

# 上海市松江区农业农村委员会文件

松农发〔2025〕106号

---

## 关于印发《松江区关于依法有序推进农村闲置农户住房盘活利用工作的指导意见》的通知

各相关镇人民政府：

为深入贯彻《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》精神，结合本区实际情况，特制定了《松江区关于依法有序推进农村闲置农户住房盘活利用工作的指导意见》，现印发给你们，请予遵照执行。

上海市松江区农业农村委员会

2025年10月24日

# 松江区关于依法有序推进农村闲置农户住房盘活利用工作的指导意见

为深入贯彻《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》精神，现就规范推进我区农村闲置农户住房盘活利用工作提出如下指导意见。

## 一、用语含义

农村闲置农户住房，是指农村范围内在集体土地上建造、权属合法清晰、处于闲置状态的农户住房。

## 二、主要内容

### （一）支持多种盘活利用方式

在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，农户通过出租、入股、合作等方式依法依规盘活农村闲置农户住房，发展符合当地产业规划、本地特色的乡村产业。鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织发挥居间作用，统一收储农户合法拥有的闲置农户住房开展盘活利用，并建立农村闲置农户住房流转公开交易机制。

### （二）确定产业经营范围

利用农村闲置农户住房，应当在依法依规、确保安全的前提下，可以通过适当改造装修装饰，用于以下范围：

- 1.农产品营销、餐饮、住宿、会务、康养等经营活动；
- 2.农产品冷链、初加工等产业融合综合经营活动；
- 3.文化创意、产品研发设计、电子商务、办公和总部经济等

经营活动；

4.其他适合本地区的经营活动。

但不得存在以下负面清单的行为：

1.破坏生态环境和乡村风貌；

2.占用永久基本农田和生态保护红线；

3.在水源保护区从事不符合法律法规要求的行为；

4.项目不符合产业导向；

5.未经审批同意擅自改变用途；

6.严禁各类主体打着盘活利用等名义，下乡利用农村闲置农户住房建设别墅大院、私家庄园和私人会馆；

7.利用农村闲置农户住房从事其他违法违规的行为。

### （三）培育多方经营主体

积极支持农民自身、回乡返乡人员依托自有的闲置农户住房发展适合的乡村产业项目。引导有实力、有意愿、有责任的各类企业、农民专业合作社和社会组织有序参与盘活利用工作，并优先吸收本地农村劳动力在此就业。依法保护各类经营主体的合法权益，推动形成多方参与、合作共赢的良好局面。

### （四）依法维护农民权益

农户应保证其合法拥有的农村闲置农户住房产权清晰，不存在纠纷等情况。签订租赁合同时，应与经营者约定合同到期时房屋质量仍然完好、合同最长期限不得超过 20 年。经营者对房屋进行改造和装修装饰的，应当与农户另行签订协议，明确相关事宜，并约定协议到期后的房屋质量要求和装饰等残值处置。

涉及农户与经营者相关的合同和协议签订事项，需要在农村集体经济组织指导下完成。

严禁对城镇居民通过购买或变相购买方式取得的农村闲置农户住房给予任何形式的补贴、奖励或政策支持。

#### （五）规范盘活利用程序

镇级相关部门负责填报区级信息化管理系统，并与市级农村产权交易平台对接，推进农村闲置农户住房流转信息发布、竞价交易、合同备案等全流程线上化管理。

### 三、保障措施

区农业农村委负责牵头统筹全区盘活利用工作，加强部门协同与政策指导。各镇承担属地主体责任，具体负责项目征集推介、过程管理与风险防范，并可在区级框架内探索差异化支持措施。通过强化政策引导，支持符合条件的主体规范申请扶持，积极推介典型经验，确保工作精准落地、取得实效，助力乡村产业发展和农民增收。

