

北京市农业农村局
北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市文化和旅游局
北京市水务局

关于进一步加强农村集体经济组织统筹引领
闲置宅基地及住宅盘活利用工作的函

京政农函〔2021〕87号

各涉农区政府：

为进一步发挥农村集体经济组织在盘活利用闲置宅基地及住宅中的统筹引领作用，依据《中华人民共和国土地管理法》《北京市城乡规划条例》以及《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）等法律法规和政策，现就有关事项通知如下。

一、必须发挥农村集体经济组织的统筹引领作用

农村集体经济组织作为农村集体土地所有权主体代表，对在本集体土地上盘活利用闲置宅基地及住宅（以下简称“闲置农宅”）必须发挥统筹引领作用，确保盘活利用闲置农宅规范管理和安全

使用。各区要加强对乡镇和村的工作指导。

(一)分类加强闲置农宅盘活利用管理。盘活利用的闲置住宅应当是在合法宅基地上已经闲置且预期继续闲置2年以上的住宅,不包括已列入搬迁计划、拟拆迁腾退和已纳入城市开发边界内的村庄。通过出租方式盘活利用经营闲置农宅的,要由村集体经济组织统一组织对外开展租赁;对本集体农户盘活利用自有闲置农宅的,村集体经济组织要切实加强日常管理。盘活利用村内闲置宅基地的,必须由村集体经济组织依法公开、统一规划并组织实施。

(二)严格履行发展乡村民宿审核报批职责和程序。通过盘活利用闲置农宅发展乡村民宿的,各区要指导乡镇和村严格按照《北京市文化和旅游局等八部门印发〈关于促进乡村民宿发展的指导意见〉的通知》(京文旅发〔2019〕872号)规定的审批流程,规范履行经营主体申请、村集体经济组织初审、乡镇审核程序后,报区级审批。

(三)合理引导产业发展。指导各乡镇和村依据区位优势和资源禀赋,盘活利用闲置农宅发展休闲旅游、健康养老、餐饮民宿、农耕体验、非遗传承、文化创意、电子商务等生态友好型产业,优先吸纳本地农村劳动力就业。

(四)依法合理获取集体收益。要指导村集体经济组织根据闲置农宅盘活利用方式、提供有偿服务等实际情况,收取相应的集体土地经营使用费和服务、管理费,发展壮大农村集体经济,相关收入应纳入集体年度收益分配,惠及本集体全体成员,增加农民收

入,促进共同富裕。

二、严格加强闲置农宅盘活利用的风貌、空间和资源管控

盘活利用闲置农宅涉及村庄风貌、国土空间规划、相邻土地使用权人合法权益以及集体土地和水资源利用等多个方面,各区要切实加强指导和管理。

(一)坚持原址原貌利用。指导村集体经济组织和村民委员会(以下简称“村委会”),严格按照《关于印发〈关于规范引导盘活利用农民闲置房屋增加农民财产性收入的指导意见〉的通知》(京政农函〔2018〕13号)要求,在确保安全的前提下,依法合规,原则上要原址原貌利用,不能超出合法住房面积进行改建和扩建。

(二)切实加强村庄整体风貌管控。指导村集体经济组织和村委会,严格依据村庄规划和本市村民宅基地建房管理相关规定,加强对闲置农宅建设改造的监督管理,切实加强风貌管控。坚决防止各类乡村民宿经营主体假借村民之名随意翻建、改建和扩建村民闲置住宅,打造各类异型房屋,破坏村庄整体风貌。

(三)加强闲置农宅院落空间及资源利用管理。各区要采取有效措施,加强集体土地和水资源管理。禁止开发经营闲置农宅地下空间,不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构,不得在房屋四周、屋顶、阳台或利用房屋墙体、屋顶等擅自搭建各类影响整体外观、四邻以及存在安全隐患的建筑物和附属设施。以优先保障当地村民基本生活用水需求为原则,适度开展经营性用水活动,严格限制高耗水项目发展。民宿等经营用水按照非生活用水管理,单

