

各镇人民政府、万福店农场，各风景名胜区、经济开发区管委会，县政府各部门：

现将《随县“闲置农房盘活行动”奖补办法(试行)》印发给你们，请认真贯彻落实。

2019年1月28日

随县“闲置农房盘活行动”奖补办法（试行）

第一条 为激活闲置农房资产价值，增加农民财产性收入，壮大村级集体经济，促进农村产业发展，实施“闲置农房盘活行动”，制定本办法。

第二条 闲置农房是指全县范围内在集体土地上建造、手续合法、产权清晰、处于闲置状态的农村房屋。

第三条 闲置农房的开发和利用应充分尊重农民意愿，坚持“一户一宅”原则、农村宅基地集体所有制原则，符合村落布点规划、村庄建设规划、土地利用规划，按照“规划—设计—建设”的相关要求进行。

第四条 严格落实农村宅基地集体所有权、保障宅基地农户资格权、适度放活宅基地使用权。村集体经济组织作为农村宅基地所有权主体代表，盘活闲置农房由所在地的村集体经济组织统一组织进行。农户对农房自行改造经营或出租的，必须经本集体经济组织同意。

第五条 各地要充分调查摸底，对有规模、有特色、有意愿的集中连片区域先行先试，重点是景区周边村、美丽乡村精品村、历史文化村及闲置农房集中连片的村湾，且有开发利用价值的闲置农房。

第六条 立足本地资源禀赋和产业发展实际，积极探索差异化、特色化闲置农房利用途径，采取“政府引导+农户”、“企业+村集体+农户”、“村集体引导+农户”、“招商引资+农户”、能人带户、股份合作等发展模式，通过回购返租、入股分红、利润返还等方式，与农户建立科学合理的利益联结机制。

第七条 采取合作经营的，由村集体经济组织牵头或参与进行多元化合作经营，村集体经济组织根据房屋所有人意愿，可以采取回购、返租、入股等方式对闲置农房进行收储，发展乡村旅游、田园民宿、休闲养老、乡村文创、电子商务等农村新业态。

第八条 采取自主经营的，农户应先向村集体经济组织申请，对符合开发条件的，村集体经济组织出具审查意见，报乡镇农村产权交易中心备案。

第九条 按照《中华人民共和国民法典》的规定，规范签订房屋租赁合同，租赁合同的期限不得超过 20 年。

第十条 闲置农房的装修改造要在原有房屋基础上进行，不得超出规定面积进行改建和扩建。对认定的传统建筑要按规定合理利用。

第十一条 为推动闲置农房盘活行动落地见效，县委、县政府出台 10 条扶持措施，实行“以奖代补”。有专项资金的，从专项资金中列支。没有专项资金的，从县乡村振兴整合资金或乡村振兴投融资平台收益中列支。

（一）鼓励支持开发共享村落。对以租赁、合作方式利用片区闲置农房、协议期十年以上、村湾农户总数 30 户以上、利用闲置农房占农户总数 30%以上、符合美丽乡村建设规划的，按每户 2 万元的标准奖补。优先安排基础设施建设，重点加强道路、供水、供电、排水、通信、污水处理、垃圾处理、厕所改造等基础设施配套。

（二）鼓励支持开发田园民宿。对以租赁、合作方式利用单体闲置农房，协议期在十年以上、进行房屋改造整治，发展田园民宿的，经验收认定后按 A 类（大修）、B 类（中修）、C 类（小修）分别给予每户 3 万元、2 万元、1 万元的奖补。

（三）鼓励支持发展休闲农业。对租赁闲置农房组建乡村休闲游合作社发展休闲农业的，给予村民同等待遇。对注册资金在 50 万元以上，

参与农家乐经营户 10 户以上的乡村旅游合作社，给予 5 万元/社一次性奖励。

（四）鼓励支持发展农村养老。对租赁闲置农房发展农村养老服务、协议期在五年以上，每张床位给予不低于 1000 元的一次性补贴。对正常运营 1 年以上的，接收住失能对象每人每年不低于 1500 元、其他对象每人每年不低于 1000 元给予运营补贴。利用空闲农房兴建老年人互助照料中心，经验收达标后，给予 2 万元一次性建设补贴。

（五）鼓励支持下乡创业创新。对租赁闲置农房创业创新的科技特派员，可享受贷款额度为 5 万元以内（含 5 万元）的利息补贴；创办的科技型企业以及由科技特派员牵头的各类农业合作社，可享受贷款额度为 30 万元以内（含 30 万元）的利息补贴，按国家基准利率给予全额贴息。

（六）鼓励支持发展农村电商。对租赁闲置农房发展农村电子商务，取得工商营业执照和相关许可，通过互联网销售本地特色农产品的，给予 1 万元的补贴。在农村电商服务开展比较好的村，优先支持村邮站或村电商服务点建设。

（七）鼓励支持发展农村文化。对租赁闲置农房开办民间博物馆，传播优秀传统文化，创办农村实体书屋开展农民阅读活动，开展非遗项目的保护和传承的，享受政府购买文化服务等优惠政策。

(八) 鼓励支持发展传统作坊。对租赁闲置农房用于发展制茶坊、竹编坊、花艺坊、铁匠铺等传统手工业的，给予每户 1 万元的奖补。

(九) 鼓励支持提升金融服务。对租赁闲置农房用于发展民宿休闲、养生养老、乡村旅游、创新创业等的，符合条件可享受农村产权抵押贷款贴息等政策。

(十) 鼓励支持租赁平台建设。利用县政府网、农村产权交易平台、随县发布、随县旅游公众号等平台，对符合租赁、合作条件的闲置农房，免费发布市场供求信息；对以租赁、合作方式签订利用闲置农房协议的，免收服务费。

