

# 海南省人民政府文件

琼府〔2018〕10号

---

## 海南省人民政府 关于支持美丽乡村建设的若干意见

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

为全面贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，按照党中央、国务院和省委、省政府决策部署，实施乡村振兴战略，全面推进全省美丽乡村建设，加快促进农村经济社会发展，助推全域旅游示范省建设，现提出以下意见。

### 一、完善提升乡村建设规划，加强农村建设规划管理

（一）编制市县域乡村建设规划。各市县政府要依照市县“多规合一”成果，编制市县域乡村建设规划，重点突出乡村产

业规划和全域绿地景观规划，做好与市县总体规划（空间类）的衔接，统筹市县域农村道路、供水、污水垃圾处理、供电、电信、燃气、市政消防等基础设施建设布局，推动城镇基础设施向农村延伸。贯彻落实省美丽乡村建设总体规划，引导美丽乡村连点成线、成片建设，形成美丽乡村旅游带、乡村旅游景区，促进全域旅游发展。（责任单位：各市县人民政府，省规划委、省住房城乡建设厅）

（二）完善提升村庄建设规划。对列入美丽乡村示范村创建名录的村庄，应在现有村庄规划基础上，按照省和市县总体规划（空间类）划定的村庄开发边界和《海南省美丽乡村建设标准》组织编制村庄建设规划。合理统筹各类生产生活用地，优化生态空间格局。按“一村一品，一村一景，一村一韵”的要求，尊重乡风民俗，规划保护好村庄特色风貌和历史文脉。有社会投资建设的村庄，可邀请投资方参与村庄建设规划编制。加快村庄建设规划审批，做到村村有规划，建设有依据。村庄建设规划经上一级政府审批后，应报省规划委、省住房城乡建设厅备案，并纳入省美丽乡村规划建设信息系统。（责任单位：各市县人民政府，省规划委、省住房城乡建设厅）

（三）简化房屋项目建设规划报建手续。实行规划报建“一表一证”制度（填报《农村房屋建设规划报建申请表》和颁发《乡村建设规划许可证》）。社会投资建设经营美丽乡村项目，涉及房屋建设的应在村庄公示7天征求村民意见，经项目所在地村



民小组或行政村 2/3 以上村民签名同意，与村民小组、村委会签订项目建设经营合作协议后，由投资方会同村委会将《农村房屋建设规划报建申请表》、村民同意项目建设签名书、项目设计方案与建设经营（合作）协议报乡镇规划建设管理所，由乡镇规划建设管理所在 7 个工作日内（不含方案设计及公示时间），对村庄建设规划进行审核和反馈，符合村庄建设规划和相关政策的项目，作出意见报乡镇政府；乡镇政府在 7 个工作日内作出审查意见，报市县规划主管部门审批，给予建设单位核发《乡村建设规划许可证》。投资额在 60 万元及以上、建筑面积在 400 平方米及以上的项目，还需办理《建设工程施工许可证》。（责任单位：各市政府，省规划委、省住房城乡建设厅）

（四）支持农业配套和旅游服务设施建设。进一步完善设施农用地政策，属于农产品冷链、初加工、休闲采摘、仓储等设施建设的，可按农用地中的设施农用地管理，不需办理农用地转用审批手续。利用附属设施用地建设的项目在不改变土地性质的前提下，由项目建设单位、村委会将项目设施用地申请书及项目规划设计方案报乡镇政府，经乡镇国土所和规划建设管理所根据职责审核，符合规定的，由乡镇政府审批，报市县（区）国土、林业、农业、规划、建设主管部门备案，由乡镇规划建设管理所办理乡村建设规划报建手续。（责任单位：省规划委、省住房城乡建设厅、省国土资源厅、省旅游委、省农业厅）

## 二、充分利用农村建设用地，为美丽乡村建设提供用地保障

(五) 积极保障乡村建设用地计划指标。支持将乡村旅游、休闲农业、共享农庄及配套基础设施建设等美丽乡村建设用地纳入土地利用总体规划和年度用地计划。每年按照省级土地利用年度计划指标的5%下达美丽乡村新增建设用地指标。对列入全省共享农庄、美丽乡村重点建设计划，需要使用建设用地的项目，优先安排新增建设用地计划指标。省级土地主管部门优先安排贫困乡村城乡建设用地增减挂钩指标，积极支持具备条件的贫困乡村通过开展城乡建设用地增减挂钩，推动扶贫开发、共享农庄和美丽乡村建设。贫困乡村通过开展城乡建设用地增减挂钩、拆旧复垦节余的耕地占补和新增建设用地指标，用于城市新区建设，将所得收益通过预算全部用于巩固脱贫攻坚成果和支持实施乡村振兴战略。(责任单位：省国土资源厅、省委农办、省住房城乡建设厅、省农业厅)

