《北京市怀柔区农业农村局

关于规范农村宅基地使用权及房屋所有权流转的指导意见（征求意见稿）》

为落实户有所居，保护村集体和农村村民的利益，加快闲置宅基地和房屋统一盘活利用，规范农村宅基地使用权及房屋所有权内部流转行为，缓解部分村集体经济组织成员住房紧张问题，加强怀柔区农村宅基地及房屋管理，推进乡村振兴战略，结合工作实际，制定如下指导意见。

一、总体要求

**（一）指导原则**

按照“村民自愿、村级审查、镇街审核”的工作原则，依据《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）、《关于进一步加强和规范宅基地及建房审批管理的通知》（京政农函〔2020〕59号）、《北京市怀柔区农村宅基地及村民建房管理办法（试行）》（怀政发〔2021〕9号）、《北京市怀柔区农业农村局 北京市规划和自然资源委员会怀柔分局 北京市怀柔区住房和城乡建设委员会关于进一步加强和规范农村宅基地及建房审批管理的通知》（怀农发〔2021〕9号）等文件有关要求，规范指导流转行为，防止出现违规流转的行为发生。

**（二）稳慎有序推进**

本意见所称宅基地内部流转，是指在本集体经济组织统一组织下，仅限于各镇街行政管辖范围内的村民（以下简称“流转方”）将依法合理取得的农村宅基地使用权及房屋所有权永久性全部流转给符合宅基地申请条件的本村集体经济组织成员或符合有关政策规定本村村民（以下简称“受让方”）的流转行为。宅基地内部流转方式包括转让、赠与、置换等，不包括继承、出租。没有明确受让方的，流转方可与本村集体经济组织协商，将宅基地内部流转或自愿退出给本村集体经济组织。房屋能够分割内部流转的，受让方接受每宗内部流转宅基地的面积原则上不得超过167平方米，流转方内部流转宅基地的面积超过167平方米的部分，村集体经济组织可探索自愿退出或有偿使用。

**（三）流转方条件**

流转方应同时具备以下条件，方可内部流转宅基地：

1.流转房屋所占土地须为符合镇域规划、村庄规划，且所占土地使用权未被依法收回；流转房屋权属无争议，且不在诉讼、仲裁或者行政处理中，也未被司法机关或者行政机关查封或者其他形式限制房屋权利。

2.流转宅基地及房屋后，流转方应有其他长期稳定居住场所；流转事项已取得房屋全部共有产权人同意，且流转房屋对于全部户成员均非唯一住所。

**（四）受让方条件**

受让方应同时具备以下条件，方可接受内部流转宅基地：

1.受让方为本村集体经济组织成员。

2.受让方符合《北京市怀柔区农村宅基地及村民建房管理办法（试行）》（怀政发〔2021〕9号）规定的宅基地申请条件。

3.法律、法规规定的符合接受宅基地内部流转其他条件。

**（五）有下列情形之一的，不符合接受宅基地内部流转条件，不得作为受让方：**

1.非本村集体经济组织成员。

2.本户现有宅基地按照《北京市怀柔区农村宅基地及村民建房管理办法（试行）》（怀政发〔2021〕9号）规定可分户建房。

3.法律、法规规定的不符合接受宅基地内部流转的其他条件。

二、规范农村宅基地使用权及房屋所有权流转行为

双方自愿原则，农村宅基地使用权及房屋所有权流转应按照如下流程进行：

**（一）流转资格审查**

流转资格需经流转方所在村集体经济组织、镇街进行审查。

1.流转方将流转事项报至所在村集体经济组织，并填写《农村宅基地使用权及房屋所有权流转申请表》（附件1）。

2.村集体经济组织对流转资格进行核实，将核实意见填入《农村宅基地使用权及房屋所有权流转申请表》加盖村集体经济组织公章，并上报至镇乡政府（街道办事处）。

3.镇乡政府（街道办事处）对流转资格进行审查，在流转前对双方资格进行事前审核确认，出具资格审查意见（附件2），将审查意见填入《农村宅基地使用权及房屋所有权流转申请表》。

4、有关流转信息应在本村范围内公示，公示期不少于7日。

**（二）受让资格审查**

受让方经过镇乡政府（街道办事处）资格审查确认后，资格审查结果应在本村范围内公示，公示期不少于7日。经镇乡政府（街道办事处）资格审查确认且公示无异议的，可受让流转方转让的宅基地使用权及房屋所有权。

