

# 台州市人民政府办公室文件

台政办发〔2019〕52号

---

## 台州市人民政府办公室 关于促进闲置农房盘活利用的意见

各县（市、区）人民政府，市级各部门：

为深入推进农村集体产权制度改革，进一步盘活农村资源资产，壮大村级集体经济，促进农民增收，激活城乡资源要素双向流动，经市政府同意，现就促进闲置农房盘活利用提出如下意见。

### 一、总体要求

坚持群众自愿、政府引导，坚持改革创新、激发活力，坚持依法依规、规范操作，坚持农民收益、集体得利，坚持规划先行、稳步推进。各县（市、区）要确定若干个闲置农房盘活重点村，

积极探索闲置农房盘活利用的典型样本、方法途径、模式流程、监督管理方式等，为面上推广提供可借鉴的经验。

## 二、盘活对象

闲置农房是指农村范围内在集体土地上建造、产权合法清晰、处于闲置状态且能够安全使用的房屋及其配套设施（不包括闲置农林设施用房），实施加固、修缮后可进行旅游、休闲等三产开发利用，主要包括农户闲置住房、村集体闲置房屋等。

（一）闲置农房盘活基本条件。房屋产权合法清晰，无权属争议；房屋使用安全，经评估无结构、地质、防洪、消防等各类隐患；房屋符合政府相关布点规划，且近期未列入征迁计划（城市规划区内房屋应保证未列入3年内征迁计划）；房屋经改造具有完备的卫生设施，无环保问题；房屋符合民俗保护要求，属于文物保护单位（点）的，应按《文物保护法》等相关规定报批。

（二）闲置农房盘活重点区块。对有规模、有特色、有意愿的集中连片区域先行先试，重点是3A景区村、美丽乡村精品村、农家乐特色村、历史文化村、美丽田园综合体周边村、移民搬迁村及闲置农房相对集中连片的区块。

（三）闲置农房盘活负面清单。饮用水源一级保护区及二级保护区禁止类项目、地质灾害中等及以上易发区、生态环境敏感区等之内；房屋结构存在严重隐患或无法通过加固、修缮等工程措施达到安全要求的；经专业机构检测不符合消防要求的；闲置农林设施用房用于民宿开发和餐饮经营；利用闲置农房兴办别墅

大院和私人会所、工业企业等；利用闲置农房从事其他违法违规的行为。

### 三、发展业态

各地要结合实际，利用闲置农房打造一批农业产业型、田园山居型、古村民俗型、文艺运动型、健康养生型等多类型的农村产业融合发展项目。

（一）鼓励发展乡村休闲旅游。依托生态资源优势，支持利用闲置农房开发乡村旅游产品，发展“文宿”等高端民宿，发展科普型、参与型等体验式旅游，发展民俗型、休闲型等特色农家乐。

