

本月21日，记者驱车从奉化溪口镇出发，沿着盘山公路行驶半个小时左右，来到了隐藏在大山深处的栖霞坑村。这里群山环抱，溪流潺潺，如同世外桃源。

上午10时许，二三十名杭州驴友的到来，打破了小山村的宁静。经营农家乐的村民也开始忙碌起来，为远道而来的客人准备地道的农家菜。

从“空心村”蝶变为浙东唐诗之路上的一个“网红村”，栖霞坑村党支部书记王国龙看在眼里、喜上心头。

美丽乡村建设，改变了村貌，带来了人气，也唤醒了村内的“沉睡”资源。破败的老房子、废弃的校舍经过“包装”，变成了精品民宿；闲置发电房被改造成了设计独特的咖啡馆，成为村内一景。

盘活闲置资源，给村民和村集体带来了看得见的收入，去年，栖霞坑村集体经济收入有40万余元。上个月，栖霞坑村获评宁波市乡村旅游共同富裕示范村。



永旺村盘活宅基地，建成科创文创产业园。（永旺村供图）

唤醒“沉睡”资源 美丽乡村激荡新动能

农房等资源“沉睡”现象突出

随着我市城镇化的快速推进，农村大量人口进城工作、生活，产生了众多闲置农房和未利用地块。

今年9月，我市对宁海深甽、桑洲、岔路，奉化溪口、大堰，余姚大岚、鹿亭、四明山、梁弄，鄞州塘溪等山区半山区乡镇的可盘活农房资源进行了一次排摸。经测算，全市山区半山区乡镇闲置农房有11500余宗，占地面积近4000亩。一些高山村农房闲置率超过七成。

据市农业农村部门提供的数据，全市产权清晰、有盘活意愿的闲置农房有20500余宗，占地面积近6000亩。

一边是农房等资源“沉睡”现象突出，另一边是随着乡村振兴战

略的深入推进，越来越多的城里人喜欢到农村度假休闲，乡村旅游市场火热，民宿、农家乐等经营收益持续增长。

可以说，闲置农房是很有开发价值的资源，有效盘活这一“沉睡”的资源，意义十分重大。

业内人士表示，开发利用好闲置农房资源，有利于改善村庄面貌、提升人居环境、建设和美丽乡村，有利于培育发展乡村旅游、文化创意、养生养老、运动休闲等新兴产业和新业态，还可以形成各类要素集聚的良性循环，开发潜在价值，释放改革红利，有效促进农户和村集体增收，是一件让村集体、农户、投资主体实现多方共赢的好事。

闲置农房盘活路径相对成熟

近年来，各级各部门加大了农村改革力度，出台了一系列政策，为农房盘活打通了渠道。

农业农村部下发闲置宅基地（农房）盘活利用通知，明确要求引导有实力、有意愿、有责任的企业有序参与盘活利用工作，并依法保护各类主体的合法权益，推动形成多方参与、合作共赢的良好局面。

浙江省和宁波市也相继出台闲置农房盘活政策。当前，闲置农房盘活利用已有明确的法律依据，工商企业参与渠道已打通，参与方式和合法权益保护也已明确。各工商企业可以在遵循法律和政策规定的基础上，坚持在农户自愿、产权明晰、规划允许的前提下，积极参与闲置农房等农村资源盘活利用。

曾经破旧不堪、面临倒塌的农房，华丽变身为民宿、咖啡馆、茶室……在前不久举行的全市农村资源盘活利用推介会上，看着一张张反映前后变化的照片，与会的工商企业界人士颇有感触。

在当天的推介会上，市农业农

村部门重点推介了海曙山下庄村、镇海永旺村、奉化马头村等25个村的520多处闲置农房资源。现场有8个项目签约，计划投资金额8.4亿元。

改变，离不开工商资本的投入。2017年，通过流转农户闲置宅基地及农房的使用权，宋小赞在奉化区尚田街道冷西村盘活4宗农房，投资200万元办起了“冷西小栈”民宿。

过去10年，宁波乡遇文化旅游发展有限公司先后投入几千万元，在江北、余姚等地盘活闲置农房。其中，位于江北慈城镇南联村的民宿项目总建筑面积1000平方米，盘活农房11宗。

