

东镇政办〔2020〕13号

## 关于印发东流镇 2020 年农村闲置宅基地 和闲置住宅盘活利用工作实施 方案的通知

各村、镇直有关单位：

《东流镇 2020 年农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作实施方案》已经政府研究同意，现印发给你们，请各单位认真贯彻落实。

东流镇人民政府办公室

2020 年 5 月 10 日

# 东流镇 2020 年农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作实施方案

为全面贯彻落实《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》（东政办〔2020〕14 号）文件精神，结合我镇实际情况，特制定本实施方案。

## 一、基本情况

东流镇位于东至县西部，国土面积 147 平方公里，人口 3.8 万人，辖 12 个行政村、3 个社区居委会、147 个村民小组。

## 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、四中全会精神和省委、市委、县委有关会议精神，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。

## 三、基本原则

**（一）坚守底线，勇于创新。**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。

**（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，注重房屋单体个性设计，避免百村一面，千村同业。

**（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。**镇政府主导开展，村组织落实实施，吸引社会资金参与，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”强行推进，切实保护农民利益，增加农民财产性收入。落实宅基地集体所有权益，形成多方共赢的良好格局。

#### 四、工作任务

**（一）摸清底数。**各村要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。

**（二）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。

**（三）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。

**（四）创新盘活利用机制。**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，选择适合本村实际的农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用模式。探索符合市场规律的农村

宅基地使用权有偿退出激励，支持村集体经济合作社采取整理、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。探索宅基地集体所有权的有偿使用，允许村集体对利用农村宅基地和住宅从事客栈、餐饮、文创、康养等商业经营活动的业主，按每平方米使用面积分年度适当收取集体土地收益金，用于发展村级公益事业。

**（五）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、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。

## **五、实施步骤**

**（一）前期准备阶段。**2020年5月上旬以前，镇制定出台试点工作方案，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，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。各村将调查统

计报表及调查总结报送镇领导小组办公室。

**（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；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，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，各村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镇领导小组办公室。

## 六、保障措施

**（一）加强组织领导。**成立由镇政府主要领导任组长，分管领导为副组长，自然资源和规划所、财政分局、村镇建设事务所、农办等单位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，负责全镇盘活利用农村闲置房屋、宅基地的指导、协调、监督等工作。各村要成立专项工作组，村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）明确责任。**镇直各单位要按照各自职责，积极配合，全力推进农村闲置住宅、宅基地盘活利用工作。要定期、不定期指导工作推进，对在实施过程中遇到的问题，进行集中研究，确

保工作高效推进。

**(三) 加强宣传引导。**要充分利用网络媒体等宣传阵地，广泛宣传有关政策措施，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；抓好司法对接工作，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。