

中共绍兴市上虞区委办公室文件

区委办〔2017〕146号



中共绍兴市上虞区委办公室 绍兴市上虞区人民政府办公室 关于上虞区闲置农房（宅基地）流转交易的实施意见

各乡镇、街道，区直各部门和单位：

为贯彻落实十九大提出的“乡村振兴战略”新要求，培育发展我区闲置农房（宅基地）流转的交易市场，充分激发乡村活力，吸引城市资源要素的流入，承接城市消费的外溢，促进以租赁、合作方式利用闲置农房（宅基地）创业创意、休闲养老养生，促进农村集体经济组织和农民增加财产性收入。现就我区激活闲置农房（宅基地）推进流转交易提出如下实施意见。

一、总体思路

坚持集体所有，系统配套改革，重点突破流转，在坚持农村宅基地集体所有和充分保障农村居民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益的前提下，放活宅基地使用权流转，推进

闲置农房流转交易,从而在更深程度上激活我区农村存量资本,提高农村资本自由度,增加农民财富,释放农村经济发展的内在活力,使农民最现实最直接最根本的利益得到保障。

二、流转交易程序及模式

激活闲置农房(宅基地),坚持不改变集体土地性质,不改变土地用途,不损害农村居民的权益;尊重农村居民的流转交易主体地位,任何组织或个人不得强迫流转交易,不得妨碍自主流转交易。

农村居民可以自主流转,也可以向村农宅经营服务站申请委托代理,签署“农房租赁委托合同”;农村居民和农宅经营服务站向区产权交易公司申请进行委托挂牌交易,提交“闲置农房租赁挂牌委托申请书”,并签署“闲置农房租赁挂牌委托协议”;区产权交易公司负责交易流转信息的发布、撮合、场所等各项服务;在交易达成后,根据双方签订的流转交易合同办理产权交易鉴证。

建立“坚持集体所有、允许上市流转交易”的闲置农房(宅基地)流转新模式,突破闲置农房(宅基地)流转身份的限制。通过区级产权交易的信息平台,与租赁农房需求实现对接,形成政府、集体经济组织、农村居民及城市消费者“四赢”的局面。

在保持闲置农房(宅基地)集体所有的基础上,对手续齐备、建造合法的闲置农房(宅基地)允许合法上市流转交易,流转交易方式为租赁、抵押、入股。

三、流转交易范围及条件

闲置农房流转交易范围不局限于本集体经济组织内部，可向全域居民放开，面向本集体经济组织外的其他农村和城镇、城市人口。

出租人（委托人）的闲置农房（宅基地）应产权清晰无争议，流转交易后仍有合法的住处，能保证其基本生存生活需要；该闲置农房（宅基地）符合土地利用总体规划和城乡建设规划（不属违法、违章建筑）。

承租人（受让人）为城乡之间双向流动的居民，以及城镇居民回乡定居、户口迁往农村且无房居住的居民，回乡定居的华侨、侨眷和港、澳、台属需要使用农村房屋（宅基地）的合法居民；法律、法规允许在农村居民点定居并拥有合法房产的其他公民，即允许集体经济组织之外人员在农村使用。

农村闲置农房（宅基地）流转租赁期限不超过 20 年（租赁合同另有约定的，从其约定）。

四、建立健全相关机制

为推进城乡要素双向流动，同时切实保障农民及农村集体的宅基地权利，充分体现闲置农房（宅基地）市场价值，要建立健全闲置农房（宅基地）使用权价值市场化形成机制与评估机制，防止行政干预、徇私舞弊。

建立健全闲置农房（宅基地）流转交易的民主程序。闲置农房（宅基地）使用权流转（包括价格和租期等事项）须经拥有该宅基地集体所有权的村经联社审核备案。

乡镇、街道应结合本地实际，督促各行政村设立以村经联社为单一法人的村农宅经营服务（站）有限责任公司，具体审

核和对接闲置农房（宅基地）流转交易的相关事项。

区产权交易公司负责闲置农房（宅基地）流转交易信息发布、交易场所及交易鉴证。

五、职责分工

闲置农房（宅基地）上市流转交易作为现行农村宅基地管理制度的一项突破，涉及到政府、农村集体、农民等各方利益，需要进行各个层次、各个环节的大量工作，全区上下应共同配合，确保闲置农房（宅基地）“保持集体所有、允许上市流转”这一改革模式日趋完善。

