

乡村振兴背景下湖北省农村闲置宅基地产权流转与盘活利用研究

郝国芳¹, 余方达²

1. 湖北工程学院湖北小城镇发展研究中心, 湖北 孝感 432000

2. 湖北工程学院建筑学院, 湖北 孝感 432000

DOI:10.61369/EST.2026060014

摘 要 : 随着乡村振兴战略的实施, 盘活利用农村闲置宅基地成为推动农业发展的重中之重。以盘活利用农村闲置宅基地为研究对象, 以湖北省为例, 采取文献调研法、案例分析法、实地调研法等方式对当前农村闲置宅基地的流转及盘活利用现状进行深入探讨, 并提出相关对策建议。开展乡村振兴背景下湖北省农村闲置宅基地产权流转与盘活利用研究, 本文发现现阶段湖北省农村闲置宅基地在产权流转阶段存在产权不明确、市场机制不完善等问题, 在利用开发阶段面临缺乏资金支持、技术含量低等方面的难题, 并给出了明确产权、完善市场、加强政府干预等方面具有针对性的建议, 希望可以为湖北乃至全国提供一定借鉴, 以促进我国农村经济发展。

关 键 词 : 乡村振兴; 湖北省; 农村闲置宅基地; 产权流转; 盘活利用

Research on the Property Rights Transfer and Revitalization of Rural Idle Homesteads in Hubei Province under the Background of Rural Revitalization

Hao Guofang¹, Yu Fangda²

1. Hubei Small Town Development Research Center, Hubei Engineering University, Xiaogan, Hubei 432000

2. School of Architecture, Hubei Engineering University, Xiaogan, Hubei 432000

Abstract : With the implementation of the rural revitalization strategy, revitalizing and utilizing rural idle homesteads has become a top priority for promoting agricultural development. Taking the revitalization and utilization of rural idle homesteads as the research object and Hubei Province as an example, this paper employs literature review, case analysis, and field research methods to delve into the current status of the transfer and revitalization of rural idle homesteads, and proposes relevant countermeasures and suggestions. Through research on the property rights transfer and revitalization of rural idle homesteads in Hubei Province under the background of rural revitalization, this paper finds that at the current stage, rural idle homesteads in Hubei Province face issues such as unclear property rights and imperfect market mechanisms during the property rights transfer phase, and challenges such as lack of financial support and low technological content during the utilization and development phase. Targeted suggestions are provided, including clarifying property rights, improving the market, and strengthening government intervention, in the hope of offering some reference for Hubei Province and even the whole country to promote rural economic development in China.

Keywords : rural revitalization; Hubei Province; rural idle homesteads; property rights transfer; revitalization and utilization

引言

实施乡村振兴战略是中国决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务, 旨在按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的要求推动乡村发展。其中, 农村闲置宅基地问题是制约当前乡村振兴的重要因素之一。湖北省地处我国中部腹地, 作为重要的农业大省, 同样面临着农村宅基地闲置的情况, 随着城镇化进程加快, 农民进城务工或生活导致土地利用粗放

课题信息: 湖北工程学院湖北小城镇发展研究中心 2023 年度开放研究项目 (2023B001)

作者简介:

郝国芳 (1976.06—), 女, 汉族, 湖北荆门人, 研究生学历, 武汉大学、湖北工程学院就职, 湖北小城镇发展研究中心副教授, 主要从事城乡规划理论与设计方面的教学工作。

余方达 (1973.06—), 男, 汉族, 湖北云梦人, 本科学历, 沈阳建筑大学、湖北工程学院就职, 建筑学院副教授, 主要从事建筑理论与设计方面的教学工作。

化,造成房屋闲置率高。开展乡村振兴背景下湖北省农村闲置宅基地产权流转与盘活利用研究,农村闲置宅基地不仅是对有限的土地资源的浪费行为,还会给农业经济发展带来长期的负面影响。因此,进一步探究湖北省农村闲置宅基地的产权流转以及有效利用情况,对实现土地资源优化配置,促进农村经济发展,提升农民收入具有重要的意义。本文将对这两方面的问题展开研究,为湖北省的乡村振兴工作提供一定的理论指导及实践参考。

