

乡村振兴视角下农村闲置房屋利用模式研究

石哲学

浙江农林大学

DOI:10.12238/ej.v8i8.2805

[摘要] 乡村振兴战略大背景之下,如何盘活农村闲置房屋成为激活乡村振兴、提升乡村面貌的重要课题。本文探析农村闲置房产生的原因,介绍现阶段农村闲置房利用的主要方式,包含利用农村闲置房做乡村旅游、利用农村闲置房建立农村电商、利用农村闲置房做共享经济、利用农村闲置房做公共服务设施、利用农村闲置房做庭院经济,对不同利用方式所具有的特点进行分析,并利用实际案例具体分析不同利用方式的应用效果,然后针对利用农村闲置房过程中涉及的产权问题、资金难题、规划及政策制定不科学、不合理等方面的影响进行了有针对性地提出解决方法,为乡村振兴中如何充分利用农村闲置房提供一定的理论研究参考,以及切实可行的指导意见。

[关键词] 乡村振兴; 农村闲置房屋; 利用模式; 策略建议

中图分类号: S731.7 **文献标识码:** A

Research on the Utilization Mode of Idle Rural Houses from the Perspective of Rural Revitalization

Zhexue Shi

Zhejiang A&F University

[Abstract] Against the backdrop of the rural revitalization strategy, how to revitalize idle rural houses has become an important issue in activating rural revitalization and improving the appearance of rural areas. This article explores the reasons for the emergence of idle houses in rural areas, introduces the main ways of utilizing idle houses in rural areas at present, including using idle houses for rural tourism, establishing rural e-commerce, using idle houses for sharing economy, using idle houses for public service facilities, and using idle houses for courtyard economy. The characteristics of different utilization methods are analyzed, and practical cases are used to analyze the application effects of different utilization methods. Then, targeted solutions are proposed for the impact of property rights issues, financial difficulties, unscientific and unreasonable planning and policy formulation in the process of utilizing idle houses in rural areas, providing theoretical research references and practical guidance for how to fully utilize idle houses in rural revitalization.

[Key words] rural revitalization; Rural idle houses; Utilization mode; Strategic recommendations

1 引言

1.1 研究背景

实施乡村振兴战略是解决我国新时代社会主要矛盾、实现“两个一百年”奋斗目标及实现中华民族伟大复兴中国梦的必然选择,而在乡村振兴面临的众多工作中,盘活闲置农村资源特别是闲置房屋,是提升乡村经济水平和农民收入的重要课题。随着城镇化建设步伐的加快,大量农村人口涌入城市,农村房屋闲置问题日益突出,不仅浪费了农村社会资源,也影响农村整体发展态势。利用农村闲置房屋资源,对优化农村空间布局、发展农村特色产业、美化乡村具有一定意义。

1.2 研究目的和意义

本论文努力探索乡村振兴背景下农村空闲房屋的开发利用模式、存在的问题及难点,提出落实的应对措施,为各地农村空闲房的开发利用因地制宜做好指导工作。本论文对农村空闲房屋利用的模式研究,可以利用乡村闲置的资源挖掘乡村,发展乡村多元化的产业,提升农民财产性收入,缩小城乡居民的经济差距;保护乡村传统建筑与文化,有助于乡村生态环境的发展,有利于实现乡村可持续发展。

2 农村闲置房屋产生的原因分析

2.1 城镇化进程加速导致人口外流

随着城镇化进程的加快,更多的农村居民得到了城镇化的就业与发展机遇,大量农民尤其是青壮劳动力进入城镇务工经

商乃至落户,当人口流出时,部分村庄因无人居住造成房屋闲置。例如:一些农村尤其是偏远的山区,年轻人基本全部外出,村庄“空心化”,大批房屋废弃。

2.2农村住房更新换代

由于广大农民生活水平的提高,不断对居住生活条件提出了更高层次的要求,新建住房多在交通方便、道路平坦、供水供电设施相对完善的地方,从而造成旧房子的荒废。个别区域由于没有统一的规划,农村居民乱选址,在选择住房的过程中存在着乱建筑乱搭建的现象,也进一步扩大了农村老空房闲置现象。个别村建新房的同时还有老旧房屋,由于老旧房屋建设功能比较落后、所选地点也不是很好等原因,致使无人居住的情况比较严重。

