

# 关于印发《伊宁市关于鼓励盘活利用农村 闲置宅基地和闲置住宅的指导 意见（试行）》的通知

边合区管委会、南岸新镇筹备组，各乡（镇）人民政府、街道办事处，市直各委、办、局：

《伊宁市关于鼓励盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的指导意见（试行）》经伊宁市第十八届人民政府 2023 年第 1 次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻落实。

2023 年 5 月 12 日

# 伊宁市关于鼓励盘活利用农村闲置宅基地 和闲置住宅的指导意见（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为深化农村宅基地制度改革试点，积极盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，增加农民财产性收入，推动美丽乡村建设，促进城乡和融合发展，助力实现乡村振兴，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》《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的通知》等相关文件政策，结合实际，制定本意见。

**第二条** 本市行政区域内农村宅基地的盘活利用，适用本意见。

**第三条** 本意见遵循以下原则：

1. 坚持改革底线。坚持依法、自愿、有偿，公开、公平、公正，切实维护农民住房保障权益，确保户有所居。闲置宅基地使用权流转，必须确保农村集体土地所有权性质不改变，农民的权益不受损。

2. 坚持依法依规。不得违法违规买卖宅基地，严格实行土地用途管制，严格禁止下乡利用闲置宅基地建设别墅大院和私人会馆。

3. 维护各方权益。以维护农民权益为重点，统筹处理好村集体、农民、工商资本的权益关系，实现利益互惠、多方共赢。

4. 节约集约用地。按照村庄规划，与推进脱贫攻坚、美丽乡村建设、全域旅游等有机结合，节约集约利用土地，建设资源节约环境友好型村庄。

**第四条** 在农村宅基地“三权分置”形式下，适度放活宅基地的使用权。闲置宅基地使用权的盘活流转应遵循《伊宁市农村宅基地使用权流转管理办法》相关规定。

## 第二章 盘活利用方式

**第五条** 鼓励利用闲置宅基地发展符合乡村特色的休闲农业、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。

**第六条** 支持采取整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治，依法依规利用城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地保障。

**第七条** 鼓励村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地。支持有经济实力的村集体经济组织统一盘活利用，打造一批符合当地乡村特色

的民宿（农家乐）集中群、旅游打卡点、家庭工场区、手工作坊区等，发展农业产业或新兴业态。

**第八条** 鼓励和引导工商资本和优秀人才下乡，采取租赁、合作、合资等方式，利用闲置宅基地开发乡村旅游、康养度假、电商文创等新业态。

**第九条** 鼓励农民利用闲置宅基地自主创业、创新发展，也可通过入股、出租、合作，或委托第三方长期经营等方式，获得经营性或财产性收入。

**第十条** 闲置宅基地使用权允许在本市行政范围内农村集体经济组织成员之间进行转让、置换等。办理程序按照《伊宁市农村宅基地使用权流转管理办法》第十五条执行。

**第十一条** 闲置宅基地使用权交易时，其地上建筑物、其他附着物及其占用范围内集体土地使用权随之流转交易。

**第十二条** 闲置宅基地使用权租赁、入股时，参与租赁、入股企业或个人的生产项目要符合国家产业政策、供地政策和生态环保要求。

### 第三章 保障措施

**第十三条** 由农业农村部门制定闲置农房租赁、入股合同示范文本，引导规范签约，保障合同双方合法权益。未经出租人书面同意和有关部门批准，承租人不得擅自改变租赁房屋用途。

**第十四条** 闲置宅基地住宅需要改建或重建农房的，在符合规划、用途管制和租赁合同约定的前提下，依法依规修缮、改建或重建农房，并办理相关审批手续。

**第十五条** 鼓励保险公司探索研究新产品，对签署的每一笔房屋租赁合同所涉及农户和工商资本权益提供保险保障，并给予优惠保险费率。

**第十六条** 鼓励金融机构为盘活利用闲置宅基地创新创业主体提供融资、授信、增信服务，参照《伊宁市农村宅基地使用权（农房财产权）抵押贷款处置的暂行办法》，探索农房使用权抵押融资（由金融部门另行制定）。

#### **第四章 附则**

**第十七条** 本指导意见由市农业农村局负责解释。

**第十八条** 本指导意见自发布之日起试行，改革试点期间有效。