

西安市灞桥区人民政府办公室文件

灞政办发〔2018〕49号

西安市灞桥区人民政府办公室 关于印发《灞桥区闲置农房（宅基地）试点 流转交易管理办法（暂行）》的通知

各街道办事处，区政府各有关部门，各直属机构：

《灞桥区闲置农房（宅基地）试点流转交易管理办法（暂行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合各自工作实际，认真贯彻执行。

西安市灞桥区人民政府办公室

2018年7月18日

灞桥区闲置农房（宅基地）试点流转交易 管理办法（暂行）

为培育和发展我区闲置农房（宅基地）流转交易市场，规范闲置农房（宅基地）流转交易行为，优化资源配置，加快实施“乡村振兴战略”的步伐，增加农村集体经济组织和农民财产性收入，根据《灞桥区农村产权流转交易管理办法》等相关法律法规，结合我区实际，特制定本办法。

第一章 总 则

第一条 凡在我区从事闲置农房（宅基地）流转交易活动的，适用本办法。法律法规另有规定的，从其规定。

第二条 闲置农房（宅基地）流转应当遵守有关法律、法规、规章和政策规定，并遵循下列原则：

- （一）坚持依法、自愿、有偿、公开、公平、公正；
- （二）坚持统筹城乡发展，集约节约利用农村资源；
- （三）坚持农民自主、村民自治，保护农村集体和农民对农村闲置农房（宅基地）产权的占有、使用、收益等合法权益；
- （四）坚持不改变集体土地性质，不改变土地用途，不改变农村闲置农房（宅基地）所有权、资格权，尊重农民的流转交易主体地位，任何组织或个人不得强迫流转交易，不得妨碍依规自主流转交易。

第三条 我区所辖闲置农房（宅基地）依法出租、入股、抵押或以其他方式流转交易的，需在区农村产权交易中心进行。法律、法规另有规定的，从其规定。

第二章 组织机构

第四条 灞桥区设立区农村产权交易中心，负责组织进行区级平台的闲置农房（宅基地）流转交易工作。

街道办事处设立农村产权交易服务站，负责本辖区内闲置农房（宅基地）流转交易的有关业务。

村级组织设立农村产权交易联络点，负责本村农村居民委托的闲置农房（宅基地）流转交易的有关业务。

第五条 灞桥区农村产权流转交易市场监督管理委员会是我区闲置农房（宅基地）流转交易的监管机构，负责对闲置农房（宅基地）流转交易行为实施监督管理和指导。

第六条 区统筹办、区建住局、区农林局、区水务局、国土灞桥分局等相关部门根据部门职责，分别做好流转交易、监督管理及服务工作。

第三章 交易范围和方式

第七条 交易范围：农村合法闲置房屋（宅基地）使用权的流转。

第八条 闲置农房（宅基地）流转交易可以采取协议出租、抵押、入股等方式，也可以采取法律、法规、政策规定的其他

方式。

第九条 闲置农房（宅基地）流转交易项目进场的规模标准由灞桥区农村产权流转交易市场监督管理委员会制定。

全区闲置农房（宅基地）的流转交易事宜由区农村产权交易中心负责统一发布信息，由区农村产权交易中心出具农村闲置农房（宅基地）流转后的产权交易鉴证书，由区公证处提供免费公证服务。

第十条 转出方申请流转产权的，应当提交下列相关交易的原件材料：

（一）农村产权流转申请书；

（二）主体资格证明材料；

（三）产权权属的证明材料；

1、有确权证的，需提交确权证；

2、无确权证的，需提交由所在集体经济组织开具的权属证明；

3、批新摺旧的，需提交由所在集体经济组织开具的权属证明。

（四）转让标的基本情况的材料；

（五）对集体所有的，需提交本集体经济组织成员（或代表）大会决议文件和所在街道同意流转的批准文件；对个人所有的，需提交本集体经济组织同意的资料；

（六）委托办理交易手续的，需提交授权委托书及转出方主

体资格证明、身份证;

(七)标的底价及作价依据;

(八)区农村产权交易中心要求提交的其他材料。

第十一条 国土灞桥分局、区农林局、区水务局、区统筹办、区建住局等相关部门要按照各自的职责,对流转申请及相关材料依法进行审查、产权查档和权属确认。审查通过的,由区农村产权交易中心统一对外发布流转信息,征集转入方。

第四章 交易程序和规则

第十二条 区农村产权交易中心收到流转申请后,对经行政职能部门(单位)审核确认并符合进场交易条件的,应予以受理并发布产权流转信息。

第十三条 闲置农房(宅基地)流转交易信息应当在区农村产权交易中心网站上进行公告。首次信息公告的期限应当不少于5个工作日。农村闲置房屋(宅基地)流转的交易信息在相关媒介同时发布。