本意见自 2026 年 1 月 1 日起实施。

附件：松江区农村闲置农户住房盘活利用扶持办法

附件

## 松江区农村闲置农户住房 盘活利用扶持办法

根据《松江区关于依法有序推进农村闲置农户住房盘活利用工作的指导意见》，现就符合规定要求的盘活利用项目的资金扶持，制定如下操作办法。

### 一、扶持对象

同时满足以下条件的市场主体（或合作社），可向所在地镇政府提交资金扶持申请：

- （一）市场主体（或合作社）注册并登记在本区的；
- （二）合法租赁农村闲置农户住房，依法依规开展经营活动的；
- （三）自签订租赁合同满 1 年的。

### 二、扶持标准

#### （一）补贴金额

经营活动市场主体（或合作社）租赁农村闲置农户住房，最高补贴标准不得超过 0.30 元/平方米/天。各镇可根据实际，采取一事一议方式讨论决定。区农业农村委根据镇级申请情况，采取一事一议方式进行复核。

对年度申请补贴金额超过该年度实际支付的年租金总额的，以该年度实际支付的年租金总额为申请补贴上限。

## （二）补贴期限

市场主体(或合作社)对于每份租赁期限满 1 年的租赁合同,自签订之日起 5 年内,累计申请租金补贴不得超过三个年度。对具有关联的两个市场主体(或合作社),不得对同一产业项目重复申请租金补贴。

## 三、申请程序

（一）主体申请。每年第一季度,市场主体(或合作社)可向所在地镇政府申请上一年度农村闲置农户住房盘活利用租金扶持申请,并递交下列申请材料:申请表、农村闲置农户住房租赁合同、农村闲置农户住房的宅基地证明材料(宅基地证或审批材料)、申请年度的房租支付凭证、营业执照(或登记证书)。此外,市场主体(或合作社)需提交年度财务报表和年度经营书面总结报告。

（二）镇级初审。所在地镇政府负责对申请进行初步审核,具体包括:

**1.材料审核。**对申请主体的资格,以及申请材料的合规性、真实性和完整性进行审核。

**2.现场查验。**组织相关部门开展联合现场查验,实地核查农村闲置农户住房盘活利用的真实性、合法性以及经营状况,确保房屋用途、消防、建筑安全等符合规定要求。

上述审核和查验均通过的,方可视为通过镇级初审。

（三）镇级上报。镇级将具体的审核结果连同申请材料,按照属地管理、逐级申报的原则,通过“云间宅管”系统线上填报

的方式进行申报，操作步骤如下：

**1.建立盘活项目信息。**登录系统后，进入“项目管理”模块，点击“新增”，填报农村闲置农户住房盘活项目基础信息，并关联项目中涉及的农村闲置农户住房信息。信息确认无误后，点击“保存”。

**2.发起补贴申请。**进入“补贴申请”模块，点击“新增”，选定拟申请补贴的盘活项目，进入申请流程，补充填报相关基础信息，下载补贴申请表，经审核签章后，将补贴申请表连同申请主体提供的其他材料一并上传系统并提交，即完成上报。

镇级上报工作应于每年6月底前完成。

（四）区级审核。区农业农村委会同区财政局对镇级上报的项目进行实地核查，并对上报材料的合规性进行复审。根据核查结果完成审批后，由区农业农村委将扶持资金下达至市场主体（或合作社）经营所在地镇政府，由镇政府组织发放。

#### **四、资金来源**

上述扶持资金纳入区级年度财政预算，通过转移支付下达到相关镇。

#### **五、监督管理**

（一）安全监管。各镇政府是本辖区盘活利用安全监管的责任主体。对于申请财政补贴的项目，必须将消防、建筑安全达标查验作为补贴审核拨付的前置必要条件。各镇应建立联合审查机制，确保在补贴资金兑现前，所有安全隐患已消除。

（二）“一事一议”规范。各镇应制定“一事一议”项目的

评审实施细则与公开公示流程，报区农业农村委备案后向社会公布，确保决策过程透明、有据可查。

本办法由区农业农村委负责解释。