奇台县关于进一步鼓励与支持盘活利用闲置宅基地及闲置农房的指导意见（试行）

为深入贯彻落实党的二十届三中全会精神，积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住房盘活利用工作，现就盘活农村闲置宅基地和闲置住房，结合我县实际，制定本指导意见。

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，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，紧紧围绕“五好两宜”和美乡村建设，促进农业高质高效、农民富裕富足，以提高农村闲置土地资源利用效率、增加农民收入、壮大村集体经济为目标，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，探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置住房的有效途径和政策措施，为激发乡村发展活力、促进乡村振兴提供有力支撑。

二、基本原则

**（一）规划先行，统筹推进。**农村闲置宅基地和闲置住房盘活利用要注重规划先行，与村庄规划相衔接，与乡村产业发展规划相匹配，以乡镇为单位，整体推进。

**（二）坚守底线，保障权益。**始终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”，落实宅基地集体所有权，保障农户宅基地资格权和农民房屋所有权，严格执行“一户一宅、面积法定”的政策规定，适度放活宅基地和农民房屋使用权。

**（三）政府引导，集体主导。**坚持政府引导和村集体经济组织主导的方式，充分发挥村集体经济组织自治作用，结合农村集体产权制度改革和农村宅基地制度改革成果，激发群众参与盘活农村闲置宅基地（住房）管理的积极性、主动性，形成依法治理、管理有序的工作格局。

三、闲置宅基地及闲置农房的定义

本指导意见所称闲置宅基地及闲置住房，是指在保障宅基地资格权人“户有所居”的前提下，未充分有效盘活利用的全部或部分宅基地及农房。

四、目标任务和实施范围

盘活利用农村闲置宅基地和闲置住房工作坚持政府引导、乡镇主责、村级主体、先行先试、点面结合的原则，选择农村集体经济组织健全、宅基地管理规范、乡村产业发展有基础、农民群众参与积极性高的行政村，作为盘活闲置宅基地示范村，打造一批盘活利用示范村，出台盘活闲置宅基地相关政策，建立盘活机制，实现闲置宅基地盘活利用，增加农民财产性收入和村集体经济收入。确定腰站子村、营盘滩村、半截沟村、川坝村、新户梁村、涨坝村、古城村、柳树河子村为我县农村闲置宅基地和闲置住房盘活利用示范村，其余各乡镇确定一个村为跟进村。

五、闲置宅基地及闲置农房盘活利用的正面与负面清单

**（一）正面清单**

**一是**农村集体经济组织及其成员。在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，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房。鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用。

**二是**返乡人员。支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。

**三是**社会企业。引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作。

**（二）负面清单**

严格禁止利用农村闲置宅基地和闲置住房建设别墅大院和私人会馆。严格禁止城镇居民在农村购置宅基地。严格禁止利用盘活农村闲置宅基地和闲置住房开发或变相开发住宅类商品项目。

六、闲置宅基地及闲置农房盘活利用的主要路径

**（一）闲置退出。**拥有闲置宅基地和闲置住房的农户，在有其他合法住所且自愿退出的情况下，采取“留权不留地”的方式，通过发放“宅票”，保留宅基地资格权，同时退出现有宅基地使用权。

**（二）统一租赁。**农户可以将闲置住房租赁给农村集体经济组织或社会组织，按合同收取租金，租赁期限最高不得超过二十年。

**（三）入股经营。**农户可以将闲置农房使用权折价入股，按与合作方协商的股份参与经营，采取“保底租金+股份分红”的收益分配模式，分红比例双方协商确定。

**（四）农户自营。**对无意愿参加合作开发、入股经营、委托出租的农户可自行经营，应接受村集体经济组织的指导和管理。

**（五）集体经济组织收储。**村集体经济组织可用自有资金收储闲置宅基地，做为集体经营性建设用地储备。有条件的村集体经济组织也可与农民“以房换房、以宅养老”，集体经济组织与孤寡老人签订供养协议，村民搬进国家投入或村集体经济组织出资建设的养老公寓或养老互助院，村集体经济组织对其腾退的闲置宅基地和闲置住房统一盘活利用。

**（六）搬迁撤并。**各乡镇要依据乡镇国土空间规划，将基础条件差，生态环境脆弱、人口流失特别严重的村庄，在充分尊重群众意愿前提下，逐步进行搬迁撤并。腾退出的建设用地作为集体经营性建设用地进行储备。

七、发展业态

各乡镇要结合本地实际，因地制宜，分类施策，充分挖掘发展乡村新产业新业态，开展民宿、农家乐、客栈农庄、度假村、休闲观光农业、田园综合体、电商等形式多样化的产品业态。创新盘活新路径，利用闲置宅基地和闲置住房打造一批集合多种类型的乡村产业融合发展项目。

1. **发展乡村旅游民宿。**依托江布拉克国家AAAAA景区，结合现有旅游资源禀赋和民宿发展优势，充分挖掘丝路文化 、麦乡文化、驿站文化、汉唐文化、营盘文化、拔廊房民居文化、兵囤文化（戍边文化）、哈族游牧文化等文脉资源，发展半截沟镇、碧流河镇和吉布库镇 3 个镇，18 个行政村，野奢民宿、度假民宿、精品民宿、大众民宿、康养民宿等，同时推动民宿与其他产业的融合发展，将民宿与农家乐、农事体验、生态观光农业等相结合，延长产业链，推动乡村振兴和旅游经济的繁荣。
2. **发展产业性服务项目。**依托奇台县农文旅产业优势，支持利用闲置宅基地和闲置住宅发展产业性服务项目。支持具有专业技术特长的科技人员、大学生、文化创客和农科企业利用闲置宅基地和闲置住宅下乡开展农产品加工技术研发、小麦品牌营销、拓展旅游咨询服务、文化创意产品开发、旅游线路定制等服务项目。

**（三）发展乡村特色产业。**立足乡村特色资源，支持利用闲置宅基地和闲置住宅发展休闲农业、农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。

**（四）发展农村康养服务。**以“绿色奇台、全域康养”为目标，依托丰富的自然资源、深厚的人文底蕴和显著的区位优势，全力推进农村康养服务发展。支持涨坝村利用闲置宅基地和闲置住宅开办集医疗、养老、康复、保健、娱乐等功能于一体的健康养生基地、养老院、老年公寓、农村社会福利服务中心等养老服务设施。

八、保障措施

**（一）提高思想站位。**尊重农民意愿，处理好农民与宅基地的关系，尊重农民意愿，实现好、维护好、发展好农民合法权益。发挥农民主体作用，村集体经济组织要积极引导农民参与闲置宅基地和闲置住房盘活利用工作

**（二）加强政策支持。**完善政策体系，各乡镇要认真落实中央和自治区有关乡村振兴、城乡融合发展等文件要求，完善适合村组实际的政策和扶持措施。对已经利用闲置宅基地和住房发展的新产业新业态项目，允许各乡镇依法依规完善相关手续，加强事中事后监管

**（三）培育盘活利用主体。**发挥农村集体经济组织作用，支持农村集体经济组织及其成员通过自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用闲置宅基地和住房。鼓励返乡人员、退役军人、大学生等利用闲置宅基地和住房开展自主经营和租赁经营。同时，引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用工作。

**（四）加强监管与风险防控。**农业农村、自然资源部门要加强对宅基地所有权人的监管，各村集体经济组织要加大动态巡查力度，从源头对违法违规行为进行防控。守住法律和政策底线，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发等问题，确保盘活利用依法依规进行。