

丰顺县人民政府办公室

丰府办函〔2024〕139号

关于印发《丰顺县闲置农房与闲置宅基地 盘活利用实施方案》的通知

各镇人民政府、埔寨农场，县有关单位：

现将《丰顺县闲置农房与闲置宅基地盘活利用实施方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。执行中遇到问题，请径向县农业农村局反映。



丰顺县人民政府办公室

2024年10月28日

抄送：小丽、定雄，王象山，张换周同志。

丰顺县闲置农房与闲置宅基地盘活利用 实施方案

随着城镇化进程不断推进，农村常住人口不断减少，丰顺县农村“空心化”程度逐年加剧。为破解“空心化”问题，积极探索农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用有效途径、政策措施，进一步激发乡村发展活力，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）和《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作通知》（农经发〔2019〕4号）要求，结合农村宅基地制度改革、农村全域土地综合整治工作和集体经营性建设用地入市等工作，采取有力措施盘活农村闲置宅基地和闲置农房，增加农民财产性收入，发展壮大农村集体经济，加快推动乡村振兴和城乡融合发展，现就我县开展农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用工作，制定如下实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持问题导向和底线思维，以保障农民基本居住权为前提，以创新宅基地制度体系为核心，以提高宅基地利用效率、增加农民收入、壮大集体经济为目标，强化政策引导、市场驱动和示范带动，在依法维护农民宅基地合法权益和严格规范宅基地管理的基础上，稳妥探

索闲置宅基地和闲置农房盘活利用的有效途径和体制机制，促进闲置宅基地和闲置农房盘活利用与美丽乡村建设、乡村治理优化、集体经济壮大、城乡融合发展等联动推进，激发乡村发展活力、实现乡村振兴和城乡融合。

二、基本原则

（一）坚守底线，突破创新。 坚守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线。在符合国家宅基地管理、国土空间规划、土地用途管制、传统村落保护等法律法规政策的前提下，充分发挥基层首创精神，积极探索创新，破解盘活利用障碍。

（二）问题导向，精准施策。 坚持以问题为导向，推进闲置宅基地和闲置农房盘活利用，聚焦退出不彻底、监管不到位、集体行使宅基地所有权难、有偿使用费收取难、闲置宅基地和农房零星分散、外部市场需求不足等问题和挑战，精准发力，力争在关键环节和重点领域取得实际进展和制度创新成效。

（三）统筹谋划，分类指导。 客观认识闲置宅基地和闲置农房盘活利用的复杂性、长期性和动态性，充分考虑区位条件、资源优势、环境容量、产业基础和历史文化等因素，因地制宜、因村施策、分类推进，构建以点带面、稳步推开、风险可控的推进机制。

（四）政府引导，农民自愿。 坚持政府引导和集体经济组织

主导的方式，尊重农民意愿，体现农民群众的主体性，坚持农民主体地位，充分调动农民参与的积极性和主动性。完善征收补偿安置政策和程序，依法、自愿、公开、公平、公正征收、坚决杜绝强征，强拆及损害农民权益的行为。发挥村民事务理事会等社会组织的作用，统筹处理集体、农户、投资主体的权益关系，在综合考虑好生产、生活以及农民的适应能力和接受能力的基础上让农民自由选择居住方式，切实保障农民合法权益。

（五）试点为先，量力而行。以实际需求和增加效益为导向，充分考虑区位条件、资源禀赋及退出成本，项目政策支撑，社会资本投入、土地流转等情况，分期分批实施，稳妥有序推进。防止简单的一拆了事、大拆大建，征而不用、违规开发。

（六）多方联动，协同推进。农业农村部门要对农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用工作统筹安排，深入研究制定相关政策制度及工作机制，组织相关部门和镇（场）认真调查摸底，用足用活政策，依法有序推进。镇、村要做好群众工作，稳妥推进征收补偿安置和清理整治等工作。将闲置宅基地和闲置农房盘活利用与实施乡村振兴战略、城乡融合发展试验区建设等工作紧密衔接，加强县直部门之间和镇（场）及村的联动，协同推进城乡融合发展、乡村产业振兴、乡村建设行动、产权制度改革、新型经营主体培育、金融政策创新等工作，增强协调推进合力。

三、目标任务

通过闲置宅基地和闲置农房盘活利用，实现宅基地制度改革全面深化、闲置资源充分利用、农民和集体持续增收、乡村治理有效优化、乡村建设显著提升和城乡融合深度发展的多元目标，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地等要素保障，打造闲置宅基地和闲置农房盘活利用创新样板。

四、工作内容

（一）全面摸清农村闲置宅基地和闲置农房基本信息。各镇（场）组建农村闲置宅基地和闲置农房调查摸底工作组，以自然村为单位、逐村逐户开展调查摸底，摸清各村闲置宅基地、闲置农房的权属、面积、位置、流转意愿等基本情况，建立农村闲置宅基地、闲置农房信息数据库，实行信息化管理。

