

# 三亚市人民政府

## 关于印发三亚市闲置农房利用

### 管理暂行办法的通知

三府规〔2024〕12号

各区人民政府，各管委会，市各有关单位：

《三亚市闲置农房利用管理暂行办法》已经2024年2月1日八届市政府第51次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

三亚市人民政府

2024年3月9日

（此件主动公开）

## 三亚市闲置农房利用管理暂行办法

**第一条** 为了规范闲置农房利用活动，推进国家农村改革试验区建设，保护闲置农房所有权人和利用人的合法权益，推进乡村全面振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称闲置农房，是指在农民集体所有土地上依法建造、产权清晰、符合安全使用标准且处于闲置状态的农民个人所有或者农民集体所有的房屋。

本办法所称利用，是指农村集体经济组织依法自主经营或者通过出租、入股或者其他方式流转闲置农房使用权，开发利用闲置农房的行为。

**第三条** 闲置农房利用应当坚持政府引导、集体主导、农民自愿、依法规范、统一组织、诚实信用、平等互利原则。

**第四条** 闲置农房利用应当符合三亚市国土空间总体规划、村庄规划、相关专项规划和产业规划，优先保障农民的居住权。

**第五条** 市、区应当整合涉农资金，利用好现有财政、税收、金融等扶持政策，为推进闲置农房利用创造条件。

鼓励和引导银行、保险公司等金融机构为闲置农房利用提供融资、保险等金融服务。

**第六条** 市农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等行政主管部门负责全市闲置农房利用的指导和监督工作。

区农业农村、住房和城乡建设等行政主管部门，市自然资源和规划行政主管部门驻区派出机构，育才生态区管委会指定的相关行政主管部门等依照各自职责，负责本行政区域内闲置农房利用的监督和管理工作。

村民委员会应当协助有关行政主管部门做好闲置农房利用的监督和管理工

作。

**第七条** 闲置农房利用工作由农村集体经济组织统一组织开展，但农村集体经济组织不得以各种名义违背农民意愿强制回收、回购、租赁农民合法建设的闲置农房。

农村集体经济组织依法回收、回购、租赁农民个人所有的闲置农房的，有权依法决定闲置农房使用经营有关事宜。

农村集体经济组织接受农民委托组织利用农民个人所有闲置农房的，应当在书面授权范围内依法开展闲置农房的利用活动，不得损害农民的合法权益。

**第八条** 农民自愿委托农村集体经济组织利用闲置农房的，应当出具书面授权委托书。授权委托书应当载明委托的事项、权限和期限等内容。

**第九条** 闲置农房利用人使用闲置农房应当遵守法律法规，尊重本地民族习俗，优先发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等项目。

闲置农房利用人未按照约定的方法或者未根据农房的性质使用农房，造成闲置农房损坏或者灭失的，闲置农房所有权人可以依法请求赔偿损失。

**第十条** 在闲置农房利用期间，利用人依法或者按照约定需要以翻建、维修等方式改建、改造闲置农房的，所有权人应当予以积极配合，由所有权人提出申请，或者由所有权人书面委托利用人提出申请，办理相关手续；闲置农房改建改造的风格、色彩、使用等方面应当符合当地农村整体风貌和产业特点；对涉及历史文化名村、历史建筑的，应当按照有关规定处理，不得破坏农村整体格局和风貌。

闲置农房利用人依法或者按照约定需要装修或者再流转房屋使用权的，应当经闲置房屋所有权人的书面同意。

**第十一条** 在闲置农房利用期间，闲置农房所有权被依法转让、赠与或者继承的，不影响闲置农房利用合同的效力。

**第十二条** 闲置农房利用合同期限届满或者依法终止的，利用人应当返还闲置农房。

闲置农房利用合同期限届满，利用人继续使用闲置农房，闲置农房所有权人没有提出异议的，视为双方同意以原条件继续履行合同，但是合同期限为不定期。

闲置农房利用合同期限届满，同等条件下，利用人依法享有优先续约的权利。

**第十三条** 农村集体经济组织可以采取自主经营、出租、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式利用闲置农房，闲置农房所有权不变。

农村集体经济组织自主经营，是指农村集体经济组织利用闲置农房从事生产经营活动。

闲置农房出租，是指农村集体经济组织将闲置农房使用权租赁给他人居住或者从事生产经营活动。

闲置农房入股，是指农村集体经济组织将闲置农房使用权作价出资，成为公司、合作经济组织等股东或者成员，并用于居住或者从事生产经营活动。

**第十四条** 农民将个人所有的闲置农房委托农村集体经济组织进行统一规范利用的，闲置农房所有权人与农村集体经济组织可以协商确定委托费用及其支付方式。

**第十五条** 农村集体经济组织通过出租、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式利用闲置农房的，应当与利用人在协商一致的基础上签订书面闲置农房利用合同。

**第十六条** 闲置农房利用合同一般包括以下内容：

（一）双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等；

(二) 闲置农房的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；

(三) 期限和起止日期；

(四) 利用方式；

(五) 利用价款及其支付方式；

(六) 闲置农房的用途、使用要求和维修责任；

(七) 双方当事人的权利和义务；

(八) 合同到期后装修、改造、改建的处理；

(九) 闲置农房被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属；

(十) 违约责任。

**第十七条** 区农业农村行政主管部门应当依法指导农村集体经济组织和利用人订立、变更或者终止闲置农房利用合同。

**第十八条** 区农业农村行政主管部门应当会同住房和城乡建设、自然资源和规划等相关行政主管部门发挥法律专业人士力量，依法对下列材料进行审查把关：

(一) 利用合同；

(二) 合同当事人的身份信息；

(三) 闲置农房所有权证书或者其他合法权属证明；

(四) 授权委托书；

(五) 其他相关材料。

重点审查把关上述材料是否真实有效、闲置农房利用是否符合村庄规划等，发现闲置农房利用中存在违反法律法规、村庄规划和产业规划等情形的，应当及时提出指导意见，并监督当事人予以纠正。

**第十九条** 区农业农村行政主管部门应当建立闲置农房利用台账，及时准确记载利用情况，并将相关文件、资料及合同等进行归档和妥善保管。

**第二十条** 鼓励通过海南（三亚）农村产权交易服务中心利用闲置农房，并办理《流转交易鉴证书》，可以作为办理农村产权登记或者变更和交易主体申报项目、担保抵押等业务的依据。

**第二十一条** 农村集体经济组织可以通过统一组织经营管理、提供公共设施和服务等，获取合理的经营收益和管理费用。管理费用收取的金额、支付方式由农村集体经济组织和利用人协商确定。

经营收益和管理费用应当纳入农村集体经济组织会计核算和财务管理，主要用于发展壮大集体经济或者其他公益性支出。

**第二十二条** 本办法的具体应用问题由市农业农村行政主管部门负责解释，市自然资源和规划、住房和城乡建设等行政主管部门按职能配合。

**第二十三条** 本办法自 2024 年 4 月 12 日起施行，有效期至 2027 年 4 月 11 日。