

打造一流城市 跻身第一方阵
宁波市数字化改革“最佳应用”巡礼

用数字 盘活宅基地

象山“闲置农房盘活应用” 让农村“空心屋”会“说话”



闲置资源感知场景。

1 电、水数据智能识别，实现精准找房

无人居住的房屋如何识别？找到闲置房后如何“验房”“选房”？哪些盘活宅基地的改革成果可以成为能推广的“宁波经验”？

原生态旧屋改造精品民宿处处显露匠心，吸引游客；强有力的滨海资源焕发新机，吸引投资；闲置农房被盘活，促进着乡村振兴……近年来，随着象山“闲置农房盘活应用”的上线，象山的“沉睡”资源被激活，闲房变现钱，给当地农民带来实实在在的收益。

“没想到啊，我这个平时‘没用’的农房挂上平台，没多久就有人来谈意向，也算是给我增收了。”前段时间，涂茨镇黄沙村村民张哲通过“闲置农房盘活应用”体制，流转了一套闲置农房，并通过“浙里办”完结线上签约生意。这套农房土地总面积105.6平方米，建筑面积293.3平方米，并以总价27万元的价格流转。

闲置房也能赚钱，农民们的心里乐开了花。

象山是农渔业大县，也是建筑大县，农业人口34万人，其中常年外出劳动力7.5万人，且逐年增加。这样一来，闲置宅基地和闲置农房问题就比较突出。象山县结合宅基地基础信息调查和浙江省全面开展数字化改革，开发了“农村闲置宅基地盘活应用系统”。

怎样判断是闲置农房？用水用电是居住必备，没人入住的房间水电耗电量都少。通过用电和用水数据分析，建立了动态的闲置资源库。

象山县农业农村局相关负责人叶华良介绍，想到这样的办法，主要是源于工作人员对茅洋乡2016年至2020年闲置农房相关指标的分析。分析过程中，他们发现，“农房的用电量和用水量不就是判断闲置与否的两个重要标准嘛！”

于是一套闲置资源感知体系就被设计出来，系统通过导入供电部门的用电、水务部门的用水数据，把年用电量低于200度、用水量低于30吨的农户信息筛选出来，形成潜在闲置农房数据库。同时把数据库与资规部门的宅基地确权信息和房地一体颁证信息做对比，以农户身份证号为基本条件，把适合的农房选出来，把信息推送至基层网格员进行现场核查，确认盘活意愿，再辅以农户自主上报等手段协同，这样就可以建立起全县动态完整、真实可靠、自主自愿的闲置资源库，改变了传统人工普查方式，变“大海捞针”为“精准制导”。

这样一来，基层压力大大减轻，数据成了改革的主要手段和重要支撑，这就迈出盘活闲置农房的第一步。

2 『一键选地』『资源画像』等功能，让验房选房不再难

“找到闲置宅基地，那么下一步就是确认宅基地的安全并分析宅基地，闲置农房盘活应用通过一键审核、一键选地、资源画像等功能，大大提高了招商的精准度和效率，”叶华良说，“这就解决了‘验房难’与‘选房难’问题。”

“闲置宅基地盘活”应用接入了国土空间规划和不动产登记等数据后，可对闲置宅基地在网上发布前进行“一键审核”，从源头上杜绝“问题宅基地”入市，这也让投资者能够吃上一颗“定心丸”。

同时，“闲置宅基地盘活”应用在资源招商场景中开发了基于地理信息图的“一键选地”，以及基于产业发展要素分析的“资源画像”两大功能模块。对闲置宅基地量化评分、精准画像，具体通过餐饮民宿、文化体验、养老养生、农民公寓等四种内置算法模型，提供区位、自然、人文、产业、基础设施等五个筛选条件的自主选择，对每一宗农房资源要素进行量化赋分，极大提高了招商的精准度和效率。

去年，泗洲头镇上马岙村股份经济合作社占地1820平方米、建筑面积1200平方米的原村马岙小学和卫生院区域，通过闲置农房盘活系统进行项目发布。宁波目的地民宿公司在应用中，通过“资源画像”等功能选定这块地后，统一开发，打造一批网红打卡点，吸引了众多游客前来打卡体验。