第十四条 转出方在信息公告期间内可以变更或取消所发布的信息。转出方变更所发布信息的,公告期重新计算。

第十五条 信息公告期限内未征集到符合条件的意向转入方的,在不变更信息发布内容的前提下,转出方可以在公告到期次日起3个工作日内申请延长信息发布期限,每次延长期限应当不少于5个工作日。

第十六条 产权流转信息公告期满后,产生两个及以上符合条件的意向转入方的,由区农村产权交易中心按照公告载明的交易方式组织交易;只产生一个符合条件的意向转入方的,可以由双方协商成交并签约,或按挂牌价与买方报价孰高原则直接签约。

第十七条 在区农村产权交易中心确定转入方的次日起 5 个工作日内,交易双方应当签订农村产权交易合同。拒绝签订交易合同的,违约方应按流转公告或交易规则及有关法律规定承担相应责任。

第十八条 产权交易双方签订农村产权交易合同后,转入方依据合同约定将交易价款交付至指定账户。交易双方凭交易合同办理农村产权交易鉴证,交易双方凭产权交易鉴证书办理标的的交割、变更登记、租赁交接及公证等手续。

第五章 交易权益保障

第十九条 农民个人产权须是本人自愿转让,合同到期后有决定续约和解约的权利。

第二十条 交易收益按下列规定执行:

农村集体经济组织获得的流转交易收益,纳入农村集体财产统一管理,个人产权的流转交易收益,归个人所有。相关产权流转交易机构对农户均实行免费服务。

第二十一条 区农村产权交易中心应当将交易过程中形成

的文字、图片、视频等相关资料妥善保存,建立纸质和电子档案,实现双重保管功能。

第二十二条 抵押人提出抵押登记的,应按规定向区农村产权交易中心提供抵押登记材料。

农村闲置房屋(宅基地)流转抵押人向区农村产权交易中心提出抵押登记的,应提供以下材料:

1. 农村闲置房屋(宅基地)抵押申请表;
2. 抵押登记申请人身份证明,法人和其他组织还需提供统一社会信用代码、工商营业执照副本或其他证明材料;
3. 相关方同意农村闲置房屋(宅基地)流转用于抵押和合法再流转的证明;
4. 农村闲置房屋(宅基地)权属证明材料或农村闲置房屋(宅基地)流转产权交易鉴证;
5. 区农村产权交易中心要求提供的其他材料。

第六章 交易行为规范

第二十三条 闲置农房(宅基地)流转价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值,也可由转出方自行确定。闲置农房(宅基地)的日常维护由转入方负责,转出方应积极配合。

第二十四条 有下列情形之一的,经区农村产权交易中心确认后中止交易:

- (一) 行政部门提出中止交易的;

(二) 转出方或者与产权有直接关系的第三方提出正当理由, 并经行政职能部门(单位)批准的;

(三) 产权存在权属争议的;

(四) 出现串标等违规行为, 不宜继续交易的;

(五) 其他依法应当中止交易的情形。

中止期限由区农村产权交易中心根据实际情况设定, 一般不超过 30 天。区农村产权交易中心应当在中止期间把相关的申请事由或者争议事项交由相关部门进行调查核实, 及时作出恢复或者中止交易的决定。

中止期限届满后, 仍未能消除影响交易中止的因素导致交易无法继续进行的, 交易自行终止。

第二十五条 区农村产权交易中心在下列情形出现时有权终止交易。

(一) 行政部门提出终止交易的;

(二) 转出方或者与产权有直接关系的第三方书面提出终止交易申请, 并经产权行政职能部门(单位)批准的;

(三) 人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的;

(四) 交易双方存在重大欺骗行为, 影响合同履行的;

(五) 产权实物灭失的;

(六) 其他依法应当终止交易的情形。

第七章 监管和争议处理

第二十六条 灞桥区农村产权流转交易市场监督管理委员会依据本办法规定,对产权交易活动进行监督和管理。

第二十七条 在农村产权交易过程中,发生交易纠纷的,相关权利人可以协商解决,也可以依据合同的约定依法申请调解或向所在地人民法院提起诉讼。

第二十八条 交易双方有违规违约行为,造成交易机构及相关方损失的,依法承担法律责任。

第八章 附 则

第二十九条 本办法由灞桥区农村产权流转交易市场监督管理委员会负责解释。

第三十条 本办法自发文之日起施行。