独计量收费。规范闲置农宅院落空间与水务公共基础设施建设相融合,注重水文化脉络传承。禁止乡村民宿私建游泳池。

三、严格加强闲置农宅租赁合同管理

针对目前大量社会资本通过租赁闲置农宅发展乡村旅游、餐饮民宿和文化体验等产业的实际,各区必须加强闲置农宅租赁合同管理。各区根据实际,符合条件的应纳入区、乡镇经济合同联合预审,并进入农村产权流转交易市场公开交易。

(一)依法加强新签订闲置农宅租赁合同管理。组织乡镇指导村集体经济组织依法加强和规范本集体土地上闲置农宅租赁合同签订和管理。对新签订的闲置农宅租赁合同,原则上,可以先由村集体经济组织与闲置农宅产权人签订租赁合同,然后再由村集体经济组织统一与经营主体签订闲置农宅经营租赁合同(以下简称“村集体统一签订”),或由三方共同签订合同。闲置农宅租赁合同要依法明确房屋信息、租赁期限、房屋用途、改造范围、租金支付方式和动态调整机制、产权归属、合同到期后的房屋及配套设施设备归属、村集体收益、权利义务、违约责任、发生违法建设的处置方式、因征占土地涉及的各类补偿费归属等主要内容。

(二)梳理规范原有闲置农宅租赁合同。各区要组织乡镇和村集体经济组织,对已签订的闲置农宅租赁合同进行梳理和规范。对合同内容不规范的,要按照有关要求进一步规范,可以重新签订合同,也可以签订补充合同。同时,村集体经济组织要根据实际情况,本着简便的原则,可以按照村集体统一签订或三方共同签订方

式进行规范。

(三)建立闲置农宅租赁合同管理台账。各区要组织所有涉及闲置农宅租赁的乡镇和村建立健全闲置农宅租赁合同管理台账,并实行动态管理。村集体签订的合同纳入全市农村管理信息化综合应用平台管理,纸质合同文本须报乡镇备案。及时了解和掌握闲置农宅租赁情况,切实加强闲置农宅租赁合同的日常管理工作。

四、切实加强盘活利用闲置农宅服务、监督和管理

盘活利用闲置农宅既涉及村庄规划实施、集体资源利用和集体经济发展,也涉及广大闲置农宅产权人以及各类经营主体的合法权益,是一项长期、复杂的工作,各区务必高度重视,切实加强日常监督管理。

(一)建立部门协同工作机制。要充分发挥区级相关部门的主导作用,建立部门协同工作机制。各区农业农村、规划自然资源、住房城乡建设、文化旅游、水务等部门要建立协同工作机制,形成工作合力,切实加强对本区盘活利用闲置农宅的服务、监督、管理和指导。农业农村部门负责闲置农宅盘活利用工作组织协调,指导闲置农宅租赁合同规范管理等工作;规划自然资源部门负责村庄规划编制、国土空间利用和村庄风貌管控指导相关工作;住房城乡建设部门负责宅基地上房屋建设的指导和技术服务工作;文化旅游部门负责乡村民宿发展的指导工作;水务部门负责盘活利用闲置农宅经营活动中水资源保护和利用指导工作。

(二)发挥乡镇监管主责作用。乡镇依法承担农村宅基地及建

房行政审批职责,按照本市规定同时还承担着乡村民宿发展的审核报批职责。各区要加强组织协调,充分发挥乡镇的主责作用,加强对辖区内村集体经济组织和村委会的指导、监督和管理。街道办事处涉及相关工作的参照乡镇职能开展相关工作。

(三)压实村集体经济组织和村委会的主体责任。各区要压实村集体经济组织和村委会的主体责任,切实发挥统筹引领作用,认真落实村庄规划,履行好闲置农宅租赁合同管理、闲置农宅改造监督管理、乡村民宿准入初审以及集体土地和水资源管理等日常管理服务等职责。

(四)加强违法建设治理和安全管理。各区要按照本市农村宅基地及建房管理的有关规定,积极开展巡查、检查,严格防止盘活利用闲置农宅过程中出现各类违法建设。严格禁止使用危房,属于危房的,要按照本市农村房屋相关要求整改,落实抗震设防和绿色发展措施后方可用于经营。同时,要按照本市消防安全、流动人口管理、食品卫生等相关要求,加强安全监督管理,杜绝消防、治安、卫生等安全隐患。

北京市农业农村局
北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市文化和旅游局
北京市水务局

2021年12月28日