

# 龙泉市人民政府文件

龙政发〔2022〕19号

## 龙泉市人民政府 关于印发《关于开展农村宅基地“三权分置” 改革工作的若干意见（试行）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《关于开展农村宅基地“三权分置”改革工作的若干意见（试行）》已经市政府第4次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。



# 关于开展农村宅基地“三权分置”改革工作的 若干意见（试行）

为扎实推进我市农村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”改革，盘活农村闲置农房（宅基地），激活农村资源要素，全面助力乡村振兴发展，按照中央、省、丽水市部署要求，结合我市实际，现就开展农村宅基地“三权分置”改革工作提出如下意见。

## 一、指导思想

高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，深入贯彻党的十九大及历次全会精神，落实党中央、国务院和省、丽水市关于农村土地制度改革的决策部署，积极稳妥开展我市农村宅基地“三权分置”改革工作，以农村集体经济组织和广大农民为主体，以“夯实宅基地保障功能、增加农民财产性收入、提高资源配置效率”为目标，探索落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权，形成可复制、能推广的改革经验和模式，推动全市农村建立“依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿退出、权利权能完整”的宅基地使用和管理制度。

## 二、基本原则

（一）坚持改革创新、激发活力原则。在守住“土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”三条底线的基

础上，坚持制度设计和基层创新相结合，积极实践，大胆创新，先行先试。

（二）坚持规范运作、实事求是原则。严格规范运作，科学制定和实施规划，充分考虑当地发展历史和土地管理政策的延续性，区分情况、分类处理，保证工作规范运作、切合实际。

（三）坚持利益共享、多方共赢原则。充分尊重农民群众意愿，保障其知情权和参与权，建立健全平等协商机制，兼顾各方利益，完善利益激励机制，依法保护各方合法权益，做到公开、公平、公正，实现资源和谐利用。

（四）坚持统筹兼顾、协调发展原则。注重农村宅基地“三权分置”改革与农村集体产权制度改革、农房抵押贷款探索、农村土地全域整治等工作相互衔接，盘活现有资源，推进土地节约集约利用，提高改革的系统性和完整性，形成改革合力。

### **三、改革范围**

全市各乡镇（街道）择优选择若干个经济基础比较雄厚、民主管理比较健全、自然人文特点鲜明、村集体班子战斗力较强的农村集体经济组织，组织申报，经工作领导小组审定后实施。

### **四、工作目标**

建立宅基地取得和保障宅基地农户基本权益制度，农村宅基地总量得到基本控制，加强农房（宅基地）“一户一宅”管理，努力实现宅基地占用的减量化；建立宅基地有偿使用和有偿退出机制，宅基地民主管理机制有效运行，农房（宅基地）历史遗留问题妥善化解，基本实现宅基地配置规范化；开拓农房（宅基地）

使用权盘活有效途径，建成涵盖租赁、入股、合作等方式的闲置农房（宅基地）使用权流转机制，出台相应配套支持政策，实现村集体经济组织及成员增收；建立以闲置农房（宅基地）盘活为突破口，扶持发展旅游度假、民宿经济、养生养老、农产品加工等乡村产业的体制机制，推动乡村实现全面振兴。

## 五、工作内容

（一）建立农房（宅基地）数据库及编制村级发展规划。充分利用土地调查成果，开展农村建设用地调查，进一步摸清宅基地和农房利用现状，特别是调查农房（宅基地）的闲置情况，初步建立包括闲置原因、时间、自然状况、盘活意愿等要素的闲置农房（宅基地）全要素信息数据库，通过梳理，选择集中成片、条件成熟的区域作为改革推进的重点项目。（责任单位：农业农村局，配合单位：各乡镇〈街道〉）遵循节约土地、合理布局、集约发展、改善环境、保持特色的原则，在市级土地利用总体规划和市域总体规划约束性指标控制下，科学编制村级发展规划，为宅基地的盘活、复垦和新增等提供布局指导。（责任单位：自然资源和规划局，配合单位：建设局、各乡镇〈街道〉）

（二）建立宅基地取得及分配保障制度。制定《龙泉市农村宅基地取得置换管理暂行办法》（附件1），健全宅基地总量控制体系。要在充分调查现有宅基地存量及其实际使用情况的基础上，结合农村危房改造、地质灾害点整治搬迁、农村住房困难户解决等各项政策，明确宅基地取得的对象、方法和程序，积极探索宅基地取得分配方式多样化，实现宅基地无限扩张向逐步减量

转变、粗放利用向节约集约利用转变。以落实“一户一宅”为指引，在土地利用总体规划确定的村庄建设用地规模范围内，结合全域土地综合整治，充分发挥村集体经济组织作用，鼓励建设突出地域特征、时代特色、乡土风情、文化传承的美丽乡村，鼓励建设“房在山中、园在林中”的坡地村庄，鼓励通过有序参加城乡新社区集聚建设以及集中统建、多户联建、统规分建等多种方式取得和腾退农村宅基地。（责任单位：农业农村局，配合单位：建设局、各乡镇〈街道〉）

（三）建立宅基地有偿调剂使用制度。制定《龙泉市农村宅基地有偿调剂使用暂行办法》（附件2），指导农村集体经济组织制订差别化的有偿调剂使用标准和缴费办法，建立由集体经济组织主导的宅基地有偿调剂使用制度。禁止城镇户籍人员购买农房（宅基地）。对因列入移民而购置房屋、历史上已在农村购买房屋并已依法办理房产权证过户登记以及其他合法方式占有和使用宅基地的，实行分区域分类分档收取有偿使用费，并依法予以办理不动产登记，有偿使用费收益归村集体经济组织所有。（责任单位：农业农村局、自然资源和规划局，配合单位：各乡镇〈街道〉）

（四）建立农房（宅基地）产权明晰制度。根据《浙江省人民政府办公厅关于做好农村宅基地及住房确权登记发证工作的通知》（浙政办发〔2017〕43号）文件要求和《龙泉市农民占用土地违法违规住宅处理办法》（龙土资发〔2018〕9号）指导意见，立足我市实际情况，根据《龙泉市全面推进农村宅基地及住房确

权登记发证工作实施方案》（龙自然资规发〔2022〕4号）（附件3）文件执行。坚持“尊重历史、于法有依、于事有据”，根据我市现有管理资料档案和历史沿革处理机制，区分不同情形，采用不同方法，明确工作责任，妥善处理农房（宅基地）历史遗留问题，做好确权登记工作。夯实农村住房的不动产权登记基础，将农村住房纳入不动产统一登记体系，理顺登记职能，明确登记办法，规范登记程序，提高登记效率，保护不动产权利人的合法权益。（责任单位：自然资源和规划局，配合单位：农业农村局、各乡镇〈街道〉）

（五）建立闲置农房（宅基地）使用权流转制度。制定《龙泉市农村闲置农房（宅基地）使用权流转暂行办法》（附件4）规范农房（宅基地）使用权流转行为，维护集体土地所有权和宅基地使用权人的合法权益，促进土地资源的优化配置和高效利用。在确保“户有所居”的前提下，按照自愿、有偿的原则，在不改变宅基地所有权和集体经济组织成员资格的基础上，允许农房（宅基地）使用权通过租赁、入股或其他合法方式盘活流转。利用市、乡镇（街道）两级农村产权交易中心，规范闲置农房（宅基地）使用权流转程序，开展使用权流转鉴证。（责任单位：农业农村局）制定《龙泉市农房（宅基地）使用权流转登记管理暂行办法》（附件5），在符合流转年限、规模、业态等条件的情况下，由市不动产登记中心核发农房（宅基地）使用权流转证书。（责任单位：农业农村局、自然资源和规划局，配合单位：各乡镇〈街道〉）

(六) 建立闲置农房(宅基地)盘活激励机制。制定《龙泉市农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用工作实施方案》(附件7),探索建立符合不同区域实际的闲置农房(宅基地)开发利用模式和机制,创新租赁、合作、转让等方式,鼓励各类资本发展休闲度假、居家养老、农家乐、农村电子商务、文化创意、民俗手工艺、生产生活资料服务、现代农业等业态。(责任单位:农业农村局)落实《关于印发加快旅游业发展扶持政策的通知》(龙政办发〔2021〕39号)(附件8),制定《关于加快推进龙泉市农家乐(民宿)发展若干政策》,在乡村旅游发展的资金投入、用地保障、金融支持、减轻负担等方面予以支持,着力提升旅游品质,拓展旅游市场,培养旅游人才,打响龙泉乡村旅游品牌。(责任单位:文广旅体局、农业农村局,配合单位:财政局)

(七) 建立流转农房(宅基地)改造审批制度。根据《丽水市自然资源和规划局 丽水市农业农村局关于闲置农房重建、改建审批有关政策的指导意见》(丽自然资规发〔2019〕33号)文件,制定《龙泉市农村流转农房(宅基地)改造管理暂行办法》(附件9),结合我市城乡风貌整治利用等工作要求,明确改造方式,规范改造审批流程,简化改造审批手续,提高闲置农房(宅基地)的利用水平和使用效率。允许改革实施村范围内闲置农房(宅基地)流入方根据流转合同约定和业态经营、规模化经营需要,依照审批规定对闲置农房(宅基地)进行适当改造,改造方式包括原拆原建、局部改扩建(存量建设用地范围内增加建筑面

积不超过 15%)、房屋结构加固、外立面改造、内部装修升级、屋顶改造、阳台改造等。农村流转农房(宅基地)改造审批、竣工验收,均由属地乡镇(街道)牵头,联合辖区相关基层站所实施。对农房(宅基地)流转后整体开发的,优化审批程序,实现零缴费审批,3个工作日内完成改造审批、从申请验收之日起3个工作日内出具竣工验收结果。(责任单位:自然资源和规划局,配合单位:农业农村局、建设局、各乡镇〈街道〉)

