奇政办规〔2025〕3号

关于印发奇台县进一步鼓励与支持盘活利用农村闲置住房的指导意见（试行）的通知

各乡镇人民政府、各有关单位：

《奇台县关于进一步鼓励与支持盘活利用农村闲置住房的指导意见（试行）》已经第十八届人民政府第62次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

奇台县人民政府办公室

2025年6月5日

奇台县关于进一步鼓励与支持盘活利用农村

闲置住房的指导意见（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住房盘活利用工作，现就盘活利用农村闲置住房，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，以提高农村闲置资源资产利用效率、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，探索农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用的有效实现形式，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。**农村闲置住房盘活利用要注重规划先行，与村庄规划相衔接，与人居环境整治同步设计、与产业导入同步招商、与基础设施同步施工，避免“二次返工”。

**（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。

**（三）政府引导，集体主导。**坚持政府引导与村集体经济组织主导相结合，健全自治机制，统筹整合涉农资金、土地、产业等资源，通过民主协商、收益共享等方式激活群众参与农村闲置住房盘活的内生动力，构建“集体统筹、群众共治、依法有序”的治理格局。

三、农村闲置住房的定义

本指导意见所称农村闲置住房，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住房。

四、目标任务和实施范围

盘活利用农村闲置住房工作坚持政府引导、乡镇主责、村级主体的原则，选择农村集体经济组织健全、群众基础良好、闲置住房资源相对集中、具备一定产业基础或发展潜力较大的行政村作为实施重点，优先在交通条件便利、自然生态优美、文化底蕴深厚、乡村旅游资源丰富或毗邻产业园区、中心镇区的区域开展试点示范，逐步向周边辐射带动，形成“以点带面、串珠成链”的盘活利用格局。

五、农村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户合法拥有的住房。鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对农村闲置住房进行统一盘活利用。

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

**（二）负面清单**

严格禁止假借盘活利用农村闲置住房建设别墅大院和私人会馆。严格禁止假借盘活利用农村闲置住房开发或变相开发住宅类商品房项目。不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。

六、农村闲置农房盘活利用的主要路径

**（一）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。

**（二）入股经营。**农户可将闲置住房使用权作价入股，与合作伙伴组建联营体，实行“保底租金+股份分红”的分配方式，每年先收取双方约定的保底租金，再按协商确定的股份比例分享经营红利。

**（三）农户自营。**农户若无意参与合作开发、入股联营或委托出租，可自行经营闲置住房，但须接受村集体经济组织的指导和统一管理。

**（四）集体经济组织收储。**具备条件的村集体经济组织可推行“以房换房、以宅养老”模式，与孤寡老人签订供养协议，老人迁入由国家或村集体投资建设的养老公寓或互助养老院，腾退的闲置农房由村集体经济组织统一收回并盘活利用。

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、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个行政村特色民宿，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住房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住房开办集医疗、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住房。鼓励返乡人员、退役军人、大学生等利用自有闲置住房开展自主经营和租赁经营。

**（四）加强监管与风险防控。**农业农村、自然资源部门、乡镇人民政府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。

奇台县人民政府办公室 2025年6月5日印发