

象山

闲置农房“活”起来,财政助力“富”起来

赵 晴 邬文敏 沈 楹 吕佳盈

山海交融处,共富正当时。

在宁波市象山县,昔日沉寂的老旧农房如今熙熙攘攘,农家乐、民宿、康养旅居等新业态蓬勃兴起,为当地乡村振兴注入了强劲动力。象山县作为全省首个全面实施“三权分置”宅基地改革的试点,以盘活闲置农房为切入点,通过当地财政的精心布局 and 有力推动,让这些曾经“沉睡”的老宅重焕新生,成为“共富梦”的新载体。

扩中提低

浙一样奔富



石浦镇新渔村 沈洋 摄

正向赋能
创新机制保障共富权益

象山县地处长三角南缘,依山傍海,蕴藏着丰富的自然资源和渔文化底蕴。然而,面对全县近1/5人口常年外出务工的现实,近3万宗农房长期闲置,成为制约乡村振兴的一大难题。如何将这些闲置农房转化为推动经济发展的新动能,象山财政在其中起到了关键作用。

通过深入调研和精准施策,象山以“明晰权属”为基础,以“适度放活”为主线,全面构建宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”管理机制,20年后的固定资产及其他投入全部归农户所有,保障了农民作为收益的主要享有者。农房年均租赁价格的大幅上升,农户、投资者和政府三方共赢的格局正在形成。

夏日的清风轻轻拂过象山港,给贤庠镇青菜村带来了宜人的凉爽。走进这个风景如画的港边小村,23幢粉墙黛瓦的别墅错落有致,西坡品牌民宿古朴雅致,呈现出一种宁静而典雅的氛围。曲折蜿蜒的海岸线长达三公里,色彩斑斓,



贤庠镇青菜村西坡民宿



贤庠镇青菜村颐养小院



贤庠镇青菜村最北营



贤庠镇青菜村浙派民居

一步一景,让人仿佛走进了一幅流动的山山水画卷之中。这里也是2018年浙江省首本农村集体建设用地不动产权证的诞生地。

“我们46户村民保留老宅的资格权,将使用权流转给村里,出租给项目方建民宿。”青菜村相关负责人介绍,西坡集团租用4座院落进行整体改造利用,打造综合乡村野奢生态度假综合体。西坡民宿项目,就像一剂强心针,为青菜村发展按下了快进键,村集体经济年增收超80万元。如今,每逢周末节假日,西坡民宿常常一房难求,全国各地游客的到来也让这个曾经寂静的山村变得热闹起来。

资金是推动改革的关键。象山财政深化涉农财政资金集成改革,优化财政支出结构,充分发挥财政资金的引导、杠杆撬动、风险兜底等作用。通过创新服务“三农”青年补贴政策,建立闲置宅基地(农房)激活利用发展乡村产业项目全流程服务机制等举措,象山县成功吸引大量大学生创业者和农创客,带动了乡村旅游、餐饮民宿、旅居康养等新业态的发展。

今年4月,象山县首个台商投资运营的露营项目——“最北营·海风巷子”在青菜村开张营业。露营地有接待中心、露营区、天幕帐篷区、星空夜宿区等服务区域,集酒店式住宿、户外影院、露营帐篷、美食烧烤等功能于一体,为青菜村旅游业的发展增势赋能。

除了能获得租金收益,村民们的居住条件也得到了极大改善。通过梳理式整改,村里利用15亩土地,统一安置“一户一宅”拆迁户和无房户,一部分村民搬进了统一设计建造的新中式别墅,另一部分村里的老人则搬进了由乡贤出资建造的老年公寓“颐养小院”中。这里“适老化”配套设施完善,老人只需支付水电费即可免费入住,实现在“家门口”幸福养老的心愿。

以青菜村闲置房屋蝶变为缩影,象山县通过确权颁证厘清了“三权分置”各方的权责边界,在明确宅基地基本保障职能的同时,也为宅基地的财产功能实现提供产权依据,同时也打消了投资者