(八)建立农房(宅基地)盘活金融支持制度。制定《关于金融支持农村闲置农房(宅基地)盘活的实施意见》(附件10),探索宅基地权益的实现方式和途径,加大金融支持力度,赋予农民更多的财产性权利。鼓励保险机构探索开展农房(宅基地)使用权抵押贷款还款履约保险、民宿综合保险。探索建立抵押物处置机制、贷款风险分担机制、缓释和补偿机制,防范控制金融风险,着力提高支持农房(宅基地)盘活所需信贷资金的可获得性、可持续性。(责任单位:金融发展中心,配合单位:丽水银保监管分局龙泉监管组、人行龙泉市支行)

(九)建立宅基地有偿退出制度。逐步完善宅基地有偿退出机制,推进建设用地城乡统筹利用。自愿退出的农村建设用地,规划为城镇建设用地的,由政府统一依法征收后按规划使用;规划为农村宅基地的,由村集体经济组织与宅基地使用权人协商,回购价格可参照有偿取得和安置补偿价格确定;规划为农用地的,经复垦验收合格后按复垦标准补偿。(责任单位:自然资源和规划局、农业农村局,配合单位:征储中心)



（十）建立宅基地民主管理制度。建立《龙泉市农村宅基地村级组织主体作用履行机制的实施意见》（附件6），突出农村农民主体地位，完善农村集体经济组织内部治理，建立健全农村土地民主管理组织，激发农民自主管理农村土地的主动性、积极性和责任心，建立健全农村土地管理议事决策机制、民主监督机制、财产管理机制、服务群众机制、矛盾纠纷调处机制，促进农村土地基层管理的民主决策、民主管理、民主监督，提升村级集体经济组织依法管理的能力。建立健全合理的宅基地收益分配机制，对宅基地有偿使用和流转、有偿退出后集体取得的收益部分，作为村集体经济组织土地增值收益，纳入农村集体资产统一管理。通过村规民约、民主协商等有效形式，制定经村集体经济组织成员认可的宅基地收益分配实施办法，自觉接受审计监督和政府监管，确保收益分配公开透明、有章可循，让农民长期共享土地增值收益。（责任单位：农业农村局，配合单位：自然资源和规划局、民政局）

（十一）深化完善宅基地监督管理执法机制。结合“大综合一体化”行政执法改革工作，创新宅基地监督管理和执法机制，落实基层政府宅基地管理属地责任，推动农业综合执法改革，依法赋予乡镇人民政府和街道办事处宅基地综合执法权限。落实村级组织对宅基地的协管职责和义务，健全农村土地民主管理机制，建立村级宅基地协管员队伍，完善“县级指导、镇街主抓、村组履职”的联动责任机制。（责任单位：农业农村局、综合执法局）

## 六、工作保障

(一) 加强组织领导。成立市农村宅基地“三权分置”改革工作领导小组，市委、市政府分管领导分别担任组长、副组长。领导小组根据工作需要不定期召开协调推进会。领导小组下设办公室（设在市农业农村局），负责改革工作的统筹谋划、协调推进、督促落实。

(二) 健全运行机制。制定改革试验工作运行管理办法，建立改革试验联席会议制度，创新具体问题研究解决工作机制，加强对农村宅基地“三权分置”改革工作的组织实施、综合协调和风险评估等。建立工作考评和动态管理制度，市考核办要将农村宅基地“三权分置”改革工作纳入重要考核内容，开展分项分阶段考评，确保工作落到实处。

(三) 开展风险管控。切实尊重农民意愿、尊重农民主体地位，建立公开畅通渠道，及时做好民意调查，召开座谈会、听证会、协商会，广泛听取不同利益群体的意见，妥善解决群众利益诉求。建立改革风险预警、评估、防范、处置机制，采取各种措施和方法，有效防范改革中的风险问题。

(四) 强化宣传培训。加大农村宅基地“三权分置”改革工作政策宣传力度，及时总结推广改革经验，营造良好的舆论氛围和工作环境。加强农村宅基地“三权分置”改革工作实务培训，提高各级干部政策执行能力和水平，积极稳妥推进改革工作落地。

(五) 实施容错免责。对积极推进改革工作，主观上出于公心、担当尽责，客观上由于不可抗力、难以预见等因素，未达到

预期效果、造成负面影响和损失的，根据丽水及我市有关容错免责文件精神，依法依规予以免责处理。

## 七、其他

本意见自 2022 年 7 月 21 日起施行，试行期为 1 年，其中附件 3、附件 8 按文件中已明确的有效期限执行。

- 附件：
1. 龙泉市农村宅基地取得置换管理暂行办法
  2. 龙泉市农村宅基地有偿调剂使用暂行办法
  3. 《龙泉市全面推进农村宅基地及住房确权登记发证工作实施方案》（龙自然资规发〔2022〕4号）
  4. 龙泉市农村闲置农房（宅基地）使用权流转暂行办法
  5. 龙泉市农房（宅基地）使用权流转登记管理暂行办法
  6. 关于建立龙泉市农村宅基地村级组织主体作用履行机制的实施意见
  7. 龙泉市农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用工作实施方案
  8. 《关于印发加快旅游业发展扶持政策的通知》（龙政办发〔2021〕39号）
  9. 龙泉市农村流转农房（宅基地）改造管理暂行办法
  10. 关于金融支持农村闲置农房（宅基地）盘活的实施意见

## 附件 1

# 龙泉市农村宅基地取得置换管理暂行办法

## 第一章 总则

第一条 为推进农村宅基地“三权分置”改革工作，进一步明确农村宅基地取得置换方式，引导农村村民建房尽量使用村内空闲地、山坡地以及存量土地，向节约集约要空间，全力保障户有所居的权益，加强农房（宅基地）“一户一宅”管理，根据《浙江省农业农村厅 浙江省自然资源厅 浙江省住房和城乡建设厅关于印发农民建房“一件事”办事指南（2020年修订版）的通知》文件落实，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于城镇规划建设用地范围外的农村村庄。

第三条 宅基地取得置换坚持规划管控、有序推进，公平取得、自愿置换、权益保障、用地节约的原则。

第四条 农村宅基地取得置换是指在符合城乡建设规划的前提下，保障和维护农村宅基地权益为出发点，创新农村宅基地分配取得制度，探索农民住房保障多种实现形式，改善农民生产、生活条件和生态环境。

第五条 在符合国土空间规划和用途管制的前提下，鼓励有偿退出农村宅基地，结合我市农村全域土地综合整治政策，对退出农村宅基地、零星分散存量建设用地进行农用地整理、建设用

地复垦等工作，同时对符合农村更新改造的项目统一规划、统一实施、统一建设。

## 第二章 农村宅基地取得的条件、对象及程序

第六条 符合下列情形之一的，可申请宅基地：

- （一）属于无房户的；
- （二）符合相关规划在原址拆、改建的；
- （三）旧村改造时原有住房属于拆除范围的；
- （四）经鉴定属 D 级危房必须拆除重建的；
- （五）经鉴定属地质灾害点且必须迁建的；
- （六）因火灾、水灾等自然灾害致使房屋倒塌必须重建的；
- （七）法律、法规规定的其他情形。

第七条 农村宅基地取得由本村村民向村集体经济组织或村民委员会提出申请，经村集体经济组织、村民委员会集体讨论通过、公示无异议后，向属地乡镇（街道）提交申请材料，由乡镇（街道）进行审核。其中涉及占用农用地的，须报市自然资源和规划局办理农转用审批手续，具体审批程序参照《龙泉市农业农村局 龙泉市自然资源和规划局 龙泉市住房和城乡建设局关于印发农民建房“一件事”办事指南的通知》（龙农字〔2021〕24号）执行。

## 第三章 农村宅基地取得、置换及分配

第八条 对村庄整体搬迁后的土地，结合农村全域土地综合

整治规划要求，探索由村集体统一置换安置，进行集聚建设；进行建设用地复垦的，可参照龙泉市“大搬快聚富民安居”政策执行。

第九条 对符合农村建房条件的，要根据《龙泉市人民政府办公室关于印发龙泉市农村村民建房审批暂行管理办法的通知》（龙政办发〔2013〕136号）和《龙泉市农业农村局 龙泉市自然资源和规划局 龙泉市住房和城乡建设局关于印发农民建房“一件事”办事指南的通知》（龙农字〔2021〕24号）文件落实，按照“一户一宅”的原则制定村级宅基地分配制度，对符合农村建房条件的村民在村公示栏进行公示，接受全村村民的监督，同时根据相关条件的困难程度进行梯队排序，按次序逐步逐年解决宅基地指标。

第十条 对符合农村建房条件需安排宅基地的，建造联建式住房的：3人以下（小）户，建筑占地 $\leq 72$ 平方米；4至5人（中）户，建筑占地 $\leq 96$ 平方米；6人以上（大）户，建筑占地 $\leq 120$ 平方米。建造独立式住房的：3人以下（小）户，使用新增建设用地的，建筑占地 $\leq 96$ 平方米；使用存量建设用地的，建筑占地 $\leq 100$ 平方米。4至5人（中）户，使用新增建设用地的，建筑占地 $\leq 115$ 平方米；使用存量建设用地的，建筑占地 $\leq 120$ 平方米。6人以上（大）户，使用新增建设用地的，建筑占地 $\leq 125$ 平方米；使用存量建设用地的，建筑占地 $\leq 140$ 平方米。

## 附件 2

# 龙泉市农村宅基地有偿调剂使用暂行办法

第一条 为进一步规范我市农村宅基地有偿调剂工作，提高农村宅基地节约集约利用水平，切实保障村集体经济组织及其成员权益，结合我市实际，制定本办法。

第二条 宅基地有偿调剂由村级集体经济组织负责具体实施，乡镇人民政府（街道办事处）负责指导和监督。各村应遵循“自愿有偿、公开公平”的原则，根据实际制定调剂细则，经社员（代表）大会通过后，报乡镇人民政府（街道办事处）备案后执行。

第三条 因司法拍卖、列入移民而购置房屋、历史上已在农村购买房屋并已依法办理房产权证过户登记以及其他合法方式占有和使用宅基地的，实行分区域分类分档收取有偿使用费，并依法予以办理不动产登记。有偿使用费收缴标准，由村集体经济组织通过民主协商方式经社员（代表）大会表决确定（具体也可参照城市建设配套设施费标准）。

