关于《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）》的起草说明

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等资产，结合我县实际，制定了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。

1. 制定必要性

党的二十届三中全会精神明确提出允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用，奇台县制定相关指导意见，是对党的二十大和二十届二中、三中全会精神的积极响应和具体落实，有助于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。

1. 制定依据

《中华人民共和国土地管理法》

《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》

三、起草过程

2021年至2024年4月，奇台县作为全国农村宅基地制度改革试点县市，结合实际研究指定了《奇台县盘活闲置宅基地指导意见（试行）》（奇党办字〔2023〕14号），2024年4月宅改试点工作结束，该文件到期废止。

2025年3月根据昌吉州州党委第159次常委会的会议决定，农业农村部门要结合“空心村”“冬城夏村”实际，研究提出农户住房盘活利用的具体措施。根据新政策新要求，结合我县实际，对《奇台县盘活闲置宅基地指导意见（试行）》（奇党办字〔2023〕14号）进行修改完善，于2025年3月29日形成《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》的初稿。2025年3月底至4月中，经5次部门会议研究讨论形成征求意见稿，于2025年4月16日通过“安可”系统转发至相关部门和乡镇征求意见，累计收集相关部门和14个乡镇意见建议5条，经讨论采纳3条，于2025年5月14日至22日通过政府门户网站向社会公众征求意见。通过反复征求上级意见，下乡（镇）、村调研（15次），对《指导意见》进行了11次的修改完善，并结合我县实际，编制了《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）》。

四、主要内容

**《实施方案》分为八部分：**

**第一部分为指导思想。**明确了开展农村闲置宅基地和闲置住房盘活利用工作应遵循的指导思想。

**第二部分为基本原则。**开展农村闲置宅基地和闲置住房盘活利用工作应遵循规划先行，统筹推进、坚守底线，保障权益、政府引导，集体主导的原则。

**第三部分为闲置宅基地及闲置农房的定义。**在“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。

**第四部分为目标任务和实施范围。**选取部分交通便利、自然资源禀赋较好的村作为示范村，各乡镇再自行确定一个跟进村。

**第五部分为闲置宅基地及闲置农房盘活利用的正面与负面清单。**明确闲置宅基地及闲置农房盘活利用的正面与负面清单。

**第六部分为闲置宅基地及闲置农房盘活利用的主要路径。**明确闲置退出、统一租赁、入股经营、农户自营、集体经济组织收储、搬迁撤并六种盘活路径的具体方式。

**第七部分为发展业态。**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。

**第八部分为保障措施。**盘活农村闲置宅基地和闲置住房要提高思想站位、加强政策支持、培育盘活利用主体、加强监管与风险防控。

 奇台县农业农村局

2025年5月27日