

东至县 2020 年农村闲置宅基地和闲置住宅 盘活利用工作实施方案

为贯彻落实党中央、国务院关于稳慎推进农村宅基地制度改革有关精神和省政府 2020 年重点工作部署，积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用，深入推进农村闲置宅基地和住宅盘活利用试点工作，结合我县实际，特制定本实施方案。

一、基本情况

东至县隶属池州市，位于安徽省西南部、八百里皖江南岸之首，国土面积 3261 平方公里，人口 54.8 万人，辖 15 个乡镇、234 个行政村、17 个社区居委会，农户 14.2 万户，3465 个村民小组。2019 年底我县宅基地使用权发证总数 125920 宗，面积 2469.84 公顷；集体建设用地发证总数 347 宗，面积 56.21 公顷。

二、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中全会精神和中央、省委、市委有关会议精神，坚持农业农村优先发展，紧紧围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的要求，进一步解放思想，鼓励村集体、农民利用闲置农房，积极引入社会资本投入“三农”，吸引城市居民到农村创新

创业，倡导乡贤回乡治村养老，盘活农村闲置的宅基地和住宅，培植新业态，变“死资产”为“活资产”，充分释放改革红利，促进城乡融合发展，壮大村级集体经济，依法依规改变农村农房乱象，增加农民财产性收入，推进美丽乡村建设，促进乡村全面振兴。

三、基本原则

（一）坚守底线,勇于创新。以法律法规为框架，严守宅基地集体所有制不改变、“一户一宅”“户有所居”、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，符合国家和我省关于宅基地管理、国土空间规划、用途管制、市场监管和传统村落保护等法律法规和政策，不得违法违规买卖或变相买卖农村宅基地。在政策允许范围内，大胆改革创新，有效盘活闲置农村宅基地和闲置住宅，优化农村资源配置。

（二）科学规划,分类指导。闲置农村宅基地和住宅盘活与村庄规划相衔接，与乡村产业发展规划相匹配，遵守消防安全消防规定，符合环保卫生要求，注重绿色发展；利用与全域环境整治、全域旅游、古村落保护等规划相匹配,加强乡村风貌整体管控。

（三）因地制宜,稳步推进。充分考虑各村组区位条件、资源优势、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，成熟一批、发展一批。鼓励村民自行拆除“一户一宅”以外的住宅，坚持先行先试，

勇于探索实践，创新开发利用路径，妥善处置和化解违章建筑、权属纠纷等历史遗留问题，总结经验，为全域盘活提供现实“样本”。

（四）政府主导，农民受益。乡镇政府主导开展，村级组织落实实施，吸引社会资金参与，充分尊重农民群众意愿，不搞“一刀切”强行推进，切实保护农民利益，增加农民财产性收入。

四、工作任务

学习借鉴外地的成功做法，结合已开发利用闲置农房（宅基地）的案例，多形式多途径盘活闲置农房（宅基地），形成可复制可推广经验，为全县盘活利用闲置农房（宅基地）工作发挥示范引领作用。各乡镇选择 1-2 个村两委工作能力强、积极性高、相关基础好的村开展试点；县直单位各司其责，指导、推进我县闲置农房、宅基地盘活利用工作。

（一）加快编制县域村庄建设规划。力争 2020 年底前做到应编尽编，暂时没有条件编制村庄规划的，在县、乡镇国土空间规划中明确村庄国土空间用途管制和建设管控要求，各乡镇实现村庄规划管理全覆盖。（责任单位：各乡镇人民政府，县自然资源和规划局）

（二）摸清底数。各乡镇要抽调人员组建农村闲置宅基地、住宅调查摸底工作组，结合房地一体调查，以自然村为单位，根据农户闲置宅基地和闲置住宅调查表、农村集体闲

置宅基地和闲置房屋调查表，摸清各村组的闲置农房、宅基地情况及现有农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用情况。对于闲置的农村宅基地要逐宗了解由来，闲置的农房要逐幢了解农房的产权、建筑年代、框架、面积、位置、流转意愿等详细情况，逐一拍照登记造册，录入东至县农村产权交易系统，建成全县闲置农房（宅基地）全要素数据库，实行信息化管理。（责任单位：各乡镇人民政府，县农业农村局、自然资源和规划局、公共资源交易监督管理局）