第十二条 严格禁止采取以租代售的方式经营闲置农房，变相进行闲置宅基地买卖。严格禁止以盘活利用闲置农房的名义进行各类违法建设。严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

第十三条 盘活闲置农房行动及其奖补由县乡村振兴工作领导小组统一领导，乡村振兴办公室、财政、农业、林业、国土、住建、旅游、文化、人社、民政、科技、经管、公共资源交易管理等部门和乡镇共同落实，县乡村振兴办公室负责工作的统筹。县镇两级乡村振兴办公室要会同有关部门，制定考核验收标准，对盘活闲置农房项目进行检查验收，严格“以奖代补”资金的发放程序，防止非法经营或不正当经营骗领扶持资金。

第十四条 各乡镇要建立闲置农房“一户一档”资料，报县乡村振兴办公室备案。

第十五条 本办法由县乡村振兴办公室负责解释，本办法自发布之日起执行。

附件：1、随县农村房屋租赁合同（参考文本）

2、随县 镇 村闲置农房登记表

附件 1

随县农村房屋租赁合同（参考文本）

出租方（甲方）：随县 镇 村经济合作社

租赁方（乙方）：（身份证号码：）

甲、乙双方本着平等互利的原则，经友好协商，现就租赁甲方宅基地上房屋使用权一事达成一致意见，并签订本合同。

第一章 租赁房屋使用权

1 甲方同意将位于村的宅基地上房屋约平方米使用权（附图）（以下简称“房产”）租赁给乙方使用。

2 甲方同意乙方将房屋用于自行居住、开办民宿、农家乐等经营活动。乙方在使用期内居住、经营必须符合相关法律法规以及村规民约的要求，开办农家乐等经营活动需到相关部门办理相应的手续。

3 为改善甲乙双方共同的居住环境，甲方允许乙方可对本房产进行改建和内、外部装修，但必须符合本合同第三章第 4 条的规定。

第二章 租赁期限及租金等费用支付

1 本合同所约定的租赁期限为 年，自本房产交付之日起计算。

2 租赁期满后，除村庄规划、国家征用需要，在同等条件下，乙方有权优先与甲方续签本合同。

3 租金为 年合计 万元(含村配套费)，全额一次性支付。

第三章 甲乙双方保证及责任

1 甲方保证拥有完全的资格和权利将房产按本合同的约定租赁给乙方。

2 甲方确保乙方可根据其居住、经营活动的需要，自行确定生活、经营事项，并确保乙方在其生活、经营期间内可根据需要正常使用各项公共设施。

3 在本合同有效期内乙方对其租赁的房屋及院落进行翻建装修必须满足村庄规划，同时确保房屋周边的环境、人文风貌等不被破坏，要与村庄环境协调。具体改造方案需经甲方同意后方可实施。

4 乙方对房产应负有保护责任，负责房产必要的保养，并承担相应费用，防止不正常损坏。

5 乙方可对房产外型、内部布局进行设计和装修。该设计和装修费用由乙方承担。

第四章 合同提前终止

1 在租赁期限内，经甲乙双方协商一致，并签订书面协议，双方可提前终止本合同。

2 若发生不可预见亦不能控制等不可抗力事件，致房产毁损不能正常使用，则乙方可对房屋进行修复，房产修复期间不计算房屋租期，合同有效期相应向后顺延。如房产毁损无法修复，乙方可提出申请终止合同。甲方应将剩余期限所对应的房屋租金退还乙方。

3 在本合同期内，除发生村庄规划、国家征用需要外、甲方不可以任何其他理由，要求解除乙方对上述房产的使用权，否则甲方应赔偿乙方一切实际发生的和可预估的因此而遭受的损失。本合同期内房产被国家征收、征用的，各项补偿款项归甲方所有，但甲方应将剩余期限所对应的房屋租金退还乙方，并支付剩余租金总额的 10%作为乙方搬迁以及寻找新的居住、经营房产的费用。

第五章 违约责任

1 甲乙双方任何一方违反本合同约定的，除本合同另有约定外，都应当赔偿守约方因此遭受的损失，并承担违约金。

2 除本合同明确规定的终止条款外，任何单方面终止本合同皆视为违约。违约方应向对方赔偿因本合同提前终止而遭受的一切直接损失及可预期利益，并承担直接损失及可预期利益的 20%的违约金。

3 若甲方将乙方租用期限内的房产抵押或转租给第三方，甲方应赔偿乙方因此造成的损失，并且赔偿租金总额 20%的违约金。

第六章 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼，以解决争议。

第七章 合同生效及其它

- 1 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议，补充协议应视为本合同不可分割的一部分。
- 2 本合同附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 3 本合同自双方签字之日起生效。
- 4 本协议壹式肆份，甲、乙两方各执一份，报所在乡镇人民政府、县农村集体产权交易中心备案各一份。

甲方(章)：随县 镇 村经济合作社

签约代表：

乙方：

身份证号：

签约日期： 年 月 日

附件 2

随县 镇 村闲置农房登记表

编号：

家庭基本情况	户主姓名		身份证号码		家庭人口	
	住 址	行政村 (自然) 湾 组				
闲置房屋状况	用地坐落					
	占地面积 (平方米)			建筑面积 (平方米)		
	建成年份		房屋结构	①框架 ②砖混 ③石板和砖木 ④木和泥木结构 ⑤其他		
	房屋性质	①-户多宅 ②一户一宅 ③集体所有				
	房屋质量	①好 ②较好 ③差 ④较差				
	闲置原因					
	房屋适宜用途					
农户意愿		①愿意出租 ②愿意出售 ③近期无出租意愿				

备注	
----	--