

高青县政协委员提案

提案号： 第 091 号

提案类别： 城市建设

案由：关于创新推行“房票联动”机制盘活农村宅基地与城区存量房 助力化工园区扩容升级的建议

提案者信息：张业平 工商联界 山东江茂建筑工程有限公司 13969300583

提交日期：2026 年 1 月 20 日

一、问题与现状

随着我县城镇化进程的持续加快和人口结构的深刻变化，城乡土地与住房资源配置不均的问题日益凸显。农村“空心化”现象严重；大量宅基地及地上房屋闲置、废弃。城区存量商品房亟待消化，房地产市场低迷；化工园区作为重要的产业发展平台和经济增长极，迫切需要扩容提效转型升级。

二、原因分析

农村闲置宅基地未能有效转化为可利用的建设用地指标，城区存量房占用的土地资源未能通过有效途径释放出其潜在的指标价值或置换出新的发展空间，工业园区提质扩容也需要土地指标和发展空间。针对农村闲置宅基地的退出补偿，多局限于就地安置或货币补偿，方式相对单一，未能与城镇住房需求、产业发展空间拓展形成有效衔接和良性互动。房地产市场平稳健康发展需要新动力，城区存量房的消化需要合理的市场需求支撑，单纯依靠市场自发调节或常规促销手段，效果有限。

三、对策与建议

为实现“盘活农村闲置资源、助力园区扩容升级、消化城区存量住房、保障农民权益”的多赢局面，特建议在我县探索创新实施“宅基地退出-房票补偿-园区发展”联动机制（简称“房票联动”机制）。由县政府牵头，成立由自然资源、住建、财政、农业农村、相关镇（街道）、经济开发区管委会等组成工作专班，在充分尊重农民意愿、保障其合法权益的前提下，通过走访调研，选取条件适宜的群众基础好的镇村，退出宅基

地经验收、复垦或整治后，由政府统筹收储建设用地指标，给予“房票”补偿。“房票”作为一种记名凭证，标明价值额度，选取1-2个存量房相对集中的城区板块（主要为已取得预售许可或现房销售的住宅如紫悦府、燕园理想城等）购房抵扣房款。收储的建设用地指标用于化工园区的扩容。化工园区扩容节约的成本和获得的收益用于兑付“房票”资金，补贴给参与房票制度的房地产开发企业，或直接用于回购存量房作为安置房源，形成“宅基地指标—园区土地收入—房票兑付资金”的良性循环。有效盘活农村闲置资产，改善农民居住条件，优化城乡土地资源配罝，提高土地利用效率，促进房地产市场平稳健康发展，促进城乡融合发展。