第四条 村级集体经济组织内部成员间有偿调剂或符合本办法第三条规定有关情形的，转让方凭与受让方签订的农房（宅基地）转让协议，经村级集体经济组织同意调剂鉴证后，报乡镇人民政府（街道办事处）和市农业农村局备案，可向不动产登记中心申请办理不动产转移登记。

第五条 农房（宅基地）转让方必须保证转让后仍拥有人均不少于 30 平方米建筑面积的居住用房。

第六条 有偿使用费收益归村集体经济组织所有，由村集体经济组织通过民主协商或民主自治方式决定资金用途，主要用于村内基础设施、公益事业、农田水利建设等。



# 龙泉市自然资源和规划局文件

龙自然资规发〔2022〕4号

## 龙泉市全面推进农村宅基地及住房确权登记 发证工作实施方案

为贯彻落实《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）和《浙江省自然资源厅关于切实做好全省宅基地及住房确权登记“回头看”和加快集体建设用地使用权确权登记工作通知》（浙自然资源厅函〔2020〕542号）精神和农房确权登记发证后半篇文章，进一步巩固我市农村宅基地及住房确权登记发证专项行动工作成果，不断完善农村不动产产权制度，夯实乡村振兴基础，维护农村村民合法权益，推动我省高质量发展建设共同富裕示范区，现决定在全市开展全面推进农村宅基地及住房确权登记发证工作，现就工作实施方案通知如下：

### 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落

实党的十九届六中全会精神，切实维护广大农民合法权益，保障农民长远生计为核心，全面贯彻落实《民法典》、《不动产登记暂行条例》等法律法规，积极稳妥推进农村宅基地及住房权籍调查，核发不动产权证书，促进我市农村宅基地制度改革的深入推进。

## 二、目标任务

用半年的时间全面推进农村宅基地及农房确权登记发证工作，进一步完善确权登记发证成果，高质量完成农村宅基地及住房确权登记发证工作，确保符合登记条件的农房确权登记发证率达到100%。

## 三、工作原则

（一）坚持“一户一宅”的原则。农村村民一户只能拥有一处宅基地，且宅基地及住房面积不得超过我市农村私人建房限额标准。

（二）坚持依法登记的原则。严格依照现行法律法规和政策办理农村宅基地及住房确权登记发证工作，严格履行法定审查程序，确保登记行为依法、高效、便民。

（三）坚持属地负责的原则。各乡镇（街道）作为全面推进农村宅基地及住房确权登记发证工作的责任主体，认真履职，全力推进辖区内的确权登记发证工作。

## 四、职责分工

市自然资源和规划局：负责组织全市农村房屋调查测量工作；对农房测绘和权属调查成果进行审核入库；对相关人员进行业务

培训和工作指导;指导乡镇(街道)做好对符合补办条件的宅基地及时补办用地审批;受理农房不动产统一登记申请;办理登记核发不动产权证书;开展农房不动产统一登记成果资料整理建档等工作。

市住建局:指导乡镇(街道)做好农村宅基地及住房确权登记发证中的村镇建设管理工作;加强农村住房质量安全监督管理,指导农村住房建设和安全以及危房改造工作。

市综合行政执法局:会同有关部门对城镇规划区范围内违反城乡规划违法建造的农村住房依法予以处置。

市农业农村局:指导乡镇(街道)进一步规范宅基地审批和日常管理,负责查处《土地管理法》修订实施后的新增违法占用的农村宅基地行为,在新的农民占用宅基地违法建住宅处理办法未制定出台之前,按照《龙泉市农民占用土地违法建住宅处理办法》(龙土资发〔2018〕9号)处罚标准予以处置。

市财政局:负责加强农村宅基地及住房确权登记发证工作的经费保障,凡列入历史遗留问题处理的农村宅基地及住房,涉及的权籍调查、登记发证、信息化建设等工作经费由财政承担。

市公安局:负责提供有关户籍登记资料,处理农村宅基地及住房确权登记发证工作中发生的违反治安管理行为。

市司法局:负责办理涉及赠与、继承、析产(分割)、委托代理、处置被监护人房屋以及港、澳、台或其他境外申请人申请登记需要办理公证的公证手续,按浙江省物价部门规定的公证收费标准收取费用。

市民政局:负责出具农村宅基地及住房权利人的婚姻状况凭证和办理门牌证。

乡镇(街道):实行乡镇(街道)主要领导负责制,做好具体实施工作;负责组织入村上门开展登记材料收集、审批补办、联合验收、违法处置等登记前期工作,负责落实专班专人将符合登记条件的农房材料整理齐全后提交不动产登记中心办理登记发证;协助做好农房补测、现场复核等权籍调查工作;配合作业单位开展农房测绘调查并做好权属确认工作,完成农村宅基地及住房权利人确认手续和村民户籍信息、宅基地及农房产权资料的收集工作。

## 五、工作步骤

### (一)全面实施阶段(2022年5月31日前)

各乡镇(街道)负责入村上门收集登记材料,并同步组织开展违法处置、联合验收、审批补办等登记前期工作;测绘作业单位派驻专人进场,配合各乡镇(街道)同步开展现场复核、补测、测绘报告数据修改等基础性工作;各乡镇(街道)落实专班专人,对符合登记发证条件的农房材料整理齐全后提交不动产登记中心办理登记发证,不动产登记中心负责将每日接收的办件及时审核办结;各乡镇(街道)要根据任务分解表倒排时间,全力推进,5月31日前确保符合登记条件的农房确权登记发证率达到100%。

### (二)总结巩固阶段(2022年6月30日前)

自然资源和规划局会同住建局、综合行政执法局、农业农村局要对工作实施过程中存在的问题及时处理到位,及时总结经

验。加强部门协作和信息互联互通，对全流程进行优化整合，推进宅基地及农房登记发证工作更加便利化、规范化、智能化，把部门协同配合的工作机制固化为长效的工作制度，继续深入推进农村宅基地及住房确权登记工作。

## 六、工作要求

### （一）统一思想、提高认识

党中央、国务院和省委省政府高度重视房地一体的农村宅基地及住房确权登记发证工作，2021年《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》《中共中央国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》等文件，都对推进房地一体的农村宅基地及住房确权登记发证工作提出相关要求，各有关部门、各乡镇(街道)要统一思想，充分认识房地一体农村宅基地及住房确权登记发证工作的是贯彻落实党中央、国务院关于坚持农业农村优先发展、实施乡村振兴战略的一项重要举措，对深化农村土地改革、维护农村村民和集体合法权益、推动浙江建设共同富裕示范区具有重大意义。

### （二）加强领导、密切协作

农村宅基地及住房确权登记发证工作，是一项政策性强、涉及面广、情况十分复杂的系统工程。各乡镇(街道)要加强领导，明确工作任务，制定具体实施方案，严格按照要求完成确权登记发证工作。自然资源和规划局、住建局、综合行政执法局、财政局、公安局、司法局、民政局等单位按各自职责互相配合，做好

指导和服务工作。以深化“最多跑一次”改革为目标，积极提升办事效率，降低办事成本。

- 附件：1. 龙泉市全面推进农村宅基地及住房确权登记发证工作任务分解表
2. 龙泉市全面推进农村宅基地及住房确权登记发证工作倒排时间表
3. 龙泉市农村宅基地“一户多宅”排查工作方案

## 附件 1

## 龙海市全面推进农村宅基地及住房确权登记 发证工作任务分解表

序号	乡镇（街道）	3 月份任务数	4 月份任务数	5 月份任务数	总任务数
1	龙渊街道	203	269	203	675
2	西街街道	272	362	272	906
3	剑池街道	105	141	105	351
4	塔石街道	293	392	293	978
5	八都镇	1318	1757	1318	4393
6	安仁镇	1021	1362	1021	3404
7	上垵镇	830	1108	830	2768
8	小梅镇	706	942	706	2354
9	屏南镇	309	411	309	1029
10	查田镇	765	1018	765	2548
11	锦溪镇	588	783	588	1959
12	住龙镇	362	481	362	1205
13	兰巨乡	706	941	706	2353
14	宝溪乡	460	611	460	1531
15	龙南乡	630	841	630	2101
16	道太乡	471	628	471	1570
17	岩樟乡	160	212	160	532
18	竹垵乡	300	399	300	999
19	城北乡	499	664	499	1662
合 计		9998	13322	9998	33318

注：根据各乡镇（街道）未发证的农户数进行分解任务数。单位：宗

附件 2

## 龙泉市全面推进农村宅基地及住房确权登记发证工作倒排时间表

工作步骤	全面实施阶段					总结巩固阶段
具体工作任务	各乡镇（街道）联合相关部门进村上门收集材料，同步开展现场联合验收、违建处罚等登记的前期工作	测绘作业单位派驻专人进场，配合乡镇（街道）同步开展现场复核、补测、修改原有误测绘数据等工作	各乡镇（街道）指定专班专人负责将符合发证条件的农房材料整理齐全后提交不动产登记中心办理登记发证，不动产登记中心负责将每日收到的办件及时审核办结			总结经验，优化流程，建立长效机制，持续深入推进农村宅基地及住房确权登记发证工作
			完成发证任务数 9998 宗	完成发证任务数 13322 宗	完成发证任务数 9998 宗	
完成时限	3 月 1 日始，贯彻始终	3 月 1 日始，贯彻始终	3 月 31 日前	4 月 30 日前	5 月 31 日前	6 月 30 日前
责任单位	各乡镇（街道）及相关部门	测绘作业单位	各乡镇（街道）、自然资源和规划局			各乡镇（街道）及相关部门
完成情况						



### 附件 3

## 龙泉市农村宅基地“一户多宅”排查工作方案

各乡镇人民政府（街道办事处）：

为认真贯彻落实市委王忠宝书记重要事项交办单（督〔2021〕011 号和督〔2021〕012 号）的指示精神，进一步加强我市农村宅基地管理，深入推进土地集约节约利用、“无违建县”创建、美丽乡村建设和实施乡村振兴战略，决定在全市开展农村宅基地“一户多宅”排查工作，现就全面排查工作方案通知如下：

