

三权分置,让海岛村落找到“诗和远方”

——看象山鹤浦镇小百丈村一年之变

记者 沈孙晖 通讯员 励进 吴迪 实习生 黄佳玲

新闻回顾

小百丈村位于象山鹤浦镇南田岛中部,占地4165亩,村民共1350人。小百丈旅游资源丰富,有老石屋、水库、百亩茶园、千亩柑橘园和张苍水兵工厂遗址等。但许多宅基地和农房以前一直闲置,藏在海岛无人识。村集体经济薄弱,2018年以前全村人均年收入仅1万元左右。农村宅基地三权分置改革探索,让沉睡已久的小百丈开始苏醒。去年4月24日,全省首本农村宅基地三权分置不动产权证在该村颁发。安可乡建团队租用村里15处石屋和周边近6300平方米闲置土地,流转获得使用权后,统一开发精品民宿等业态,并为村庄建设提供规划和设计咨询,全力打造乡土旅游度假目的地。转眼一年多过去了,喝上改革“头口水”的小百丈村如今变化几何?村民能否在祖祖辈辈生活的海岛,找到属于自己的“诗和远方”……带着这些问题,笔者近日再度走进了小百丈村。



小百丈村活力焕发。(沈孙晖 摄)



夜幕中的安可橘宿。(周科 摄)

“荒宅重生” 激活半岛乡村振兴 “一江春水”

记者 沈孙晖
象山县委报道组 陈光曙
通讯员 邵云飞
实习生 黄佳玲

小百丈村通过三权分置活力焕发,是半岛探索农村改革的一个美丽缩影。通过宅基地“确权、赋权、活权”,象山不断激活农村“沉睡”资源,使“死产”变“活权”,“活权”生“活钱”。去年,该县推送的《探索农村宅基地“三权分置”激发乡村振兴新活力》,入选了中国改革开放40年地方改革创新40案例。

手握宅基地制度改革“金钥匙”,象山因势利导,利用闲置资源跟进实施“抢项目、抢人才、抢资金”工程,开展乡村“招商引资、招才引智”行动,全方位营造返乡、创新创业的有利环境,打通工商资本上山下乡的通道。

象山深入做好“三权分置+”文章,除民宿经济外,大力培育引进体育、文化、现代农业等业态项目,全面延伸乡村的产业生态链,推动美丽乡村建设成果向美丽经济转化。

“像墙头镇溪里方村利用土地流转,建成全省首个村级美术馆、方志馆、盆景学院以及乡村振兴工作室;晓塘乡西边塘村利用约24亩闲置土地,引进了总投资1.2亿元,集草地卡丁车、急速滑草、高空探险阵等休闲运动于一体的海之湾户外大本营项目,7月底一期即将试营业。”县农业农村局相关负责人表示,目前浙旅集团、西坡、途家等知名企业纷纷在半岛投资落户。

以项目集聚人才、资金。象山配合三权分置实施新乡贤运动、农村归雁计划,吸引一大批乡贤能人、艺术家、高校毕业生回归家乡、投资创业,为农村带来资本、资源和先进的理念。

泗洲头镇墩岙村村民黄伦祥离乡30余年后回归家乡,成立望乡旅游开发公司,以“企业+农户”方式,通过流转经营、合股经营、托管经营三种合作模式,投资800万元打造精品民宿+观光采摘、休闲垂钓等业态,带动周边农户联动运营18幢民宿158张床位。去年,望乡公司带动全村农产品销售达20万元。据了解,2018年象山新引进各类新乡贤、农创客、新农人500余人。

三权分置的推行,更带动了本地农民从“老一产”向“新六产”转型。农民变成了“房东”“股东”,增加了财产性收入,更有了就地转产转业、多种经营的可能。茅洋乡白岩下村村民邱永平原先做厨师,他以140余万元价格卖掉县城商品房,加上自筹140万元,利用自家宅基地以及租用流转邻居闲置土地等方式,建成了600平方米的宋风精品民宿,8月1日将正式营业。

“截至目前,象山共发放三权分置不动产权证69本,盘活和利用宅基地10350平方米,闲置农房12420平方米,引进乡村度假村、高端民宿等项目38个,总投资逾5亿元。”县自然资源和规划局相关负责人表示,按照计划,未来3年全县将激活利用300亩闲置宅基地、1000幢闲置农房,农民人均住房财产性收入增长50%以上,增加村集体经济经营性收入3000万元。



