

兴宁市农业农村局 兴宁市自然资源局 兴宁市财政局 兴宁市住房和城乡建设局 兴宁市文化广电旅游体育局

兴宁市闲置农房与闲置宅基地盘活

利用探索试点实施方案

为深入贯彻习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示和关于浙江“千万工程”的重要批示精神，落实《梅州市推进全域土地综合整治实施意见》文件精神，根据《兴宁市全域土地综合整治工作方案》工作要求，结合我市实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，紧紧围绕省委“1310”具体部署和梅州市委工作安排，坚持农业农村优先发展，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,进一步解放思想,积极引入社会资本投入到农村创新创业,探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的有效途径和政策措施,激发乡村发展活力,推动美丽乡村建设,壮大村级集体经济,增加农民财产性收入,促进乡村全面振兴。

(二) 基本原则

——依法合规、有效盘活。以法律法规为框架,坚持农村宅基地集体所有制及“一户一宅”原则,在确保“户有所居”和政策允许范围内,大胆改革创新,有效盘活闲置住宅和宅基地,优化农村资源配置。

——因地制宜、科学规划。闲置住宅盘活利用与村落布点、美丽乡村、全域旅游、产业发展、古村落保护等规划相匹配,加强乡村风貌整体管控,注重房屋单体个性设计,避免百村一面,千村同业。

——分类指导、循序渐进。坚持探索实践,妥善处置和化解违章建筑、权属纠纷等历史遗留问题,逐步推进全市闲置宅基地和闲置住宅盘活利用。

——农民受益、集体得利。尊重农民主体地位,发挥基层首创精神,坚持面向市场统筹处理村集体、农户、投资主体的权益关系,不搞“一刀切”。落实宅基地集体所有权益,形成多方共赢的良好格局。

——保护优先、综合开发。尊重历史，顺应自然，对域内传统村落、古建筑、古水口等历史要素，坚持原址保护利用为主，不得随意搬迁古建筑，不搞大拆大建，传承历史文化，留住乡愁记忆。

二、目标任务

通过一年左右时间，探索优化农村闲置宅基地和闲置住宅信息发布、流转经营、收储交易平台规范化建设，试点工商业主和新型经营主体投资农村创业，发展新业态助力乡村振兴的新路子。完善宅基地审批制度，探索宅基地有偿使用和有偿退出机制。

三、主要工作

（一）完成村庄规划编制。按《梅州市村庄规划工作指引》要求，根据“按需编制，应编尽编”的原则，分类编制“多规合一”应用型村庄规划或村庄管控方案。（责任单位：市自然资源局、市农业农村局、市住房和城乡建设局）

（二）完善宅基地审批管理。严格执行《中华人民共和国土地管理法》，依据《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）和《兴宁市农村宅基地审批管理流程（试行）》，落实“一户一宅”政策，加强农村宅基地审批管理，规范村民个人建房，严控闲置住宅改（扩）建和乱拆乱建行为，依法属地管理。制定闲置住宅流转合同示范文本，进一步对利

用方式、经营产业、租赁（合作）期限、流转对象等进行规范，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。坚决守住法律和政策底线，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严禁城市居民利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。切实维护农民权益，不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。（责任单位：市农业农村局、市自然资源局、各镇街）。

（三）规范流转交易管理。共享全市房地一体农村宅基地使用权确权登记颁证工作成果，进一步健全农村闲置宅基地和闲置住宅基本信息数据库。按照农村产权交易工作的要求，搭建农村闲置住宅交易平台，规范农村闲置宅基地和闲置住宅的流转交易，赋权扩能，确保流转双方的合法权益。试点“宅基地集体所有，允许房屋经营权流转”的交易，尝试增加农民财产收益。探索农村宅基地“三权分置”改革和盘活利用试点示范，推动全市农村宅基地改革。（责任单位：市农业农村局、市自然资源局）。

（四）探索盘活利用模式。根据不同区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础和历史文化遗产，选择适合本地实际的农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用模式，探索完善村集体自主开发、农户自主开发、村户企入股合作开发、国有资本开发、转换土地性质开发等不同类型的盘活利用模式。

在保护中利用，依法依规提升传统村落、历史文化名镇名村、古民居、红色资源、特色景观旅游名镇名村的闲置宅基地和闲置住宅开发质量和水平，加快旅游风景线点、“百千万工程”典型村、传统村落和旅游资源相对优越的村庄闲置宅基地和闲置住宅的盘活利用。（责任单位：市农业农村局、市自然资源局、市文化广电旅游体育局）。

