

# 关于印发《伊宁市农村宅基地使用权流转 管理办法（试行）》的通知

边合区管委会、南岸新镇筹备组，各乡（镇）人民政府、街道办事处，市直各委、办、局：

《伊宁市农村宅基地使用权流转管理办法（试行）》经伊宁市第十八届人民政府 2023 年第 1 次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻实施。

2023 年 5 月 12 日

# 伊宁市农村宅基地使用权流转管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强农村宅基地管理，规范宅基地流转市场秩序，盘活农村宅基地资源，拓宽农民增收渠道，增加农村集体经济财产性收入，增强农村发展活力，助力推动乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《农业农村部办公厅关于印发〈农村宅基地制度改革试点工作指引〉的通知》等法律法规及文件精神，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的农村宅基地使用权流转是指本市行政区域内，已经依法批准为集体建设用地用于建造农村居民住宅的土地使用权，在保持宅基地所有权性质不变前提下，依法取得的宅基地使用权可以通过转让、继承、赠与、互换、出租、入股、抵押等方式进行流转。

**第三条** 本办法宅基地使用权通过转让、赠与、互换等方式发生流转的，允许在本市行政区域内跨农村集体经济组织且符合宅基地申请条件的集体经济组织成员之间流转；宅基地使用权通过继承、出租、入股、抵押等方式发生流转的，流转范围不受农村集体经济组织成员的限制，可以在非农村集体经济组织成员之间流转。

**第四条** 农村宅基地使用权流转交易，对转让、赠与、互换涉及不动产权变更的，到自然资源相关部门办理变更手续；对出租、入股、抵押的，由村民本人向村集体经济组织提出申请，经村集体经济组织同意后，报乡镇人民政府审核，在乡镇“农村宅基地综合办事窗口”（建立一个窗口对外受理，多部门内部联动的农村宅基地和农房建设联审联办制度）办理流转手续。

**第五条** 农村村民宅基地使用权通过转让、继承、赠与、互换、出租、入股、抵押等方式进行流转后，再申请宅基地的，不予批准。

**第六条** 宅基地使用权的流转遵循以下原则：

（一）坚守改革底线。农村宅基地使用权的流转，必须确保农村土地集体所有权的性质不变，农民的权益不受损；

（二）维护农民权益。坚持依法、自愿、有偿、公开、公平、公正，切实维护农民住房保障权益，确保户有所居；

（三）节约集约用地。按照国土空间规划和土地用途管制要求，认真执行建设用地标准，节约集约利用土地，建设美丽村庄。

**第七条** 有下列情形之一的，宅基地使用权不得流转：

（一）未依法进行权属登记的或权属不合法、不明晰有争议的；

(二) 司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制房屋使用权和土地使用权的;

(三) 不符合土地利用总体规划、城市总体规划或村庄、集镇规划;

(四) 不利于保护重要生态功能和文物保护的;

(五) 法律法规规定或原流转合同约定限制流转的其他情形;

(六) 宅基地使用权流转未经过村集体经济组织批准的;

(七) 法律法规规定的其他情形;

**第八条** 农村宅基地使用权流转时, 其地上建筑物、其他附着物及其占用范围内的集体土地使用权随之流转。

## 第二章 宅基地使用权的转让

**第九条** 农村宅基地使用权转让是指转让方依法将宅基地使用权转移给受让方的行为。可实行有偿转让, 也可通过继承、赠与等形式无偿转让。农村宅基地使用权流转后, 土地用途为农村居民住宅, 不得擅自改变用途, 不得损害社会公共利益。

**第十条** 宅基地使用权允许在本市符合宅基地划分条件的农村集体经济组织成员之间转让。在同等条件下, 本村集体经济组织有优先回购权, 本村集体经济组织成员有优先受让权。

**第十一条** 宅基地使用权转让时，转让方需经村集体经济组织同意，报乡镇人民政府审核后，依法将宅基地的使用权转让给受让方，转让方宅基地的用益物权随之转移。转让后，转让方不得再申请宅基地。

**第十二条** 本市行政区域跨村集体经济组织成员之间或本村集体经济组织成员之间发生宅基地使用权转让的，受让方需符合宅基地申请的资格条件，在受让后，受让方宅基地资格权得以实现，其不得再向原村集体经济组织和现集体经济组织申请宅基地。

**第十三条** 宅基地使用权转让后，流转方（一户多宅）仍在本集体组织定居生活的，其在本村享有的土地承包经营权利和义务关系不变，依法享有村集体经济组织权益分配。受让方在受让宅基地后，将户口迁至新宅基地所在的村集体经济组织满5年，并打算长期在该村集体经济组织定居的，可向村集体经济组织提出申请，经同意后，可加入成为村集体经济组织成员，其原来所在的村集体经济组织同时划销其成员资格。

