

乡村振兴背景下农村闲置宅基地与房屋不动产登记激活路径

许昌波

泗洪县不动产登记服务中心，江苏 宿迁 223900

DOI:10.61369/SE.2025120003

摘 要： 乡村振兴战略的实施，推动了农村经济的发展与社会的变革。然而，许多农村地区面临着闲置宅基地和空置房屋的问题，这不仅影响了土地资源的合理利用，还阻碍了农村经济的进一步发展。文章探讨了在乡村振兴背景下，如何通过农村闲置宅基地与房屋的不动产登记激活路径，实现土地资源的高效利用。首先分析了农村宅基地和房屋的不动产登记现状及存在的问题，接着提出了具体的激活路径，包括政策支持、技术手段、市场化运作等措施。最后，结合案例分析，探讨了实施该路径的效果与挑战，提出了优化建议，为乡村振兴提供理论支持和实践参考。

关 键 词： 乡村振兴；闲置宅基地；房屋不动产登记；激活路径；资源利用

Activation Paths for Real Estate Registration of Rural Idle Homesteads and Houses under the Background of Rural Revitalization

Xu Changbo

Sihong County Real Estate Registration Service Center, Suqian, Jiangsu 223900

Abstract： The implementation of the rural revitalization strategy has spurred economic development and social transformation in rural areas. However, many rural regions are confronted with the issues of idle homesteads and vacant houses, which not only hinder the rational utilization of land resources but also impede the further development of the rural economy. This article explores how to activate land resources for efficient use through real estate registration pathways for idle rural homesteads and houses within the context of rural revitalization. Firstly, it analyzes the current status and existing problems of real estate registration for rural homesteads and houses. Subsequently, it proposes specific activation pathways, including policy support, technological means, and market-oriented operations. Finally, through case studies, it examines the effectiveness and challenges of implementing these pathways and offers optimization suggestions, providing theoretical support and practical references for rural revitalization.

Keywords： rural revitalization; idle homesteads; real estate registration of houses; activation pathways; resource utilization

引言

随着乡村振兴战略的逐步推进，农村经济发展逐渐成为国家政策的重点之一。农村闲置宅基地和空置房屋的存在，成为制约乡村振兴的重要问题。这些闲置资源不仅浪费了宝贵的土地资源，还导致了农村社会的发展停滞。传统的宅基地管理模式和不动产登记机制在面对这种情况时，未能有效激活这些闲置资源，造成资源的浪费。为了推动农村经济的转型与发展，亟需探索新的路径来激活这些闲置资源。文章旨在分析农村闲置宅基地与房屋的现状，探讨如何通过不动产登记机制的创新，优化闲置资源配置，从而为乡村振兴提供新的动力。

一、农村闲置宅基地与房屋的现状及问题分析

（一）闲置宅基地与房屋的数量与分布

农村闲置宅基地的分布情况是一个复杂的现象。根据统计数据，许多农村地区存在大量的闲置宅基地，这些宅基地多数集中在经济发展相对滞后的乡村以及人口外流严重的区域。具体来

说，东部沿海地区由于经济发展较好，宅基地闲置情况较少；而中西部和东北部一些偏远地区，因基础设施不完善、就业机会有限，导致大量宅基地空置或未被有效利用。

空置房屋的普遍性在农村也是一个显著问题。随着农民外出打工或者子女离开家乡，许多农村房屋被遗弃或长时间空置。尤其是在乡村老龄化较为严重的地区，空置房屋问题尤为突出。这

些房屋多位于乡镇周边或交通不便的地方，但在一些乡村经济相对较为发达的地区，空置房屋的数量也较为显著。房屋空置不仅浪费了宝贵的住房资源，还在一定程度上影响了乡村的整体面貌和经济发展^[1]。

（二）闲置宅基地与房屋的原因分析

从政策因素来看，不动产登记滞后和土地政策的制约是导致宅基地闲置和房屋空置的主要原因之一。由于长期以来，农村不动产登记和管理体系的不完善，导致土地流转市场不活跃，农民难以通过合法途径流转或出售闲置土地。

经济因素方面，农民的经济收入不足和农村人口的迁移现象是闲置宅基地和空置房屋的另一重要原因。农民外出打工或迁往城市后，家乡的宅基地和房屋便成了无人问津的资源。尤其在农村劳动力大量外流的情况下，原本用于建设住宅的土地和房屋，因缺乏资金和经营能力，往往陷入闲置状态。

社会因素也在闲置现象中起到了重要作用。随着农村人口的流失和老龄化问题的加剧，空置房屋的数量不断增加。年轻一代的外出务工以及低出生率导致的农村人口减少，造成了大量的空置房屋。同时，农村老龄化问题也使得大量房屋无法进行有效利用，老人居住的房屋设施老化，缺乏维护和改造的能力^[2]。

（三）现有不动产登记机制存在的问题

目前的农村不动产登记机制存在一系列问题，直接影响到闲置宅基地和房屋的激活。首先，登记流程较为复杂，农民在办理不动产登记时常常面临繁琐的手续和缺乏相关知识，导致参与积极性不高。很多农民由于对政策的不熟悉或不了解，往往选择放弃登记或流转宅基地，甚至有些农民对宅基地的权属问题产生疑虑，导致土地无法有效进入流转市场。

