

梅州市梅县区人民政府文件

梅县区府〔2024〕12号

梅州市梅县区人民政府关于印发《梅州市梅县区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（扶大高新区管委会、新城办事处），区府直属和省、市属驻梅各单位：

《梅州市梅县区闲置农房与闲置宅基地盘活利用实施方案》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区农业农村局反映。

梅州市梅县区人民政府

2024年11月28日

梅州市梅县区闲置农房与闲置宅基地 盘活利用实施方案

为积极探索农村闲置农房与闲置宅基地盘活利用有效途径、政策措施，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，进一步激发乡村发展活力。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）精神，结合农村宅基地制度改革、全域土地综合整治等工作，现就我区开展农村闲置农房与闲置宅基地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，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，稳妥探索闲置农房与闲置宅基地盘活利用的有效途径和体制机制，促进闲置农房与闲

宅基地盘活利用，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）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。

（三）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。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。

（四）因地制宜，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，因地制宜，分期分批实施，稳妥有序推进。防止简单一拆了事、大拆大建、违规开发。

（五）多方联动，协同推进。农业农村部门要对农村闲置农房与闲置宅基地盘活利用工作统筹安排，组织相关部门和各乡镇认真调查摸底，用足用活政策，依法有序推进。镇、村要做好群众工作，稳妥推进收回补偿安置和清理整治等工作。将闲置农房与闲置宅基地盘活利用，与实施乡村振兴战略、城乡融合发展等工作紧密衔接，加强区直部门之间和镇村的联动，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

通过闲置农房与闲置宅基地盘活利用，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要素保障，打造闲置农房与闲置宅基地盘活利用创新样板。

四、工作内容

（一）全面摸清农村闲置农房与闲置宅基地基本信息。各乡镇全面开展农村闲置农房与闲置宅基地调查摸底工作，以村为单位、逐村逐户开展调查摸底，摸清各村闲置宅基地和闲置农

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）探索农村闲置农房与闲置宅基地流转方式。探索农村闲置宅基地三权分置，逐步探索流转流程、流转范围、流转期限、流转用途、流转对象等内容，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、闲置农房流转供求信息及流转规范文本等服务，实现农村产权流转市场化。

（三）探索农村闲置农房与闲置宅基地盘活利用模式。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）支持培育农村闲置农房与闲置宅基地盘活利用主体。在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，鼓励有一定经济实力村集体经济组织成立强村富民公司，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，依法依规盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，发展符合农村特点的农家乐、

休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验等乡村产业。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，进行集中收回整治，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村庄闲置宅基地和闲置农房，进行收回盘活，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、村集体收回盘活，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，支持村集体收回改造、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、收回补偿标准及安置方式

收回补偿标准具体由农村集体经济组织与农户协商、可参考梅县区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。收回程序按照相关步骤规范实施。

七、实施范围

梅县区闲置农房与闲置宅基地盘活利用工作根据因地制宜的形式，根据实际情况在全区逐步推开，盘活利用对象属于客家围龙屋的应符合《梅州市客家围龙屋保护条例》。

八、工作措施

（一）加强组织领导。梅县区闲置农房与闲置宅基地盘活利用相关工作，在梅州市梅县区全域土地综合整治指挥部农用地整理与乡村产业发展专班指导下开展工作。区农业农村局牵头负责，协调做好相关工作。

（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。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。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）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，为农村闲置农房与闲置宅基地盘活利用提供依据。严格执行村庄规划、“一户一宅”、“拆旧建新”、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，确保农村闲置农房与闲置宅基地盘活利用工作顺利推进。

（五）强化督查考核。区农业农村局加强对闲置农房与闲置宅基地盘活利用工作的指导、检查和监督，总结推广成功经验。

公开方式：依申请公开