员，须没有住房和宅基地，并符合宅基地使用权申请条件；

（三）意向受让方若为非本集体经济组织成员的，须保证在原集体经济组织没有住房和宅基地，并符合宅基地使用权申请条件；

（四）转让行为征得集体组织同意；

（五）宅基地使用权不得单独转让，地随房一并转让。

**第十条** 有下列情况之一的，农村宅基地和农房（含闲

置农房)不得挂牌转让:

- (一) 闲置农房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转让的;
- (六) 农房建设不符合规划的;
- (七) 法律、法规规定的其他情形。

**第十一条** 转让方可以委托村集体经济组织向农交中心提出转让申请, 并提交以下资料:

- (一) 主体资格证明材料, 转让方为自然人的, 须提供身份证或户口本; 转让方为法人或其他组织的, 须提供营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证明及其他资格证明文件;
- (二) 闲置农房转让转出申请书;
- (三) 闲置农房的相关图片资料;
- (四) 《房屋所有权证》、宅基地使用权或其他权属证明材料;
- (五) 村级组织同意转让的证明材料;
- (六) 农户有其他长期稳定居住场所的相关证明;
- (七) 委托他人办理的, 需提交授权委托书及受托方主体资格证明, 负责人的身份证明;

(八) 需经评估的，应提交评估报告；

(九) 法律、法规及省农交中心规定的其他材料。

以上材料均需提交原件，提交复印件的需提交方加盖公章或签字，转让方应对提交材料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

**第十二条** 转让方将相关材料委托村集体经济组织，再提交至镇初审批准，并报市农村经营管理服务中心备案后，上传至农交中心审核（备案）。农交中心依据转让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。

**第十三条** 意向受让方在交易项目信息发布期间可以直接或者通过经纪人/机构向农交中心提出书面申请，并提交以下材料：

(一) 主体资格证明材料（与转让方为同一集体经济组织内部成员的证明材料）；

(二) 受让申请书，主要包括意向受让方的基本情况、受让项目名称、相关承诺等内容；

(三) 符合宅基地申请条件的证明材料（农村宅基地和建房（规划许可）申请表、农村宅基地使用承诺书，村级组织对村民申请条件审核意见等）

(四) 农交中心要求提交的其他材料。

以上材料均需提交原件，提交复印件的需提交方加盖公章或签字，意向受让方应对提交材料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

**第十四条** 意向受让方应自行对转让标的进行全面审慎的调查了解。

**第十五条** 交易程序中的进场交易、受理登记、信息发布与反馈、交易方式交易保证金、交易款项结算、合同签订、出具产权交易鉴证、中止和终结、争议处理等环节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》和对应的交易规则。

**第十六条** 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。

**第十七条** 本细则自印发之日起试行。