玉环市农村宅基地流转实施办法

（征求意见稿）

为保障村民宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，盘活农村宅基地，促进土地节约集约利用，壮大集体经济实力，根据《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《玉环市农村宅基地管理改革试点方案（试行）》（玉政发〔2022〕19号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、总  则

（一）本市范围内的农村宅基地流转活动，适用本办法。

（二）农村宅基地流转是指农村宅基地经政府批准向本市农村村民进行转移的行为。本办法规定的农村宅基地流转包括：农房流转、空闲宅基地流转、宅基地改变为经营性建设用地流转、新增建设用地（宅基地）流转。

（三）农村宅基地流转区域范围：市域规划区外、中心镇规划区外和其他乡镇建成区外。

（四）农村宅基地流转事项，须经土地所有权村集体经济组织审查同意；涉及农村空闲宅基地流转、宅基地改变为经营性建设用地流转、新增建设用地（宅基地）流转等重大事项的，须经村民代表大会决议通过。

（五）农村宅基地流转应当遵守“保护耕地、一户一宅、集约利用、规划控制、用途管制、依法审批”基本原则，并坚持自愿、公开、公平。

（六）农村宅基地流转土地所有权保持不变，仍属原农民集体经济组织所有，流转时不再收取土地收益金。

二、农房流转

（一）农房流转主要形式为转让（包括赠与、买卖）和抵押。农房房屋所有权和占用的宅基地使用权同时流转。

（二）产权经批准由村集体组织收回或调剂给本村村民的，过税后办理产权变更登记。

（三）农房转让必须同时具备下列条件：

1. 已取得土地使用权证和房屋所有权证；

2. 无违法建筑或违法建筑已自行拆除；

3. 非唯一住宅，流转后须存留住宅面积参照村民建房政策规定标准。

4. 不违反法律法规规定禁止转让的情形。

（四）流转后不得再申请新宅基地。

（五）城镇居民通过继承等方式合法取得的农房，需流转的，遵照本办法执行。

（六）农房转入方（受让人）必须是本市农村村民或社员（户籍条件参照村民建房相关政策），且没有审批过宅基地或受让过宅基地。

（七）农房转让审批程序。个人农房转让的，由意向流转双方提出申请，经土地所有权村集体经济组织审查、当地乡镇（街道）审核审批后，再由双方签订流转合同、缴纳房产转让相关税费、办理契证，最后办理产权过户变更登记。村集体所有的农房转让，同时遵照玉环市农村产权交易管理相关政策执行。

（八）符合本办法二、农房流转（三）农房转让必须同时具备的条件第1、2、4点规定的农房可以办理抵押登记。金融机构要积极开展农房抵押贷款业务，支持“三农”发展，抵押登记参照房地产抵押登记相关政策办理。

三、农村空闲宅基地流转

（一）农村空闲宅基地流转，必须先由村集体统一收回，再进行流转。村集体应当依据村镇建设规划，合理利用农村空闲宅基地，优先用于村公益事业建设、安排本村住房困难户建房等。富余的空闲宅基地，同时具备下列条件方可申请流转：

1. 符合县乡两级国土空间总体规划和详细规划（村庄规划）；

2. 地块界址清楚、权属无争议；

3. 地块规划建设条件明确；

4. 地块“三通一平”基本建设条件成熟；

5. 不违反法律法规规定禁止转让的情形。

（二）空闲宅基地转入方（受让人）必须是符合建房条件的本市村民，并按照村民建房管理相关政策执行。

（三）审批程序。由村集体经济组织提出申请，经当地乡镇（街道）审核批准，再按照玉环市农村产权交易管理相关政策，在农村产权交易平台进行公开流转。转入方凭成交确认书缴纳契税后，再参照村民建房审批程序办理建房审批手续。

四、宅基地改变为经营性建设用地流转

（一）为引入社会资本，促进乡村特色文化旅游项目或美丽乡村建设项目开发，经市政府批准，将农村宅基地调整为集体经营性建设用地，应当公开入市交易，买受人为自然人或法人。

（二）农村宅基地调整为集体经营性建设用地，应当同时具备下列条件：

1. 符合县乡两级国土空间总体规划和详细规划（村庄规划），并且符合文化旅游项目或美丽乡村建设专项规划；

2. 地块界址清楚、权属无争议；

3. 涉及农房的，须符合本办法二、农房流转（三）农房转让必须同时具备的条件规定；

4. 地块规划建设条件明确；

5. 不违反法律法规规定禁止转让的情形。

（三）根据市政府项目批准文件，具体地块入市交易由乡镇人民政府（街道办事处）组织实施。入市交易方案由村集体提出申请，经当地乡镇人民政府（街道办事处）初审后，报自规、农水部门审核和县政府批准后，再按照玉环市农村产权交易管理相关政策，在农村产权交易平台进行公开交易。

（四）转入方凭成交确认书向转出的村集体组织支付流转总价款，缴纳房地产交易相关税费后，办理产权过户手续。

（五）按成交项目宗地办理产权登记，不得分割转让。

（六）项目区块内改造建设，向乡镇（街道）申请办理相关手续，参照拆扩建规划审批相关政策处理。

（七）集体经营性建设用地及地上建筑物可以设定抵押权，参照农房抵押审批程序办理。

五、新增建设用地（宅基地）流转

（一）新增建设用地（宅基地）是指村集体农用地经批准转为建设用地，并用于村民建房的土地。新增建设用地（宅基地）流转须符合下列情形之一：

1. 村民建房（或村建设）项目中，涉及外村插花地，或需要使用相邻村土地的；

2. 村集体申请宅基地流转地块涉及夹心地、边角地、插花地属于农用地，且面积小于区块规划面积10%的；

3. 经市政府批准的拆迁安置、移民（安置）小区建设（或乡村振兴项目、公办项目、民生项目）、市政府明确同意设立的中心村需要使用外村土地，而未办理土地征收手续的。

（二）村民建房涉及新增建设用地（宅基地）流转，经转出方和转入方的村集体组织审查并报所在地乡镇（街道）批准后，直接按农村村民建房程序审批。

（三）移民（安置）建设项目经市政府批准后，先安排指标办理农转用手续，再由流转双方集体经济组织签订土地流转协议，供地手续直接按农村村民建房管理政策和流程审批。

六、附  则

（一）严禁借流转之名进行商品住宅开发及小产权房建设；严禁城镇居民擅自购买农村宅基地及其地上建筑物；严禁对农村集体土地上的违法建筑进行流转；严禁集体资产私下买卖。

（二）本办法第四条规定的流转区域范围之外，特殊区块确需实施宅基地流转的，经市政府批准，参照本办法规定执行。

（三）本办法自发布之日起施行。2015年11月6日县政府第25次常务会议通过的《玉环县农村宅基地流转实施办法（试行）》（玉政发〔2015〕29号）同时废止。