

农村合作经济与 宅基地管理利用

第4期

农业农村部农村合作经济指导司

2020年3月6日

编者按:湖南省长沙县严格农村宅基地管理,积极稳妥推动农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用,通过突出抓好农村宅基地审批全程管控、农村闲置宅基地综合整治和闲置农房合作经营等三项工作,增加农民收入,促进乡村产业发展。现将其做法编发,供各地参考。

湖南省长沙县紧抓“三个突出” 管好用活宅基地 造福一方老百姓

盘活农村“三块地”尤其是农村宅基地资源,是激发农业农村发展潜力,助力乡村振兴的重要途径。湖南省长沙县管好用活宅基地,在严格农村宅基地管理,盘活农村闲置宅基地和农房方面,进行了一些探索实践,取得了阶段性成效,主要抓住“三个突出”。

一、突出宅基地审批全程管控,实现居者有其屋

长沙县农村点状分布的农村宅基地达 29.7 万处,包括庭院面积在内,实际占地近 24.3 万亩,而同期获批农村宅基地仅 14.6 万宗,有一半以上的农村宅基地因历史原因未批已建,或建新未拆旧,成为问题存量。近年来,长沙县坚持破而后立,突出农村宅基地审批全程管控,稳步消化问题存量,严格遏制问题增量,取得了一定成效。一是下好一盘棋。依法依规出台了《长沙县农村村民建房管理办法》,对农村宅基地申请资格、农房户型、人口界定、踏勘选址、用地标准、审批流程作出明确规定,建立健全了全县宅基地“一盘棋”管理模式。由各镇(街)牵头,明晰条线责任,明确镇村宅基地管理专干,实施网格化管理,通过踏勘选址、定桩放线、验收发证“三到场”,实现全程管控。六年来,审批新增宅基地近 1.8

万宗,补办 1.2 万宗,整治违规用地面积近 1.6 万亩。**二是用好一张图。**推进国土利用规划、城乡规划、村庄规划、区域性规划多规合一和“一张图”管理。在农村宅基地审批过程中,通过“一张图”甄别土地性状、用途管控情况,全面推进村民建房审批管理数字化、信息化。**三是开好一个会。**在镇(街)履行农村宅基地审批主体责任方面,建立健全了审批联席会议制度。由镇(街)组织自然资源、规划、农业、林业、计生、公安、公路等条线部门联合审查村民建房用地准入情况,并要求在 10 个工作日内完成审批程序。

二、突出闲置宅基地综合整治,实现闲地有所用

2018 年,据卫星遥感比对和现场测绘,全县农村闲置宅基地存量在 1.5 万亩以上。长沙县采取疏堵结合的办法,积极盘活这部分闲置资源。**一是推进空心房变农用地。**2019 年,全县清理空心房 1475 户,复垦面积 1567.34 亩,优先安排空心房整治先进村集体建设用地指标 236 亩,并适当预留后续村民建房用地空间。**二是推进土地增减挂钩试点探索。**2018 年,长沙县在 57 个集体经济薄弱村开展农村闲置宅基地增减挂钩项目试点。成立了长沙县强村公司,在试点区域内排查闲置宅基地图斑面积 3070 亩,结合土地增减挂钩项目,推进国土整理,新增水田、林地、旱土等农用地 1790 亩。允许试点村利用增减挂钩土地指标在黄花综合保税区兴建标准厂房,每村每年获取不低于 15 万元的租金收入,率先在全省实现集体经济薄弱村清零。**三是推动农民适度集中居住。**针对自然

条件恶劣、经济发展相对薄弱的村组,优先规划集中居住点,统筹推进村庄协调发展。长沙县果园镇浔龙河村以土地改革入手,通过实施村民集中居住,将集约节约出的用地指标进行异地置换,利用 340 余亩集体经营性建设用地入股建设商场、加油站、停车场、租赁型住房等项目,开展集体经营性建设用地上市交易。目前,已建成的浔龙河生态艺术小镇,成为全国都市近郊型特色小镇典范,集中居住点村民人均年收入已突破 8 万元。

三、突出闲置农房合作经营,实现农民有所获

长沙县通过复制推广“惠润模式”来推动闲置农房合作经营,持续促进农民就地就近增收。2011 年以来,依托湖南惠润农业科技有限公司,通过“企业+村集体+农户”合作的形式,共同开发经营闲置农房。目前,已合作建成六大民宿度假基地,年接待国内外游客超过 67 万人次,为村级集体经济组织增收 800 多万元,吸纳当地农村剩余劳动力就业近 400 人,探索出以民宿经济带动闲置农房利用的新模式。一是促使民居变民宿。留住乡愁,一切原始的都是美好的。对于闲置农房或村集体闲置资产,由公司统一设计方案,统一对房屋进行包装改造,形成“一宅一品一主人”的经营模式,同时充分吸纳当地闲散劳力,实现“家店一体,就业在家”。二是促使农民变合伙人。在合作过程中,长沙县探索出让村民、村集体和企业共同受益的“631”模式,即获得的收益部分,按农户 60%、企业 30%、村集体 10% 的比例分红。农户负责民宿日常

管理,企业负责客源和标准化运营,村集体负责基础设施改善,经营民宿的农户户均年收入超过10万元,实现了农民向合伙人的华丽转变,切实提高了农户收入水平。三是促使农产品变旅游商品。长沙县依托“百村千品”项目,对农民的蔬菜、瓜果、粮油、家禽、腊味、手工艺品集中收购并进行包装,打造了“星沙印象”“百村优品”等区域公共品牌,与民宿经营形成合作共赢发展格局。2019年,全县有17个村集体经济组织与惠润公司达成协议,新增标准民宿床位1211张,2020年将实现对外运营。

(湖南省农业农村厅供稿)

报送:部长、副部长、部党组成员、国家首席兽医师、总经济师、总农艺师、总畜牧师,本部有关司(局)。

发送:各省、自治区、直辖市、计划单列市农业农村(农牧)厅(局、委),农村合作经济指导(宅基地管理)处(经管站)。