**（三）签订流转合同**

流转方可自行选择与受让资格审查通过的受让方签订流转合同，或通过北京农村产权交易所采取竞价方式，在多个受让资格审查通过的受让方中确定最终受让方并签订流转合同。

**（四）农村宅基地使用权变更登记**

按照房地一体、地随房走原则，农村宅基地使用权及房屋所有权流转完成后，按照有关政策进行宅基地使用权变更记录备案和确权登记颁证。

三、其他事项

1.流转后的宅基地，如涉及翻建、改建、扩建的，严格执行有关政策，将超占面积退出。

2.本指导意见自发布之日起施行。

3.本指导意见由区农业农村局负责解释。

附件：

1. 农村宅基地使用权及房屋所有权流转申请表（样表）

2. 受让资格证明文件（参考文本）

3. 流转合同（示范文本）

附件1 《农村宅基地使用权及房屋所有权流转申请表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 农村宅基地使用权及房屋所有权转让申请表 | | | | | | | | | | | | | | |
| 申请户  主信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  | | 民族 | |  | | 联系电话 | |  |
| 身份证号 |  | | 户口所在地 |  | | | | | 户口性质：□农业 □非农业 | | | | |
| 户成员  信息 | 姓名 | 年龄 | 与户主关系 | | 身份证号 | | | | 户口所在地 | | | 户口性质 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
| 共有人  信息 | 姓名 | 年龄 | 与户主关系 | | 身份证号 | | | | 户口所在地 | | | 户口性质 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
|  |  |  | |  | | | |  | | | □农业 □非农业 | | |
| 承诺 | 本人承诺：本表所填写的户成员信息为本户全部户成员，共有产权人信息为本宅基地上房屋的全部共有产权人，如存在未列入信息，则产生的一切责任及后果由本人承担。  承诺人签字： | | | | | | | | | | | | | |
| 共有产权人同意并签字 |  | | | | | | | | | | | | | |
| 房屋情况 | 门牌号 | |  | | 占地面积 | |  | | | | 基底高度 | |  | |
| 权属证书号 | |  | | 宅基地面积 | |  | | | | 房屋面积 | |  | |
| 房屋建成时间 | |  | | 房屋总高度 | |  | | | | 房屋层数 | |  | |
| 四至 | | 东至： 南至： 西至： 北至： | | | | | | | | | | | |
| 唯一住所 | |  | | | | | | | | 照片（后附） | | | |
| 申请转让理由 | 申请人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 集体经济组织意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 镇街意见 | （盖章）  负责人： 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | 1. “基底高度”指从自然地面到地基上平面的高度。  2. “房屋高度”指从地基上平面到房屋檐口的高度。 | | | | | | | | | | | | | |

#### 附件2 受让资格证明文件（参考文本）

证 明

申请人XXX（身份证号：XXXXXXXX）系我镇街所辖XXX村集体经济组织成员，经我镇街审核，其具备农村宅基地申请资格。

特此证明！

北京市怀柔区X镇（乡）人民政府/

北京市怀柔区X街道办事处

年 月 日

#### 附件3：流转合同（参考示范文本）

合同编号：

怀柔区XX镇（乡）/ 街道农村宅基地使用权及房屋  
所有权流转合同

甲方（流转方）：

乙方（受让方）：

签约时间： 年 月 日

签约地点：

鉴于：

（一）甲方已经履行流转闲置房屋的全部程序，取得了房屋全部共有产权人之书面同意，流转的农村宅基地上房屋对于全部户成员均非唯一住所，该房屋不附有任何担保物权和债权，未被法院或其他有权机关采取查封等强制揩施。

（二）乙方与甲方属于同一农村集体经济组织，具有有效的农村宅基地上房屋受让主体资格。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等相关法律、法规的规定，甲乙双方本着自愿、诚信、公平的原则，就农村宅基地上房屋流转事宜达成本合同如下，以兹共同遵照执行：

第一条 拟流转房屋的基本情况

1.1 甲方拟流转的房屋坐落于北京市怀柔区 镇（乡）/街道 村 号（或 ）。房屋占地面积 平方米，房屋建筑面积 平方米，房屋 层。

1.2 宅基地基本情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 集体建设用地（宅基地）使用权证编号 | | |  | |
| 权利人 |  | | | |
| 宅基地位置 |  | | | |
| 宅基地面积 | 平方米 | 是否超过宅基地用地标准 | |  |
| 东 至 |  | | | |
| 西 至 |  | | | |
| 南 至 |  | | | |
| 北 至 |  | | | |
| 其他需要说明的情况 |  | | | |

1.3 房屋基本情况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋面积 | 平方米 | 房屋间数 |  |
| 建成时间 | 年 月 日 | 层数 |  |
| 房屋状态 | 空置/使用 | | |
| 是否接通  燃气 |  | 电表数量房 |  |
| 屋内采暖设备 |  | | |
| 其他需要说明的情况 |  | | |

1.4 房屋内户口登记情况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 身份证号码 | 与户主关系 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

第二条 房屋权属证明及交付

2.1 甲方取得的房屋权属证明文件包括下列第\_\_\_\_\_项：

（1）编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的集体建设用地（宅基地）使用权证；

（2）规划、建设部门或镇街核发的住宅建设手续（文件编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）

（3）村委会于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日出具的证明。

2.2 甲方需在（□本合同签署时/□房屋交付时/□\_\_\_\_\_时）将本条规定的权属证明文件原件交付乙方，如需办理不动产权变更手续，甲方应配合乙方办理相关手续。

第三条 房屋流转价款及支付方式

3.1甲乙双方确认：本合同项下房屋流转价款为人民币\_\_\_\_\_\_元大写： 。

3.2 支付方式

本合同项下的房屋流转价款采取（□一次性支付/□分期支付）方式支付。

3.3 支付时间

本合同项下房屋流转价款按下述时间支付：

第1笔：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，支付金额￥\_\_\_\_\_\_\_\_元；

第2笔：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，支付金额￥\_\_\_\_\_\_\_\_元；

...

