

蕉岭县人民政府办公室文件

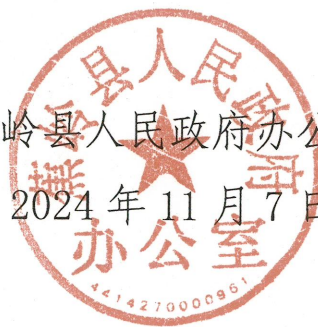
蕉府办〔2024〕16号

关于印发蕉岭县农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用实施方案（试行）的通知

各镇人民政府，县府直属和省、市属驻蕉各单位，蕉华园区综合部：

《蕉岭县农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用实施方案（试行）》已经2024年11月1日县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行，执行中遇到的问题，请径向县农业农村局反映。

蕉岭县人民政府办公室
2024年11月7日



蕉岭县农村闲置宅基地和闲置住宅盘活 利用实施方案（试行）

为深化农村宅基地制度改革，积极盘活闲置宅基地和闲置住宅，增加农民财产性收入，助力县域经济社会发展，根据《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的通知》（农经发〔2019〕4号）、《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《中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室关于印发〈梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引〉〈梅州市农村承包地“三权分置”改革工作指引〉〈梅州市农村宅基地“三权分置”改革工作指引〉的通知》（梅市明电〔2023〕128号）等政策要求，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记关于“三农”工作的重要论述精神，按照党中央、国务院决策部署，落实省委“1310”具体部署，以提高农村土地资源利用效率、增加农民收入为目标，大力发展农业农村新业态，盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，促进城乡融合发展，壮大村集体经济，增加农民财产性收入，服务保障“百县千镇万村高质量发展工程”，全面推进乡村振兴。

二、基本原则

（一）坚持守住盘活利用底线。严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，符合国家、省和市人民政府关于宅基地管理、国土空间用途管制、村庄规划、市场监管和传统村落保护等法律法规和政策规定。

（二）坚持农民主体地位。充分尊重农民意愿，调动农民参与的积极性和主动性，切实保护农民合法权益，千方百计增加农民收入。

（三）坚持规划先行。与村庄规划相衔接，与乡村产业发展规划相匹配，遵守安全消防规定，符合环保卫生要求，注重绿色发展。

（四）坚持分类指导。充分考虑各村区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化遗产，因地制宜、因村施策，循序渐进、稳步推进。

三、盘活对象

（一）闲置宅基地

主要包括地上房屋倒塌、拆除两年以上未恢复使用的或不按照批准的用途使用的，非本集体经济组织成员在农村的房屋拆除后没有批准重建的，农村集体经济组织依法依规已按程序收回的宅基地；村民依法自愿退出的宅基地。

（二）闲置住宅

农村范围内在集体土地上建造、产权合法清晰、处于闲置状态的村民住房及其配套设施（不包括闲置农林设施用房），

实施加固、修缮后可安全用于具有乡村特点的乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、休闲康养、创意办公、电子商务等新产业新业态。

四、盘活主体

（一）农村集体经济组织及其成员

鼓励实力较强的村集体经济组织等通过自愿有偿退出、统一租赁、农户委托、农房入股等方式集中整合本村村民的闲置宅基地和闲置住宅，通过自营、出租、入股、合作等多种方式进行盘活利用。

（二）在外工作和学习等人员

鼓励在乡农民、返乡农民工、退役军人和大学生等发挥所长，利用闲置的宅基地和住宅开展自主经营和租赁经营。

（三）企业

鼓励有实力、有意愿、有责任的企业在闲置宅基地和闲置住宅集中的地方，采取租赁经营、合作经营、合资经营等方式，进行统一规划、统一装修，发展中高端产业。

五、盘活业态

（一）鼓励发展乡村休闲旅游。依托生态资源优势，支持利用闲置宅基地和闲置住宅开发乡村旅游产品，发展“文宿”等高端民宿，发展科普型、参与型等体验式旅游，发展民俗型、休闲型等特色农家乐。

（二）鼓励发展乡村特色产业。立足乡村特色资源，支持利用闲置宅基地和闲置住宅发展休闲农业和乡土产业。

（三）鼓励发展产业性服务项目。依托当地产业优势，支持利用闲置宅基地和闲置住宅发展产业性服务项目，提供产前、产中、产后服务。

（四）鼓励各类人才创业就业。依托当地产业发展，对具有专业技术特长的科技人员、大学生、文化创客和农科企业利用闲置宅基地和闲置住宅下乡开展创意办公、电子商务和技术指导、创业服务。

（五）鼓励发展农村康养服务。支持社会资本或村集体经济组织利用闲置宅基地和闲置住宅开办健康养生基地、养老院、老年公寓、农村社会福利服务中心等养老服务设施。

（六）鼓励公共化和社会化利用。引导利用闲置宅基地和闲置住宅开办文化、教育、体育、医疗等公共配套服务，倡导盘活闲置宅基地和闲置住宅开展社会化服务。

六、盘活模式

农村集体经济组织是农村宅基地所有权的主体代表，在农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用过程中承担组织和引导作用。农村集体经济组织要统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化遗产，选择适合本村实际的闲置宅基地和闲置住宅盘活利用模式。