2.3家庭结构变化

一方面是随着城镇化的提升、工业区的搬迁,不少原为工作集体的家属院解体之后,一些宅子因为空置而倒掉了;另一方面是随着农村家庭户均人口数量的减少,儿子出户带户单独立家,房屋闲置。同时,部分农村老人亡故后,无人继承或继承人外出,房屋也无人居住而闲置。

2.4农村产业结构调整

传统农业生产收益水平低,有较多的农户不从事农业生产,转而从其他生产活动,与农业生产有关的生产用房,如仓房、畜棚等闲置现象较为普遍。在部分村庄内,部分村已经将原先小型农具仓房、牲畜养殖用房因农业机械化和农业结构产业调整而闲置。

3 农村闲置房屋利用的主要模式

3.1发展乡村旅游

3.1.1打造特色民宿。将空置房屋打造成民宿,提供食宿等相关服务,体验乡村生活。浙江德清莫干山地区很多村民将闲置的老宅租赁给民宿经营品牌,经过装修改造,成为具有独特风格的高端民宿产品,吸引大量城市游客到来,从而不但增加了农民收入,还促进了当地旅游产业的发展。

3.1.2建设农家乐。租赁空置房屋开办农家乐,提供农家菜、农事劳作体验等服务。如成都周边一些乡村所开办的农家乐,因当地景观、风俗文化等因素,引来了众多城市居民来此休闲度假,是乡村旅游的重要服务业态。游客在这里可以品尝地道的农家菜、参与农家采收、钓鱼等农事劳作。

3.2建设农村电商

3.2.1设立电商服务站点。通过改造空置房屋设立电商服务点,为村民提供产品销售、快递代购服务。在江苏睢宁县沙集镇,当地利用空置房屋建设电商服务点,帮助老百姓开展电商业务,将当地特色家具等通过电商平台销往全国,形成颇具特色的农村电商产业集群。

3.2.2作为电商仓库和物流节点。改造废旧房屋库存农产品和电商货品、降低物流成本。在一些农产品生产集中区域,改造废旧房屋为农产品仓库,临时存储季节性农产品,作为农产品物流配送中转站,提高农产品流通效率。

3.3推行共享经济

3.3.1共享办公空间。闲置房屋改造为共享办公室,引入创业者、自由职业者等,如北京周边郊区的一些乡村利用共享办公室,给城市中的创意工作者提供了相对静谧、安宁、舒适的办公场所,并给乡村带来了新的人流与活力、文化气质。

3.3.2共享书屋。共建共享书屋丰富村民文化生活和游客的文化感受。在一些富有文化底蕴的村落,依托闲置房屋建设共享书屋,书籍、文化资料等可供村民、游客阅读、交流,让农村文化传播与发展。

3.4打造公共服务设施

3.4.1建设文化礼堂。将空心房作为文化礼堂,组织文艺演出、民俗活动等,延续乡村文化。浙江省一些乡村在空心房内搭建文化礼堂作为村民文化活动的场所和乡村文化的橱窗,文化礼堂内经常上演越剧、民俗技艺展览等。

3.4.2设立便民服务中心。在闲置民房上建立便民服务中心,提供医疗服务、购物等以及银行金融服务等,给村民生活提供便利。在一些偏远山村,建立了提供医疗卫生、日常生活购物和金融服务等于一体的便民服务中心,村民在家门口即可办理多种公共服务项目,如医保、养老金、日常用品购置等。

