

000001

海口市琼山区人民政府文件

琼山府规〔2022〕4号

海口市琼山区人民政府 关于印发《海口市琼山区农村宅基地使用权 流转管理办法（试行）》的通知

区委各部门、区政府直属各单位、各镇街：

《海口市琼山区农村宅基地使用权流转管理办法（试行）》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

海口市琼山区人民政府

2022年12月15日

（此件主动公开；联系人：王倩雯，电话：13976993197）

海口市琼山区农村宅基地 使用权流转管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村宅基地使用权流转管理，盘活闲置农房，保障流转双方合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019修订版）、《海南省农村宅基地管理试点办法》（2019年）、《关于印发〈海口市琼山区农村宅基地制度改革试点实施方案〉的通知》（海府函〔2021〕32号）、《关于印发〈海口市琼山区农村宅基地有偿使用管理办法（试行）〉的通知》（琼山府规〔2022〕1号）、《关于印发〈海口市琼山区农村宅基地有偿退出管理办法（试行）〉的通知》（琼山府规〔2022〕2号），制定本办法。

第二条 海口市琼山区行政区域内实施农村宅基地使用权流转，适用本办法。

第三条 本办法所称农村宅基地使用权是指对农村宅基地享有的占有、使用和收益的权利。宅基地使用权流转是指在限定范围、期限、用途等前提下，通过出租、入股、转让、互换、赠与等方式，使宅基地使用权发生转移的行为。

第四条 宅基地使用权流转各方，包括转出方、转入方和集体经济组织，其中转出方为流转前宅基地的使用权人，转入方为

流转后在流转期限内宅基地的使用权人，集体经济组织为宅基地的所有权人。

第二章 流转条件和方式

第五条 宅基地使用权流转应具备以下条件：

（一）权属无争议，流转的宅基地及房屋须依法取得《不动产权证》、《集体土地使用权证》或《房屋所有权证》三证之一，没有上述权证的，由农村集体经济组织提供权属证明；

（二）未抵押，宅基地及地上房屋和附属设施未抵押；

（三）来源合法，执法部门认定为违法建筑，该建筑占用的宅基地不能流转；

（四）房地一体，流转时宅基地及地上房屋和附属设施一并流转；

（五）户有所居，转出方流转后有合法固定居所；

（六）自愿一致，宅基地使用权流转需取得宅基地全部权利人同意；

（七）集体管理，以出租或入股方式流转宅基地使用权的，可向集体经济组织申请并获得同意后，办理流转合同备案和产权交易鉴证，以转让、赠与或互换方式流转宅基地使用权的，需经集体经济组织同意。

第六条 宅基地使用权出租，是指转出方将一定年限的宅基

地（含地上房屋及附属设施）使用权租赁给转入方使用，并获取租金。出租期限内，转入方获得流转期限内宅基地（含地上房屋及附属设施）使用权。出租到期后，转出方收回宅基地（含地上房屋及附属设施）使用权。

第七条 宅基地使用权入股，是指转出方将其宅基地（含地上房屋及附属设施）使用权作价入股，按流转各方约定的期限、用途转移给转入方使用，并获取一次性收益或参与收益分红。入股期限内，转入方获得流转期限内宅基地（含地上房屋及附属设施）使用权。入股到期后，转出方收回宅基地（含地上房屋及附属设施）使用权。

第八条 农村宅基地使用权转让，是指转出方将其宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权转移给本集体经济组织其他成员，并获取转让收益。转让后，转出方失去该宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权，转入方获得该宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权。

第九条 农村宅基地使用权互换，是指属于同一集体经济组织的互换双方，因生产生活等需要，将各自宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权转移给对方。互换后，双方失去各自宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权，获取对方宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权。

第十条 农村宅基地使用权赠与，是指转出方将其宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权无偿转移给本集体经济组织

其他成员。赠与后，转出方失去该宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权，转入方获取该宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权。

第三章 流转范围、期限和权益

第十一条 以出租或入股方式流转的，转出方为宅基地的合法权利人，转入方可以是自然人、法人或非法人组织。

第十二条 以转让、互换或赠与方式流转的，转出方为宅基地的合法权利人，转入方必须是本村集体经济组织成员。

第十三条 流转各方签订农房流转协议的，农房占用的宅基地使用权一并流转。

第十四条 以出租或入股方式流转宅基地使用权的，最高期限不超过20年。以转让、互换或赠与方式流转宅基地使用权的，流转登记后，宅基地使用权和地上房屋及附属设施所有权永久转移。