一、乡村振兴背景下湖北省农村闲置宅基地产权流转

(一) 湖北省农村闲置宅基地产权流转现状

随着乡村振兴战略的推进,在我国农业大省——湖北省,农村闲置宅基地现象日益严重。最新研究表明:现阶段湖北省农村闲置宅基地流转规模不断上升,但整体比例仍较低;从流转类型来看,租赁型、转让型、合作开发型占比最大,特别是租赁方式因其灵活性更大而占据更多份额。其次,随着农村宅基地“三权分置”的推进,在一些地方开始探索以农民为主体、以农户承包经营权为基础的新型产权架构并利用其进行经营权流转,这也是盘活农村闲置宅基地的一种新路径。但现有资料也表现出以下几个特点:如地区间交易不均衡、价格机制不完善以及转移过程中农户权益保障不足等,均在一定程度上影响了农村土地资源的有效配置。

(二) 产权流转对乡村振兴的积极作用

乡村振兴最大的难点是如何有效地整合和配置稀缺的农村要素。盘活闲置土地就是一个重要手段,不仅可以有效盘活沉睡的土地资产,还可以引入社会资本下乡投资,有利于人才返乡创业。尤其是像乡村旅游、现代农业等产业,它们的参与将大幅提升乡村高技能人才层次。土地流转也能够创造农民新的经济增长点:一方面可以将宅基地出租或者转让以获得直接收益;另一方面,土地流转带来的产业集聚效应可增加农民就业机会,进而间接提高其生活水平和收入水平。因此,产权流转不仅是保障农地利用的有效途径之一,也是实现乡村全面振兴的重要基础。

(三) 湖北省农村闲置宅基地产权流转面临的问题

尽管理论上产权流转有很多好处,但现实中却有许多障碍:产权不清晰的问题最为重要,尤其是在对宅基地所有权、使用权以及经营权三者的关系还没有明确界定的情况下,容易出现流转纠纷;例如有的地方的土地权属证由于历史原因没有全部颁发或者信息填写有误,导致交易主体之间进行交易时缺乏足够的法律保障。除此之外,由于转售市场本身的局限性加剧了这一现象。现阶段,在湖北省内还没有形成国家级规范化的农地交易市场,信息不对称现象普遍存在,导致其流通性差,交易成本高;缺乏完善的法律法规体系是制约农地流转的主要因素,《中华人民共和国土地管理法》规定了农村集体和个人对未承包的集体农地有依法进行合理利用的权利,但具体实施细则尚未出台,致使很多地方在进行农地产权流转过程中存在无章可循的现象。这些问题的产生严重阻碍了湖北省农村闲置宅基地产权流转的发展步伐。

(四) 促进产权流转的对策建议

一方面应明晰产权归属,地方政府应加快农房地一体确权登

记的步伐,完善宅基地使用权证的办理机制,确保每块土地经营权都清晰可查;第二,完善市场机制,建议构建全省的土地交易市场,并借助科学技术提高市场的透明度,制定科学合理的土地交易价格标准以减少因缺乏市场信息造成的浪费。第三,健全法治体系保障权益。相关部门应结合国家政策及本地区实际情况,尽快出台具体土地所有权流转办法以及程序,并明确流转条件、程序及相关主体的权利义务,让流转行为有章可循;第四,强化农民法治意识宣传教育,提高其在转让中的避险能力,从而更好地保障其合法权益不受侵害。