### 一、目标任务

各乡镇（街道）在本行政区域内全面排查农村宅基地现存“一户多宅”现象，摸清底数、分类汇总、建立台账，为下步的农村宅基地制度改革做好基础性工作。

### 二、排查对象

全市农村村民在行政村拥有一处以上宅基地及住房的现存“一户多宅”现象。

### 三、工作要求

各乡镇（街道）组织各行政村结合我市农村宅基地及住房确权登记工作，5 月 31 日前对村庄区域内的所有建筑物进行摸底调查，按照每户必到、每处必查的要求，全面排查，查漏补缺，对现存农村宅基地“一户多宅”调查信息录入“调查云 APP”系统，并分类梳理汇总情况（附件 2、3），建立台账。

## 四、认定标准

### （一）户的认定标准

本方案所称的“户”，是指具有本村常住户口且享受集体资产分配的集体经济组织成员家庭。以公安机关登记的农业家庭户籍资料为基础。

### （二）合法“一户多宅”的认定标准

1. 1999年1月1日前拥有的一处以上宅基地，且经合法登记持有土地使用权证(或不动产权证)的“一户多宅”。

2. 1999年1月1日前拥有的一处以上宅基地，未取得土地使用权证(或不动产权证)，持有合法权属来源证明的“一户多宅”。

3. 1999年1月1日后，已合法取得一处宅基地，又通过继承父母等法定途径合法拥有房屋所形成的“一户多宅”。

### （三）非法“一户多宅”的认定标准

1. 1999年1月1日后申请农村宅基地建房(含新建、改建)，建新房未拆旧房或未按规定完成拆除的；

2. 已享受异地搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置、危旧房改造、旧村改造、征迁安置、中心村培育、下山脱贫、大搬快聚富民安居等政策的村民，原房屋未拆除或已签订旧房拆除协议但未履约的；

3. 未批先建等其他原因造成的“一户多宅”。

- 附件：1. 龙泉市农村宅基地“一户多宅”信息调查表  
2. 龙泉市农村宅基地“一户多宅”村级认定汇总表  
3. 龙泉市农村宅基地“一户多宅”（乡镇级）汇总表

龙泉市自然资源和规划局

2022年2月25日

---

抄送：市建设局、市综合行政执法局、市农业农村局、市财政局、市公安局、市司法局、市民政局、各乡镇人民政府、各街道办事处；

---

龙泉市自然资源和规划局办公室

2022年2月25日印发

---

#### 附件 4

## 龙泉市农村闲置农房（宅基地）使用权流转 暂行办法

第一条 为深入贯彻落实乡村振兴战略要求，立足我市农村宅基地“三权分置”改革，培育发展闲置农房（宅基地）流转市场，规范农村闲置农房（宅基地）使用权流转行为，更好激活农村存量资本，促进农村集体经济组织和农民增加财产性收入，制定本办法。

第二条 在坚持农村宅基地集体所有和充分保障农村居民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益的前提下，适度放活农村宅基地使用权，允许农村闲置农房（宅基地）使用权通过租赁、入股或其他合法方式进行流转。

第三条 闲置农房（宅基地）使用权流转遵守“自愿、公开、有偿”的原则，经所在村集体经济组织、乡镇（街道）审核备案后，农村居民可以自主协商流转，也可委托在乡镇（街道）农村产权交易中心公开挂牌流转。

第四条 进入流转的闲置农房（宅基地）须产权清晰无争议、合法合规、符合城乡建设规划，流转后转出方仍有合法的住处，能保证其基本生活需要。

第五条 农村闲置农房（宅基地）使用权流转（租赁）期限不超过 20 年。闲置农房（宅基地）使用权流转范围不局限于本集

体经济组织内部，可面向本集体经济组织外致力于农村发展的自然人和法人。

#### 第六条 闲置农房（宅基地）使用权自行协商流转程序：

（一）提交申请：经闲置农房（宅基地）所在村集体经济组织审核备案后，流转双方持相关资料向所在乡镇人民政府（街道办事处）提出书面申请。

（二）条件审查：乡镇人民政府（街道办事处）对流转条件进行审查，审查通过前应将流转审查情况在所在村的村务公开栏公示5个工作日。

（三）签订合同：流转双方签订闲置农房（宅基地）使用权流转合同。合同范本由市农村产权交易中心统一提供。

（四）合同鉴证：流转双方签订流转合同，在乡镇（街道）农村产权交易中心办理流转鉴证。

（五）证书登记：流转合同年限在15年及以上的，流转规模要符合单幢农房（宅基地）5间及以上或同一行政村内规模化经营10间及以上的，流转双方可持申请书、流转合同、鉴证书、不动产权证等相关资料在签订转让合同之日起30日内到不动产登记部门办理农房（宅基地）使用权流转证书。

#### 第七条 闲置农房（宅基地）使用权挂牌流转程序：

（一）提交申请：经闲置农房（宅基地）所在村集体经济组织审核备案后，转出方持相关资料向闲置农房（宅基地）所在乡镇人民政府（街道办事处）提出委托申请，由乡镇人民政府（街道办事处）设定转入方资格条件，并出具意见书。

（二）委托挂牌：转出方持意见书、不动产权证等相关资料委托乡镇（街道）农村产权交易中心挂牌流转，并签署“闲置农房（宅基地）流转挂牌委托协议”。

（三）挂牌流转：乡镇（街道）农村产权交易中心负责流转信息的发布、撮合等各项服务，按法定程序挂牌流转，确认成交。转入方需符合乡镇人民政府（街道办事处）设定的资格条件，并出具相关证明材料。

（四）合同鉴证：流转双方签订流转合同，在乡镇（街道）农村产权交易中心办理流转鉴证。

（五）证书登记：流转合同年限在 15 年及以上的，流转规模要符合单幢农房（宅基地）5 间及以上或同一行政村内规模化经营 10 间及以上的，流转双方持申请书、流转合同、鉴证书、不动产权证等相关资料在签订转让合同之日起 30 日内到不动产登记部门办理农房（宅基地）使用权流转证书。

第八条 在流转期内，转入方依法享有农房（宅基地）使用权及地上建（构）筑物的使用、收益、改造权利。同时，转入方有义务在政府土地征收、集体项目建设等方面配合农房（宅基地）所在村集体经济组织。

第九条 市农业农村局和市自然资源和规划局负责农村闲置农房（宅基地）使用权流转指导和监督，各乡镇人民政府（街道办事处）负责本辖区内农村闲置农房（宅基地）使用权流转具体工作。

## 附件 5

# 龙泉市农房（宅基地）使用权流转登记管理 暂行办法

## 第一章 总则

第一条 为进一步推动我市闲置农房（宅基地）的使用权流转，积极探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，适度放活宅基地使用权，激活农村资产资源，助推乡村振兴战略实施，依据《民法典》相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内的农房（宅基地）使用权流转包括租赁、登记及转租，适用本办法。

第三条 本办法所称农房（宅基地）使用权，是指个人依法对其合法拥有的宅基地使用权及宅基地上的房屋享有的占有、使用、收益的权利，以及利用宅基地依法建造房屋及其附属设施的权利。

第四条 本办法所称农房（宅基地）使用权流转，是指农房（宅基地）使用权人作为转出方，将闲置农房（宅基地）在一定期限内的使用权流转给转入方使用，并由转入方向转出方支付费用的行为。

第五条 本办法所称农房（宅基地）流转使用权，是指闲置农房（宅基地）通过自行流转或在各乡镇（街道）农村产权交易

中心挂牌成交并经鉴证后，转入方取得一定期限内用于发展民宿、养老、休闲等产业激活农房的权利。流转后取得一定期限的农房（宅基地）使用权的转入方，为农房（宅基地）流转使用权人。

第六条 本办法所称农房（宅基地）使用权流转抵押，是指转入方在取得闲置农房（宅基地）使用权后，将农房（宅基地）使用权流转作为担保的行为。

第七条 本办法所称农房（宅基地）使用权流转（租赁）期限不能超过 20 年。

第八条 农房（宅基地）使用权流转在流转期限内经原产权人同意可再流转，也可抵押。抵押权人仅限于金融机构。

第九条 市农业农村局指导各乡镇（街道）对农房（宅基地）使用权流转进行登记和抵押登记，农房（宅基地）流转的鉴证；市自然资源和规划局负责核发农房（宅基地）使用权流转证书；市金融中心、人行龙泉市支行及各金融机构做好相应的农房（宅基地）使用权流转抵押融资。

## 第二章 登记

第十条 农房（宅基地）使用权流转登记必须符合以下条件：

1. 流转协议时间在 15 年及以上年限的；
2. 流转规模要符合单幢农房（宅基地）5 间及以上或同一行政村内规模化经营 10 间及以上的；
3. 流转的业态符合各类资本发展休闲度假、居家养老、乡村



旅游（农家乐）、农村电子商务、创新创业、民俗手工艺、现代农业等要求；禁止以流转名义实施“私人会所”和“别墅”建设。

第十一条 有下列情形之一的，不得办理农房（宅基地）使用权流转登记或抵押登记手续：

1. 宅基地使用权和房屋所有权权属有争议的；

2. 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利的；

3. 法律、法规规定的其他情形。

第十二条 农房（宅基地）使用权流转登记，是指各乡镇（街道）根据转入方申请，依照有关程序对其取得的闲置农房（宅基地）使用权流转进行审查后，予以登记；市农业农村局负责登记备案；市自然资源和规划局负责核发农房（宅基地）使用权流转证书；农房（宅基地）使用权流转证书仅作为流转记录，不产生物权变动效力。

第十三条 农房（宅基地）使用权流转抵押登记，是指市农业农村局根据转入方和抵押权人申请，依照有关程序对闲置农房（宅基地）使用权流转作为担保进行审查后，予以登记，并核发农房（宅基地）使用权流转抵押登记证。