（五）创新盘活利用机制。根据《梅州市农村宅基地“三权分置”改革工作指引》要求，探索符合市场规律的农村宅基地使用权有偿退出机制，支持村集体经济组织采取腾挪整理、集中建房、复垦等方式，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。探索宅基地集体所有权的有偿使用，对利用农村宅基地和住宅经营民宿、农家乐、乡村旅游等符合规划要求的乡村特色二、三产业的业主，由镇政府代收有偿使用费，镇政府扣除一定比例的调节费（不高于20%），调节费主要用于所在镇基础设施建设等公共配套投入，其余全部归还村集体。探索宅基地资格权在特定范围内转让，允许在本镇（街道）集体经济组织成员内部转让，或者在政策性搬迁、撤并类村庄符合宅基地申请条件的家庭户中跨村转让，允许城市居民保留原农户宅基地资格权改造农村危房，在不突破宅基地面积标准的条件下，依法依规改建，享受一定时期的宅基地使用权和房屋财产权，盘活农村闲置宅基地。（责任单位：

市农业农村局、市自然资源局、市文化广电旅游体育局、市财政局）。

（六）培育壮大经营主体。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住宅。深入推进农村“三变”改革，推动资源变资产、资金变股金、农民变股东，支持村集体将闲置宅基地、闲置住宅、古村落建筑群等自然资源和景观等转化为可量化资本，发展多种形式的股份合作。支持有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地进行储备、开发，对闲置住宅统一收储盘活利用，获得相应的集体经营性收入。支持返乡人员、城市居民、大学生、退伍军人依托自有和闲置住宅，创办乡村旅游协会、农民合作社、家庭农场、民宿、农家乐、创客中心等实体，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，推动形成多方参与、合作共赢的良好局面。（责任单位：市农业农村局、市自然资源局、市文化广电旅游体育局、市财政局）。

（七）强化金融产品扶持。推动金融信贷产品和服务创新，引导商业银行开发“民宿贷”“农宅贷”等系列特色金融产品，拓展经营主体融资渠道，为农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用提供支持。健全和完善农房经营权价值评估、抵押物处置及抵押贷款风险缓释补偿机制，引导流转农房经营权依法向金融机构融资担保。鼓励政府支持的融资担保和

再担保机构，加大对相关投资主体的支持。（责任单位：市农业农村局、市财政局）。

四、实施步骤

（一）前期准备阶段

成立由政府有关负责同志为组长的领导机构，组织制定出台全市探索试点工作方案。

（二）组织实施阶段

根据工作方案，选取一个村组织开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用探索试点工作。

（三）工作总结阶段

对探索试点工作进行梳理总结，形成农村闲置宅基地和闲置住宅盘活方面的工作报告，分别上报兴宁市全域土地综合指挥部和梅州市农业农村局。

五、保障措施

（一）加强组织领导。依托“兴宁市全域土地综合整治指挥部”办公室作为市政府农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用探索试点工作领导小组（以下简称领导小组），领导小组下设工作专班，由相关部门、镇（街道）联合组建，专班办公室设在市农业农村局，负责日常工作的组织协调，组织召开联席会议，定期安排相关具体工作，收集、整理和归纳各成员单位改革工作开展情况，并负责落实领导小组交办的其他事项。

（二）加大政策支持。各相关部门充分利用上级关于乡村振兴、城乡融合发展、返乡下乡人员创业创新等支持政策和扶持资金，支持闲置农房与闲置宅基地盘活利用探索试点工作。对盘活闲置住宅发展新业态，在工商登记、税收、办证等方面要给予优惠政策，治安、消防、卫生等特种行业经营市场要提供准入便利服务。

（三）加强宣传引导。充分利用网络媒体等阵地、文化旅游推介平台，广泛宣传相关政策措施，为农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用试点示范，营造良好的舆论环境；及时总结宣传先进典型经验，大力弘扬创业创新精神；抓好访调及诉调对接工作，防范和化解盘活利用试点中的矛盾纠纷，保障农村和谐稳定。

（四）强化督查考核。将各镇（街）和相关部门试点示范工作完成情况，纳入市政府年度目标管理绩效考核。

(此页无正文)



兴宁市农业农村局



兴宁市自然资源局



兴宁市财政局



兴宁市住房和城乡建设局



兴宁市文化广电旅游体育局

2024年12月5日