（一）原地原房直接利用

鼓励农村集体经济组织及其成员通过自营、出租、入股、合作等多种方式发展乡村旅游、文化体验、电子商务等乡村新产业新业态。

1. **自营。**有条件的农村集体经济组织及其成员可以选择适合本村特点的产业，利用闲置宅基地和闲置住宅自主开发。

2. **出租。**农村集体经济组织及其成员可以将闲置宅基地和闲置住宅对外出租，按合同收取租金，租赁期限不得超过二十年。

3. **入股。**农村集体经济组织及其成员可以将闲置宅基地和闲置住宅作价入股相关经营主体，获取稳定收益和分红。

4. **合作。**农村集体经济组织及其成员可以将闲置宅基地和闲置住宅与投资者合作开发，本着合作共赢的原则协商确定收入分配比例。

（二）有偿退出转为农村集体经营性建设用地后入市

农村集体经济组织将退出的宅基地通过整理或调整再利用产生的集体建设用地，根据国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途并经依法登记后，以出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

（三）拆旧整治统筹利用

在充分尊重农民意愿前提下，依据村庄规划支持采用拆旧复垦复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治。整治出的土地和建设用地指标通过拆旧复垦、拆旧建新、农村集体经营性建设用地入市等方式统筹利用，优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和产业发展。

1. **拆旧复垦复绿。**拆旧复垦复绿是指农村建设用地使用权人自愿将闲置或废弃的农村房屋等地上建(构)筑物拆除并退出建设用地后采取整治措施，使其达到农用地、绿地利用状态的行为。

2. **拆旧建新**。保障闲置宅基地和闲置住宅原权利人合法权益，符合村民个人非公寓式住宅建设标准，以村集体经济组织为单位，进行拆旧建新，用以建设乡村振兴项目。

七、实施程序

（一）提出意愿

农村集体经济组织及其成员等各类在外工作和学习等人员及企业有意愿盘活闲置宅基地和闲置住宅的，需向村集体经济组织提出盘活意愿，依托自有和闲置住宅自主经营发展适合的乡村产业项目的，需报村集体经济组织备案。鼓励有一定经济实力的村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用。

（二）会议审议

经拟实施盘活利用闲置宅基地和闲置住宅所在的村集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或 2/3 以上村民代表同意。

（三）提出申请

村集体经济组织向镇人民政府提出盘活利用申请，并提交盘活利用方案、拟实施盘活利用土地和房屋实地照片、村集体经济组织成员大会或成员代表同意盘活利用证明材料等。

（四）方案审批

镇人民政府在收到申请材料后组织对材料进行审查，主要审查材料是否齐全、权利人以及村集体意见情况是否属实、是否有不宜盘活利用等情况。镇人民政府将审查通过后的方案上报县农业农村局，县农业农村局征求发改、自然资源、住建和环保等部门意见后，报县人民政府审批。

（五）实施盘活

经县人民政府批准实施后，由盘活主体按照经批复后的盘活利用方案，参照集体建设用地使用权流转、集体经营性建设用地入市、拆旧整治等要求进行盘活利用。

八、组织保障

（一）提高思想站位。各镇、有关部门要充分认识闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的重要性，处理好农民与宅基地的关系，尊重农民意愿，实现好、维护好、发展好农民合法权益。相关重点镇要高度重视，认真落实方案要求，做到因地制宜、有效盘活、风险可控，在发挥宅基地和住宅居住价值的同时，实现其财产性功能，增加农民收入，增加集体经济实力。村集体经济组织要积极引导农民发挥主体作用，积极参与闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作。

（二）提供便利服务。积极开展对利用农村闲置宅基地和闲置住宅进行创新创业人员的政策咨询、市场信息等服务。充分利用好财政、金融、税收和各类要素等方面的扶持政策，重点做好企业、在外工作和学习等人员创新创业中的土地流转、项目选择和标准化建设等服务。对意向采用租赁、入股、合作等方式将农村闲置宅基地和闲置住宅作为经营场所进行创新创业的，实行项目部门联审、登记优先，提供治安、消防、特种行业经营市场准入服务便利，加强事中事后监管，并落实相关行政事业性收费优惠政策。

（三）强化宣传推介。充分利用报刊、电视、网络、微博、微信、新闻客户端等媒体，深入宣传和解读相关政策措施，为农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作营造良好的舆论环境。大力弘扬创新创业精神，及时树立和宣传利用农村闲置宅基地和闲置住宅拓展乡村产业的创业带头人、新型经营主体和相关企业的典型，充分调动社会各界支持和参与利用农村闲置宅基地和闲置住宅发展乡村产业的积极性。结合乡村休闲旅游、农民丰收节、美丽乡村建设、农村人居环境整治、农展会等活动，向社会推介农村闲置宅基地和闲置住宅资源。

九、附则

（一）本实施方案自发布之日起施行，试行 2 年。

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，县人大常委会办公室，县政协办公室，
县纪委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室

2024 年 11 月 11 日印发