（二）规范农村闲置宅基地和闲置农房流转交易流程。探索农村闲置宅基地三权分置，制定出台闲置宅基地和闲置农房流转交易相关办法，明确流转交易流程、流转交易范围、流转期限、流转交易用途、流转交易对象等内容，积极发挥农村产权流转交易市场作用，及时为农民、新型经营主体、社会资本等交易人提供闲置宅基地、闲置农房流转交易供求信息及流转交易规范文本等服务，实现农村产权流转交易市场化。

（三）探索农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用模式。大力倡导闲置宅基地复垦复耕，因地制宜利用闲置农房发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验，创意办公、

电商物流、乡居康养等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等产业融合发展项目。支持采取整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治，依法依规利用城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地要素保障，严禁利用农村宅基地建设私人会所、别墅大院。

（四）支持培育农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用主体。

在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置农房。鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置农房进行统一盘活利用。支持返乡人员依托自有和闲置农房发展适合的乡村产业项目。引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用工作。依法保护各类主体的合法权益，形成多方参与、合作共赢的良好局面。

五、盘活利用的类型和方式

（一）对位置偏远、房屋陈旧、群众生产生活不便、宅基地和住宅空置率较高，急需搬迁撤并类的村庄进行整体征收整治、复垦复耕。整治复垦后按村集体和农户所占面积划片调整确权。被高标准农田、土壤改良、土地整治项目覆盖的“空心村”优先列入复垦复耕范围。

（二）对交通相对便利，住户规模相对较小、占地面积相对

较大、宅基地和住宅空置率高且有布局发展产业项目需求的村庄，进行集中征收整治，调整为经营性建设用地，发展高效种养、农产品加工、仓储物流、乡村旅游等产业。

（三）对布局零散且占地面积较小的村庄闲置宅基地和闲置农房，进行征收整治，可复垦也可调整为经营性建设用地，鼓励原住户到规划保留村庄置换房屋或新建住宅。对规划保留村庄的闲置宅基地和闲置农房，支持镇、村集体征收整治，主要用于搬迁住户置换或新建住宅。对乡村旅游等产业发展好的村庄内的闲置宅基地和闲置农房，支持村集体征收改造、住户自营或其他经营主体开发等方式，发展民宿、农家小院、农家作坊、传统手工艺等项目。

六、征收补偿标准及安置方式

征收补偿标准参照县人民政府公布的征地补偿标准执行。安置方式主要有进城居住、在保留村庄点置换房屋或新建住宅等。征收程序按照相关步骤规范实施。

七、实施范围

丰顺县闲置农房与闲置宅基地盘活利用工作拟每个镇（场）各选取一个村作为试点开展，并根据情况逐步推开。

八、实施步骤

（一）制定出台县级实施方案，各镇（场）确定试点村，并报县级人民政府备案。

（二）调查摸底。各镇（场）全面完成闲置宅基地、闲置农房摸底调查，形成调查成果，建立县、镇、村三级闲置宅基地和闲置农房基本情况数据库。

（三）组织实施。相关部门和各镇（场）根据各自职责，扎实开展农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用试点工作。

（四）工作总结。各镇（场）要对试点村形成总结报告和经验材料，报上级部门备案。

九、工作措施

（一）加强组织领导。各镇（场）成立相应领导机构和工作机构，村成立专项工作组、依托农村产权交易市场，提供盘活利用闲置农房的信息发布、流转交易的指导，协调等工作。各镇（场）要把推进农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用试点作为农村改革的重要任务，建立相应机构和工作机制，明确目标任务和职责分工，组织有关村按要求、按时扎实推进。

（二）强化宣传引导。充分利用广播、电视、报刊、网络等媒体做好宣传引导，举办宣传推介活动，广泛宣传相关政策措施，为盘活利用农村闲置宅基地、闲置农房营造良好的舆论环境；及时总结宣传先进经验，大力弘扬创业创新精神，树立利用闲置农房拓展乡村产业的典型。

（三）加大政策支持。财政部门做好资金保障工作，切实保障试点工作经费落实到位。对盘活闲置农房发展新业态，在工商

登记、税收等方面依法享受优惠政策。治安、消防对特种行业经营要提供市场准入便利服务，并加强事中事后监管。同时积极引导相关金融机构开发特色金融产品，拓展融资渠道。

（四）强化工作指导。农业农村、自然资源、住建、文化旅游、司法、金融等部门或者由相关部门邀请相关领域的专家学者对试点中遇到的问题，进行集中会商研究，确定解决路径，指导制定相关政策、确保试点工作合法高效推进。

（五）健全管理机制。积极探索宅基地“三权分置”有效实现形式，抓好农村宅基地和住宅不动产登记、确权颁证等工作，为农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用提供依据。严格执行村庄规划、“一户一宅”“建新拆旧”、宅基地标准面积等要求。加大宅基地和住宅违规审批、违规建设、面积超占、“一户多宅”等问题清理整顿，确保农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用工作顺利推进。

（六）强化督查考核。领导小组加强对试点工作的指导、检查和监督，总结推广成功经验。