(六) 集约利用乡村建设用地。在符合市县总体规划(空间类)的前提下，农村集体经济组织可以依法使用建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与企业、个人共同投资民宿、餐饮、共享农庄等乡村旅游项目。鼓励利用村庄整治、宅基地整理等节约的建设用地和“四荒地”、厂矿废弃地、砖瓦窑废弃地、道路改线废弃地、废弃加油站、废弃护林站、农林场荒废居民点、村庄空闲地等建设用地，采取租赁、入股、联营、整合、置换等方式，发展休闲农业、乡村旅游产业，促进农村三产融合发展。(责任单位：省国土资源厅、省住房城乡建设厅、省规划委)



(七) 充分利用农民闲置宅基地和农房资源。在符合“多规合一”总体规划前提下，允许市县政府通过村土地利用规划，调整优化村庄用地布局，有效利用农村零星分散的存量建设用地；预留部分规划建设用地指标用于单独选址的农业设施和休闲旅游设施等建设。对利用收储农村闲置建设用地发展农村新产业新业态的，给予新增建设用地指标奖励。贯彻宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。在保障“一户一宅”的前提下，探索农房抵押、有偿使用、宅基地有偿退出等机制，不得违规违法买卖宅基地。在不改变农村集体土地所有权和宅基地使用权、农民房屋所有权的前提下，鼓励农村居民利用自有住宅发展休闲农业和乡村旅游服务业，或与企业、个人合作经营民宿、餐饮等乡村旅游产业，共享经营收益；严格实行土地用途管制，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。（责任单位：省国土资源厅、省住房城乡建设厅、省规划委）

(八) 完善土地供应方式，加强乡村建设用地监管。对新产业、新业态用地可以采取“先租后让”等方式供应。通过“先租后让”方式取得土地使用权的，土地使用权人可凭不动产登记机构颁发的不动产权属证书办理规划报建、施工许可等手续。积极探索在百镇千村、共享农庄以及其他旅游项目设施建设中，主体项目周边用地保持原貌的情况下，采取分散化块、点状分布的方

式“点状供地”，进一步提升土地利用的精细化、精准化、集约化程度。统筹协调好社会资本投资美丽乡村建设的利益分配，集体经营性建设用地流转根据国家和我省有关规定按不同土地类别土地增值收益的20%—50%缴纳调节金。加强乡村建设用地批后监管，严禁违法违规开发房地产。依法查处擅自改变土地用途、违反规划进行乡村建设的行为。（责任单位：各市政府，省国土资源厅、省规划委、省住房城乡建设厅）

### 三、整合各级财政资金，加大建设资金投入力度

（九）引进社会资本参与美丽乡村建设。以规划为依据，加强资金整合，合理引进社会资本，形成合力推进美丽乡村建设。按照“渠道不乱、用途不变、统筹安排、集中投入、各负其责、各记其功、形成合力”的原则，统筹各项资金使用，集中、连线、成片投入农村基础设施、公共服务设施、休闲农业设施和旅游服务设施建设，规模化发展乡村旅游，建设美丽乡村。（责任单位：各市政府，省财政厅）

（十）财政资金重点支持农村非营利性项目建设。鼓励将农村基础设施、公共服务设施、微型消防站与休闲农业、农业公园、乡村田园景区、乡村旅游服务设施等进行捆绑，实行一体化开发和建设，财政资金重点支持农村基础设施、公共服务设施、微型消防站等非营利性项目建设，减轻企业投资乡村产业项目建设的负担，实现相互促进、互利共赢。（责任单位：各市政府，省财政厅、省农业厅）



(十一) 引导社会资本参与农村基础设施建设。支持各地通过政府和社会资本合作模式，引导社会资本投向农村基础设施领域。支持以 PPP 等模式，融资建设垃圾污水处理、农村供水、改善农村人居环境等基础设施项目建设，并建立运营补偿机制，提高收益能力，保障社会资本获得合理投资回报。（责任单位：各市政府，省发展改革委、省财政厅）

#### 四、动员全社会参与，拓宽社会智力支持渠道

(十二) 充分调动农民参与积极性。尊重农民主体地位，加强宣传教育，发挥其在农村产业发展、基础设施建设等决策、投入、建设、管护方面的作用。优先支持和鼓励本村外出务工人员（含非农人员）返乡投资创业。鼓励农民和农村集体经济组织自主筹资筹劳开展村内基础设施建设，合理确定筹资筹劳限额，并进行财政奖补。推行农村基础设施建设项目公示制度，发挥村民理事会、新型农业经营主体等监督作用。（责任单位：各市政府）