第十五条 转出方流转宅基地使用权后，不得再次申请新增宅基地。

转出方以转让或赠与方式流转宅基地使用权后，在集体经济组织没有其他宅基地的，失去宅基地资格权。

第十六条 转入方以转让或赠与方式取得宅基地的，其拥有的宅基地总面积不得超过一户一宅标准面积限制，不得申请新增

宅基地。被流转的宅基地为单宗超标准面积宅基地且已有偿使用，转入方无宅基地的，不受一户一宅标准面积限制，流转后，有偿使用的权利和义务由转入方获得和履行。

以互换方式流转宅基地使用权的，互换后，流转双方拥有的宅基地总面积不得超过一户一宅标准面积限制。

第四章 流转程序

第十七条 农村宅基地使用权流转，按以下程序办理：

（一）申请。转出方向宅基地所在集体经济组织提出申请，按要求提交材料，经集体经济组织理事会会议讨论通过后，将流转信息在集体内部公示不少于5日，公示期满无异议或异议不成立的，报村委会审查。

集体经济组织作为转出方流转宅基地使用权的，需经集体经济组织成员（代表）大会表决同意后，将流转信息在集体内部公示不少于5日，公示期满无异议或异议不成立的，报村委会审查。

（二）审查和公示。村委会对流转宅基地及房屋的边界、权属和申请程序进行审查。以转让、互换或赠与方式流转宅基地使用权的，需审查流转双方是否符合身份要求，是否符合一户一宅标准面积限制，审查通过后，由村委会在村公开栏进行公示，公示期为5日。

（三）签订协议。公示期满无异议或异议不成立的，集体经

济组织将流转情况报镇人民政府（街道办事处）备案后，流转各方签订《农村宅基地流转协议》。根据流转协议内容和约定的付款期限、方式，支付流转费用。

第十八条 按本办法规定的流转程序，以出租或入股方式流转宅基地使用权的，流转双方、集体经济组织可向海口农村产权交易中心申请进行公开产权交易，由中心提供产权交易鉴证。

第十九条 以转让、互换或赠与方式流转宅基地使用权的，流转后，转出方须按照《海南省不动产统一登记办事指南》中“宅基地使用权及房屋所有权转移登记”要求，到不动产登记机构办理转移登记。

第二十条 以出租或入股方式流转宅基地使用权，除流转协议约定不得再次流转的，转入方可向转出方、集体经济组织申请再次流转其剩余年限的宅基地使用权。

以转让、互换或赠与方式取得宅基地使用权的，转入方可按本办法规定的流转程序，再次流转其宅基地使用权。

第二十一条 因继承房屋占有宅基地的，可按《海南省不动产统一登记办事指南》的“继承，受遗赠审核”事项办理不动产转移登记。继承的房屋可按出租或入股方式流转，也可按转让、赠与的方式，转让给本集体经济组织符合宅基地流转条件的成员。

第五章 收益管理及监督管理

第二十二条 以出租或入股方式流转宅基地使用权给本集体经济组织外的自然人、法人或非法人组织的，需向集体经济组织缴纳使用宅基地的管理费，缴费标准由流转各方协商确认。

第二十三条 集体经济组织收取的宅基地流转管理费，主要用于成员住房保障、有偿退出回购、土地复垦、村内基础设施和公益事业建设、集体经济组织管理、村内贫困户帮扶等。

第二十四条 集体经济组织收取的宅基地流转管理费纳入集体资产统一管理使用。本年度收缴情况每年在集体内部至少公示2次，接受成员监督。

第二十五条 以出租或入股方式流转宅基地使用权期间，转出方以转让、互换或赠与方式再次流转宅基地使用权的，需告知转入方宅基地的出租或入股情况，原出租或入股流转行为继续有效。

以出租或入股方式流转宅基地使用权期间，转出方死亡的，原流转权利和义务由继承房屋的所有权人获得和履行，原出租或入股流转行为继续有效。

第二十六条 镇人民政府（街道办事处）应当加强宅基地使用权流转的管理和监督，及时发现、制止、查处宅基地使用权流转中的违法违规行为。

第二十七条 以出租或入股方式流转宅基地使用权期间，如遇国家政策调整、重大项目和重点工程原因需要拆迁的，房屋及

附属设施补偿按流转协议约定分配。流转协议未约定或约定不明的，流转前已有房屋及附属设施的补偿归转出方，流转后增加的房屋及附属设施、房屋装饰装修等归实际出资人。已提前缴纳的流转费用，按剩余年限无息退还转入方。

第六章 附则

第二十八条 本办法由海口市琼山区农业农村局负责解释。

第二十九条 本办法自发布之日起 30 日以后施行，有效期 3 年。

- 附件：
1. 农村宅基地流转申请表
 2. 集体经济组织理事会会议及决议
 3. 农村宅基地使用权流转申请公示
 4. 农村宅基地使用权流转公示
 5. 农村宅基地使用权流转协议
 6. 农村宅基地使用权流转鉴证书