

泉州市人民政府办公室文件

泉政办规〔2023〕19号

泉州市人民政府办公室关于印发泉州市 农村闲置宅基地和闲置住宅盘活 利用管理暂行规定的通知

各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，
市人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

《泉州市农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用管理暂行规定》已经市政府研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

泉州市人民政府办公室

2023年12月26日

（此件主动公开）

泉州市农村闲置宅基地和闲置住宅 盘活利用管理暂行规定

为规范推进农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，保护盘活利用当事人的合法权益，根据有关法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本暂行规定。

一、总则

（一）本暂行规定所称的农村闲置宅基地是指处于闲置状态的农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，农村闲置住宅是指处于闲置状态的农村村民住宅，盘活利用包括以下4种情形：

- 1.依法收回、自愿退出农村闲置宅基地；
- 2.农村集体经济组织及其成员依照有关规定，通过自营、出租、合作等方式流转使用经营农村闲置宅基地和闲置住宅；
- 3.农村集体经济组织及其成员依法通过转让、赠与、互换等方式流转农村闲置宅基地和闲置住宅；
- 4.农村集体经济组织开展农村闲置宅基地及村庄低效用地整治。

（二）鼓励农村村民、返乡人员等“农创客”回归乡村，依托农村闲置宅基地和闲置住宅发展适合的乡村产业项目。鼓励有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用工作。鼓励村级经济组织成立强村公司、专业合作社等实体组织统一盘活农村闲置宅基地和闲置住宅。

（三）农村闲置宅基地盘活利用，应防止侵占耕地、大拆大建、违规开发。不得违法收回农户合法取得的农村宅基地，不得违法违规或变相买卖农村宅基地，严格禁止利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

（四）利用农村闲置宅基地和闲置住宅开展经营性活动的，应当符合市场监管、特种行业、房屋安全、房屋租赁、消防、环保、卫生等行业管理有关规定，并报农村集体经济组织备案管理。

（五）市、县两级应当统筹涉农资金，利用好现有财政、税收、金融等扶持政策，积极推进农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用。优先安排道路、供水、供电、排水、通信、污水处理、垃圾处理、厕所改造等有关基础设施配套，促进农村闲置宅基地和闲置住宅合理利用。

鼓励银行、保险等金融机构为农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用提供融资、保险等金融服务。

二、农村闲置宅基地的收回、退出

（六）有下列情形之一的，农村集体经济组织可以依法收回农村闲置宅基地：

- 1.乡镇（街道）、村（社区）公共设施和公益事业建设需要使用该处土地的；
- 2.农村村民经批准异地新建住宅或通过集中安置实现户有所居，原农村闲置宅基地依法应当收回的；
- 3.农户消亡且无人继承农村闲置宅基地上住宅及其附属设施的；

4.被继承的住宅坍塌、依法拆除或者经鉴定为 D 级危房，且继承人不符农村宅基地申请条件的，被继承的住宅坍塌、依法拆除或者经鉴定为 D 级危房中属于不可移动文物、历史建筑及有保护价值的传统风貌建筑依照相关规定处理；

5.农村宅基地批准后 2 年未开工建设的，但因特殊情况经作出批准的乡镇人民政府（街道办事处）同意延期使用的除外；

6.法律、法规和规章规定的其他情形。

前款第 1 种情形收回农村闲置宅基地使用权的，对农村闲置宅基地使用权人应当给予适当补偿或符合“一户一宅”申请政策的重新安排农村宅基地。

（七）有下列情形之一的，农村村民可以自愿退出农村闲置宅基地使用权：

1.本集体经济组织成员“一户一宅”，具有所有权的其他合法住所的；

2.本集体经济组织成员“一户多宅”、农村宅基地面积超标且没有违反当时法律法规和政策规定的；

3.非本集体经济组织成员依法占有农村宅基地的。

不得以退出农村闲置宅基地作为农村村民进城落户的条件，进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出农村闲置宅基地。

（八）农村村民申请农村闲置宅基地退出的，可以与农村集体经济组织协商确定回购价格，也可委托有资质的专业机构评估回购价格。该回购价格包括农村闲置宅基地使用权及其地上附着

物的补偿。

（九）农村闲置宅基地的收回、退出应当签署相关协议，应当及时办理农村闲置宅基地使用权注销登记。

三、农村闲置宅基地和闲置住宅的自营、出租、合作

（十）鼓励农村集体经济组织及其成员通过自营、出租、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一、二、三产业融合发展项目。

（十一）出租人可以是本集体经济组织及其成员，也可以是因继承房屋或其他合法方式占用农村闲置宅基地的非本集体经济组织成员。

（十二）出租农村闲置宅基地和闲置住宅，出租人和承租人应依法签订租赁合同，明确双方权利义务，约定租赁期限、用途、租金及支付方式等内容，租赁期限最长不超过 20 年。

（十三）租赁期间，承租人依照租赁合同享有对农村宅基地及地上房屋使用、收益的权利。

（十四）鼓励不同农村集体经济组织及其成员之间通过合作等方式，联合开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用，促进农村宅基地规模化、集约化利用，共担风险、共享收益。