的后顾之忧,改变了过去“想投资又不敢投资”的情况,依法保障共富权益。截至目前,“三权分置”不动产权证已累计发放176本,为农民权益的保护和资金的活跃提供了有力支持。

多元合力
多管齐下拓宽增收渠道

在象山财政的支持与引导下,象山县坚持因地制宜、系统集成,不断创新闲置农房的盘活利用模式,通过鼓励农户自营出租、集体统一流转以及引导资源综合开发,多管齐下,为农民开辟了增收的新渠道。

走进方家畚村,一幢幢民宿小院被农民打理得井井有条。如今,这里已经是有名气的“农家客栈一条街”。这些民宿,便是闲置农房精心改造而来。财政部门投入专项资金,对愿意参与改造计划的农户提供补贴。在政策的引领下,村民纷纷响应,将自家的老宅进行翻新装修,改造后的农房不仅成为游客休闲度假的好去处,也成为促进农产品销售的重要平台,极大地提升了农产品附加值。

近年来,象山财政每年安排6000万元和美乡村建设资金,专项用于村庄品质提升、村级集体经济发展,有效提高闲置宅基地(农房)流转“溢价率”。同时引入“两级流转”新模式,通过出台系列政策,支持村集体组织统一流转闲置农房,与社会投资者合作实行整村开发。

在石浦镇湖礁湾村,“三个月亮”美好生活主题海岛项目正是以创新的“两级流转”模式,将村内闲置农房、山林土地、固定码头等资源进行统一招商开发,

通过整村开发,打造了一个高端旅游目的地。

“三个月亮”项目预计每年可接待高端游客10万人以上,20年累计将为村民增收1000万元、为村集体经济增收400余万元,同时创造本地就业岗位40个以上。项目的成功实施,不仅使闲置农房焕发新的生机,更成为引领村民走向共同富裕的典范。

在对闲置农房的盘活过程中,为了提高闲置农房的发现率和成交率,象山财政投资500万元,创新开发了闲置农房盘活应用系统。通过用电量数据导入实现自动筛选、智能匹配等“资源画像”和多层次资源发布体系,不仅提高了闲置农房的发现率,更在盘活过程中实现了资金的精准投入和有效监管。闲置农房在数字化的加持下,如同插上了翅膀,飞跃传统束缚,飞向更广阔的市场。自2021年11月系统上线以来,累计识别潜在闲置资源1.9万余宗,入库有效闲置资源3096宗,闲置资源自动发现率达80%以上。该应用也列入省数字化改革“一地创新、全省共享”“一本账”。

立体推进
精准着力增进民生福祉

随着一系列创新机制与举措的实施,象山财政在闲置农房盘活的实践中取得了显著成绩。自2020年以来,象山县累计盘活1685宗闲置农房,招引130个乡村产业项目,总投资高达21.6亿元,带动近三年村集体经济收入增速均超10%。去年象山县农村居民人均可支配收入超4.4万元,其中,财产性收入和经营性收入占比高达43.3%,远高于浙

江省平均水平。城乡居民收入倍差值也在逐渐缩小,共同富裕的合力正在凝聚和加强。

在盘活过程中,象山财政不忘初心,通过多种方式保障和改善民生。例如,通过财政资金的投入,强化了乡村的基础设施建设,提升了村民的生活质量。财政还积极投入农村颐养小院建设,溪沿村、珠溪村、青菜村颐养小院遍地开花,改变了传统“千家万户、各自为政”的养老模式,描绘了一幅“就近有去处”“照顾有医护”“流转有通道”的养老新图景。

如今,象山闲置农房焕发着新活力。无论是民宿主人的笑脸,还是乡村旅游的热闹场景,抑或是农户手里实实在在的增收,都是象山财政推进共同富裕的最佳见证。一个个具体的数字,一桩桩崭新的实践,都昭示着一个不变的主题:通过财政政策的引领,共同富裕不是梦想,而是触手可及的现实。



夕阳下的“三个月亮”美好生活主题海岛 张金洁 摄



石浦镇湖礁湾村“三个月亮”美好生活主题海岛项目