(十三) 鼓励成立各类专业合作社。鼓励农村集体经济组织以集体土地、资金投入和村民出资等方式成立各类专业合作社，政府财政资金支持投入产业发展部分作为村集体经济股金按集体资产管理，其收益由村民共享，优先用于村庄改善人居环境和基础设施、公共服务设施的建设维护及本村孤寡老人生活补贴的支出。（责任单位：各市政府）

(十四) 鼓励社会各界投身乡村建设。以乡情乡愁为纽带，

吸引支持企业家、党政干部、专家学者、规划师、建筑师、律师、技能人才等投身乡村建设，支持城镇居民下乡投资创业，结合各自特长，发挥智力领头人作用；扶持培养一批乡村工匠、治村能人，增强农民自治本领，促进农业产业发展，提升美丽乡村建设水平。允许下乡人才通过投资兴业、包村包项目等方式建设美丽乡村。鼓励引导工商资本参与美丽乡村建设，落实和完善融资贷款、配套设施建设补助、税费减免、用地等扶持政策，保护好农民合法权益。发挥工会、共青团、妇联、科协、残联等群团组织的优势和力量，发挥各民主党派、工商联、无党派人士等的积极作用。（责任单位：省委统战部，省总工会、团省委、省妇联、省科协、省残联、省工商联，省农业厅、省人力资源社会保障厅、省教育厅，各市县人民政府）

## **五、创新投融资模式，提高金融服务水平**

（十五）加大金融支持力度。政策性银行、开发性金融机构要结合各自职能定位和业务范围，强化对农村基础设施建设和乡村产业发展的支持。鼓励商业银行加大农村基础设施信贷投放力度，改善农村金融服务。发挥农业银行面向三农、商业运作的优势，加大对农村基础设施的支持力度。农业银行、农村信用联社、农业发展银行、农商银行、邮政储蓄银行、保险公司等金融机构，要加大对乡村旅游项目的信贷投入，创新金融产品，简化贷款手续，努力满足乡村旅游项目的资金需求。（责任单位：省政府金融办）



(十六) 完善涉农贷款财政奖励补助政策。支持收益较好、能够市场化运作的农村基础设施重点项目开展股权和债权融资。支持银行业金融机构开展使用权、经营权、收费权、特许经营权等担保创新类贷款业务。对农村居民贷款 10 万元及以下发展特色种养、休闲农业和乡村旅游项目，市县财政可给予贴息支持。对美丽乡村特色产业项目，可申请省特色产业小镇发展基金支持建设，资信良好的企业或农民合作社可以发行企业债。（责任单位：省财政厅、省政府金融办）

(十七) 扶持提升各类投资建设主体的融资能力。积极发展融资担保、保险等多种形式的增信机制，提高各类投资建设主体的融资能力。鼓励休闲农业和乡村旅游经营户以互助联保方式实现小额融资；积极探索成立针对经营休闲农业和乡村旅游的农户、中小旅游企业的贷款担保机构；担保资金要积极为休闲农业和乡村旅游提供担保，通过动产抵押、权益抵押、林权抵押、土地使用权抵押、土地经营权抵押和旅游门票权质押等担保形式，扩大休闲农业和乡村旅游的融资渠道和规模。（责任单位：省政府金融办、省财政厅）

## 六、落实税收减免政策，增强企业投资经营活力

(十八) 对发展休闲农业的土地和住房实施税收减免优惠。对在城镇土地使用税征收范围内，直接用于采摘和农业观光的种植、养殖、饲养的土地，免征城镇土地使用税。对利用经批准的开山整治土地及改造废弃土地发展的休闲农业、共享农庄和乡村

旅游项目，从使用的月份起10年内免征城镇土地使用税。对个人出租住房经营休闲农业和乡村旅游的，免征城镇土地使用税；出租住房租赁合同免征印花税；减按4%的税率征收房产税；出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。（责任单位：省地税局、省国税局、省旅游委、省农业厅）

（十九）对小型微利企业和自产农业产品实施税收减免优惠。符合条件的从事休闲农业和乡村旅游的小型微利企业，按国家规定给予税收优惠支持。对农业生产者销售的自产农业产品免征增值税。（责任单位：省地税局、省国税局）



（此件主动公开）

---

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，驻琼部队，省高级法院，省检察院，中央国家机关驻琼单位，各人民团体，各高等院校，各民主党派省委，各新闻单位。

---

海南省人民政府办公厅秘书处

2018年2月7日印发

---