

《柞水县农村闲置宅基地及闲置农房盘活利用管理办法（试行）》（讨论稿）

为规范农村闲置宅基地及闲置农房（以下简称闲置资源）盘活利用工作，提高“两农”收入，助力乡村振兴，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国乡村振兴促进法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》《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》等法律法规和有关文件精神，结合我县实际，特制定本办法。

一、总则

（一）本办法适用于县内闲置资源的盘活利用管理。

（二）闲置资源盘活利用应当遵循以下原则。

1. 坚守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线。

2. 符合国家和地方关于宅基地管理、国土空间规划、村庄规划、用途管制、市场监管和传统村落保护等法律法规和政策；符合建筑安全、消防安全、秦岭生态保护等要求。

3. 村（社区）集体经济组织或新业态公司（以下简称村社集体或业态公司）是盘活利用的主体；盘活过程必须公开透明、程

序规范，必须充分尊重农户意愿，必须保障农户的知情权、参与权和监督权。

4. 不得改变闲置宅基地集体所有权性质，不得买卖或变相买卖；闲置宅基地必须经村（社区）集体经济组织表决同意后方可交村社集体或业态公司集中依法依规建设。

5. 不得变更闲置农房所有权权属；对闲置农房进行加固、改造必须经镇（办）批准。

二、盘活范围

（一）本办法所称的闲置宅基地是指经依法批准取得，权属清晰，具有下列情形之一的农村集体建设用地。

1. 经批准已动工建设农房及其附属设施的集体建设用地。
2. 村民依法自愿退出的宅基地。
3. 农村集体经济组织依法依规按程序收回的宅基地。
4. 地上房屋倒塌灭失的存量集体建设用地。

（二）本办法所称闲置农房，是指建造在依法批准的宅基地上、权属清晰，具有下列情形之一的房屋。

1. 房屋所有权人（或主要家庭成员）已拥有其他安全住房，导致该房屋长期无人（通常指一年以上）居住。
2. 房屋结构安全但内部设施不完善，长期（通常指一年以上）无人居住且未有效利用。
3. 其他经房屋所有权人确认并同意盘活，且经村（社区）集体经济组织公示后无异议的。

(三)有下列情形之一的闲置资源，原则上不得纳入本办法规定的盘活范围。

1. 权属存在争议或纠纷尚未解决的。

2. 已纳入征收、拆迁、移民、地质灾害避险搬迁等计划的。

3. 房屋存在安全隐患，经专业机构鉴定为 C 级以上危房，短期内无法通过改造消除危险的。

4. 经批准取得宅基地使用权，满两年未开工建设，且未获得延期使用许可的。

5. 法律法规及政策规定的其他禁止情形。

三、运行机制

(一)集中整合。村社集体或业态公司可以采取作价回购、统一租赁、农户委托、入股合作等多种方式集中整合本村(社区)闲置资源，以便于统一盘活利用。

1. **作价回购**。拥有闲置资源的农户，在有其他合法住所且自愿退出该闲置资源情况下，可与村社集体协商，回购闲置资源归村社集体所有。

2. **统一租赁**。农户可以将闲置农房租赁给村社集体或业态公司，按合同收取租金，但租赁期限最长不超过 20 年。

3. **农户委托**。农户可签订《闲置农房经营管理授权委托书》将闲置农房授权委托村社集体或业态公司统一管理经营、出租、入股、招商。

4. **入股合作**。农户可以将闲置农房一定年限的使用权作价，

以契约方式入股村社集体或业态公司，协商确定分红比例。

(二) 盘活利用。由经营主体负责对整合后的闲置资源进行加固、改造；可发展符合本村（社区）特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目；村社集体或业态公司可收取经营主体一定比例的管理费。

1. 开发经营。有条件的村社集体或业态公司可以选择适合本村（社区）特点的产业，聘请乡村运营人才，利用集中整合的闲置资源开发经营。

2. 对外出租。村社集体或业态公司可以将整合后的闲置资源统一对外出租，依法签订租赁合同，明确双方权利义务，约定租赁期限、用途、租金及支付方式等内容，租赁期限最长不超过20年，不得以租代售，变相买卖宅基地。

3. 资产入股。村社集体或业态公司可以将集中整合的闲置资源作价入股相关经营主体，获取收益和分红。

4. 联合开发。村社集体或业态公司可以将集中整合的闲置资源与投资者合作开发，本着合作共赢的原则协商确定双方的收入分配比例。

四、工作职责

(一) 村社集体或业态公司职责。在与经营主体签订盘活利用协议（合同）后，15个工作日内向所在镇（办）完成备案。

(二) 镇（办）职责。负责本行政区域内闲置资源盘活利用

的组织实施和管理。

（三）部门职责。

1. 县农业农村局负责闲置资源盘活利用的指导、监督等工作；

2. 县资源局负责闲置资源盘活利用的确权颁证、规划管理工作；

3. 县住建局负责建设工程质量安全的指导与监督工作；

4. 县公安局、县交通局、县水利局、县文旅局、县市监局、县林业局、县环境局等部门按照各自职责，做好闲置资源盘活利用的相关工作。

五、其他

（一）本办法由柞水县人民政府负责解释。

（二）本办法（试行）自 2025 年 月 日起施行，有效期至 2026 年 月 日。