登记信息滞后，管理体制不健全也是当前不动产登记机制的弊端之一。在一些地方，土地和房屋的登记信息无法实时更新，导致实际情况与登记信息不符。这样一来，土地使用权的确权和流转便受到影响，无法及时反映市场需求与供给，从而加剧了资源的浪费。市场缺乏有效的激活机制，流转难度较大也是导致农村宅基地和房屋闲置的原因之一。尽管政府鼓励土地流转和房屋交易，但由于市场机制的不完善，许多农民依然无法通过合法途径将闲置的宅基地和房屋流转给有需要的买家或租户^[3]。

二、乡村振兴背景下的不动产登记政策分析

（一）国家政策支持与地方政策实施情况

国家层面的政策引导是推动农村不动产登记与宅基地改革的重要因素。近年来，国家出台了一系列政策推动农村土地流转与宅基地改革。特别是在《土地管理法》和《农村土地承包法》等相关法律框架下，国家明确提出支持农村土地流转和宅基地的合理使用，鼓励农民通过合法渠道进行宅基地的流转与交易。这些政策为农村土地的流动性提供了法律保障，推动了宅基地资源的合理配置和高效利用。然而，尽管国家层面出台了多项支持政策，地方政府在执行过程中仍面临一定的挑战。不同地区的经济发展水平、地方政府的执行力度以及对政策的适配能力差异较

大，导致一些地方的政策落实不到位，甚至出现政策执行不到位或过于僵化的情况，影响了不动产登记与宅基地改革的实际效果。

（二）不动产登记制度的完善与创新

不动产登记制度的完善对于农村宅基地资源的高效利用至关重要。在当前的登记制度下，流程复杂且手续繁琐，很多农民由于缺乏相关知识，参与意愿较低。因此，简化登记手续、提高登记效率成为改革的重点。通过简化不动产登记的程序，使农民能够更轻松地完成登记，从而降低农民参与的成本，增加其登记积极性。同时，推动数字化登记和信息共享是提高登记效率的有效手段。通过大数据和区块链技术等先进技术的应用，建立全国统一的不动产登记平台，可以有效减少人为干预，提升透明度，避免信息滞后和不准确的问题^[4]。

（三）与乡村振兴战略的契合度分析

不动产登记制度与乡村振兴战略具有高度的契合性。通过完善不动产登记制度，能够有效激活闲置的宅基地与空置房屋，推动农村土地资源的合理流转和再利用。这种资源的高效配置将为乡村振兴提供基础支持，促进农村经济的增长。在这一过程中，土地、住房与产业的联动发展尤为重要。政策的协同效应能够在多方面形成合力，推动农村经济的全面提升。例如，通过推动农村住房改造、发展农业产业化，政府能够实现土地资源的双重利用，不仅促进了农村房地产市场的活跃，还能够通过产业发展带动就业和增加农民收入。因此，不动产登记的改革不仅是土地管理的一项基础性工作，更是乡村振兴战略中推动农村经济发展的核心举措之一。

三、农村闲置宅基地与房屋的激活路径

（一）政策引导与法律保障

为了有效激活农村闲置宅基地和房屋，政策引导和法律保障至关重要。政府应制定针对闲置宅基地的激活政策，明确宅基地流转的具体路径和操作规范。政策应关注如何简化流转手续，降低农民的参与门槛，并提供税收减免等激励措施，鼓励农民将闲置资源通过合法途径流转或再利用。与此同时，强化法律保障同样重要，尤其是产权明确和流转合法化。完善的产权制度能够让农民对土地的所有权更加清晰，从而增强其流转和使用的信心。同时，政策需要确保流转过程中的公平性和透明度，避免出现纠纷和滥用行为，使得闲置资源能够在市场中得到合理配置^[5]。

（二）市场化运作与多元化模式

建立市场化的宅基地流转平台是激活闲置资源的有效手段。通过构建线上和线下相结合的流转平台，农民可以在平台上发布闲置宅基地和房屋的信息，便于有需求的企业或个人参与流转，推动宅基地的合理使用。平台可以通过引入竞争机制，确保土地资源的高效配置。此外，引导社会资本进入乡村建设，并推动旧房改造，也是激活农村闲置房屋的重要路径。社会资本可以通过投资乡村基础设施建设、旅游项目等，带动房屋的改造和利用，提升乡村环境和居住质量。发展乡村旅游和生态产业，不仅能够