3.4 收款账户

乙方按时将流转价款转入甲方指定的收款账户：

|  |  |
| --- | --- |
| 户名 |  |
| 开户银行 |  |
| 账号 |  |

乙方将全部流转价款汇入甲方指定收款账户后，即视为乙方支付义务已经履行完毕。

甲方变更收款账户应当提前书面告知乙方，甲乙双方就甲方指定的收款账户进行书面确认，并作为本合同附件。

3.5 本合同价款为（□含□不含）税价格。

第四条 房屋交付

4.1甲方应在（□收到本合同项下全部房屋流转价款后\_\_\_个工作日内/□\_\_\_\_\_\_\_\_\_），将房屋交付给乙方，双方办理房屋交接手续， 甲乙双方同意按照房屋现状进行交接。

4.2 房屋交接时，凡依附于房屋的装饰装修、设施设备、门窗等，甲方不得进行拆除拆卸，不得损坏房屋主体，不得改变房屋结构，不得降低房屋的现有价值。

4.3 房屋交接前，甲方应当将该房屋欠付的物业管理（如有）、电费、水费、取暖费、电话费、宽带费等费用结清。

4.4 其他

第五条 权属变更

5.1 本合同生效后\_\_\_个工作日内，甲乙双方应持本合同及其他材料，向所属村集体经济组织申请农村宅基地变更。

5.2甲乙双方在取得镇街出具的农村宅基地申请审批文件后\_\_\_\_个工作日内，持本合同及其他材料共同到不动产登记机关办理过户办证手续。

5.3 权属变更过程中的税费，按照第\_\_\_\_项执行：

（1）由甲乙双方依法自行承担。

（2）由\_\_\_\_方承担。

5.4 其他

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六条 违约责任

6.1乙方迟延支付流转价款超过5个工作日的，自第6个工作日开始，应按迟延付款金额的万分之三，按日向甲方支付违约金，直至付清之日止。延迟付款超过\_\_\_\_个工作日的，甲方有权单方解除本合同。

6.2甲方迟延交付房屋、不配合乙方办理不动产权变更手续超过5个工作日的，自第6个工作日开始，应按房屋流转价款的万分之三，按日向乙方支付违约金，直至按照本合同履行相关责任之日止。逾期超过\_\_\_\_个工作日的，乙方有权单方解除本合同。

6.3乙方迟延接收房屋超过5个工作日的，甲方不承担违约责任，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方的直接损失。

6.4甲乙双方违反本合同项下的其他责任和义务的，应承担违约责任，并赔偿对方的直接损失。

6.5 其他

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第七条 户口迁移及农村集体经济组织身份问题

7.1关于登记在流转房屋地址内的户口迁出问题，甲乙双方同意按照第\_\_\_\_项执行：

（1）甲方在不动产权属变更完成后\_\_\_\_日内，将户口全部迁出。

（2）甲方在不动产权属变更完成后\_\_\_\_日内，将户口迁至乙方指定的地址。

（3）乙方同意甲方及本户现有户口不办理迁移手续。

（4）

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.2本合同签署和履行后，甲方仍然是本集体经济组织的成员，依照法律法规和规范性文件及本集体经济组织章程等的规定，享有集体经济组织成员的权利、履行集体经济组织成员的义务和责任。

第八条 各方确认的联系方式

8.1 甲方通信地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.2 乙方通信地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.3以上联系方式发生变更的，应及时通知对方。

第九条 其他

9.1甲方在本合同签订时，已经就流转房屋事宜取得全体共有人的书面同意和确认，如果本合同签署或履行后，甲方配偶、子女等家属提出任何异议导致本合同日的不能实现的，由甲方自行解决并赔付本合同标的额双倍给乙方，并承担全部责任。

9.2自房屋完成交付起，除本合同解除的情况外，房屋的风险责任由乙方承担。

第十条 争议解决

10.1 本合同项下发生的争议，由甲乙双方协商解决。协商不成的，可以向所在镇街申请调解。任何一方均有权依法向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十一条 合同生效及权属变更

11.1 本合同经甲乙双方签字后生效，正本一式\_\_\_（大写）份，甲乙双方各执壹份，村集体经济组织备案壹份，镇街备案壹份，其他文本将用于办理农村宅基地上房屋的权属变更手续，各份具有同等法律效力。

11.2 本合同生效后，甲乙双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（本人亲笔签字按手印）：

日期：

乙方（本人亲笔签字按手印）：

日期：