

盘活空心村资源 加快建设美丽乡村

赵亲才（江苏省南京市溧水区农村工作委员会）

濮帅（南京市溧水区委办公室）

孙启龙（南京市溧水区农村工作委员会）

江苏省南京市溧水区围绕培育农业农村发展新动能，以晶桥镇石山下村为试点，深入实施农村房屋收储计划，对农村空闲农房进行盘活利用，推动乡村休闲、旅游、养老等产业融合发展，打通了村民进城和城市人才、产业、资本下乡“两个通道”，把休眠的资产变成了财富的源头，破解了乡村治理难题，取得了较好的经济和社会效益。

一、创新体制机制，唤醒农村沉睡的空屋

近几年，特别是撤县设区后，随着城市化进程的加快，溧水区不少村庄出现了人口、社会关系、社会活力、土地等“空心化”现象，带来了一些问题，比如农民大量外出务工后，农村房屋、土地资源闲置无法实现其真正价值，农民城镇化成本难以分担；由于规划不明确、产权不清晰、产业不集聚，城市现代生产要素进入乡村存在瓶颈；政府在美丽乡村建设中的投入缺乏长期回报机制等。以晶桥镇石山下村为例，全村现有农户160户，共608人，村民大多靠外出打工谋生，房屋空置率约20%，各种资源处于休眠状态。为扭转乡村“空心化”的趋势，溧水区在充分调研的基础上，在该村先行试点，重点解决两大问题，唤醒沉睡的空屋。首先，解决空屋如何“收”的问题。根据村庄发展规划，在充分尊重农民意愿的前提下，采取“拆迁不拆房”的方式，由区商旅集团通过收购、村民入股等方式取得民居，并负责妥善安置村民。对不愿离开村的村民，可以面积换面积安置在村；对愿意进入城镇居住的村民，可安置到晶桥集镇；对已经搬离村子的村民，可不安置，领取全额拆迁费。同时，为了解决村民安置后土地撂荒问题，将村民的土地经营权流转给区商旅集团，由区商旅集团统一经营。其次，解决“收”来的空屋如何“活”起来的问题。做优环境，由区商旅集团与晶桥镇政府共同出资组建枫香岭旅游发展有限公司，对村庄进行景观打造、基础设施提升，为引进社会资本打下基础；专业运作，由区商旅集团与有实力、专业化的团队合作进行整体开发运营，打造有品质、有品位的乡村旅游产品；广纳贤才，通过举办创业作品大赛、房租实行一年免费二年减半、按时发放生活补贴等政策扶持，吸引城市人才下乡创业。

二、实施保护开发，留住村民记忆中的乡愁

石山下村始建于1245年，至今已有700多年的历史，有着深厚的文化底蕴，当地有很多民国时期建的老宅，有树龄达300年以上的古桂花树，此外还有始建于明末、现为市级文物保护单位的刘氏宗祠。怎么让这些具有乡村特色的文化资源发挥作用，是美丽乡村建设必须破解的难题。石山下摒弃了传统的大拆大建、千篇一律、白墙灰瓦的模式，更加注重对乡村文化的传承和保护，在充分考虑石山下村的区域特点、地理环境、产业特色、文化特征等因素上，进行村庄规划。一是留住乡村记忆。在遵循乡村本身内在的文化要素和自然资源的基础上，强化村内的公共基础设施与周边环境改造融合，房屋只加固和改造内部空间，既节省了建设成本，又保持了原汁原味的乡村面貌，充分体现了乡土味道和乡村情怀。二是维护乡村记忆。对村内的破旧低矮的房屋进行拆旧、拆破。对一些可开发利用，有年代特色保存价值的农房，由区商旅集团与晶桥镇政府共同出资组建南京枫香岭旅游发展有限公司来统一维护，统一打造，统一运营，统一招商。四年来，筹措大量资金对宗祠、戏台、水系等进行了维护。三是活化乡村记忆。深度挖掘乡村民居、传统技艺、传统习俗等价值，通过举办别具特色的乡村大联欢、年货大集市、“书

香粽情”端午节等活动和唱大戏、舞狮子、杀年猪、蒸饺子、做米糕、包粽子、做香囊等传统节日，展示出更鲜活的乡村生活和乡村文化，真正让乡村物质和非物质文化活起来，使乡村记忆发挥出新的内涵、产生新的凝聚力。

三、注重内外发力，打响乡村旅游的品牌

通过“筑巢引凤、内外联动”的方式，初步形成了集户外运动、休闲旅游、农业观光为一体的综合性乡村旅游点。自2015年10月1日正式对外开放以来，已接待游客20多万人次，实现旅游收入1800多万元，2016年被省农委评为“农业观光休闲”示范村，2017年被省旅游委评为“江苏省五星级乡村旅游区”。一是引进专业团队。通过与南京青果文化发展有限公司的合作，充分发挥青果公司的资金、技术、理念优势，置换41户民居打造具有浓郁乡间风味、低调典雅的“未见山”村落式乡居人文酒店，作为石山下乡村度假的核心板块。目前每间客房价格在888元至1588元不等，每到节假日，酒店基本爆满。二是实施“创客计划”。吸引创客来村里打造多元化的乡村文化旅游产品，将房屋与创客对接，通过文创之手将破屋老房、猪圈狗舍，改造成充满艺术感的创客空间，既保持了原来的乡土风貌，又提升了村庄品质；将手艺人与设计对接，让设计师的巧思提升老手艺人产品品质，既提高了收入，又打造了石山下独特的旅游产品；通过文创植入，打造多种风格的农家乐餐饮产品，提升农家乐品质。目前石山下涌现出了以吴思让的碾坊、李婧的小村书屋、霹雳&喜乐的印染民宿等优秀作品为代表的16处创客作品，被江苏省城镇与乡村规划设计院确定为乡村建设基地。三是鼓励引导村民创业。创客到来，不仅为村里带来人气，还推动乡村产业转型升级，重塑了农村经济，乡村“活”起来后，在外闯荡的63名村民陆续回乡创业。在此基础上，石山下村推行了“农民增收”计划，引导农户开设了刘家铺子、石山墅青年旅社、有间堂客栈等10多家店铺，目前全村共有3家民宿、7家农家乐经营户，15家互补经营类项目对外开业，带动223名村民就业。2016年，石山下村村民人均纯收入达21200元，比2013年增收7144元，年均增长16.97%，被评为南京市“富民创业示范村”。

四、引导村民自治，走出一条乡村治理的新路

村民的主动参与、主动维护，是美丽乡村建设可持续发展的有力保障。在鼓励村民积极创业的同时，石山下村引导村民参与到美丽乡村治理上，闯出了一条自我管理、自我发展新路。一是通过党支部发动村内有号召力、有威望的老干部、老党员组成“石山下顾问团”，有效调处各类邻里纠纷，确保将矛盾化解在村内，促进了村庄的和谐稳定。二是制定村规民约，在广泛征求民意的基础上，经村民代表讨论通过，制订村庄环境长效管理奖惩制度、村民守则，签订“环保公约”，采取分片认领、责任划分、加强监督、奖罚分明的创新模式，并通过“绿色庭院评比、美丽家庭星级创建”等争先评优活动，树立爱护美丽村庄的典型，让群众亲身参与，提高群众爱护家园洁净的自觉意识。三是成立“经营者协会”，积极引导全村经营户诚实、守信、依法经营，开展优质服务，并定期对经营者培训，提高自主经营能力，实现经营户持续增收。