3.5开展庭院经济

3.5.1特色种植养殖。充分利用闲置房屋中的庭院和庭院周边土地开展特色种植养殖工作,如庭院种植花卉、蔬菜,养殖家禽家畜等。在云南省部分村庄,利用庭院种植花卉美化庭院,实现花卉出售增收,并通过养殖土鸡、土鸭等家禽动物增加家庭经济收入。

3.5.2手工艺品制作。开展手工艺品制作,如编织、刺绣、木雕等,在闲置的房屋中,传承民间手工艺,提高农民收入。如贵州一些少数民族村寨,在旅游淡季时节,村民利用房屋闲置时间制作精巧的刺绣、蜡染等手工艺品,通过旅游和电商平台出售,从而达到提高收入的实效。

4 农村闲置房屋利用模式的案例分析

4.1浙江德清莫干山民宿模式

莫干山凭借秀美的自然环境、便利的交通状况,吸引了众多资本及投资者入驻开办民宿项目。地方政府部门推出了许多有利于民宿发展的扶持措施。农户将多余的住宅租赁、转让给投资者或作为干股入股专业民宿经营公司。民宿经营在营造空间风格时注重融入地域文化,并提供具有当地特色的差异化服务,可以更好地满足从城市而来的客人的乡村旅游化生活方式。民宿的发展促进了莫干山附近乡村经济的长足发展,提升了农户经济收入,改善了乡村基础设施及环境,一批老旧凋敝的乡村面貌一新成为热门的乡村旅游目的地。

4.2江苏睢宁沙集电商模式

沙集镇的农民将自住的闲置房屋用于电商经营场所,从简单的家具销售做起,逐步形成了集设计、生产、销售、物流的电商产业链,政府引导,搭建电商服务云平台,提供培训、物流等配套服务,电商产业发展的同时也消化了大量的农村闲置劳动力,带来了相关产业的发展,如木材加工、包装印刷等。沙集镇由过

去传统农业镇变成了全国出名的电商小镇,农村面貌焕然一新,农民生活水平大幅提升。

4.3 北京郊区共享办公模式

位于北京郊区的乡村旅游地利用区位优势,将空置房屋改建为共享办公空间,共享办公空间提供各类现代化办公设备、高速互联网,还配置了舒适的居住及休闲场所,创业者可以安静地工作,也能体验田园生活。乡村的共享办公模式为乡村引入了新的人员及观念,形成了城乡融合的氛围,增加了乡村发展活力。一些乡村旅游地通过共享办公模式吸引文化创意、互联网等领域的创业者发展本地文化产业和数字经济。

5 农村闲置房屋利用过程中存在的问题

5.1 产权界定模糊

农村房屋修建时间长,产权证不齐全,导致产权不明晰,在闲置农村房屋的再利用中,易发生产权纠纷,会降低利用效能和投资者信心。一些传统老屋,由于祖辈至孙辈经过多次分家,产权关系难以明确,难以找到确切的产权主体。

5.2 资金短缺

闲置房屋改造与利用需要一定的费用投入,如房屋修缮、设施配套等。而目前农村经济发展相对滞后,农民自我筹资困难,另外农村财产抵(质)押融资很难做到,难以引入外源资金,造成闲置房屋利用项目因资金不足难以进行。一些乡村想利用闲置房屋做民宿,但苦于没有资金对房屋装修、购置设施设备,计划就停止了。

5.3 规划与政策不完善

农村没有科学的村庄规划,对闲置房屋利用没有进行整体统筹和引导,相关政策法规也不健全,存在一些对于土地和建筑等方面的政策不健全或者不明确的情况,无形中增加了闲置房屋利用的难度。如改变闲置房屋用途为用于商业利用,在土地性质上如何变更较麻烦,并没有相关政策的指引。