(五) 湖北省农村闲置宅基地产权流转的未来趋势

从现行政策导向及市场趋势来看,可以预见湖北省农村闲置宅基地所有权流转在规模、形式和发展趋势上都会呈现多元化特征。在规模上,随着乡村振兴战略的进一步推进以及相关配套政策逐步落地生根,今后农地所有权流转的范围将更加广泛,尤其是在经济发达地区或者旅游景点多的地区,这样的需求是持续增长的;在表现形式上,租赁和售卖仍是主流模式,但新型交易形式诸如股份合作、联合经营等形式也将会逐渐被接受,并且能适应多种市场环境。这些新型交易形式也可以更好地平衡各方的利益诉求。从发展趋势看,未来产权交易将更加注重农特结合,如农村闲置宅基地用于乡村旅游、艺术创作等,实现经济效益和社会效益双丰收。总之,湖北省农村闲置宅基地的产权交易发展前景是广阔的。然而这仍需不断的政策改革以及实践来保障其稳定有序发展。

二、乡村振兴背景下湖北省农村闲置宅基地盘活利用

本文提出明确权属、完善市场机制、健全法治等一系列对策建议,旨在对农村闲置宅基地进行整治。同时也寻找了提高其利用率的一些有效途径:政策支持、招商引资、科技发展和人才培养等。此外,我们还对湖北省内部分典型案例进行了具体调研,在此基础上总结他们在闲置盘活过程中的经验做法及成效,为其他地区提供学习借鉴。总之,本课题的研究能够为我们了解和把握湖北省农村闲置土地流转及再利用情况提供基础性支撑,也为湖北全面实施乡村振兴战略提供重要借鉴。

(一) 湖北省农村闲置宅基地盘活利用现状

湖北是中部地区的农业大省,在盘活农村闲置土地方面开展了诸多试验探索。近年来,随着国家乡村振兴战略的深入推进,部分地区利用乡村旅游、乡村民居、农村电商等方式对闲置土地进行盘活。如鄂西山地某部分古村落就采用政府+公司模式将废弃老屋改建为特色民宿,结合当地山水风貌及人文气息吸引大量

游客体验，有效利用了区域闲置土地。

此外，有的地方平地较多，借助交通便捷、物流畅通的优势，将弃耕抛荒的土地改造为农货电商仓储中心、直播间，以此推动了农产品营销，增加农民收入。但采取不同措施的效果却不尽相同，在资源禀赋突出的地方，乡村旅游和民宿经济开展得较为成功，在基础条件差或者没有特殊资源的地方推进效果不太理想；对于农业电子商务而言，虽然在一定程度上可以缓解撂荒地现象，但是仍面临缺人才、缺乏技术支撑等难题。

（二）盘活利用对乡村振兴的重要意义

农村闲置宅基地的有效利用是湖北省乡村振兴的重要组成部分。一方面可有效改善乡村生态环境：通过对闲置宅基地进行合理规划复垦，可以有效解决“空心村”现象以及优化乡村空间格局并提升整体景观风貌；另一方面还可以促进乡村产业集聚化发展，尤其在改造成公共建筑或商业用地的时候，可以吸引外来资本进入乡村地区，并促进农产品产业与其他相关产业如旅游产业、文化产业、教育产业融合发展，形成多种类型的农村产业结构体系。在对乡村闲置用地进行合理利用的情况下，不仅可以给村民提供更多就业机会，比如发展农家乐或者开设网店等，还能够减少夫妻异地打工分离的现象，增加家庭收入来源，提高人民生活水平。上述措施具有流通性以及非薪金性增值特性，使得农村居民的资金储蓄量增加，从而提高了其生活质量和安全性水平，并为当地的振兴发展提供了充足的物质基础条件。

（三）湖北省农村闲置宅基地盘活利用面临的挑战

尽管湖北省对农村闲置土地利用方面取得了不错的成绩，但还存在许多问题：一是缺乏资金支持，是制约农村闲置土地利用的主要因素；二是由于农村地区经济落后等原因导致没有足够的社会力量或者政府投入进行荒地开发与改造。除此之外，技术水平不足也是一方面原因，例如在电商领域中，缺乏先进的仓储管理以及信息技术支撑，导致部分地区的规划无法实现高质量发展。此外，特别是在农村，劳动力缺乏情况非常严峻。许多青壮年都外出打工，在家的老年人无法打理这些闲置农地，没有专业人员进行管理运营，大大降低了项目持久性；再者还有传统观念作祟，部分农民对流转出农地再利用的顾虑是担心失去自己的一方田土，或者影响到下一代的继承权。以上顾虑从一定程度上制约了农地入市政策的发展速度。

