沙委农办〔2020〕15号

中共重庆市沙坪坝区委农村工作暨

实施乡村振兴战略领导小组办公室关于印发《关于盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的指导意见》的通知

各镇人民政府、涉农街道办事处：

 根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）文件精神，区委农村工作暨实施乡村振兴战略领导小组办公室拟定了《关于盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的指导意见》，现印发给你

们，请结合实际认真贯彻落实。

 中共重庆市沙坪坝区委农村工作暨实施

 乡村振兴战略领导小组办公室

 （重庆市沙坪坝区农业农村委员会代章）

 2020年9月28日

关于盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的

指导意见

 为贯彻落实党中央、国务院关于深化农村宅基地制度改革精神，按照《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》（农经发〔2019〕4号）要求，积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，深入实施宅基地“三权分置”，增加农民财产性收入。现提出以下意见：

 一、依法依规，加强宅基地管理

 （一）把握政策底线。坚持农村土地集体所有、耕地红线不突破、农民利益不受损的政策底线。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地，严禁利用农村宅基地建设别墅大院和私人会所。不得违法收回农民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户条件。

 （二）自愿有偿退出。鼓励进城落户农民依法自愿退出闲置宅基地；对不符合现行有关法律和政策规定的“一户多宅”等问题，有合理原因的，探索采取有偿方式引导退出。由村集体经济组织按照合理标准给以补偿，自愿退出后不再保留宅基地使用权申请资格，不能再申请宅基地。

 （三）依法收回宅基地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积不能超过我区规定标准。对因违法违规占用产生的“一户多宅”、建新不拆旧等导致多占的宅基地要依法收回使用权。

 二、建立机制，规范有序盘活

 （一）集体经济组织内部转让。本着节约集约用地的原则，宅基地使用权转让在征得宅基地所有权人同意的前提下，可以在本集体经济组织内部转让。鼓励因进城落户等情形将闲置宅基地转让给集体经济组织内部符合宅基地申请条件的农户。

 （二）工商资本参与盘活。鼓励农村集体经济组织及其成员通过出租、入股、合作等多种方式盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，盘活利用对闲置宅基地和闲置住宅的打造需符合人居环境改善，提升村庄村容风貌的基本要求。具体管理流程：经农户自愿申请，村、镇（街道）联合审核，农户与村集体签订委托管理协议，由村集体统一管理闲置宅基地，由村集体与第三方签订出租、入股、合作协议，相关收益归农户所有。村集体可与第三方协商收取一定管理费用，用于村级事业发展。按规定租赁合同期限不得超过二十年，合同到期后，双方可另行约定。

 三、多措并举，促进闲置宅基地盘活利用

 （一）支持培育盘活利用主体。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。支持返乡下乡人员依托自有和闲置农房院落发展适合的乡村产业项目。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农房的盘活利用。

 （二）加大对闲置宅基地盘活的政策支持。统筹安排中央财政扶持发展壮大村集体经济、农业农村改革等项目资金用于农村闲置宅基地和闲置住宅的盘活利用奖励和补助。探索赋予农民住房财产权（含宅基地使用权）抵押融资功能，为闲置宅基地和闲置住宅的盘活利用提供支持。结合我区乡村振兴招商引资向社会推介农村闲置宅基地和闲置住宅资源。

 （三）因地制宜选择盘活利用模式。利用闲置宅基地和闲置住宅发展符合乡村特色的休闲农业、乡村旅游、乡村养老、餐饮民宿、文化创意、电子商务等新产业新业态。大力发展农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。将宅基地单一的居住功能向生产性、经营性功能转变，为乡村发展民宿、农家体验、特色旅游提供巨大的发展空间。

中共重庆市沙坪坝区委农村工作暨实施乡村振兴战略领导小组办公室 2020年9月28日印发