5.4 经营管理水平低

乡村旅游、农村电商等产业发展中由于农民专业经营管理知识和技能不专业、不精通,使产业运营效果不高。例如民宿的经营和服务质量不够好、电商服务营销能力不强等问题,阻碍着产业的长期发展。农家乐的饭菜口味不尽如人意、服务态度不够热情等问题,使游客的满意度不高,回头客少。

5.5 基础设施薄弱

许多少数民族地区的水电路讯等基础设施不够到位,限制了闲置房屋的利用。例如网络信号不佳制约了农村电子商务的发展,道路不畅限制了乡村游客的前往,有的少数民族边远地区道路较为狭窄,进不了大型的旅游车辆,这在一定程度上制约了其乡村的发展。

6 解决农村闲置房屋利用问题的策略建议

6.1 明确产权归属

做好农村房屋产权调查及产权登记工作,建立产权档案,确定房屋产权。对于确存产权纠纷的,通过法律手段与调解手段进行解决,给闲置的房屋合法利用提供产权上的保证。政府设立专门的工作小组深入农村进行产权调查,简化产权登记流程,提高

工作效率。

6.2 拓宽融资渠道

政府加大对农村闲置房屋利用项目的财政补贴力度,设立专项扶持基金。鼓励金融机构研发金融产品和服务,推动农村房屋抵押贷款业务,同时吸引社会资本的参与,通过PPP、众筹等方式对闲置房屋的利用项目进行资金筹措,如政府对利用改造农村闲置房屋用于乡村旅游的项目实施一定的财政补贴,金融机构对农村闲置房屋改造类的项目提供低息贷款产品。

6.3 加强规划引领与政策支持

科学制定村庄规划,明确闲置房屋的利用方向、空间。完善相关法规政策,在用地、减税、行政审批等方面予以支持。例如,闲置房屋在一定期限内变更土地用途的,在符合规划的前提下给予支持,对利用闲置房屋发展农村新产业新业态的企业和个人给予减免税收等优惠。

6.4 提升经营管理水平

加强对农民培训,提升经营管理和服务能力。聘请专业培训机构、专家开设乡村旅游、农村电商等课程,或者聘请专业经营管理人才,推动项目运营发展。部分乡村与乡村旅游院校联合,定期举办村民民宿经营管理培训,学习先进服务模式、管理经验。

6.5 完善基础设施建设

大力投入农村基础设施建设资金,改善水、电、路、通讯等条件。各级政府可以将部分资金统筹使用,优先安排用于集中的农村闲置房屋使用建设项目区域建设基础设施,为农村闲置房屋集约利用营造良好基础环境。如用于发展乡村旅游的村,搞好公路拓宽、硬化以及通信信号以及污水排放处理系统的完善。

7 结论

农村闲置房屋再利用是国家乡村振兴战略实施中的重要方面,是盘活乡村产业、农民致富、乡村改善的重要环节。发展特色乡村旅游、建立农村电商、实施共享经济、发展服务设施和庭院经济等形式使各地农村闲置房屋的利用率达到了一定的程度。在房屋再利用过程中也存在产权问题定义不清、资本不足、规划和相关政策不健全等问题。通过落实再利用权属、丰富产权融资方式、加大规划指导力度与政策保障、强化经营管理、完善基础配套措施等手段能使闲置房屋再利用大放异彩。

[参考文献]

- [1]潘磊.乡村振兴视域下农村闲置宅基地开发利用研究——以长垣市两镇为例[D].河南农业大学,2022.
- [2]陈淑郡.乡村振兴背景下农村闲置宅基地盘活利用研究[J].住宅与房地产,2023(27):101-103.
- [3]宋莉萍,张洁,徐子越.乡村振兴背景下农村闲置建筑改造提升研究[J].住宅与房地产,2023(27):42-45.
- [4]王晓光.乡村振兴视角下闲置宅基地的开发利用研究[J].区域治理,2022(15):0001-0004.

作者简介:

石哲学(2000--),女,汉族,浙江舟山人,在读硕士,研究方向:农村发展。