（二）鼓励发展产业性服务项目。依托当地产业优势，支持利用闲置农房发展产业性服务项目，提供产前、产中、产后服务。

（三）鼓励发展乡村特色产业。立足乡村特色资源，支持利用闲置农房发展休闲农业和乡土产业。

（四）鼓励发展农村康养服务。支持社会资本或村集体经济组织利用闲置农房开办健康养生基地、养老院、老年公寓、农村社会福利服务中心等养老服务设施。

（五）鼓励公共化和社会化利用。引导利用闲置农房开办文化、教育、体育、医疗等公共配套服务。倡导盘活闲置农房开展社会化服务。

（六）鼓励各类人才创业就业。依托当地产业发展，对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

置农房下乡开展创意办公、电子商务和技术指导、创业服务。

#### 四、利用路径

（一）因地制宜规模储备。要充分发挥村集体经济组织作用，村集体经济组织可根据不同情况，采取“4+X”方式进行储备。

1. 委托出租。农户可将闲置农房委托村集体经济组织对外租赁，房屋所有人按合同收取租金。

2. 合作开发。农户可将闲置农房委托村集体经济组织进行开发利用，村集体经济组织与农户统分结合、合作共赢，协商确定收成分红。

3. 回收开发。农户有其他合法住所，且自愿退出宅基地使用权的闲置农房，房屋所有人可与村集体经济组织协商回购，该闲置农房收归村集体所有，村集体进行统一租赁或经营。

4. 入股经营。村集体、农户可将闲置农房以折价方式入股参与经营，协商确定分红比例。

5. “X”。各地可结合实际，创新多种模式，制订具体储备政策。

（二）宣传推介对接市场。各地要注重对闲置农房资源的宣传推介，通过多途径、多形式开展宣传，组织招商活动。积极与国内知名网络平台开展合作，借助其影响力、传播力和客户群体，为闲置农房寻找适宜的投资人和承租人。

（三）搭建平台优化服务。各县（市、区）要充分利用农村产权交易等线上线下平台，为闲置农房流转供求双方提供信息发

布、流转交易、交易见证、合同签署等服务。

（四）探索开展登记颁证试点。市农业农村局会同市自然资源和规划局确定若干个县（市、区）开展农房租赁使用权登记试点和农房租赁使用权抵押登记试点。试点县（市、区）要建立试点工作配套制度，加强风险评估，重大问题要及时报告。市自然资源和规划局要加强对试点工作的业务指导，研究解决试点过程中的重大问题，努力创造出可复制可推广的经验。有条件的县（市、区）要争取宅基地改革试点，探索建立宅基地自愿退出及跨镇流转等机制。

## 五、规范管理

（一）加强租赁管理。注重保护农民利益和社会资本合法权益，规范闲置农房租赁合同文本和签约行为，租赁合同应当明确房屋租赁用途、租赁期限、房屋使用要求、维修责任、房屋返还、合同解除、违约责任和争议解决办法等主要内容。

（二）加强安全管理。各地要对闲置农房安全隐患进行动态监管，发现隐患及时整改；生态环境、公安、卫生健康、应急管理等部门要建立常态化巡查、监督、管理机制；承租人要保证房屋的建筑结构和设备设施符合各类安全要求，不得利用租赁房屋从事违法违规经营活动。

（三）加强综合治理。探索建立德治、法治、自治“三治”融合的乡村治理体系，村级组织要发挥矛盾调解主体作用，及时处理闲置农房盘活利用产生的矛盾纠纷。

## 六、工作要求

(一) 加强组织领导。成立市闲置农房盘活利用工作领导小组，市政府分管领导任组长，市政府分管副秘书长、市农业农村局局长任副组长，领导小组下设办公室，办公室设在市农业农村局。领导小组成员单位市农业农村局负责统筹协调、指导和监督等日常工作；市自然资源和规划局负责农房确权登记颁证等工作；市财政局负责闲置农房盘活扶持资金保障等工作；市生态环境局负责闲置农房利用环保监督管理等工作；市建设局负责做好闲置农房盘活利用改造审批等工作；市文化和广电体育旅游局负责项目宣传推介等工作；市应急管理局（市消安委办）协调消防等单位加强闲置农房消防安全监管工作；市金融办协调做好闲置农房盘活利用融资等工作；台州农村产权交易所负责对全市农村产权交易平台线上线下建设的指导等工作。

(二) 加强政策扶持。各地要根据自身实际，研究利用财政、税收、产权、要素等扶持政策，积极推进闲置农房盘活利用。市本级在乡村振兴专项资金中安排资金，主要扶持市辖三区闲置农房盘活利用。各地也要设立专项扶持资金。鼓励金融机构为创新创业主体提供融资、授信、增信服务，提供急需的金融产品。优先安排基础设施建设，重点加强道路、供水、供电、排水、通信、污水处理、垃圾处理、厕所改造等基础设施配套，增强公共服务功能，提升公共服务水平，促进闲置农房合理利用。

(三) 加强总结提升。各地要充分排摸、精心选择闲置农房

盘活利用重点村，加强规划和策划，加强领导和指导，不断总结经验，提升工作水平。

台州市人民政府办公室

2019年10月24日

（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，军分区，市监委，  
市法院，市检察院。

---

台州市人民政府办公室

2019年10月25日印发

---