第十四条 允许转入方将农房（宅基地）使用权流转再次流转，流转应当签订书面合同并经乡镇（街道）农村产权交易中心鉴证，再流转的转入方应当继续履行原流转合同，再次流转的使用期限为原流转期限减去已使用期限后的剩余期限。双方当事人应当持农房（宅基地）使用权流转证书和相关合同，到市不动产登记中心申请办理再流转登记和领取相关登记证书。

第十五条 农房（宅基地）使用权流转到期且不再续期的，或因其他原因而消失的，应当办理注销登记。

第十六条 农房（宅基地）流转后，可因房屋翻修、装潢及行业经营需要，利用农房（宅基地）使用权流转向各金融机构抵押融资。

第十七条 在农房（宅基地）使用权流转抵押登记后，若转入方将使用权再流转的，须还清相应债务并注销抵押登记。

第十八条 在保障农民基本居住权的前提下，农房（宅基地）使用权流转被作为担保物的，债务人不履行债务或无法偿还债务时，抵押权人有权依法处分抵押的农房（宅基地）流转的使用权。

第十九条 处分抵押农房（宅基地）流转使用权时，抵押权人有优先受偿权。抵押权因债务清偿或者其他原因而消失的，应当办理注销抵押登记。

### 第三章 附则

第二十条 市政府同意由市自然资源和规划局确定农房（宅基地）使用权流转证书和市农业农村局确定农房（宅基地）使用权流转抵押登记证明的式样，分别负责定制、监制农房（宅基地）使用权流转证书和农房（宅基地）使用权流转抵押登记证明。

第二十一条 若国家和浙江省、丽水市对农房（宅基地）使用权流转管理有新的规定，按其规定执行。

## 附件 6

# 关于建立龙泉市农村宅基地村级组织主体作用 履行机制的实施意见

为进一步推进农村宅基地改革，强化农村宅基地管理基层基础，切实发挥好村级组织在管理中的主体作用，促进农村土地节约集约利用。根据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规及有关文件要求，结合我市实际，制定本实施意见。

### 一、目标要求

全面厘清村级组织在农村宅基地管理中应当承担的责任和义务，充分调动其主动性、积极性和责任心，促进农村宅基地农户资格权认定准确、确权充分，宅基地布局更加优化，管理秩序更加规范，违法建房有效控制，利用更加节约高效，建立起符合我市经济社会发展实际的农村宅基地长效管理机制。

全市所有村（包括行政村和涉及宅基地管理的社区，下同）落实主体责任，健全工作制度。

### 二、主要内容

#### （一）建立农村宅基地农户资格权确认机制

1. 认定。农村宅基地农户资格权的认定主体为村集体经济组织。村集体经济组织应当根据相关规定，以社员身份为基础，以“户”为单位，对本社的社员是否具有宅基地资格权进行认定，认定结果应当在本社内部公示，无异议的，报所在地人民政府（街道办事处）备案。

2. 登记。经所在地人民政府（街道办事处）审核同意后，村

集体经济组织应当对宅基地农户资格权进行登记，形成《村集体经济组织宅基地农户资格权登记簿》，由乡镇（街道）建立数据库，作为宅基地审批的依据，并依申请向农户发放《宅基地农户资格权登记证》。

3. 变更。农户应当根据户中社员增减情况及时申请变更资格权登记情况，也可根据相关规定申请分户变更，变更登记须经村集体经济组织审查、公示，报所在地人民政府（街道办事处）审核同意后，变更《村集体经济组织宅基地农户资格权登记簿》和《宅基地农户资格权登记证》。

## （二）建立农村宅基地审批审查机制

1. 人员核定。在严格管控“一户一宅”的基础上，对尚未落实宅基地的资格权户，村集体经济组织、村民委员会应当受理建房申请，并及时审查申请人的申请材料真实有效性，对具有资格权的人数进行审核，初步核定宅基地用地面积，并提交乡（镇）人民政府、街道办事处重点审查。

2. 选址初审。乡（镇）人民政府、街道办事处应当根据国土空间规划和村庄规划，对资格权户提出的建房位置是否符合宅基地合理布局和面积标准进行初审，是否符合村级审核要求及有农房设计方案等。对初步选址和人员面积核定情况进行审批，并核发农村宅基地批准书和受托核发乡村建设规划许可证。

3. 放样排基。农户建房用地经审批同意并与建筑施工单位或农村建筑工匠签订施工合同后，预约申请放样。乡镇人民政府、街道办事处应当自收到建房村民放样申请之日起5个工作日内，

及时组织相关人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

4. 竣工验收。农户建房竣工后，乡镇人民政府、街道办事处组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至、建筑高度等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房等，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，应及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。

### （三）建立农村宅基地民主管理决策机制

1. 建立土地民主管理决策机制。全市各行政村要建立农村宅基地民主管理制度，及时研究宅基地管理相关事项。要根据相关规定，认真研究修订完善村规民约，做好村务公开，确保村庄规划编制、宅基地安排管理、违法用地处理等工作的透明度和公众参与度，充分发挥村民自治组织作用，建立符合农村实际的宅基地管理机制。

2. 规范宅基地管理决策程序。对建房审批等一般事务的，每月应定期商议一次。涉及违法用地管控，需及时处理的，可以以村四委会“一事一议”的形式立即作出决策。涉及村规民约等修订完善须按《村民委员会组织法》相关规定经村民代表大会表决通过；涉及资格权认定等重大事项时，需召开社员代表会议进行决策，到会成员占应到会成员的三分之二以上，且应到会成员的三分之二以上通过方有效。民主决策后作出的决定应当在村务公开栏进行公示，公示结束后，予以上报经相关程序备案通过后实施。

### （四）建立农村宅基地巡查监管机制

1. 明确巡查范围内容。村级组织巡查对象为农村宅基地，是

指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

2. 落实巡查管控职责。村级组织应积极配合乡（镇）人民政府、街道办事处做好责任范围内违法建设的发现、劝阻、报告主要责任，并建立日常工作台账。各村应根据自然村域划分若干网格，由村主职干部任网格长，自然村负责人任网格员。村级班子其他成员也要承担职责范围内相应新增违建发现、劝阻、报告责任。

3. 强化建房协助监管。村级组织要严格落实“建新拆旧”的工作原则，督促建房户拆除到位。要加强协助对农户建房全过程现场监督巡查，对照审批图纸和放样排基情况，对建房过程中出现的超范围、超面积、超高度、擅自移位等不按图纸施工的，应及时予以劝阻、制止，并向乡镇（街道）报告。

4. 建立日常动态巡查。各网格员应当加强责任区域内的日常巡查，及时掌握责任区域内的建房情况，对未经批准擅自建房的，应当及时发现、及时劝阻、及时拍照记录，固定新增违建证据，同时将违法建设相关地点、姓名和违建照片等信息报送给乡镇（街道）。

#### （五）建立农村宅基地矛盾纠纷调处机制

各村级组织要建立农村宅基地矛盾纠纷调处机制，将农村宅基地矛盾纠纷调处纳入“村社会矛盾纠纷调处化解工作”职责范围，落实工作责任；要按照网络化管理要求，建立农村宅基地矛盾纠纷调处分片负责机制，确保不留死角；各网格员要仔细掌握区片内农村建房风俗习惯，紧盯因审批困难、违法建房、邻里采

光等重点涉稳定因素，开展常态化的走访，第一时间了解掌握矛盾纠纷苗头，第一时间组织力量调处，充分发挥好基层组织“神经末梢”作用，实现“小事不出村”。

### 三、保障措施

（一）强化组织领导。市农村宅基地制度改革工作领导小组办公室应切实履行职责，统筹指导推进改革的各项工作。各乡镇（街道）应当建立相应的工作机构，督促辖区内各村级组织切实发挥主体作用，及时建立农村宅基地长效管理机制。市农业农村局、市自然资源和规划局、市建设局、市财政局、市公安局、市民政局、市司法局、市综合执法局等有关单位根据各自工作职责，加强对各乡镇（街道）和村级组织的指导，确保工作顺利推进。

（二）加大宣传力度。充分利用网络、广播电视、报纸、微信等传媒，广泛宣传发动，不断提高干部群众对宅基地制度改革工作的认识，充分调动广大农民群众和村级组织参与改革的积极性、主动性和创造性，形成搞好改革的强大合力。要及时总结涌现的好做法、好经验、好典型，充分发挥对面上工作开展的指导、交流、推进作用。要及时做好舆情监测，发现问题及时报告，正确引导舆论。

（三）强化指导监督。各乡镇（街道）要将工作推进情况列入村集体发展重要事项，强化指导监督，充分发挥村两委班子在推进宅基地改革工作的导向作用，落实工作职责，对工作突出、成效明显的村和干部，给予表扬。

## 附件 7

# 龙泉市闲置宅基地和闲置农房盘活利用工作 实施方案

为深入推进农村宅基地制度改革，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，推动农文旅融合发展，根据《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工作的通知》（农经发〔2019〕4号）、《丽水市委市政府农业和农村工作办公室关于印发〈关于促进闲置农房盘活利用的实施方案（试行）〉的通知》（丽农办〔2020〕3号）等文件精神，结合我市实际，制定本方案。

## 一、总体要求

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党中央精神，以提高农村土地资源利用效率、增加农民收入为目标，在依法维护农民宅基地合法权益和严格规范宅基地管理的基础上，大力推进农村宅基地“三权分置”改革，探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置农房的有效途径和政策措施，为激发乡村发展活力、促进乡村振兴、实现共同富裕提供有力支撑。

### （二）基本原则

一是坚持群众自愿、政府引导。要坚持农民主体地位，充分



尊重农民意愿，让农民真正受益，调动农民参与的积极性和主动性，切实保护农民合法权益。

二是坚持改革创新、激发活力。着眼统筹用好农村闲置分散的宅基地（农房）资源，完善制度措施，加快集体经济发展，带动农民增收，推动存量资源向资产转变，探索宅基地“保权腾退”，活化闲置资产。

三是坚持依法依规、规范操作。坚决落实《中华人民共和国土地管理法》精神，优化审批流程、提高审批效率、加强事中事后监管，组织做好农村闲置宅基地（农房）盘活、利用、审批等有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

