

# 武汉市人民政府文件

武政〔2018〕20号

## 市人民政府关于创新推进共享农庄建设提升 “三乡工程”建设水平的意见

各区人民政府,市人民政府各部门:

为全面贯彻落实党的十九大精神,大力实施乡村振兴战略,纵深推进全市“三乡工程”(市民下乡、能人回乡、企业兴乡)拓面提质,探索振兴乡村产业融合发展的新路径,经研究,现就创新推进共享农庄建设、提升“三乡工程”建设水平提出如下意见:

### 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引,坚持以市场化机制为导向,以深化农村宅基地“三权分置”改革为突破点,以共享农庄建设为抓手,通过企业化、网络化和规模化方式,探索引

导社会资本参与农村闲置农房改造和在闲置宅基地上与农民合作建设租赁住房,盘活农村闲置资源,纵深推进“三乡工程”,深入推进农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展,实现农村产业、人才、文化、生态、组织全面振兴,建设生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主的美丽乡村。

## 二、工作目标

到2020年,在100个行政村推进建设1万户共享农庄,累计吸纳社会投资150亿元;打造2—3个以都市田园综合体为依托的共享农庄集聚区;全面提升农村人居环境和社会治理能力;探索完善农民宅基地使用权流转机制,建立共享农庄租赁交易监管服务平台,共享农庄实现销售收入总额达到200亿元。

## 三、基本原则

(一)遵循规划先行。在符合经济社会发展规划、土地利用总体规划及村镇建设规划的前提下,加快制订闲置农房改造和在闲置宅基地上与农民共建租赁住房(共享农庄)规划,做到科学合理布局,防止乱改乱建。

(二)保证有序可控。坚持政府引导、审慎推进,在保证集体土地所有权不变的前提下,强化监管,做到供需匹配。充分尊重农民意愿,确保农民能够通过参与共享农庄建设和经营获得长期稳定收益。

(三)坚持分类指导。根据农村不同的自然条件禀赋和生产力的发展水平,确定科学的运作模式,探索可持续、可借鉴、可推广的

经验,做到因地制宜、循序渐进。

(四)突出共享共赢。通过互联网、物联网等技术平台,实现农庄使用权共享,与城市租赁住房需求对接,实现资源共享、资产增值,形成村集体经济组织、农户和城市消费者共赢局面。

#### 四、主要任务

(一)创新建设共享农庄。立足推进农村生产生活生态同步、一二三产业融合、农业文化旅游一体化发展,统筹产业基地、美丽乡村、特色(生态)小镇建设,积极引进大企业,鼓励农村集体组织和农民以出租、合作、入股等形式盘活利用空闲农房和宅基地,采取村集体经济组织与社会资本合作成立平台公司的方式进行整村综合开发或者对现有农房进行改造升级,利用村庄整治、迁村腾地、宅基地整理等节约腾退的农村集体建设用地改造或者新建租赁住房(共享农庄),实行统一规划、统一建设、统一生产经营,建设休闲旅游、居家养老、文化创意、扶贫济困等各具特色的村落风景区、特色小镇,发展旅游民宿、创意文化、农业科技、农村电商、农家乐等第三产业,打造美丽小镇、美丽村庄、美丽庭院。(责任单位:各区人民政府〈含开发区管委会,下同〉,市农委、市城乡建设委、市国土资源局、市商务局、市旅游委)

(二)打造都市田园综合体共享农庄集聚区。结合我市都市田园综合体建设,在农业主导产业发展基础好、聚集度高、特色突出、规模经营优势明显,具备一二三产业联动发展条件和配套设施的区域,以农民合作社和企业为主要载体,大力发展以现代农业和

民宿共享为主的共享农庄集聚区,提供土地认养、特色农产品众筹、直供等订制服务和“民宿+农地”休闲养生产品,着力构建企业、合作社和农民利益联结机制,带动农户参与建设经营,获得地租、劳务、入股分红、品牌溢价等多种形式的收入。(责任单位:各区人民政府,市农委)

(三)改善共享农庄人居环境。坚持绿色发展,开展农村人居环境综合整治,加强农村能源设施建设、村庄安全建设、广播电视电话网络建设、教育文化卫生体育设施建设,大力推进乡村生态振兴。改造和完善共享农庄周边道路、景观、停车场、公共厕所、标志标牌等基础配套设施,实现共享农庄景区化发展。(责任单位:各区人民政府,市农委、市国土规划局、市城乡建设委、市水务局、市文化局、市网信办、市教育局、市卫生计生委、市体育局、市旅游委)大力提升共享农庄公共服务水平,充分利用农村各类社会服务网点,推进农村流通服务网络体系建设,提升村级网点配送服务能力,基本实现购物、销售、生活、金融、创业不出村。(责任单位:各区人民政府,市交通运输委、市供销合作总社、市邮政管理局)

