

中共上海市委农村工作领导小组办公室 上海市农业农村委员会 文件

沪委农办〔2026〕8号

关于推进农村闲置住房盘活利用 增加农村居民财产性收入的意见（试行）

各区区委农村工作领导小组、农业农村委：

为贯彻落实市委、市政府关于壮大农村集体经济、促进农民稳定增收的部署要求，结合农村住房利用现状，进一步依法盘活用好闲置住房，现提出如下意见。

一、总体目标

以盘活农村闲置住房为载体，整合乡村土地、生态、文化等资源要素，促进农文商旅体展等产业融合发展，为乡村全面振兴注入动力活力。以赋能村集体经济组织为重要牵引，畅通农村闲置住房盘活利用渠道，吸引各类经营主体积极参与，构建农户、村集体经济组织、经营主体三方共赢发展机制。

二、主要内容

（一）摸清农村闲置住房底数。各涉农区依托上海宅基地管理系统的宅基地及其上房屋补充调查成果，深入开展区域内农村闲置住房底数摸排，建立健全农村闲置住房现状、农户盘活意愿及房屋利用条件等基础信息档案，实行“一户一档”管理，并动态更新。

（二）强化村集体经济组织居间服务。充分尊重农民意愿，引导农户将闲置住房委托给村集体经济组织，统一发布信息、做好供需对接。村集体经济组织为各类经营主体提供劳务居间、环境卫生维护、生活垃圾处理等服务的，可以按照市场化原则收取合理费用。具备条件的村集体经济组织，可以健全与农户的利益联结机制，整合农户委托流转的闲置住房、集体建设用地、集体物业资产等，进行统一装修改造，自营或与有实力、有意愿的优质市场主体合作经营。鼓励农村集体经济组织利用农村闲置住房、

集体闲置物业资产建设集中托养型养老服务设施，并按规定享受财政补贴。

（三）畅通信息推介渠道。村集体经济组织通过上海宅基地管理信息系统推送农村闲置住房资源信息，在上海农村产权交易平台公开发布。各涉农区充分利用重要节庆、农业农村投资促进大会、农业招商等重大活动契机，设立农村闲置住房盘活利用招商专场，开展重点推介。鼓励各涉农区与各类媒体平台合作，通过线上发布、短视频、直播、宣传片等形式，扩大农村闲置住房资源信息覆盖面和知晓度。

（四）分类引导盘活方向。各涉农区强化统筹谋划，结合辖区村庄区位条件、资源禀赋、产业基础，分类分区明确闲置住房盘活利用方向，指导村集体经济组织和农户自营或通过出租、入股、合作等方式盘活利用。工业园区周边村庄，重点支持村集体经济组织与专业经营租赁机构合作，对农村闲置住房进行改造装修，打造功能完善、价格适宜的乡村公寓、企业员工宿舍；郊野公园等乡村旅游型村庄，重点引导发展主题民宿、特色餐饮、乡村集市、文体休闲等文旅配套业态；交通干线沿线、城镇周边村庄，重点培育创意办公、创客空间、电子商务、直播带货、农产品初加工体验等新业态；传统农业区域村庄，重点引导开办农产品展销窗口、农资综合服务站点、乡村养老服务点、休闲农业体

验基地、农事科普教育场馆等。

（五）加大配套政策扶持。各涉农区将农村闲置住房盘活利用项目与农业农村产业融合项目、宜居宜业和美乡村片区建设、

“颐美乡村”养老服务统筹谋划、一体推进，形成政策合力。探索设立专项扶持资金，对片区化盘活、特色化运营、联农带农成效显著的村集体经济组织和经营主体给予奖补。依托农村闲置住房发展休闲农业的村集体经济组织，可按程序申报都市现代农业项目、参与高标准农田项目建设和管护。通过农村产权交易平台交易的农村闲置住房盘活项目，免收交易服务费，由平台出具统一交易鉴证证书；联合融资担保机构开发专属担保、金融产品，为村集体经济组织、经营主体提供一站式“交易+金融”服务，给予闲置住房改造装修、运营发展等贷款支持。

（六）开辟行政审批绿色通道。各涉农区针对农村闲置住房盘活利用涉及的行政许可和行政审批事项，研究开通“绿色通道”，推行“并联审批、限时办结”的集成化服务模式。针对成片盘活农村闲置住房、投资规模较大或业态融合性强的重点项目，由项目所在乡镇（街道）实行“一对一”专人对接服务，建立从项目洽谈、手续申办到开业运营的陪伴式服务。

（七）打造乡村优质生活空间。各涉农区聚焦促进农村闲置住房盘活利用，围绕农村基本公共服务均等化，升级乡村公共服

务体系，加快构建乡村社区生活圈。全面推进乡村一体化综合管护，推动靠近城镇污水收集管网的区域生活污水纳管处理，加大农村生活垃圾治理力度，优化提升农村人居环境。统筹用好农村公益事业建设“一事一议”等各类乡村建设项目资金，用于完善交通指引、业态导览等标识系统；改造提升村卫生室、公共议事空间、文化活动室等社群服务场所；根据实际需求配套建设停车场、旅游公厕、休闲活动场地等公共服务设施。鼓励各涉农区将不低于 5% 的年度建设用地减量化指标用于农村闲置住房盘活有关产业项目、配套基础设施建设。

三、工作要求

（一）健全工作机制。各涉农区切实发挥区委农村工作领导小组作用，建立健全各相关部门共同参与的农村闲置住房盘活利用协作工作机制，明确部门职责分工，构建“分工负责、协同配合、高效推进”的工作格局，探索闲置住房盘活利用“高效办成一件事”，为各类经营主体提供便捷式服务。乡镇（街道）严格落实属地管理责任，推动业态导入、日常监管等各项政策落地落细、见行见效。

（二）坚守底线红线。农村闲置住房盘活利用工作要严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，符合国土空间规划、宅基地管理、住房租赁管理等法律法规和政

策规定。要严格落实自然资源部、农业农村部 2020 年 7 月印发的农村乱占耕地建房“八不准”的通知要求。不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。严禁利用闲置住房改建别墅大院和私人会馆。不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”。不得利用农村闲置住房开展违法违规活动。

（三）强化安全管理。农村闲置住房盘活利用必须压实房屋结构安全、消防安全等管理责任。村集体经济组织、农户应和各类经营主体签订住房租赁等合同，明晰房屋产权人、使用人的安全责任。乡镇（街道）健全经营性房屋安全监管机制，对已盘活利用的农村闲置住房，实行“台账管理、动态排查、闭环销号”。存在结构、消防安全隐患的农村闲置住房，产权人或使用人应依法依规实施加固、修缮，或申请翻建，未达到安全使用标准的，一律不得投入经营使用。村集体经济组织统一组织农村闲置住房安全鉴定的，鉴定费用由区、乡镇（街道）两级按比例承担。

（四）加强经验推广。各涉农区立足区域实际、因地制宜推进农村闲置住房盘活利用工作，积极稳妥探索创新多元化盘活路径、规范化管理制度和紧密型利益联结机制。区农业农村委牵头做好实践成果梳理、创新举措提炼和区级政策评估优化等工作，通过组织现场观摩、经验交流等方式，广泛宣传推广成熟经验做

法，汇聚工作合力，营造全社会支持、参与农村闲置住房盘活利用工作的浓厚氛围。

中共上海市委农村工作领导小组办公室 上海市农业农村委员会

2026年5月7日

上海市农业农村委员会办公室

2026年5月7日印发