（四）推进盘活利用的有效途径

针对这些问题，湖北应采取多项措施探索盘活农村撂荒地的有效途径。一是加强政策引导，在充分认识农村撂荒地土地承包经营权具有独立的权属属性、转让行为属于合法流转的基础上，出台

鼓励社会资本参与农村撂荒地盘活利用的相关激励政策。二是注入资金保障，可通过设立专项基金、引导银行低息放贷以及吸引企业投资等方式解决活化过程中的资金压力。三是科技进步带来的持续动力。利用大数据、物联网等科学技术手段，可以更好地利用抛荒田地，例如建立线上抛荒田出租平台、构建智慧乡村旅游网络等，提升其利用率；四是人的发展是根本。我们要加强职业培训，利用外聘专家及校企共建实训基地等方式确保对农村闲置用地盘活工作有足够的人力投入，确保项目可持续性发展。

（五）湖北省农村闲置宅基地盘活利用的成功案例分析

在湖北省内已出现一些较为成功地对农村闲置宅基地进行再利用的案例，如罗田县的燕儿谷生态农庄，该项目将周边村庄的闲置土地和闲置房屋统一收集起来并加以改造，使之成为集食宿、娱乐为一体的生态度假村。另外，还因地制宜利用当地的农耕资源打造茶园观光游、果蔬采摘游等休闲旅游项目，在解决闲置农舍的同时增加了当地村民就业收入。另一个成功案例是湖北恩施州利川市白杨坝镇，在社会投资的支持下将废弃农舍改造为高端民宿集群并引入当地土家族民族文化特色，打造乡村休闲度假产品。上述案例说明科学规划、市场运作及村民参与对盘活宅基地的价值意义。

展望未来，具体到研究层面，则是针对新的背景下如何进一步完善和发展农村闲置宅基地的所有权流转以及合理利用的长效机制，在“三权分置”的土地制度改革基础上探索更为灵活高效的土地流转形式以及合理的利用途径；对于农民权益保护也需要有更加深入的认识。确保他们在推进农村闲置宅基地再生过程中，其权利能够得到充分保障；其次应考虑的是农村闲置宅基地再生与环境保护之间的平衡性问题，寻求一条可持续发展之路，实现城乡经济的发展、社会的进步以及自然环境的和谐统一。

三、结束语

开展乡村振兴背景下湖北省农村闲置宅基地产权流转与盘活利用研究，本研究以乡村振兴为背景，以湖北省为例，对农村闲置宅基地的产权转让及盘活利用进行综合调研并深入研究，探析现阶段湖北省农村闲置宅基地产权转让及盘活利用的情况、难点以及存在的问题。从上述结果分析来看，农村资产流转能够有效提升农业生产水平，并促进资金人力向农村转移，从而促进农产品产业发展以及农民收入增加；而盘活利用农村资产也能够改善农村生态环境条件，有利于促进农产品产业融合发展，为农民提供更多就业机会，同时也能改善其生活质量。

参考文献

- [1] 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，(3): 102-104.
- [2] 李南方，李忠汉. 乡村振兴背景下农村闲置宅基地再利用研究 [J]. 农业经济，2023，(5): 86-88.
- [3] 李泉. 乡村振兴背景下农村宅基地盘活机制构建研究 [J]. 石河子大学学报（哲学社会科学版），2023，37(4): 75-85.
- [4] 李泉，安培培. 乡村振兴背景下农村宅基地闲置类型、盘活利用实践与治理策略研究 [J]. 社科纵横，2023，38(2): 48-57.
- [5] 张艳峰. 乡村振兴战略背景下农村宅基地活化利用策略研究 [J]. 农业科技与信息，2024，(7): 123-126.