（三）确权登记。开展房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证工作，按照“尊重历史、客观公正、面积法定、让利于民”原则，根据有关法律法规，解决农村宅基地及住房历史遗留问题，审慎稳妥开展农村违规建房、一户多宅等专项整治。按照“权属合法、界址清楚、面积准确”的原则，组建工作机构，落实工作经费，全面开展房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证。（责任单位：县自然资源和规划局、农业农村局、财政局、住房和城乡建设局、公安局，各乡镇人民政府）

（四）要素保障。结合土地综合整治项目，对“空心村”、村组农房闲置相对集中的，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等要素保障。（责任单位：

各乡镇人民政府，县自然资源和规划局、农业农村局、住房和城乡建设局）

（五）利用闲置农房发展新业态。分类指导，有序推进，针对不同村庄状况，差异化选择新业态、新产业。重点发展居家养老、创新创业、文化创意、农产品示范加工、民俗手工艺、特色食品、农事体验、民宿客栈、摄影写生、物业租赁、电商物流产业等业态；鼓励乡镇、村合理利用农村闲置房屋（宅基地）开办文化、体育、旅游、教育、医疗等公共配套服务。（责任单位：县农业农村局及县直有关单位，各乡镇人民政府）

（六）推进传统村落开发和保护。尊重自然，顺应自然，对古村落、古建筑、古民居等历史性建筑，坚持保护为主，在保护中开发不搞大拆大建，传承尧舜农耕文化，留住乡愁记忆。（责任单位：县住房和城乡建设局、自然资源和规划局、农业农村局、文化和旅游局，各乡镇人民政府）

（七）大力开展农村人居环境整治。推进农村环境“三大革命”，全面启动以“五清一改”为重点的村庄清洁行动。针对农村地区环境现有突出问题，以沿河、沿湖、沿路、景区、城乡结合部为重点范围，以杂物堆、柴火堆、垃圾堆、排污口、乱搭乱建、乱堆乱放为重点内容开展环境整治，完善垃圾、污水、厕所等环境设施，提升道路、停车场、标识标牌等公共服务设施，开展生态环境修复，达到环境整洁、

风景优美。明确整治期限、责任分工，建立长效管理机制。农村人居环境明显改善，村容村貌显著提升。（责任单位：县农业农村局、城管执法局、生态环境分局、水利局、交通运输局、文化和旅游局、住房和城乡建设局，各镇人民政府）

（八）完善交易平台，规范闲置宅基地和住宅盘活利用流程。一是依托县农村产权交易体系建设。以县农村产权交易中心、乡镇农村产权交易服务站、村两委组织为重点的三级体系，全网络激活利用农村闲置住宅（宅基地），积极对外推介开展农村闲置住宅（宅基地）流转。二是加强日常管理。认真做好农村产权交易平台建设和日常维护，开辟农村闲置住宅（宅基地）流转专栏，完善相关程序及模式。按照市场原则，采用议价、竞价、挂牌、拍卖等方式规范流转闲置住宅（宅基地），注重保护农民利益和社会资本合法权益，规范闲置农房租赁合同文本和签约行为，租赁合同应当明确房屋租赁用途、租赁期限、房屋使用要求、维修责任、房屋返还、合同解除、违约责任和争议解决办法等主要内容。（责任单位：县公共资源交易监督管理局、农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、财政局）

（九）研究出台相关配套政策及扶持措施。

1. 研究出台《东至县盘活利用闲置农村宅基地和闲置住宅工作实施方案》。（责任单位：县农业农村局、自然资源和规划局、财政局）

2. 出台《关于农房重建改建扩建管理暂行办法（试行）》

《关于解决农村宅基地及住房历史遗留问题暂行办法（试行）》

《东至县房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记

颁证工作实施方案（试行）》。（责任单位：县自然资源和规划局、住房和城乡建设局、农业农村局、司法局、公安局）

3. 研究出台各项扶持措施，服务大局。（责任单位：县直有关单位）

五、实施步骤

（一）前期准备阶段。2020 年 5 月上旬以前，各乡镇制定出台试点工作方案，落实试点村，报县农村闲置宅基地和住宅盘活利用工作领导小组办公室备案。

（二）调查摸底阶段。2020 年 7 月中旬，各乡镇全面完成闲置农房（宅基地）摸底调查，形成农房调查成果，并将调查信息录入农村产权交易系统，建成闲置农房全要素数据库。各乡镇调查统计报表逐级汇总，以乡镇政府名义将调查总结及报表报送领导小组办公室。