（一）开展调查摸底，建立动态信息库

1. 全面完成农房确权登记工作、全面完成集体土地登记确权发证工作。（牵头单位：国土分局、农林局；责任单位：各乡镇、街道）

2. 全面摸排农村闲置土地、闲置农房（宅基地），每季度调整，及时上报区产权交易公司，建立动态信息库。（牵头单位：便民服务中心；责任单位：各乡镇、街道）

3. 全面做好闲置农房基本情况登记工作，从地理环境、结构体系、周边环境到出租意向进行全要素登记，每季度动态调整。（牵头单位：便民服务中心、责任单位：各乡镇、街道）

（二）建立完善的交易平台

4. 建立交易网络。建设以区产权交易公司、乡镇农合联、村农宅经营服务站及农村主体经营人为重点的多级体系，全网络激活利用闲置农房。（牵头单位：便民服务中心；责任单位：供销总社、各乡镇、街道）

5. 加强日常管理。认真做好“乡路”、“农房e家”双网平台的网站建设和日常维护，完善线下场地建设，充分运用“互联网+产权交易”的模式，力争成为一年市内、二年省内、三年国内的知名农房租赁网站；加强对乡镇的管理及业务指导，动态掌握数据，及时推广典型。（牵头单位：便民服务中心；责任单位：各乡镇、街道）

（三）积极探索多种流转交易模式

6. 确定重点。以三线一环、12个生态保护乡镇、48个3A级景区村、历史文化村以及其他有条件的村为重点，采用多种模式推进。（牵头部门：便民服务中心、供销总社）

7. 开展试点。2017年开始在虞南乡镇选取两个试点村进行重点包装，开启闲置农房激活利用试点工作。（牵头单位：供销总社）

8. 全面推开。各乡镇、街道要全面开展招商引资。旅游、教体、工商联、团委、妇联、供销社等单位要发挥优势，合力推进闲置农房交易流转。（责任单位：各乡镇、街道、各部门）

（四）强化政策激励和政策保障

9. 强化制度保障。出台《上虞区闲置农房（宅基地）激活工作三年行动计划（2018—2020年）》、《上虞区农村产权交易管理办法》、《关于明确农村闲置农房重建改建审批有关政策的通知》、《绍兴市上虞区供销合作总社关于开展闲置农房（宅基地）激活试点工作的方案》等工作意见，完善各项交易制度规范；明确农村闲置房屋界定的使用条件、租赁、建设条件；规范流转交易的合同条款，合同纠纷调处。（牵头单位：农办；责

任单位：便民服务中心、国土分局、供销总社）

10. 加大政策扶持。财政建立专项基金，明确闲置农房流转的激励政策，确定奖补比例，落实税收引导政策。（责任单位：区财政局）

11. 加大金融创新扶持力度。开展农村产权使用权、经营权抵押登记，鼓励金融机构对激活利用闲置农房发展养生养老、乡村旅游、创新创业等融资给予支持。（牵头单位：便民服务中心；责任单位：农商行）

12. 提供公共服务便利。对租赁闲置农房作为经营场所的，明确登记优先、免减服务费等优惠政策。（责任单位：便民服务中心）

13. 加大基础设施扶持。进一步推进农村基础设施提升工作，着力推进民生实事，激活闲置农房利用率，高水平推进城乡统筹发展。（责任单位：农办、建设局）

六、考核激励

加强跟踪调研、督促检查和评估考核，2018 年开始对闲置农房激活利用工作进行考核，出台实施细则，分解年度目标任务，细化考核方案，严格实行流转项目申报审核制。

中共绍兴市上虞区委办公室



绍兴市上虞区人民政府办公室



2017 年 12 月 22 日

