

领跑者

第 18 期

中共浙江省委全面深化改革委员会办公室
浙江省最多跑一次改革办公室

2019 年 3 月 26 日

报：车俊书记、袁家军省长、郑栅洁副书记、陈金彪秘书长、
冯飞常务副省长、彭佳学副省长

编者按：近年来，伴随着城镇化过程，各地比较普遍地出现了农房闲置的情况。这既导致了农村资源的沉淀，也易产生安全隐患。绍兴市在全省率先实施“闲置农房激活”改革，实现了盘活农村闲置资源、改善农村人居环境、壮大村级集体经济和促进农民持续增收的良好成效。

绍兴市“闲置农房激活”改革 为乡村振兴增添活力

2017年6月，绍兴市在柯桥区、上虞区先行先试“闲置农房激活”工作。2018年1月，绍兴市委、市政府出台《关于实施“闲置农房激活计划”的指导意见》，全市域推开“闲置农房激活”改革，在完善农村产权交易制度、打通城乡要素流动通道等方面积极探索，取得了良好成效。截至2019年2月底，全市共激活闲置农房10585幢、122万平方米，引入开发建设项目866个，吸纳社会资本24.5亿元，带动农户就业10040人，村集体收入和农民财产性收入分别增加6267.4万元、7776.8万元。

一、完善制度框架，让农房使用权“明”起来。结合宅基地“三权分置”改革，率先出台《宅基地及房屋租赁使用权登记办法》，在维护宅基地集体所有权、保障农民对宅基地的资格权和房屋财产权的同时，放活了宅基地及闲置农房的使用权。2018年6月20日，上虞区发放全省首张宅基地及房屋租赁使用权登记证书。修订完善《农村产权交易管理办法》等文件，将闲置农房流转租赁交易等纳入农村产权交易范围，由产权交易中心专门颁发闲置农房流转“交易鉴证书”。积极探索农房租赁使用权融资改革，出台《金融支持激活闲置农房实施办法》，设计“农宅贷”“驿宿贷”

等专项金融支持产品，承租方凭借宅基地及房屋租赁使用权登记证书或“交易鉴证书”，可向银行申请抵押贷款。截至 2019 年 2 月底，全市商业银行共发放专项激活贷款 6500 多万元。

二、搭建流转平台，让供需信息流“畅”起来。设立闲置农房在线推介平台，先后建成上虞“乡路网”、柯桥“乡愁网”、新昌“共享小院”等公益性网站，实现了闲置农房信息采集、审核、发布、竞价、交易等功能全部上线。截至 2019 年 2 月底，3 个网站累计推介闲置农房 2984 幢、78.9 万平方米，流转交易 1481 宗、39.5 万平方米。组建村级农宅经营服务站，统一招商推介有出租意向的农房。目前全市共设立农宅经营服务站 302 家。市县两级农业农村部门组织“乡村看房团”走进乡村，结合水果节、美食节、文化节等活动，向广大乡贤、农创客等推介闲置农房资源。各县（市、区）组织乡镇（街道）到上海等地越商总会推介，相继签约“凤篁荟”颐养综合体项目等一批重点项目，总投资达 3 亿元。

三、丰富激活方式，让资源全方位“活”起来。从激活的模式看，闲置农房使用权出让（租赁）周期短则 1 年，长至 20 年（法律规定的最长年限）；可以由村集体统一收储，与社会资本共同实施“整村开发”，也可以采取“局部开发”方式进行；可以只单纯激活农房，也可以带动村内耕地、水面、山林等资源整体盘活。从激活的主体看，有条件的村自主投入开发，把闲置农房改造成成为文化礼堂、农家客栈、民俗馆、“红心租”等文体场所和经营实体；有的村吸引乡贤回村，在全市投资 1000 万元以上的 38 个闲

置农房激活项目中，乡贤开发占六成以上；有的村鼓励青年回村，已有 300 余名大学生回乡盘活闲置资源创业，变身创客“农小二”。从激活的业态看，重点发展乡村旅游、养老养生、运动健康、文化创意等产业。60%的闲置农房经改造后“化身”为农家乐、民宿，“尚诗堂·天姥山居”高端民宿被评为 2018 年度浙江省白金宿级民宿。受农村优良生活环境吸引，越来越多的城市居民租赁农房，到农村养生养老。2018 年全市乡村旅游营业收入、游客人数同比分别增长 20%、22%。以闲置农房为载体，乡村瑜伽馆、康养屋、骑行线、游步道等建设步入“快车道”。注重挖掘农村民俗文化、传统手工艺，同时植入“互联网+”元素，电子商务、创意设计、网红直播等兴盛起来。

四、健全保障机制，让改革获得感“强”起来。一是完善指导服务机制。针对激活过程中的农房确权登记、流转、利用等环节，推行“一站式”服务。乡镇（街道）对参与闲置农房激活的农户、企业、合作社等主体，统一登记备案，做好跟踪服务和指导。充分发挥农合联生产、供销、信用等服务功能，开展乡村闲置农房、资产、资源调查登记、咨询服务、示范引路等工作，为激活闲置农房提供专业服务。二是完善权益保障机制。实施闲置农房开发利用负面清单制度，明确规定“非保留村”及不符合相关法律法规的农房不纳入激活计划范围，严禁违法违规买卖宅基地，规范引领工商资本下乡投资行为，严禁城市居民下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。制订《闲置农房租赁合同》，指导乡村