张苍水兵工厂遗址洗剑池。(沈孙晖 摄)

村庄:由表及里全面更新

季夏时节,鹤浦南田岛绿意盎然。茂密楠林掩映中,利用原生态石屋改造的安可橘宿映入眼帘,处处独具匠心:山上砍来的柴火扎成了篱笆,小院里翠竹挺立,地面铺着本地采石场收来的小碎石,与民宿浑然一体;房间内的装饰清爽简约,注重返璞归真,与石屋外观“内外呼应”。

“安可橘宿于今年5月28日正式营业,成为全省首个营运的农村宅基地三权分置项目。”安可团队负责人高威告诉笔者,他们将流转使用权的12处闲置石屋改建成民宿以及咖啡厅、阳光房、会议厅等公共服务区,剩下3处将根据市场反响及合作方要求,调整设计思路后进一步精细开发。

“虽然我们知名度还未完全打开,但目前订房率已达40%,顾客口碑很好。”民宿负责人王莹说,他们已与携程、大众点评合作,暑期旅游旺季每晚房价在

800元至1400元不等,上海等地不少游客已预订。

精品民宿成为小百丈村地标性建筑的同时,村容村貌也在一年中发生了点点滴滴的喜人变化。

走在村里,处处可见安可团队的“设计妙笔”:村道拐角遇见一处用石头、瓦片精心改造的老屋,墙洞里摆有两盆盆栽,古朴雅致的外观令人无法想象这是村里公厕;破败废弃的候车亭,被改造成文艺十足的村民休憩区,一旁参天大树相偎相依;穿村而过的溪流底,已不见往日的乱石,取而代之的是铺设错落有致的石块……

与此同时,小百丈村利用自身资源优势,加快推进项目建设。村口历史悠久的马筋酒坊和明代民族英雄张苍水兵工厂铸铁遗址,已整修完毕,目前正在进行内部布展陈列;遗址旁一块空地正在打基础,在安可团队操盘设计下,这里将崛起象山第一个大

型全竹结构游客接待中心。

“像马筋酒坊宋朝就已存在,荒废后原本成了村集体堆放杂物的仓库。趁着推行三权分置,我们把酒坊和旁边行馆连在一起重新修建。届时,这里将展示当地源远流长的酿酒历史和工艺,并由村民现场展示,让游客体验。”鹤浦镇宣传委员陈兆季介绍,镇里为两处遗址修建、布展拨款550万元左右,今年10月前将完工投用。

搭乘三权分置的顺风车,原本依靠茶山出租、生态林补助的孱弱村集体经济,也喝上了增收的“活水”。

“村集体出资造了70多间新仓库和农房,其中一部分和村民置换了400多平方米闲置旧房,以每年每平方米50元的价格出租给安可团队。”村党支部书记王叶永说,目前村里已一次性拿到5年租金10多万元,20年租期可为村集体增收40多万元。“以后村里会把酒坊、游客接待

中心的经营权也承包出去,或合作经营,这又是一笔可观的收入!”王叶永对未来信心百倍。

外塑以形的同时,更要内铸以魂。经过一年“朝夕相处”,安可团队更深入了解了小百丈村,乡村设计师的角色也更加游刃有余。

“我们将以果香、花香、酒香、菜香为载体,对小百丈实施‘香村计划’。”高威介绍,安可团队已种下500多株月季、蔷薇、风车茉莉等花卉,并将村民自家盆栽一并纳入旅游小地图,让全村四季花香常溢;果香则依托宅前屋后栽种的柑橘、枇杷、杨梅等,将水果与四季季节结合,让游客体验种植和农耕文化;酒香除马筋酒坊展示传统酿酒技艺外,安可团队将教村民制作枇杷酒、柑橘酒,由团队统一进行文创包装销售;安可团队还将辅助村民开办农家乐、民宿,让农家菜香留住游客的心。