四是坚持规划先行、稳步推进。以“规划引领”优化用地布局，编制多规合一的村级规划，优化调整生产、生活、生态空间布局，避免规划相互割裂，化解项目碎片化问题，实现一个项目组合带动一个区域振兴。

### （三）工作目标

以实现好、维护好、发展好农民的土地权益和切身利益为出发点和落脚点，以盘活为重点、以利用为方向，全面摸清全市现有闲置宅基地（农房）基本情况，探索多种形式盘活农村闲置资源，形成农文旅融合发展业态。通过改革工作，以“放活宅基地使用权”为主线，探索建立符合不同区域实际和需求的闲置宅基地（农房）开发利用模式和机制，推动宅基地“三权分置”改革。

## 二、盘活政策

(一) 适用范围。本政策适用于我市范围内的行政村且取得不动产权证或具有合法权源的农村住宅。

(二) 政策激励。允许申请建房户在符合农村“一户一宅”政策的前提下，对原合法农房（包括城市居民继承取得的合法房产）根据规划进行拆后重建、改建、局部移位。

重建(包括原拆原建、缩建)，指利用原有合法批准的农房拆后建新，不突破原有合法建筑四至、高度、层数，建筑面积且不减少相邻居住建筑原有日照时间。

改建，指利用原有合法批准的农房拆后建新，不突破原有合法建筑四至但增加建筑高度、建筑面积或建筑层数的。

局部移位，指利用原有合法批准的农房进行局部移位或拆后建新，且不突破合法用地面积。

面积限额。根据申请建房户原有宅基地确权面积的大小，结合农民建房审批的相关面积规定标准执行。

## 三、发展业态

(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（民宿）。

(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，借助以古建筑村落、自然生态村落、民俗风情村落、红色文化村落等特色资源为载体，助力“品质龙泉”建设，持续推动农文旅融合发展。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）鼓励公共化社会化利用。引导利用闲置农房开展文化、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）鼓励各类人才创新创业。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宅基地（农房）下乡开展创意办公、电子商务、创业服务等项目。

（七）鼓励专业化规模化流转。鼓励村集体经济组织或其它市场主体统一流转农民闲置宅基地（农房）以及村集体所有的闲置校舍、粮站、仓库、市场、低效利用厂房和其它经营性建设用地等，以入股、合作、出租等方式，成立公司、专业合作社或委托房屋租赁专业公司统一对外租赁、运营。

禁止以流转名义实施“私人会所”和“别墅”建设。

#### **四、重点任务**

（一）明确闲置宅基地（农房）盘活条件。农村闲置宅基地（农房）须是农民依法在集体土地上建造、产权清晰、处于闲置

状态的房屋，以及农村闲置校舍、粮站、仓库、市场、低效利用厂房和其它经营性建设用地（房屋）等。农民利用自有闲置房屋自主经营乡村旅游、休闲度假、民宿体验、创新创业、民俗手工艺、特色食品等业态的，应当符合基本的消防要求；承租农村闲置土地、房屋资源开展公共服务和发展乡村新型经济的，应当符合规划、文物保护、消防、环保和安全等行业管理要求。

（二）建立闲置宅基地（农房）储备制度。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。一是委托出租。农户可将闲置宅基地（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；二是合作开发。农户可将闲置宅基地（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协商确定收成分红；三是回收开发。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，该闲置宅基地（农房）收归村集体所有，村集体进行统一租赁或经营。四是入股经营。村集体、农户可将闲置宅基地（农房）以折价方式入股参与经营，协商确定分红比例。五是“X”模式。村集体可结合实际，创新提出其他模式。对重点开发的旅游点、集中成片区域，可选择企业返租或村集体统一返租或入股方式进行开发经营。

（三）建立闲置农房流转登记制度。全面开展农村宅基地（农房）确权颁证工作，根据“尊重历史、实事求是与依法依规相结合”的原则，深入探索研究解决历史遗留问题。对农民自愿出租、

符合条件的农村闲置宅基地（农房）房源，由有关乡镇人民政府（街道办事处）负责收集、整理、汇总、分类，建立统一数据库。通过租赁等方式流转获得的宅基地及房屋使用权（最长二十年），必须保证流转的闲置宅基地（农房）产权清晰无争议、合法合规、符合城乡规划，流转后转出方仍有合法的住处，能保障其基本生活需要，方可申请办理宅基地及房屋使用权证。不动产登记机构为宅基地及房屋使用权流转后的权利人办理“宅基地及房屋使用权”证等登记手续，市农业农村局做好备案等工作。

（四）建立闲置农民重建、改建审批制度。以保障农民建房基本需求，节约农村宅基地用地面积为目标，在符合一户一宅等相关政策前提下，把握闲置农房重建、改建相关审批程序，乡镇（街道）负责建房户资格审查、旧房现状、现场踏勘、公示公告、方案审批、建房审批、定点放样和批后监管等具体审批管理工作，具体指导意见参照《丽水市自然资源和规划局 丽水市农业农村局关于闲置农房重建、改建审批有关政策的指导意见》（丽自然资规发〔2019〕33号）文件要求执行；具体审批流程按照《龙泉市农业农村局 龙泉市自然资源和规划局 龙泉市住房和城乡建设局关于印发农民建房“一件事”办事指南的通知》（龙农字〔2021〕24号）文件要求执行。在历史文化古村落保护范围内和自然保护地范围内拆翻改建农村村民住宅的，其审批条件和审批程序分别按照《浙江省历史文化名城名镇名村保护条例》和《浙江省风景名胜区条例》相关规定执行。

（五）完善农村产权交易平台。一是建立《村级组织主体作用履行机制》、《社员认定指导意见》，发挥村集体在宅基地资格权认定、决策、监督等方面的主体作用。二是规范租赁管理。规范农村闲置宅基地（农房）租赁合同管理，推行农村闲置宅基地（农房）租赁合同示范文本，引导规范签约。三是探索搭建数字化改革体系，充分利用农村产权交易中心等线上线下平台，为闲置宅基地（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，确保流转双方的合法权益。四是探索使用权融资抵押。鼓励金融机构根据宅基地及房屋使用权特点和抵押贷款相关规定，稳步探索研究使用权流转证抵押贷款等工作，切实保障使用权人的权益。

（六）建立盘活纠纷调处机制。加强综合治理，探索建立德治、法治、自治、智治“四治融合”的乡村治理体系，乡镇（街道）和村应明确相应调解机构，发挥矛盾调解主体作用，及时处理闲置宅基地（农房）盘活利用产生的矛盾纠纷。摸清“一户多宅”底数，建立常态化巡查、监督、处置机制，全面推进“一户多宅”、违法违建及历史遗留问题整治，着力改变农村土地资源要素低配、错配、无序配的乱象，破解资源、空间、环境等方面的瓶颈问题。

## 五、组织实施

（一）前期准备阶段。2021年12月-2022年1月，开展业务培训、学习考察借鉴等前期准备工作。并征求相关部门意见建议，起草相关工作方案。

（二）调查摸底阶段。2022年3月底前，完成摸底调查工作，摸清基本情况。多部门统筹推进，压实责任分工，推动建立农村闲置宅基地（农房）盘活政策制度框架体系。

（三）组织实施阶段。2022年12月底前，根据不同类型村的特点，按照“一村一方案”要求，组织开展不同的盘活利用实施模式，并积极培育评选典型示范村。

（四）总结推广阶段。对闲置宅基地（农房）盘活利用工作进行总结。2023年组织全市对闲置宅基地（农房）盘活利用相关经验模式、配套政策进行全面推广学习。

## 六、工作保障

（一）提高站位，精心谋划。各乡镇（街道）、有关部门要充分认识到闲置宅基地和闲置农房盘活利用的重要性，处理好农民与宅基地的关系，尊重农民意愿，实现好、维护好、发展好农民合法权益。相关重点乡镇（街道）要高度重视，认真落实方案要求，做到精心设计、因地制宜、有效盘活、风险可控，在发挥宅基地（农房）居住价值的同时，实现其财产性功能，增加农民收入，增加集体经济实力，吸引外来资源投入，实现共赢。

（二）多方配合，明确责任。市农业农村局负责起草和协调落实相关扶持政策；负责农村闲置宅基地（农房）数据调查、农村产权交易中心建设、建房审批管理、农房流转备案及乡村治理等工作。市自然资源和规划局负责闲置宅基地（农房）产权确权登记发证、流转使用权证办理登记及“一户多宅”专项整治等工

作。市住建局负责农村流转宅基地（农房）建房管控、村庄风貌提升、安全监督及改造指导工作。鼓励人民银行等金融机构对租赁农村闲置宅基地（农房）发展给予融资支持，为优良创新创业主体提供信用贷款服务。各有关乡镇（街道）负责农户申请受理、审查上报、信息汇总、纠纷调解等工作。市财政局、市综合执法局、市场监管、文化旅游等部门按照各自职责，积极配合，全力推进农村闲置宅基地（农房）盘活利用工作。

（三）强化考核，全力推进。市农业农村局负责对盘活利用工作推进情况进行督查并通报。根据市委市政府重要工作责任制、乡村振兴等考核和督查制度要求，农村闲置宅基地（农房）盘活利用工作各乡镇（街道）和相关部门要切实履职尽责，对照目标任务和时间节点全力推进盘活利用工作。

（四）宣传发动，营造声势。我市以百山祖国家公园为生态绿核，生态资源优势突出，青瓷文化、红色文化特色鲜明，实现农文旅融合发展有着得天独厚的优势。要加大农村宅基地相关政策和“山居”品牌宣传力度，营造强大声势，大力推动农村闲置宅基地（农房）盘活利用，探索宅基地“三权分置”改革经验做法，让美好风景与新经济在这里有机融合，努力将我市打造成为生态农旅集聚地、文化特色展示地，促进乡村振兴，实现共同富裕。



附件 8

# 龙泉市人民政府办公室文件

龙政办发〔2021〕39号

---

## 龙泉市人民政府办公室 关于印发加快旅游业发展扶持政策的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《加快旅游业发展扶持政策》经市政府第 62 次常务会议研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