激活闲置的宅基地和房屋，还能当地带来经济效益。通过打造特色乡村旅游和生态农场等项目，吸引游客和投资者，进一步推动农村经济和房屋利用。

（三）技术创新与信息化手段的应用

技术创新是提升农村闲置宅基地和房屋激活效率的关键手段。大数据和区块链技术的应用能够提升不动产登记的效率和透明度，确保宅基地流转信息的准确和实时更新。大数据技术可以帮助政府和市场更好地掌握土地资源的使用情况，为政策决策和资源配置提供支持。区块链技术则能够确保流过程中的数据安全与透明，防止信息造假或流转不规范，增强农民的信任度和参与度。此外，推动智慧乡村建设也是优化资源配置的重要途径。通过物联网、云计算等技术的应用，农村可以实现智能化管理，提升资源利用率，确保闲置土地和房屋的高效使用。智能化的乡村管理体系能够帮助政府和社会各界更好地进行资源调配，促进乡村振兴和可持续发展^[6]。

四、案例分析与实施效果评估

（一）国内成功案例分析

在国内，一些地区已经取得了宅基地与房屋激活的显著成效。以浙江省某乡村为例，当地政府通过政策引导与市场化运作相结合，成功推动了闲置宅基地的流转与房屋的再利用。当地政府出台了简化登记手续的政策，并鼓励农民通过平台参与宅基地流转，同时引导社会资本进入乡村建设，发展特色旅游和农业产业。这一过程中，政策支持为农民提供了流转的法律保障，市场化的流转平台使得闲置宅基地能够顺利进入市场，实现资源优化配置，带动了乡村经济发展。

另一个成功案例来自云南省，政府通过实施“先租后售”模式，推动闲置房屋的流转和再利用。通过政策与市场的结合，政府不仅为农民提供了多元化的土地使用模式，还有效引导社会资本进行旧房改造，打造了具有地方特色的生态旅游项目。这一模式促进了当地农业与旅游产业的融合，推动了农民收入的增加，并激活了农村房屋资源^[7]。

（二）激活路径的效果与挑战

通过这些案例可以看出，激活宅基地与房屋的路径确实取得

了可观的经济效益。通过资源的合理流转和再利用，农村土地的配置得到了优化，农民的收入也有所增加。尤其是在发展乡村旅游和生态产业方面，不仅创造了就业机会，还带动了相关产业的发展，提高了乡村经济的整体水平。同时，土地流转与房屋再利用也有效缓解了农村人口外流和资源浪费的问题。

然而，激活路径在实践中仍然面临一些挑战。例如，部分地区资金短缺，导致一些项目无法按计划推进。此外，农村市场化程度较低，一些农民缺乏流转意识或对政策不够了解，这导致了一些宅基地和房屋难以流转，激活效果有限。

（三）问题与挑战的应对措施

为了应对这些挑战，首先需要加强资金保障，确保乡村振兴项目能够顺利实施。政府可以通过设立专项资金，吸引社会资本进入，特别是对宅基地流转和房屋改造项目提供资金支持。此外，社会资本的引导也非常重要，尤其是在基础设施建设和产业发展方面，社会资本的投入将大大促进乡村经济的升级和资源的高效利用。

在确保农民利益方面，政策必须注重保护农民的土地权益，防止过度开发和土地资源的过度流转。需要通过完善的法律法规，确保农民能够在公平合理的环境中获得收益，并确保其土地的长期使用权不会被剥夺。这不仅能增强农民的参与积极性，还能确保乡村资源的可持续发展^[8]。

五、结语

乡村振兴战略的实施为激活农村闲置宅基地与房屋资源提供了重要契机。通过完善不动产登记制度、加强政策引导、推动市场化运作和技术创新，闲置宅基地和空置房屋的资源得以高效利用，促进了农村经济的发展和农民收入的增加。国内的成功案例表明，结合政策支持与市场机制，能够有效推动农村土地和房屋的再利用，提升资源配置效率。然而，实施过程中仍面临资金保障、法律保障及农民参与意识等挑战。因此，进一步优化政策措施，强化资金投入与法律保护，才能实现乡村资源的可持续利用，推动乡村振兴战略的全面实现。

参考文献

- [1] 李超. 乡村振兴背景下 W 县农村闲置宅基地盘活利用困境与对策研究 [D]. 四川农业大学, 2025.
- [2] 杨宗周. 乡村振兴背景下农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的对策研究——以黔东南州为例 [J]. 华北自然资源, 2025(02): 150-152+157.
- [3] 丁德昌, 丁祉冰. 乡村振兴视域下农民闲置宅基地退出的权利风险及防范对策 [J]. 智慧农业导刊, 2024, 4(22): 104-107.
- [4] 宋丹非, 陈泓心, 王依芃. 农村闲置宅基地盘活实践赋能乡村振兴的探索和思考 [J]. 今日海南, 2024(06): 56-58.
- [5] 李诗雪. 乡村振兴背景下农村低效宅基地识别及其盘活路径研究 [D]. 华中农业大学, 2024.
- [6] 陈义鹏. 农村闲置宅基地盘活利用与三产融合协同发展问题研究 [D]. 华北水利水电大学, 2024.
- [7] 李新仓, 张梦园. 乡村振兴背景下农村闲置宅基地再利用问题研究 [J]. 农业经济, 2024(03): 102-104.
- [8] 董鹏斌. 论乡村振兴背景下闲置宅基地使用权入股的限定性与应然性 [J]. 乡村振兴法治研究, 2024, 10(01): 180-205.