**第十四条** 农村宅基地转让应按程序报批。经批准后，转让双方签订转让合同，达成交易后30日内按相关规定办理产权过户手续。经法院强制执行的，可凭法院《协助执行通知书》等相关材料，按照《伊宁市农村宅基地有偿使用管

理办法(试行)》办理有偿使用手续，缴清有关费用后办理产权过户手续。

**第十五条** 农村宅基地使用权转让程序：

(一) 申请。宅基地使用权转让双方须向村集体经济组织提供以下材料：

1. 经家庭主要成员签字确认的书面申请；
2. 宅基地使用证或不动产证；
3. 家庭户口簿及家庭主要成员身份证明材料；
4. 转让方为农村居民的，提供宅基地使用证或不动产证；
5. 受让方为本市集体经济组织成员的，提供其符合宅基地申请条件证明；
6. 转让方为本市农村居民的，转让双方提供《不再申请宅基地承诺书》；
7. 需要提供的其他材料。

(二) 审查。村集体经济组织负责对转让双方的申请资料进行审查，经研究同意并公示 3 天后，无异议的报乡（镇）人民政府审批。

(三) 审批。乡（镇）人民政府调查核实村集体经济组织报送的材料，符合条件的予以批准。

（四）签订转让合同。乡（镇）人民政府批准后，村集体经济组织指导转让双方签订《伊宁市农村宅基地使用权转让合同》，建立台账，报乡（镇）人民政府备案。

（五）变更登记。转让双方持批准文件、伊宁市农村宅基地使用权转让合同、申请材料等办理变更登记。

**第十六条** 宅基地转让价格由交易双方自行确定，应当向地税部门和产权登记机构如实申报成交价，不得瞒报、虚报。

**第十七条** 在改革试点期间宅基地使用权发生转让的，受让方为本村集体经济组织且符合宅基地申请条件的成员的，转让方应向宅基地所在村集体经济组织缴纳农村宅基地增值收益，一类控制区范围内的，增值收益为 20 元/平方米，二类控制区内的，增值收益为 10 元/平方米；受让方为本市非本村集体经济组织且符合宅基地申请条件的成员的，受让方要与村集体经济组织签订《农村宅基地有偿使用合同》并缴纳有偿使用费，转让方应向宅基地所在村集体经济组织缴纳农村宅基地增值收益，一类控制区范围内的，增值收益为 40 元/平方米，二类控制区内的，增值收益为 20 元/平方米。受让方为本村集体经济组织的，村集体经济组织根据地上建筑物给予一定补偿费用，宅基地不予补偿。

一类、二类区控制范围按照《伊宁市农村宅基地审批管理办法》划定范围确定。

**第十八条** 增值收益归村集体经济组织所有。调整增值收益标准由市人民政府确定。

**第十九条** 依法流转的农村宅基地使用权受法律保护，以下情形，集体经济组织可以收回。

（一）乡镇（街道）、村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）土地闲置两年以上的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；

（四）土地有偿使用合同约定使用年限届满的；

（五）法律法规规定或合同中约定的其他可以收回土地的情形。

因前款第（一）项原因收回的，村集体经济组织应与使用权人协商收回补偿。

**第二十条** 鼓励农村居民自愿拆分自有宅基地，安排给符合宅基地申请条件的子女，也可自愿有偿退出或者用于流转。宅基地拆分后单宗宅基地面积不小于0.2亩，并不大于0.5亩。权属界线不得切割地上永久性建筑物。

**第二十一条** 符合宅基地申请条件的子女使用拆分宅基地的，且符合富民安居政策的可以享受富民安居优惠政策，免交宅基地划拨价款，有条件的集体经济组织采取“一事一议”的方式，通过民主议定可另行给予补助奖励。

### 第三章 宅基地使用权的互换

**第二十二条** 宅基地使用权的互换，是指农户将依法取得的宅基地在本市范围内集体经济组织成员之间通过双方友好协商，经村集体经济组织同意后双方相互置换宅基地；或是农户将依法取得的宅基地使用权自愿无偿退出，在乡村规划保留的村庄置换取得新的宅基地的行为。

**第二十三条** 宅基地使用权的互换有下列情况的可以进行：

（一）在乡村规划中不予保留的村庄，农户有宅基地且需要重新建造房屋的；

（二）在乡村规划中保留的村庄，农户原有宅基地不符合村庄规划布局需要重新建造房屋的；

（三）本村农户之间因家庭居住面积、环境等因素需要互换位置，经村集体经济组织同意的；

（四）其他需要宅基地使用权置换的。

**第二十四条** 对村庄、集镇规划中不予保留的村庄施行拆除并复垦，把置换出的建设用地指标用于村庄、乡镇规划中保留的村庄预留建设用地。

**第二十五条** 农村宅基地使用权置换占用存量建设用地的和置换需要新增建设用地的，由村集体经济组织同意，乡镇人民政府审核，报市人民政府审批。

#### **第四章 宅基地使用权的出租、入股**

**第二十六条** 宅基地使用权的出租、入股。宅基地使用权出租指农户将依法取得的宅基地使用权出租给单位或个人有偿使用的行为。宅基地使用权入股指农户将依法取得的宅基地使用权通过作价入股形式，参与企业经营收益分红的行为。出租、入股的合作方可以是本集体经济组织成员以外的人员。