据了解，“闲置农房盘活应用”应用上线后，之前，象山县闲置宅基地租赁价格稳定在每平方米每年50元到80元，目前在线成交价格可达每平方米每年100元左右。

3 用房审批『最多跑一次』，管房大数据全程监管

找好房，选好房，验好房，接下来就到了如何“用房”与“管房”了。

“闲置农房盘活应用”结合农房盘活及后续资源开发、产业运营涉及诸多审批事项这一需求，在审批服务场景中，设置“一站式”审批功能，打通自然资源确权颁证、政务民宿审批、工商营业执照办理和金融抵押贷款等办事平台，实现项目审批的“最多跑一次”，用户可在线查询流程进度。

曾经，村民如果想要在象山申办民宿，需要跑多个部门，填写各种表格，进行逐项审批，效率低、过程慢。当民宿审批系统与闲置农房盘活系统打通时，不少村民发现，足不出户即能办领证照，审批时间也从原来的60天左右缩短为现在的15天。

为破解“管房难”问题，“闲置农房盘活应用”则针对线下多头监管、线上信息孤岛等现状，在过程监管的场景中开发智能预警功能，来实时监测行政处罚、抵押贷款、经营收益等数据，对履约付款、经营不善、权属纠纷、用途变更等方面的提前介入和及时处置。

与此同时，应用还接入了民宿登记入住管理系统，实时对象山所有的民宿经营情况进行研判，定期对入住经营状况进行汇总、提醒，通过现场排查，对经营不善、用途变更等进行智能预警，实现经营状况联动监督，确保政府提前介入和及时处置。

“在前期实践中，象山县针对闲置宅基地交易、签约环节，探索建立了乡镇、村级闲置宅基地交易服务站和‘三方协议、一方鉴证’（在乡镇政府的见证下，村集体、农民和投资方签订三方协议）等较为完备的监管体系。”叶华良表示，未来还将针对较为薄弱的阶段进行及时的升级与处置。

记者 朱琳 袁先鸣

投资骗局套路多 守住你的钱袋子

一天下午，王先生至招商银行百丈支行办理个人银行卡的大额取现业务，在办理业务的过程中，网点的经办柜员向客户了解资金来源等事项，王先生表示账户内资金都是投资收益，且沟通过程中对于投资项目的高收益相当满意。“投资收益”引起了银行工作人员的警觉，于是便进一步向客户了解投资事项，王先生告知其投资的是中国制造的股权分红，账户每日都有几百元的分红，柜员询问是否有股权证明之类的文件，王先生则表示对方并未提供股权投资等相关材料，但是其已经陆陆续续投资了几十万，肯定不可能是假的。

招行的运营主管听闻客户的描述后立即察觉到了异常，分析认为客户很可能遭遇了电信诈骗，于是便拨打警方的反诈电话。运营主管一面走出柜台稳定客户的情绪，一面通过沟通了解到王先生是通过“制造2025”的APP进行的投资。主管当场通过百度查询到该APP为虚假投资平台，并将网上显示的骗局信息展示给客户。此时客户仍然对自己的高收益投资深信不疑，银行工作人员继续耐心向客户宣导此类诈骗案例。随后，民警到达网点，民警在了解事情经过后，便与招行工作人员一起从客户下载APP切入，进行层层剖析，

详细解释该种诈骗方式的逻辑行为，王先生神色逐渐凝重，终于意识到自己遭遇了电信诈骗，表示后续不会继续投资。王先生再三感谢工作人员的尽职尽责，随后跟随民警前往派出所进行报警处理。

招商银行宁波分行介绍，网络投资诈骗往往利用一些话题偷换概念包装成“投资项目”，通过各种“虚假宣传”，包括制作假视频、假网站、假文件，编造假奖牌、假会议等，让投资者误以为真的遇到了一个“千年不遇”的好项目，以至被骗上当。金融消费者面对众多的网络投资项目，一定要选择正规途径进



行投资，签署正规的理财协议。不随意下载未知APP，不要被暂时的高收益迷惑，避免落入网络投资平台诈骗陷阱。

宁波银保监局提醒广大人民群众，非法集资活动涉及内容广、表现形式多样，千万不可随意相信承诺无风险、高回报的理财虚假宣传。 记者 徐文燕 通讯员 俞偲偲 徐莹 赵振辉