

# 晋城市规划和自然资源局

---

## 关于对市人大八届四次会议第 208 号 建议的答复

近年来，随着城镇化进程加快，人口大量迁移和土地退出不畅，农村闲置宅基地与闲置房屋不断增多；同时随着经济社会的发展，国家对产能提出了新要求，一些小工厂、小企业纷纷关闭，造成建设用地的闲置。针对此种情况，我们主要有如下几个方面的工作思路。

### 一、用足用活上级政策，积极开展村庄规划编制

在乡镇空间规划和村庄规划编制中，落实农村一二三产融合发展用地的规模和布局，鼓励乡镇或村庄开展全域土地综合整治，鼓励农村宅基地自愿有偿退出，探索在农民集体依法妥善处理原有用地相关权利人的利益关系后，将符合规划的农村宅基地、公益设施等存量集体建设用地，用于发展农林文旅康项目。

### 二、摸清家底，建库立帐

（一）摸清底数。可由所涉乡（镇）、村抽调人员组建农村闲置宅基地、住宅调查摸底工作组，结合我市农村“房地一体”确权登记工作，以自然村为单位，摸清农村闲置农房、宅基地情况及现有农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用情况。对闲置农村宅基地逐宗了解由来、逐户了解农房的产权、建筑年代、框架、面积、位置流转意愿等情况，逐一拍照登记造册，建成闲置农房（宅基地）全要素数据库，实行信息化管理。

（二）积极开展农村“房地一体”确权登记颁证工作。目前，

---

我市正在建立农村房地一体权籍调查数据库，目的是实现对农村房屋权籍调查图形、属性、档案等成果的一体化存储、管理与应用。同时按照“公开公正、属地管理、房地合一、便民利民”的工作原则，全面开展房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记工作，从而为农村闲置宅基地和集体建设用地盘活利用工作提供基础支撑。

### 三、探索多渠道盘活利用闲置废弃建设用地

（一）通过集体经营性建设用地入市盘活。2020年1月1日，新土地法的实施，尤其是其中对集体经营性建设用地的规定，赋予农村集体建设用地的一项新的权能，即“农村集体经营性建设用地可以和国有建设用地实现同地、同权、同价、同责”，我市先行先试，泽州县作为试点积极推进集体经营性建设用地入市改革，取得了较好的成绩。泽州县2023年3月又被自然资源部确定为第二轮农村集体经营性建设用地入市试点，共通过集体建设用地入市成交200宗，面积6229.9亩，有效盘活了低效利用的农村集体建设用地。

（二）通过农民自主盘活。农民可利用现有宅基地和自有房屋发展民宿旅游、农事体验、农家乐等经营项目。对于农村居民“一户一宅”以外多占的宅基地，可以在本村内部进行转让、调剂使用。

（三）通过村集体统筹盘活。村集体可统一流转农村宅基地及农民房屋使用权，委托第三方经营，集体、个人按约定持股按比例分红。鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用。还可按照规划通过采取统规统建、统规自建等方式，对农村居民点进行集中整治，将腾退出的

宅基地用于发展农林文旅康项目。

(四)通过工商资本下乡盘活。在保证农民户有所居的情况下，引入工商资本通过入股、联营、租赁等方式，对现有多余宅基地、农房进行改造、改建，兴办农林文旅康相关产业。

(五)宅基地复垦盘活。根据土地利用总体规划和村镇规划，对农村配置不当、利用不合理的分散、闲置、废弃、拆除的宅基地（包括存量的集体建设用地）进行整治复垦，使其成为可耕种的土地。通过开展建设用地增减挂钩，既可以解决农村空心村、老旧危房拆除的难题，又可以新增部分建设用地指标。

(六)闲置学校综合利用。在符合土地利用总体规划、城乡规划、教育发展规划、土地用途管制的前提下，农村教育闲置资产应当按照区位条件和使用价值，实施分类盘活利用，主要用于农村集体经济组织发展。一是对房屋质量较好、地理区位条件较好的闲置校舍，可继续保留用于农村学前教育、医疗卫生、五保供养等公益事业。二是闲置校地可优先用于农民新村、扶贫搬迁和养老、医疗等公益事业建设，可通过流转、入股等方式用于发展集体经济和兴办农产品加工企业。三是对土地利用总体规划允许建设区和有条件建设区外的闲置学校，可通过农村建设用地复垦、城乡建设用地增减挂钩等政策进行复垦。复垦后形成的农用地，由当地农村集体经济组织管护利用。

晋城市规划和自然资源局

2024年7月23日