龙泉市人民政府办公室

2021 年 11 月 8 日

（此件公开发布）

# 龙泉市加快旅游业发展扶持政策

始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，按照“青瓷宝剑·天下龙泉”总体定位，高扬“丽水之干”奋斗旗帜，凝聚“龙泉复兴”行动伟力，开启高水平全面建设社会主义现代化新征程，奋力打造一座独具匠心的文化名城，充分发挥旅游业发展政策的经济杠杆作用，加快旅游产业发展步伐，确保各项优惠政策及时、有效兑现，特制定本扶持政策：

## 一、鼓励旅游企业做大做强

### 1. 旅游景区品质提升奖励

对非政府性资金投资的项目，成功创建为国家 3A 级及以上旅游景区的，给予奖励。

(1) 被新评为国家 3A、4A、5A 级旅游景区的，分别给予 50 万元、200 万元、600 万元的奖励；被评定升级为国家 4A、5A 级的旅游景区，给予补足差额奖励。

(2) 对 A 级旅游景区（点），为完善功能、扩大规模、进行“微改造”的，当年实际投资额在 200 万元以上（不包括土地、交通运输工具、房地产、办公场所等投入），按工程结算财务实际支付额的 3% 给予奖励（当年评定升级的旅游景区，不享受此项当年奖励）。

### 2. “旅游+”文化、农业、养生养老等产业融合发展奖励

(1) 对旅游主管部门或旅游主管部门与其他部门联合新评定为：工业旅游示范基地、中医药文化养生旅游示范基地、文化产业示范基地、采摘旅游体验基地、红色旅游教育基地、运动休闲旅游示范基地、旅游风情小镇、乡村旅游重点村等各类融合示范基地的，省级给予 10 万元，国家级给予 30 万元的奖励；获评其他荣誉的，省级予以 5 万元，国家级给予 10 万元的奖励。已享受国家 A 级旅游景区、省 A 级景区村庄奖励资金的，不重复享受。

(2) 推动研学实践教育营地、基地建设。对被首次评为市级、省级、国家级研学实践教育营地的，分别给予 10 万、30 万、50 万元的奖励；对被首次评为市级、省级、国家级研学实践教育基地的，分别给予 6 万元、15 万元、30 万元的奖励。对被评定升级的营地、基地，给予补足差额奖励。

### 3. 旅游住宿业品质提升奖励

(1) 对被新评定为三星、四星、五星的旅游饭店，分别给予 30 万元、200 万元、600 万元的奖励；被评定升级为四星、五星级旅游饭店的，给予补足差额奖励。

(2) 对被新评定为银鼎级、金鼎级特色文化主题饭店的，分别一次性给予 20 万元、50 万元的奖励；被评定升级为金鼎级特色文化主题饭店的，给予补足差额奖励。

(3) 对被新评为银树叶级、金树叶级绿色旅游饭店的，分别一次性给予 10 万元、20 万元的奖励；被评定升级为金树叶级绿色旅游饭店的，给予补足差额奖励。

(4) 对被新评定为银宿、金宿、白金宿旅游民宿的，分别一次性给予 5 万元、10 万元、20 万元的奖励；被评定升级为金宿、白金宿旅游民宿的，给予补足差额奖励。

(5) 对被新评定为银桂级、金桂级品质饭店的，分别一次性给予 20 万元、50 万元的奖励；被评定升级为金桂级品质饭店的，给予补足差额奖励。

(6) 对旅游饭店为完善功能、扩大规模、进行“微改造”的，当年实际投资额在 100 万元以上（不包括办公场所等非对客接待设施的投入），按工程结算财务实际支付额的 3% 给予奖励（当年评定旅游饭店品牌及升级的，不享受此项当年奖励）。

#### 4. 旅行社品牌品质提升奖励

对被旅游主管部门新评定为三星、四星、五星级旅行社，分别一次性给予 10 万元、20 万元、50 万元的奖励；被评定升级为四星、五星级的旅行社，分别给予补足差额奖励。

#### 5. 鼓励旅游用车发展

(1) 旅游企业购买新旅游车 18 座及以上，符合相关运营规定，用于接送游客的，且在本市营运 3 年及以上的，经市交通、旅游主管部门审定后，按车价的 5% 给予一次性补助。

(2) 根据景区旅游交通需要开通的景区旅游专线班车，经市交通、旅游主管部门审定，给予每个班次每年不超过 3 万元的补助。

## 二、加快旅游客源市场拓展

### （一）招徕游客奖励

#### 6. 旅行社组接团奖励

（1）对市内旅行社年引进市外来龙过夜游客总量达到 1000 人·夜以上的给予奖励。其中总量达到 1001-2000 人·夜的给予 10 元/人·夜的奖励，总量达到 2001-3000 人·夜部分给予 13 元/人·夜的奖励，总量达到 3001 人·夜以上部分给予 15 元/人·夜的奖励，分段进行计算；境外组团游客加倍奖励。

（2）对市外旅行社组团来龙过夜游客年送客总量达到 1000 人·夜以上的给予奖励，其中 1001-2000 人·夜的给予 10 元/人·夜的奖励，总量达到 2001-3000 人·夜部分给予 13 元/人·夜的奖励，总量达到 3001 人·夜以上部分给予 15 元/人·夜的奖励；境外组团游客加倍奖励。

（3）提供旅游线上交易服务的旅游营销公司视同旅行社一并奖励，依据营销公司对民宿、酒店等住宿业务的线上交易总额给予 5% 的奖励，奖励总额不高于 20 万元。

#### 7. 社会引客奖励

鼓励除旅行社外的市内外企业、民间组织等单位（团体）在龙泉举办会务（商务）、文化、体育、影视剧拍摄等相关涉旅活动，对以上涉旅活动的积极引进市外人数一次性在 50 人以上并住宿 1 夜以上的单位（团体）按 30 元/人标准给予奖励。（享受此项奖励，则不再享受旅行社组接团奖励。）

## 8. 特殊团队政策

(1) 针对达到一定规模的外来重点市场团（包括串线游）、自驾车团、千人团等特殊团队，可给予一定的资金支持。（享受此项奖励，则不再享受旅行社组接团奖励。）

(2) 鼓励企业根据我市特色组合开发特色旅游线路，并引进一定数量的团队，经旅游主管部门审定后给予一定的奖励。

(3) 20 座以下的来龙研学游旅游大巴每车次享受 200 元补贴，21 座至 40 座的来龙研学游的旅游大巴每车次享受 300 元补贴，41 座至 50 座的来龙研学游旅游大巴每车次享受 400 元补贴，51 座以上的来龙研学游旅游大巴每车次享受 500 元补贴。

### (二) 宣传促销补助

9. 鼓励、支持景区（点）、旅行社等加强对外营销宣传，积极开拓国内外客源市场，对参加由市旅游主管部门统一组织的大型旅游交易会、推介会等活动，给予展位费全额补助，每次最高不超过 1 万元。

10. 自行参加其他旅游推介活动，经市旅游主管部门审定，给予展位费 50% 补助，每次最高不超过 1 万元。

11. 支持旅游企业到市外电视、平面媒体、网络媒体制作营销广告，推介龙泉旅游线路，经市旅游主管部门审查认可后发布的，给予版面广告费 50% 的一次性补助，每次最高不超过 10 万元。

12. 鼓励旅游企业赴客源地驻点营销并给予适当经费补助。

13. 大型营销活动补助。对旅游企业自行组织开展大规模龙泉

旅游市场营销拓展活动，经市旅游主管部门审定，根据旅游企业活动规模给予一定的补助。

### 三、全力扶持旅游商品开发

14. 对生产、经营旅游商品、旅游纪念品、旅游食品的重点企业，经市旅游主管部门审定，年销售额首次突破 200 万元以上的一次性奖励 3 万元。

15. 对在旅游主管部门主办的旅游商品评比中获得国家级铜质奖（省级银质奖、丽水市级金质奖）、国家级银质奖（省级金质奖）、国家级金质奖的分别一次性给予 2 万元、3 万元、5 万元的奖励。

16. 对被新评为省三星级、四星级、五星级的旅游购物点，分别一次性给予奖励 2 万元、5 万元、10 万元。被旅游主管部门评定升级为四星、五星级的旅游购物点，分别给予补足差额奖励。

17. 对新评为“诗画浙江·百县千碗”特色美食体验店、特色美食示范店、特色美食旗舰店分别一次性给予奖励 2 万元、5 万元、10 万元。被旅游主管部门评定升级为特色美食示范店、特色美食旗舰店的，分别给予补足差额奖励。

### 四、旅游服务品质提升奖励

#### 18. 提升导游人才队伍素质

(1) 从业人员通过考试取得全国导游员初级资格且申领导游 IC 卡，并在本市旅行社从事专职导游或 A 级旅游景区讲解工作满 1 年，给予一次性 3000 元奖励；对考取中级导游资格证且申领导游

游 IC 卡，并在本市旅行社从事专职导游或 A 级旅游景区讲解工作满 1 年，给予一次性 5000 元奖励，同时给予所属旅行社或 A 级旅游景区同等奖励；对考取高级导游资格证且申领导游 IC 卡，并在本市旅行社从事专职导游或 A 级旅游景区讲解工作满 1 年，给予一次性 10000 元奖励，同时给予所属旅行社或 A 级旅游景区同等奖励；对考取外语导游资格证且申领导游 IC 卡，并在本市旅行社从事专职导游或 A 级旅游景区讲解工作满 1 年，给予一次性 8000 元的奖励，同时给予所属旅行社或 A 级旅游景区同等奖励。

(2) 对取得全国导游初级资格证持有导游 IC 卡，并在本市旅行社从事专职导游或 A 级旅游景区讲解工作，且每年累计规范带团时间在 100 天以上，无重大投诉，每年给予 2000 元奖励；获得中级导游资格证并在本市旅行社从事专职导游工作或 A 级旅游景区讲解工作，且每年累计规范带团时间在 100 天以上，无重大投诉，每年给予 5000 元奖励；获得高级导游资格证并在本市旅行社从事专职导游工作或 A 级旅游景区讲解工作，且每年累计规范带团时间在 100 天以上，无重大投诉，每年给予 10000 元奖励。(此条政策按照就高不就低原则进行奖励，不能重复享受奖励。)