“我们的目标很明确，把更多的资源引入乡村，深挖乡村文化，用文化赋能乡村振兴。”乡遇文化旅游发展有限公司负责人王少华说。

宁波的绿水青山，也受到外地资本的青睐。

4年前，陈琳琳从福建来到奉化栖霞坑村，投资打造栖霞坑村旅

记者 孙吉晶 通讯员 卓建青



由废弃校舍改造而成的民宿。（孙吉晶摄）

今年9月

● 我市对宁海深甽、桑洲、岔路，奉化溪口、大堰，余姚大岚、鹿亭、四明山、梁弄，鄞州塘溪等山区半山区乡镇的可盘活农房资源进行了排摸。

经测算

● 全市山区半山区乡镇闲置农房有11500余宗，占地面积近4000亩。

一些高山村的农房闲置率超过七成。



据市农业农村部门提供的数据

全市

产权清晰

有盘活意愿

的闲置农房有20500余宗，占地面积近6000亩。

截至目前

● 全市累计盘活利用闲置农房9529宗

建筑面积超过72万平方米

引进开发项目300多个

项目投资32.7亿元



制图 张悦

游综合体项目，截至目前，已经投入3000万元资金，改造当地100宗闲置农房。今年初，由陈琳琳投资的品牌民宿正式投入运营。

农村发展空间巨大，资本大有作为。

2019年以来，我市大力推进闲置农房盘活利用改革，从试点探索到如今全面推进。截至目前，全市累计盘活利用闲置农房9529宗，建筑面积超过72万平方米，引进开发项目300多个，项目投资32.7亿元。

各地依托闲置农房等资源，积极开展招商引资，有效激活了农村“沉睡”资产，形成了“社会资本+集体经济+农创客+农户”多元主体参与格局，涌现了一批盘活利用典型案例，为我市农村资源盘活利用探索了路径。

当前，全市闲置农房盘活利用已形成“宅基地制度改革推动型”“民宿经济集群开发型”“多种资源组合开发型”“村集体统一开发型”“公益性项目开发型”五大模式。

象山县以全国宅基地制度改革试点为契机，累计引进农房盘活产业项目112个，吸引社会投资20多亿元，成为全市闲置农房等农村资源盘活利用的“领头羊”。

镇海区永旺村流转450亩土地和40宗闲置农房，与国企合作成立强村公司，经营集餐饮、青创公寓、农家民宿等于一体的“幸福在旺”工坊，仅租金一项，村集体年均增收110万元。

奉化区大堰镇谢山村通过村庄梳理式改造，统一引进燕来山田、桃醉庄园等民宿项目，盘活闲置农房5300余平方米，不但增加了村集体和农户的收入，而且促进了产业融合和村容村貌整体提升。

市农业农村局相关负责人表示，这些年来，我市通过政府引导、农民自愿、社会参与的方式，积极盘活农村集体建设用地、农民闲置用房、农村闲置集体资产，激发乡村振兴新动能，有效促进了一二三产业融合发展，走出一条乡村振兴的新路子。

盘活农村资源助推共同富裕

业内人士认为，农村资源丰富，但有很多资源尚未唤醒或未完全唤醒，亟须进行深度挖掘，推动农村产业发展和经济持续增长，夯实农村共同富裕的基础。

宁波市委、市政府对农村资源盘活利用工作十分重视，将其作为推进共同富裕的一个重要切入点。

市农业农村局负责人表示，在接下来的农村资源盘活过程中，要围绕乡村振兴，深入推进闲置农房盘活利用，探索创新盘活方式，采用自营、租赁、合作、入股、委托等多种方式，鼓励多方参与，集成开发资源，提升盘活利用的组织化、数字化程度，打造有宁波辨识度的盘活品牌，形成一批农户受益、经得起检验的实践成果。

与国土空间规划、新时代“千万工程”等相结合，强化整体统筹谋划。以农房盘活为牵引，整合山、林、田、河、湖、塘等各类闲置低效土地资源，推进资源集约化开发。坚持因地制宜，宜农则农、宜工则工、宜商则商，发展切合当地实际的乡村新型产业项目。以休闲旅游为主要方向，推进美丽乡村

“一环十线”沿线村的农村资源盘活，串点连线成片，形成产业集聚。鼓励有条件的村集体统一收储或委托流转，进行整体统一规划、统一招商、统一管理。

推进品牌化培育，打造片区特色。在四明山区、天台山区及象山、宁海、奉化南部沿海产业带，结合山海资源特色，因地制宜发展精品民宿、乡村旅游、文化体验、健康养老等新业态、新业态。到2025年，每个区（县、市）打造1个以上特色片区或镇乡，初步形成片区化盘活产业特色和经营品牌。同时，分类打造特色村，按城郊村、山区村、平原村、沿海村4种类型，探索创新盘活方式，打造点上盘活特色和品牌。

推进数字化赋能。深化农房盘活数字化应用，逐步构建“获取、审核、发布、招商、签约、监管”闭环体系。建立健全闲置农房资源和项目储备库，推进数据贯通共享，实现闲置农房盘活利用动态监管。推进农房盘活系统与农村产权交易平台衔接，探索网上招商交易，开展网上信息发布、招商等。



栖霞坑村闲置的水电站变身咖啡馆。（孙吉晶 摄）