规范流转合同，防范法律风险，健全房屋租金合理递增机制，保障农户、村集体、投资者三方合法权益。三是完善投入保障机制。2017年起，以农村“五星达标、3A 争创”活动为载体，市县两级共整合涉农资金 75.7 亿元，集中力量推进农村基础设施等标准化建设。在此基础上，对成片激活的项目，实行“一事一议”重点支持，以财政小投入撬动社会资本大投入。例如，柯桥区投入 300 多万元改善平水镇嵎山自然村基础设施，助推一期投资 3000 多万元的“刻石山雅居”项目顺利投用。

附件：“闲置农房激活”工作流程图

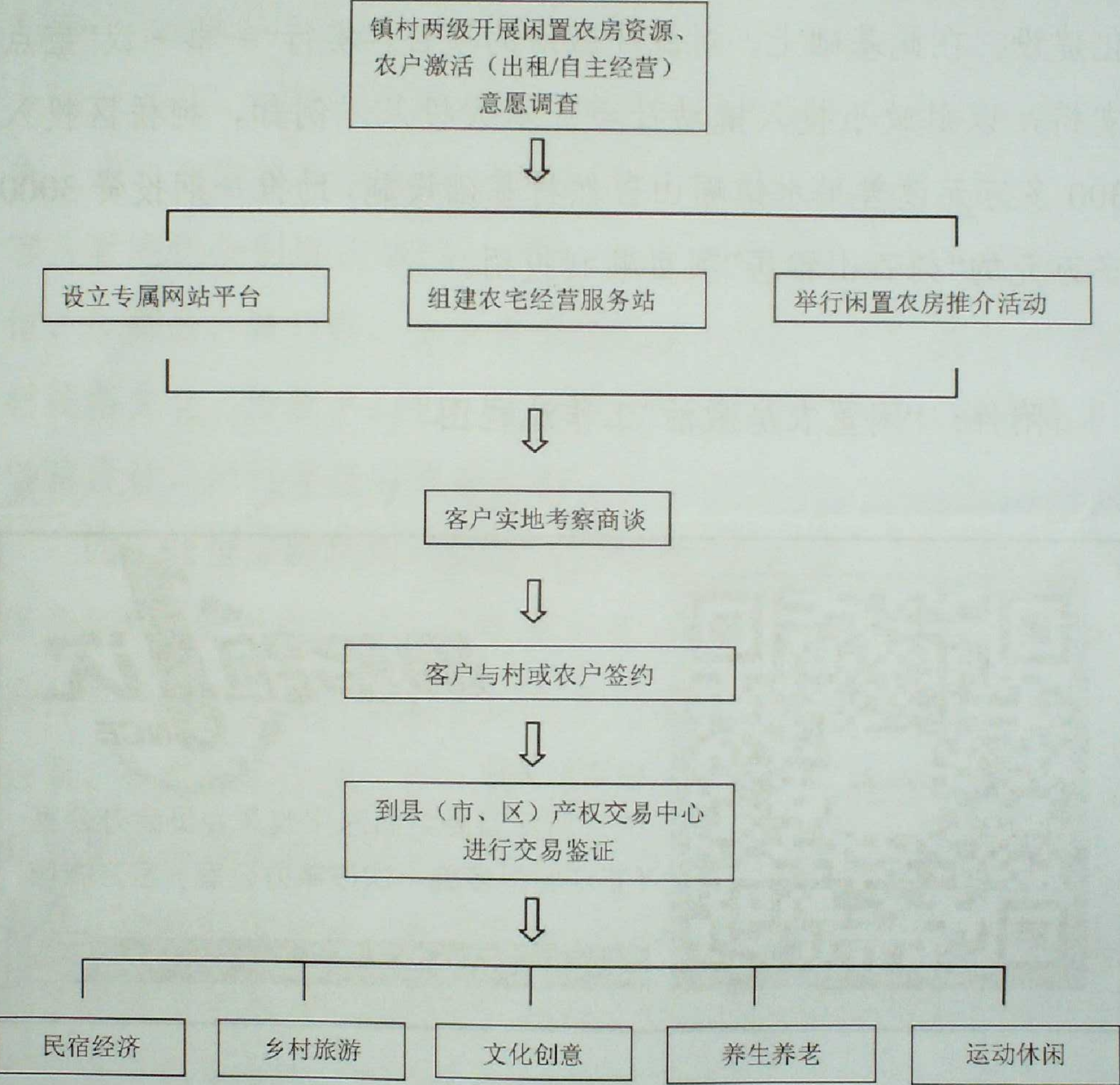




感谢您关注
中共浙江省委全面深化改革委员会办公室
(浙江省最多跑一次改革办公室) 官方微信

让我们一起助力“最多跑一次”改革

“闲置农房激活”工作流程图



送：省委常委。
省委全面深化改革委员会成员。
各改革专项小组。
省直属有关单位。

发：各市、县（市、区）党委、政府，改革办（跑改办）、行政服务中心。

签发人：李岩益

编辑：徐星明

中共浙江省委全面深化改革委员会办公室 2019年3月26日印发
