

# 农村闲置宅基地盘活实践赋能乡村振兴的探索和思考

文 | 宋丹非 陈泓心 王依梵

实施乡村振兴战略,是以习近平同志为核心的党中央从党和国家事业全局出发、着眼于实现“两个一百年”奋斗目标、顺应亿万农民对美好生活的向往作出的重大决策,是全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦的必然要求。当下激活乡村发展潜力面临着许多现实阻碍,其中最为突出的问题之一是农村土地资源与发展需求之间的矛盾,具有代表性的就是农村宅基地闲置率高、利用率低的问题。这些大量闲置的宅基地,既是乡村发展面临的挑战,也是可以盘活利用的资源。针对这一问题,党中央提出并实施了一系列重要的方针政策,各地积极探索宅基地的有效盘活利用,取得了积极成效。

2015年初,党中央对包括宅基地制度在内的农村“三块地”改革作出统一部署。全国33个县(市、区)启动首轮宅基地制度改革试点,经过几年的试点摸索,改革取得积极成效,但宅基地相关制度改革仍相对滞后。2017年12月,习近平总书记在中央经济工作会议上再次强调,要探索盘活用好闲置农房和宅基地的办法,激活乡村沉睡的资源。2020年,中央深改

委审议通过《深化农村宅基地制度改革试点方案》,强调“要积极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的具体路径和办法”。该方案是贯彻落实宅基地“三权分置”改革的关键举措,是继农村“三块地”改革之后,党中央针对宅基地制度改革作出的又一重要战略部署,意味着全面深化宅基地制度改革拉开帷幕。2020年9月,全国104个县(市、区)和3个地级市启动新一轮农村宅基地改革试点。2023年,中央一号文件再次强调赋予农民更加充分的财产权益,指出“加快房地一体宅基地确权登记颁证”“探索宅基地‘三权分置’有效实现形式”“保障进城落户农民合法土地权益,鼓励依法自愿有偿转让”。近期,相关试点地区通过宅基地改革,即解决历史遗留问题,盘活闲置农房农地,激活发展潜力,促进了当地产业发展,同时优化乡村空间布局,拓宽乡村发展路径,改善了生态环境,产生了多维效益。乡村振兴“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的五个总要求在各地实践中得到生动体现。

坚持培育新业态发展新动能,带动要素集聚和产业兴旺。一是因地制宜开展差异化经营。多元有效利用宅基地发展乡村产业是宅基地资产属性与财产功能显化的重要途径。部分县区村庄结合自身客观条件,探索合适的盘活利用措施,实现因地制宜的发展。如,福建富口镇白溪口村对村集体原废弃土堡“德福堡”进行提升改造,统一收储土堡周边闲置的农具房改建成管理用房。夏茂镇俞邦村以“房票”“地票”为主要措施的宅基地盘活方式,注重土地资源流动性和宅基地财产价值实现。二是发挥第三方企业的经营主体作用。积极探索宅基地的有偿使用,鼓励和引导村民通过流转、自营、出租、入股、合作等方式盘活宅基地,并引进第三方公司。如,广东陆河县引进华侨城深东集团,依托欧田村自然山水和人文资源,投入6000万元打造乡村田园文化旅游综合体——华侨城·螺溪谷。欧田村以村集体经济组织为主体,成立硃湾经济发展有限公司,由村民将闲置的宅基地与山林、菜园等资源统一流转给硃湾经济发展有限公司,以土地资源和扶贫专项资金入股螺溪谷项目,为村集体获取了长