(四)建设共享农庄监管服务平台。利用物联网、云计算、大数据、移动互联网等技术,建设互联互通互享的共享农庄监管服务平台。全面完成新一轮农村宅基地确权登记颁证,探索完善农民宅基地使用权有偿使用、有偿退出的流转交易机制,引导农民依法自愿出租宅基地使用权,推动农村宅基地“三权分置”制度落地。(责任单位:市国土规划局、市农委,各区人民政府)

## 五、保障措施

(一)加强组织领导。在市新农村建设工作领导小组的统一领导下,建立市推进共享农庄建设工作联席会议制度,联席会议由市人民政府分管副市长任召集人,各区人民政府和市直相关部门负责人参加,负责统筹协调推进共享农庄建设工作。各新城区人民政府、市直相关部门要按照本意见精神,制订具体实施方案,出台相关扶持政策,鼓励引导市民、农民、专业合作社、企业以及其他社会资本积极参与共享农庄建设,营造良好的社会和政策环境。(责任单位:各区人民政府,各相关部门)

(二)整合支持政策。对于遵循市场化机制,以盘活农村闲置宅基地使用价值为目的,积极参与共享农庄建设的各类社会投资主体,优先享受“三乡工程”、农村电商、赏花游(休闲农业)、农村人居环境综合整治以及其他农业、交通、商务、旅游领域的系列政策扶持。(责任单位:市财政局、市农委及其他相关部门,各区人民政府)

(三)强化用地保障。建立共享农庄项目用地审批“绿色通道”,稳妥实施城乡建设用地增减挂钩项目,确保乡(镇)土地利用总体规划、村土地利用规划预留规划建设用地机动指标优先支持共享农庄建设。在不突破集体建设用地规模的基础上,积极探索项目建设“点状供地、集中发证”新模式。加快制定出台农村闲置宅基地流转交易和共享农庄租赁交易实施细则,保障农村闲置宅基地使用权有序规范流转交易,盘活农村闲置农房和宅基地资源。

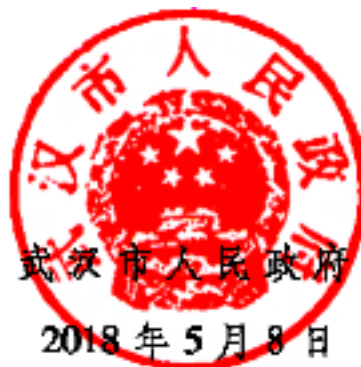
全面落实利用集体建设用地建设租赁住房试点工作,保障农村集体建设用地支持共享农庄建设。(责任单位:市国土规划局,各区人民政府)

(四)优化运营环境。深入推进招商引资“一号工程”,对新引进注册落户我市、投资共享农庄的企业,按照《武汉市招商引资奖励办法(试行)》的规定给予重点扶持。按照“马上办、网上办、一次办”的要求,提高共享农庄项目规划、审批、不动产颁证等事项办理效率。对共享农庄运营企业以及各类共享农庄经营实体工商注册登记实行“绿色通道”政策。(责任单位:市编办、市发展改革委、市国土规划局、市城乡建设委、市商务局〈市招商局〉、市旅游委、市工商局,各区人民政府)

(五)创新金融支持。设立共享农庄发展基金,拓宽共享农庄建设投融资渠道。对共享农庄投资主体提供多元化信贷、投融资、担保产品支持,鼓励金融机构积极开展土地使用权抵押、宅基地使用权抵押、共享农庄经营权抵押等业务,探索建立共享农庄融资体系,设计出相应产品,提供共享农庄建设、运营、支付、结算等服务。协调保险公司针对共享农庄经营面临的自然风险、市场风险、经营风险,科学设立相应保险产品,采取保费补贴方式为共享农庄可持续运营提供保障。(责任单位:市金融工作局、人行武汉分行营管部、汉口银行、武汉农村商业银行、人保财险武汉分公司、武汉农业集团)

(六)注重宣传推广。注重将共享农庄建设与农村生活垃圾

收集处理、农村村庄生活污水治理、农村“厕所革命”、农村人居环境综合整治有机结合,围绕有基础、有优势、有特色、有规模、有潜力的村庄、农场和基地开展试点,及时总结推广成功经验做法,加快共享农庄建设步伐。充分利用电视、报纸、网络等媒体,加大共享农庄宣传力度,营造共享农庄建设的良好氛围。(责任单位:市农委、市环保局、市城管委、市旅游委,各区人民政府)



---

抄送：市委办公厅，武汉警备区，各人民团体，各民主党派。  
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院、检察院。  
各新闻单位，各部属驻汉企业、事业单位。

---

武汉市人民政府办公厅

2018年5月10日印发

---