村民:从疑虑排斥到主动拥抱

“与村庄变化相比,更喜人的是村民观念的改变!”小百丈村村干部、镇妇联主席陈爱珠告诉笔者,海岛村民较为闭塞,起初不懂啥是三权分置,觉得引进的这个项目和自已无关,甚至怀疑安可团队是来骗钱的,更别提搞民宿发展乡村旅游有啥信心了。

但村民很快发现因为项目的引入,不但村庄有了发展良机,连此前弃之如敝屣的荒宅也成了自家增收的“黄金屋”。

71岁村民王定龙外出打工20多年,以前每月工资仅1000多元,村里老宅一直闲置堆放杂物。去年一本三权分置不动产权证,让他的旧宅得以变现。老王出租了自家两处农房,两块地共1078平方米,一次性收到5年租金8.5万多元,20年租金有34.3万多

元。

“记得拿到租金后,老伴花200元为我买了件新衣服,以前可不舍得。”如今,老王已不再打工,靠租金过上了舒适的晚年生活,“现在住在丹城女儿家,不用再向女儿要钱了,还有大把时间和老伴一起去照顾丈母娘。”

一年来,随着精品民宿建设以及村庄日新月异的变化,北京、甘肃、杭州、上海等地的客人慕名前来。村民们惊喜地发现,小百丈不再是栖身海岛乏人问津,自豪感与日俱增,以前只在节假日回来的外流村民如今也“常回家看看”。村民王惠燕已搬到鹤浦镇区居住。前段时间,她带朋友回村摘枇杷,指着自家出租农房改造成的安可橘宿,开心地介绍:“看,我是这里‘房东’,漂亮吧!”

“现在,村民们经常问我安可民宿客人多不多,一心盼望他们生意好,能带动村强民富。”陈爱珠说,村民已从排斥变为关心,甚至主动“涉水”办民宿。

村民刘建方就是其中之一。他是一名建筑工人,将自家40平方米闲置老房和村集体建的新房置换后,于去年7月开始对新房进行改造,希望开办一家有格调的民宿。

“对于装修设计理念、打造民宿特色以及运营等方面,我是‘门外汉’,要向安可团队好好取经请教。”刘建方说,现在村子各方面都在变好,他非常看好今后的发展,所以积极站到乡村旅游的“风口”。

与刘建方“英雄所见略同”的,还有村民刘和平、柳成建。目

前,三人筹建的民宿均在审批中。村庄的发展,为年轻人提供了返乡就业的优越环境,吸引了本土人才回归。25岁的安可橘宿管家林佩芝就是小百丈人,她毕业于温州肯恩大学英语专业,并取得了英语专业八级证书,此前在宁波的培训机构做老师。

女孩热爱家乡,不想“少小离家老大回”。“但此前村庄各项基础设施落后,一直没发展起来,年轻人没有机会施展才华,导致我们这一辈都出去工作了。”安可项目建设后,林佩芝母亲成了民宿的农业管家,她从母亲处得知这里招人后,立即决定回来工作。

“安可团队为我们提供了很好的成长平台,我也希望抓住这个机遇好好努力,帮助家乡实现更好的发展。”女孩动情地说。

专家点评

清华大学中国农村研究院助理研究员胡振通:

推进实施乡村振兴战略存在“农村建设用地缺乏保障”和“农村存在较多闲置建设用地”两大问题并存的困局。为破解这一困局,亟须深化农村宅基地制度改革,盘活农村存量建设用地。

象山认真贯彻落实2018年中央一号文件精神,大胆探索实践,率先开展农村宅基地三权分置改革,颁发了浙江省首本三权分置不动产权证。在坚持“土地性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”三条改革底线的前提下,出台农村宅基地三权分置实施意见,以适度放活宅基地使用权为主线,建立健全归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护

严格的农村宅基地产权制度。象山县虽不是全国“三块地”改革的33个试点地区之一,但大胆探索、先行先试,针对农村宅基地存在的资源闲置、权能不明等问题,通过三权分置的制度设计,持续深化农村宅基地制度改革,改善了农村人居环境,激活了农村沉睡资源,增加了农民收入。其做法打破了工商资本利用农村资源面临的制度壁垒,有效促进了城乡资源要素双向流动,为深化农村宅基地制度改革、盘活农村存量建设用地、培育农村发展新动能积累了成功经验。

(沈孙晖 黄佳玲)