(3) 旅行社、A 级景区引进市外同等级的人才，并符合上述(1)、(2)条补助奖励条件的，对旅行社、A 级景区及人才参照(1)、(2)条执行。

## 19. 强化旅游从业人员以赛提质

(1) 对旅游企业及员工参加上级旅游主管部门组织的专业技能比赛中获奖的，按获得上级旅游部门竞赛同额奖金予以奖励。



(2) 旅游企业及员工获得由市级及以上旅游主管部门及与其他部门联合评定的荣誉称号的，给予上级旅游部门同额度奖励。

(3) 推行龙泉市金牌导游培育工作。为加快推进我市的旅游人才培育工作，全面提升我市导游队伍素质，结合我市实际，推行龙泉市金牌导游评选活动，每年举办一届，每届评选6—8名龙泉市金牌导游，授予“龙泉市金牌导游”荣誉称号，并予以奖励。(具体评选方式、管理制度另行制定)

①获得一届“龙泉市金牌导游”荣誉称号的，每人每届给予3000元的奖励，并列入市旅游人才重点培养对象；

②连续五届当选为龙泉市金牌导游员的，授予“龙泉市终身金牌导游”荣誉称号并奖励8万元；“终身金牌导游”仍在龙泉旅行社或A级旅游景区从事一线导游讲解工作的，且每年累计规范带团时间在100天以上，无重大投诉，五年内每年享受10000元的奖励。

③优先安排参加境内外业务培训；参加提升学历培训、晋升职称考试的，经旅游主管部门审定后给予一定补助奖励。

20. 开展旅游企业年度评优。对A级景区、星级饭店、旅行社、星级购物点、产业融合示范基地等旅游企业进行年度评优活动，每年分类别评定市优秀旅游企业1家，对优秀A级景区、星级饭店、旅行社、星级购物点、产业融合示范基地等旅游企业给予3万元的奖励。

## 五、申报要求

凡符合奖励条件的申报主体，应在次年1月底前向市旅游主管部门提出书面申报，填写《龙泉市旅游业发展扶持资金申报表》，并附相关资料一式二份，报送市旅游主管部门初审。逾期不申报的视为放弃。旅游主管部门负责指导申报主体建立相关台账资料，向市旅游主管部门如实提供相关报表，督促并指导按照要求做好奖励申报中相关业务档案的收集和保存工作。

## 六、审核程序和时间

市旅游主管部门根据申报，按照文件要求每年2至6月份对申报材料的真实性进行审核，市财政根据旅游主管部门审核意见，报市人民政府审批同意后兑现。

## 七、附则

本政策所指的申报主体是以资金、场地、设备、技术和劳务为生产要素，为旅游消费者提供符合安全、消防、卫生、文化、环境保护等法律、法规和标准要求的产品或服务的经营主体。旅行社、星级饭店和A级景区是旅游企业构成的主要主体。不属于上述范畴，符合安全、卫生、消防等相关要求，以游客为其主要客源，以旅游经营收入为其主要收入的旅游饭店（餐馆）、景区（点）、旅游车船公司、旅游购物点等具有合法经营的市场主体，及作为重点旅游招商项目引进、作为重点企业培育的，有必要先期纳入行业管理的，依法纳入行业管理。

享受政策奖励的主体涉及偷逃税等违法违规行为的、被相关部门摘牌降级的、发生游客伤亡等重大安全事故的、为骗取奖励故意伪造数据的，五年内不得享受本文件各项奖励政策，同时追回当年的所有奖励资金。涉及刑事犯罪的，依法移送司法机关处理。

本政策各条文凡涉及财政补助、奖励的项目，政府性投资项目不享受，同一项目不重复享受；已享受我市相关政策中同性质补助和奖励的，不再享受本政策相应补助和奖励。

本政策自 2021 年 11 月 16 日起施行，本政策中涉及奖励补助的内容自 2021 年 1 月 1 日起执行，原《龙泉市人民政府办公室关于印发加快旅游业发展扶持政策的通知》（龙政办发〔2016〕95 号）文件同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

---

龙泉市人民政府办公室

2021 年 11 月 16 日印发

---

## 附件 9

# 龙泉市农村流转农房（宅基地）改造管理 暂行办法

第一条 为进一步实施乡村振兴战略，推进我市农村宅基地“三权分置”改革，促进农村存量宅基地有效流转与使用，提高农村存量土地节约集约利用水平。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省房屋安全使用管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市范围内，已取得农房（宅基地）使用权流转证书的转入方，因经营需要而开展改造活动的审批及管理。

第三条 农村流转农房（宅基地）改造要符合我市城乡风貌整治利用等工作要求，改造方式包括原拆原建、局部改扩建（存量建设用地范围内增加建筑面积不超过15%）、房屋结构加固、外立面改造、内部装修升级、屋顶改造、阳台改造等，具体指导意见参照《丽水市自然资源和规划局 丽水市农业农村局关于闲置农房重建、改建审批有关政策的指导意见》（丽自然资规发〔2019〕33号）文件要求执行。整体改扩建等其他改造方式审批管理，在新的农村村民建房审批管理办法未制定出台之前，按照《龙泉市人民政府办公室关于印发龙泉市农村村民建房审批暂行管理办法的通知》（龙政办发〔2013〕136号）和《龙泉市农业农村局 龙泉

市自然资源和规划局 龙泉市住房和城乡建设局关于印发农民建房“一件事”办事指南的通知》（龙农字〔2021〕24号）相关标准执行。

第四条 依据流转合同约定，允许农村流转农房（宅基地）转入方直接提出申请，办理农村流转农房（宅基地）改造审批与验收手续。

第五条 以下几种情况不得开展农村流转农房（宅基地）改造审批：

- （一）位于地质灾害易发点的；
- （二）存在不动产权属纠纷的；
- （三）列入近期整体拆迁或政府征用计划的；
- （四）其他影响近期规划实施的。

第六条 风景名胜区范围内的流转农房（宅基地）改造应当符合风景名胜区规划，与风景名胜区风貌相协调

第七条 农村流转农房（宅基地）改造审批流程包括受理、联合审批、联合验收、不动产登记等环节，具体程序详见《龙泉市农村流转农房（宅基地）改造审批表》。改造申请人应当委托具备相应资质的单位进行设计与施工，改造完毕必须由改造申请人、设计单位、施工单位等三方主体自行验收合格签字认可后，方可申请联合验收。

第八条 《龙泉市农村流转农房（宅基地）改造审批表》是农村流转农房（宅基地）改造审批及验收的唯一依据，在审批过

程中不再办理规划许可、施工许可手续，在后续验收环节也不再办理竣工验收规划核实手续。农村流转农房（宅基地）改造后，由申请人填写《龙泉市农村流转农房（宅基地）改造验收申请表》，相关单位组织联合验收。

第九条 申请人应按照原拆原建、局部扩建（存量建设用地范围内增加建筑面积不超过15%）、房屋结构加固、外立面改造、内部装修升级、屋顶改造、阳台改造等审批内容进行建设，不得随意变更。确需变更的，申请人应按照原审批程序提出申请，办理变更手续。

第十条 由属地乡镇（街道）牵头，联合辖区相关基层站所开展农村流转农房（宅基地）改造审批管理工作。不动产登记机构根据《龙泉市农村流转农房（宅基地）改造审批表》《龙泉市农村流转农房（宅基地）改造验收申请表》直接予以办理不动产登记手续。对未取得改造审批手续或未按照批准内容进行改造的，由执法机关依法责令停止改造、限期改正。

第十一条 农村流转农房（宅基地）改造完成未经验收合格，不得投入使用，各相关部门不得为未经验收的流转农房（宅基地）办理相关投用手续。

## 附件 10

# 关于金融支持农村闲置农房（宅基地）盘活的 实施意见

为加大对农村闲置农房（宅基地）盘活的金融支持力度，激活农村资源资产，助推乡村振兴，结合我市实际，提出如下实施意见。

一、扎实推进农民住房财产权抵押贷款国家级试点，搭建农房流转平台，完善风险补偿机制，通过提高农民住房财产权抵押贷款规模在财政资金竞争性存放招标指标中的权重，引导更多银行机构开办农民住房财产权抵押贷款业务，提高农民住房财产权抵押贷款覆盖面。

二、引导银行机构开展闲置农房（宅基地）使用权流转证抵押贷款，支持转入方凭市不动产登记服务中心办理抵押登记的农房（宅基地）使用权流转证办理抵押贷款，给予闲置农房（宅基地）盘活中翻修、装修、经营等必要的资金支持，重点发展乡村旅游、民宿经济、文化创意、养生养老等。

三、闲置农房（宅基地）转入方可以向银行机构申请办理农房（宅基地）使用权流转证抵押贷款，贷款金额由银行机构综合考虑各种因素后自行确定。

四、支持银行机构开展闲置农房（宅基地）使用权流转证抵押贷款，由担保机构参与担保，并在担保费率方面给予优惠。

五、鼓励保险机构探索开展闲置农房（宅基地）使用权流转证抵押贷款还款履约保险、民宿综合保险，给予最高10%的保费补贴，提高银行机构放贷、保险机构参与风险管理的积极性。

六、支持银行机构积极推进农民资产受托代管融资试点，积极挖掘利用农房（宅基地）使用权等权益，大力推广信用贷款，撬动银行信贷资金投放。

七、探索建立闲置农房（宅基地）使用权流转证抵押贷款贴息、抵押物处置、风险分担和缓释以及补偿机制，适时出台实施细则。

八、强化考核引导，将农房（宅基地）使用权流转证抵押贷款等支持闲置农房（宅基地）盘活的金融创新内容列入市政府对银行机构支持地方经济社会发展业绩考核。

---

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市人武部，市法院，市检察院。

龙泉市人民政府办公室

2022年7月21日印发

---