让“空心村”活化重生

宁波探索多元路径 唤醒“沉睡”农房

11月26日，全市山区海岛闲置农房盘活利用推介会在余姚四明山革命老区大岚镇召开。会上公布了我市全域推进闲置农房盘活利用的成果：近5年累计盘活闲置农房1.5万多宗，今年新增农房盘活2600余宗，超额完成省定目标任务。

宁波如何让农村闲置房屋“变废为宝”，活化“空心村”赋能乡村振兴？记者走进了这些乡村。



闲置农房变网红餐厅。



废弃厂房变“乡野办公”区。

1 昔日闲置农房如今成了“香饽饽”

眼下，柿子满枝、枫叶渐红，正是四明山最美的时节。从梁弄盘山而上，一路游人如织。

来到大岚镇柿林村，大家就被盘山公路转角处的一处“山风里风味驿站”吸引住了。

该风味驿站主营餐饮美食，外观设计如城市咖啡馆，就餐环境现代简约。这种都市小资与山野美景形成强烈反差，很容易抓住游客的心。它正好满足了游客休憩、吃饭的需求，当天座无虚席，生意兴隆。

“别看现在这里成了‘香饽饽’网红餐厅，它原本是一处被闲置多年的镇级游客中心。”大岚镇副镇长毛维益说，“闲置资源需要专业运营才会变得有价值。去年我们通过公开招引专业运营团队，重新改造，将其打造为兼具美学气质与山野烟火气的风味驿站，开业首月即完成1000桌接待、营收20万元，国庆假期单日最高接待超100桌。”

在四明山的乡村，像这样盘活闲置农房、为乡村农文旅发展赋能的例子屡见不鲜。

四明山镇梨洲村岩下山自然村，山林茂密，小桥流水人家，错落于山坡的老宅经过改造，变成了一个个古朴的农家别院，这就是由“空心村”改造而来的忘忧谷民宿。

“我们刚到这个自然村时，这里的很多民房都空置好多年了，于是我们通过租赁的方式，拿下12栋民宅，打造成了民宿。”据忘忧谷民宿相关负责人介绍，旺季房间爆满，最高日营业额曾达到20000元，每年为梨洲村集体经济增收200多万元。

除了四明山区的乡村，远在象山石浦的海岛湖礁湾渔村曾经也是一个离岛的空心村。盘活之前，因为隔海交通不便，村民早已陆续搬到镇里居住，岛上只留下一幢幢破败、长满杂草的闲置民房。

为了盘活这个空心渔村，石浦镇引进“三个月亮”美好生活主题海岛项目，开展整村“两级流转”，激活闲置农房近50栋，总投资8000万元打造成宁波的“圣托里尼”，以海岛风格吸引游客住宿、游玩。运营一年接待游客3万多人次，流转租赁期内累计为村民增收1000万元，村集体年增收400余万元，还为当地创造了40个以上的就业岗位。

据了解，2022年以来，宁波加速推进闲置农房盘活工作，将闲置农房盘活作为增加农民财产性收入、壮大农村集体经济的重要举措予以推进。目前已累计盘活1.5万多宗闲置农房，仅今年就盘活2600余宗，带动农民增收1800多万元，超额完成省定目标任务。

2 如何激活情况各异的“沉睡”农房？

想让闲置农房、“空心村”重现生机，并不是简单的整改，而是需要因地制宜、分类施策，需要政策机制与市场化的充分协同。

在政策机制层面，闲置农房要盘活，需要引入业态和资本，势必需要适度的流转活权。我市于2024年出台《关于深化农村闲置农房盘活利用工作的指导意见》，各地也出台相关配套政策和服务举措，推动政策落地，为全域闲置农房盘活赋能。

有了支持政策，又该如何盘活运营？乡村闲置农房情况各有不同，其地理位置、生态风貌、配套资源都不一样，因此无法固定运营模式。为此，宁波市农业农村局提出了探索多元盘活的发展路径，支持区（县、市）大胆创新、积极探索，尊重农民意愿，不搞“一刀切”。

比如余姚市大岚镇的闲置农房类型多样，有古宅、旧厂房、空置办公楼，条件各不相同，当地走“一村一策、一场一景”发展之路，让每一处闲置资产都“长”出适配的产业。比如该镇新岚村的柿子产业共富工坊，依托传统柿子种植产业，引入投资商，将一处闲置集体生产用房改造成标准化柿子酒生产车间，年可收购本地柿子20万公斤，既盘活了闲置房屋又消化了农户的柿子。

江北区洪塘街道安山村的网红“乡野办公”，则将一处闲置多年的占地5000平方米的厂房，改造成了年轻人喜欢的文创园区——“构城·安屿人文聚落”，就是因为该村地处城乡接合部，从乡村到宁波市区走高架只需15分钟车程。如此“乡野办公”区很受年轻人喜欢，园区一推出便吸引了培训学校、设计公司等大批企业和机构入驻。该村也从盘活一处闲置厂房到整村“一房难求”，带动300多名村民在家门口就业，村民人均收入超5万元。

此外，各地搭建平台，引导带动创客和业态入乡，激活闲置资源。很多地方启动整村运营、片区联营，深入发掘和传承乡村非物质文化遗产和优秀传统民俗，将文化基因植入盘活项目。开发酒坊、茶山、乡村咖啡屋等主题IP。布局电商直播、数字文创、网红旅拍等新型业态，让乡村既有颜值又有产值、既有乡愁又有奔头。

盘活乡村农房等闲置资源，还需要把促进农民增收致富放在盘活工作的核心位置，探索构建起多方共赢的机制。近年来，全市农户通过租金、薪金、股金等多种形式获得盘活收益累计上亿元。如象山“三个月亮”美好生活主题海岛项目，创新构建“保底租金+浮动分红+就业带动”的利益联结机制，实现了农户稳定增收、村集体持续壮大、经营主体稳健盈利。

从一处闲置农房的重生，到一个空心村的焕新，宁波以因地制宜的探索、多元共赢的机制，让越来越多的乡村闲置资源变为增收富民的“活资产”。

记者 陈善君
通讯员 杨佳仪 文/摄


“空心村”盘活为民宿群。