（十五）农村集体经济组织可以将集中整合的农村闲置宅基地和闲置住宅与投资者合作开发，本着合作共赢的原则协商确定

收入分配比例。

（十六）采取自营、出租、合作等方式流转的，不改变农村宅基地集体所有权性质，不改变房屋所有权权属，房屋未经乡镇人民政府（街道办事处）批准不得翻建、改建和扩建。

四、农村闲置宅基地和闲置住宅的转让、赠与、互换

（十七）经农村闲置宅基地所在的农村集体经济组织同意，本村集体经济组织成员或者因继承房屋或以其他合法方式占有、使用农村闲置宅基地的非本村集体经济组织成员，可以对农村闲置宅基地使用权及其房屋所有权在本村集体经济组织范围内对符合“一户一宅”政策条件的对象进行转让、赠与、互换。

（十八）转让、赠与、互换时需征得户内全体成员同意。双方应当签署相关协议或文书，应当按规定办理农村闲置宅基地产权变更登记。

五、农村闲置宅基地及村庄低效用地连片整治

（十九）鼓励有条件的农村集体经济组织按照当地国土空间规划和村庄规划，自主开展农村闲置宅基地及村庄低效用地整治。鼓励村庄的边角地、夹心地、插花地等村庄低效用地，纳入连片整治范围。

乡镇人民政府（街道办事处）也可以作为主体组织开展农村闲置宅基地及村庄低效用地连片整治工作。

（二十）农村集体经济组织开展农村闲置宅基地及村庄低效用地整治，应当经农村集体经济组织成员代表大会讨论通过，形

成农村闲置宅基地及村庄低效用地整治方案，在本村集体经济组织范围内公示后报乡镇人民政府（街道办事处）审核，再报县级人民政府批准。

整治方案应当包括以下内容：

- 1.拟整治农村闲置宅基地及村庄低效用地的位置、规模；
- 2.整治农村宅基地需搬迁的农村村民户数、人口、土地面积、建筑面积等情况；
- 3.搬迁村民的补偿安置方案；
- 4.纳入连片整治的村庄低效用地的征收补偿办法；
- 5.整治后的土地处置方式。

（二十一）鼓励有条件的村根据村庄规划，围绕“拆、改、建、保”4个方面，即拆违拆危、拆破拆旧、清理“一户多宅”；改路改绿、改水改厕、立面改造；建新房、建设施、建配套；保风貌、保特色、保生态，开展土地综合整治，进行村庄梳理式改造。

（二十二）农村集体经济组织开展农村闲置宅基地及村庄低效用地整治腾退出来的土地，所有权仍属于本村集体经济组织，应优先用于保障本项目整治安置需要以及符合“一户一宅”政策条件的本村集体经济组织成员用地申请，优先用于村庄基础设施和公共服务建设、乡村产业发展需要。

（二十三）对人均土地少、不能保障“一户一宅”的地区，可通过农村闲置宅基地及村庄低效用地连片整治，建设农民公寓或农民住宅小区，具体参照《泉州市人民政府办公室关于有序推进

农村村民集中建房工作的实施意见》(泉政办规〔2023〕5号)执行。

六、盘活利用管理

(二十四)农村集体经济组织负责统筹本村集体经济组织范围内农村闲置宅基地的使用、流转及管理工作。

(二十五)农村集体经济组织开展农村闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益应惠及集体经济组织全体成员,纳入集体资产进行管理、分配和使用。

(二十六)对工商、社会资本等投资参与农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的,应签订村集体、农户、投资者三方农村闲置宅基地和闲置住宅使用权流转合同,明确三方的权利和义务。

(二十七)农村闲置宅基地使用权通过转让、赠与、互换等方式依法流转,流转的农村闲置宅基地及闲置住宅,必须依法取得农村闲置宅基地使用权及房屋所有权,且权属明晰无争议。

(二十八)农村宅基地使用权流转按以下程序办理:

1.提交申请:流转双方持身份证件、营业执照和不动产权证书等相关材料向所在地村集体经济组织提出书面申请;

2.条件审查:农村集体经济组织对流转双方和农村闲置宅基地情况等审查,审查通过后进行公告,公告期不少于15个工作日,公告无异议后或异议不成立的,签署流转意见;

3.签订合同:流转双方及农村集体经济组织签订农村闲置宅基地使用权流转合同;

4.乡镇(街道)登记:农村集体经济组织及流转双方将相关

流转材料报乡镇（街道）登记。需要办理产权转移登记的，及时到不动产登记部门办理产权转移登记。

七、其他

（二十九）本暂行规定不适用于城市、县中心城区城镇开发边界范围内的乡镇、村。

（三十）本暂行规定由市农业农村局负责解释，市自然资源和规划、住房和城乡建设等行政主管部门按职能配合。

（三十一）本暂行规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

抄送：市委办公室、市委各部门，省部属驻泉各单位，泉州军分区，
各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派泉州市委会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2023年12月28日印发