**第二十七条** 宅基地使用权的出租、入股可采取以下两种形式：

（一）“一户多宅”收回的宅基地、农户通过置换腾出的宅基地、农户自愿有偿退出的宅基地由村集体经济组织作为出租方（入股方）对外进行出租或入股，收益归本集体经济组织所有；

（二）农户闲置宅基地，在村集体经济组织的监督管理下，由农户作为出租方（入股方）或委托村集体经济组织作为出租方（入股方）对外进行出租或入股。收益包括地上房屋所有权收益和宅基地使用权收益，其中总收益的98%归农户所有，2%归村集体经济组织所有；

**第二十八条** 农村宅基地使用权出租、入股时，参与出租、入股企业或个人的生产项目要符合国家产业政策、供地政策、生态环保等要求。村集体收储宅基地后，村集体经济组织通过出租、入股将宅基地使用权流转后，流转收益归村集体经济组织所有。

**第二十九条** 宅基地使用权的出租、入股，须经村集体经济组织同意，报乡镇人民政府审批后，由出租、入股各方签订出租、入股合同，并报农村产权交易中心备案。

## **第五章 宅基地使用权的抵押**

**第三十条** 农村宅基地使用权抵押，是指宅基地使用权人在不转移宅基地使用权的前提下，将宅基地使用权及地上建筑物、其他附属物所有权一起抵押给当地金融机构的行为。

**第三十一条** 受理抵押的当地金融机构，对抵押物进行价值评估，限额小额放贷，明确贷款对象、贷款用途及贷款期限等，健全防范风险化解机制，简化贷款管理流程。

**第三十二条** 宅基地使用权抵押时，村集体经济组织作为担保方，抵押人应提供村集体经济组织同意抵押文件，与当地金融机构签订抵押合同，由自然资源部门办理抵押登记后，金融机构受理抵押信贷业务。

**第三十三条** 宅基地使用权被作为抵押物时，债权人不履行债务时，抵押权人可通过以下两种途径保障自身权益：

（一）抵押权人依法处置抵押物，通过公开拍卖方式，在本市行政辖区内农村集体组织成员中进行转让流转，符合宅基地申请条件的人员同等条件下有优先选择权；

（二）抵押权人依法将抵押物有偿转让村集体经济组织，由村集体经济组织进行收回。村集体经济组织通过债权

人在集体经济组织内的收益分红部分进行抵偿。同时金融机构对债权人再贷款采取限制性措施。

## **第六章 宅基地使用权的继承**

**第三十四条** 本办法宅基地使用权的继承指宅基地使用权人死亡后，其继承人拥有本村农村宅基地申请资格而没有宅基地的，或者取得的宅基地面积低于控制面积的，继承人可以申请变更为该宅基地使用权人，依法取得宅基地使用权和房屋所有权。

**第三十五条** 农村宅基地所有权属于农民集体，宅基地使用权和房屋所有权属于农户，宅基地使用权人是以户为单位，依法享有占用和使用宅基地的权利。农户消亡时，权利主体不再存在，宅基地使用权灭失，所有权人收回宅基地。

**第三十六条** 被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承。因房地无法分离，继承人继承房屋取得房屋所有权后，可以依法使用宅基地，但并不取得用益物权性质的宅基地使用权。

## **第七章 法律责任**

**第三十七条** 农村宅基地使用权人通过依法流转交易的宅基地使用权受法律法规保护，任何单位或个人不得剥夺和侵害。

**第三十八条** 严禁城镇居民在农村购买宅基地建房或购买房屋。

**第三十九条** 农村宅基地使用权不通过依法流转交易的，自然资源部门不得为其办理产权变更登记或者他项权利登记手续，造成的一切损失由流转交易双方负责。

**第四十条** 市农业农村局、自然资源局加强对农村宅基地使用权流转交易的监管和执法力度，坚决打击私自交易、违规建设等违法行为，对在流转交易过程中徇私舞弊、弄虚作假、渎职失职造成不良后果的，依法依规严肃追责。

## 第八章 附则

**第四十一条** 宅基地使用权转让交易的合同文本格式，由农业农村部门统一制定。

**第四十二条** 宅基地所有权收益分配按照《伊宁市农村宅基地收益分配使用管理办法（试行）》执行。

**第四十三条** 本办法在克伯克于孜乡、托格拉克乡、潘津镇、汉宾乡、喀尔墩乡、塔什科瑞克乡、达达木图镇、巴彦岱镇、英也尔镇试行。

**第四十四条** 本办法由市农业农村局负责解释。

**第四十五条** 本办法自发布之日起试行，改革试点期间有效。

附件：伊宁市农村宅基地流转增值费标准