（三）组织实施阶段。2020 年 12 月底前，基本完成农村房地一体确权登记颁证工作，相关部门出台配套政策和扶持措施。2021 年 1 月底前，土地综合整治、农村人居环境整治有明显成效。2021 年 2 月中旬，开始农村闲置宅基地和闲置住宅信息平台录入。2021 年 3 月底，各乡镇试点村闲置宅基地和空余住宅盘活利用工作基本完成，并向有一定基础、

条件好的村逐步推开。

（四）总结提升阶段。2021年5月底前，各乡镇对盘活闲置

农村宅基地和住宅工作进行总结，形成盘活闲置农村宅基地和住宅工作报告，报领导小组办公室。

六、保障措施

（一）加强组织领导。成立由县政府主要领导任组长，分管农业、自然资源和规划的副县长任副组长，各相关部门主要负责人为成员的农村闲置宅基地和住宅盘活利用工作领导小组，领导小组下设办公室在县农业农村局。各乡镇要成立专项工作组，乡镇政府主要负责同志为第一责任人，亲自抓、负总责，确保试点任务高效有序推进。

（二）建立推进机制。县直各单位按照任务分解和时间节点，成立盘活利用农村闲置住宅（宅基地）工作推进组、土地综合整治工作推进组、农村人居环境整治工作推进组，强化部门联动协作，形成闲置农房盘活利用推进机制。

（三）强化工作指导。自然资源和规划、农业农村、住房和城乡建设、公安、市场监督管理、税务、生态环境、文化和旅游、卫生健康、教育体育等部门应当按照各自职责，积极配合，全力推进农村闲置住宅（宅基地）盘活利用工作。定期、不定期指导工作推进，对乡镇在实施中遇到的问题，进行集中研究，确定解决路径，指导制定相关政策，确保工作合法高效推进。

（四）提供便利服务。依托县农村产权交易中心，发布符

合条件的农村闲置房源信息。积极开展对利用农村闲置宅基

地和住宅进行创新创业人员的政策咨询、市场信息等服务，重点做好返乡下乡人员创业创新中的土地流转、项目选择和标准化建设等服务。对租赁农村闲置宅基地和住宅作为经营场所开展农村创业的，推进“最多跑一次”，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。

（五）加大政策支持。财政部门要做好资金保障工作，确保调查摸底及测绘、房地一体确权登记颁证、解决历史遗留问题等工作经费落实到位。对盘活闲置农房发展新业态，在工商登记、税收等方面要给予优惠政策。同时，有关部门要积极引导相关金融机构开发“民宿贷”“农宅贷”等特色金融产品，研究出台扶持措施，拓展融资渠道，简化市场准入，优化登记、备案等手续，努力为试点示范工作顺利实施创造条件。

（六）加强宣传引导。充分利用网络媒体等阵地，通过举办宣传推介活动，广泛宣传相关政策措施，为盘活利用农村闲置宅基地和住宅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。抓好司法对接工作，防范和化解因农房流转造成的不良债权债务和矛盾纠纷，保障农村和谐稳定。

（七）强化督查考核。各乡镇和相关部门工作完成情况纳入县委、县政府年度目标管理绩效考核。

附件：东至县农村闲置宅基地和住宅盘活利用工作领导小组成员名单

附件

东至县农村闲置宅基地和住宅盘活利用 工作领导小组成员名单

组 长：盛国星

副组长：朱立扬（常务）

施为民

成 员：朱俊明（县农业农村局）

胡忠诚（县自然资源和规划局）

冯腊旺（县财政局）

鲍锡清（县公共资源交易监督管理局）

赵敬文（县公安局）

王永红（县司法局）

金仁安（县文化和旅游局）

宋丰明（县市场监督管理局）

叶旭东（县生态环境分局）

汪忠海（县税务局）

李 强（县卫生健康委员会）

黄正发（县教育体育局）

程国庆（县交通运输局）

张百胜（县城市管理行政执法局）

杨善勇 （县水利局）

汪敬阳 （县数据资源管理局）

金本文 （中国人民银行东至县支行）

领导小组下设办公室，办公室设在县农业农村局，朱俊明、胡忠诚兼任办公室主任，朱长东、胡权发任办公室副主任。