

盘活闲置农房 赋能乡村振兴

——岳西“一宅双能”模式实践与启示

高钰玲 / 文

有关调查数据显示,全国农村半闲置农房、完全闲置农房占有一定比例,资源闲置浪费与乡村产业用地短缺形成突出矛盾。岳西县以农房改造技术创新为突破口,探索“一宅双能”模式,变闲置资源为增值资产,让农民增收有了新渠道,让城乡融合有了新平台,让保护绿水青山有了新思路,一项技术创新引发了一场旅游景区的变革。

开拓了闲置农房利用的新空间。岳西县地处大别山区,旅游资源丰富,每到旅游旺季,众多景区常常陷入一房难求的尴尬境地。安徽农道公司是一家从事乡村建设的专业企业,却经常为自己建设的农房闲置而倍感惋惜。需求端与供给端的错配,让供需双方都十分焦虑。一项创新举措就在这种矛盾冲突中诞生了:改造现有农房,在二楼外挂一部楼梯,实现“一楼自住、二三楼住客”两种功能,这样既能保障农户自住权益,又能激活闲置农房的经济价值。外挂楼梯让游客可直通客房,主客互不干扰,良好的住宿体验增加了景区的吸引力,线上订单占比超80%。游客反映:在这里休闲度假体验感很好,听说就想来,来了不想走,走了还想来。石关乡马畈村318户农户,有完全闲置农房37栋,占比11.6%,半闲置农房78栋,占比24.5%,目前已累计完成改造50余户。为保障模式落地,岳西县构建“政府三免+集体统筹+企业赋能”支撑体系:政府提供免费设

计、免费培训、免费配套等服务,每年安排专项资金完善基础设施;村集体负责改造资格审核,坚持“优先保障自住”原则,视情投入部分配套设施作为集体资产;专业运营企业承担施工监督与市场开发运营,保障改造合规性与运营专业性。

打造了物尽其用、人尽其能的新业态。“一宅双能”模式以民宿为枢纽,深挖乡村闲置资源价值,推动“农房+”多元业态融合,实现物尽其用与人尽其能双向赋能,既盘活了闲置农房,又带动附属资源增值。河图镇金杨村将废弃粮站改造为网红乡村记忆打卡点,形成“民宿+文化体验”集群,带动50余亩农田转型为观光采摘园,年均接待游客3万人次。同时破解农产品销售难题,沉浸式体验提升消费意愿,土特产售价上浮30%—50%,全县“后备箱经济”通过产销创新实现大幅增收。人力激活上,吸纳了当地大量闲散劳动力,不出远门就近就业,增加工资性收入。此外,方便亲子游的接待模式填补了城市儿童劳动教育空白,搭建起城乡教育融合新载体。

拓宽了农民增收的新渠道。“一宅双能”模式构建“租金+分红+务工+销售”四维增收体系,推动农民收入多元化,筑牢乡村共同富裕根基。财产性收入动态增长,建立租金与分红联动机制,基础租金一年每平方米15元、每5年递增20%,分红与民宿入住率挂钩。马畈村村民吴烈勇家2025

年财产性收入近3万元,经营性收入7.4万元,工资性收入3.6万元,家庭总收入近14万元,较改造前翻了一番。在实施“一宅双能”模式的村,经营性收入渠道拓宽,除餐饮、土特产销售外,还衍生出“民宿+定制农业”模式,金杨村农户定制种植每亩增收4000元。

找到了缓解景区用地压力的新途径。我国旅游景区普遍面临“生态保护红线”与“旅游接待需求”的用地矛盾,“一宅双能”模式在不扩大宅基地规模、不破坏宅基地形态、不改变宅基地性质的前提下,通过垂直空间重构实现功能升级,有效缓解了寸土寸金的旅游景区用地需求。据测算,单位宅基地旅游收入较传统农业用地提升百倍,较新建民宿提升两倍。全国约有5%—10%的村庄适宜发展乡村旅游,如普遍推广这一模式,可减少数量可观的新增用地需求,契合国家节约集约用地政策导向。同时,这一模式,不需开辟用地,不仅提升效益,而且保护了生态。改造过程采用环保材料,配套污水净化系统,实现“改造不毁绿、运营不污染”,为景区可持续发展提供了可行方案。

构建了农房“三权分置”的新模式。我国农村产权制度改革已分别在农地、宅基地领域确立“三权分置”框架,但农房产权分置尚无成型模式,“盘活怕失房”“运营缺主体”成为闲置农房盘活堵点。“一宅双能”模式衔接现有制度,创新探索农房“所有权归农户、使用权归集体、经

营权归企业”的“三权分置”路径，填补了制度空白。该模式中，农房所有权归农户，产权不变更、不转移，农户可依法收回使用权，彻底打消盘活顾虑；使用权归集体，村集体与农户签订租赁合同整合分散资源，农户以使用权入股，村集体将配套设施纳入“三资”管理；经营权归企业，村集体引入有资质的企业经营民宿，以使用权入股合作，企业负责专业运营并缴纳履约保证金，马畈村民宿入住率较农户自营提升3倍。这一创新并非简单复制现有“三权分置”模式，而是契合农房双重属性，实现了权利边界更清晰、利益联结更紧密的突破，既衔接农村产权改革框架，又为全国闲置农房盘活提供可复制样本，有力呼应了党的二十大关于深化农村改革、拓宽农民增收致富渠道的精神。

挖掘了“统分经营”的新内涵。岳西“一宅双能”模式改变了集体土地家庭承包经营“先统后分”的旧格局，按照“先分后统”逻辑思维，为该体制注入新内涵，精准平衡农户权益与集体资源利用效率。农民在自家宅基地分户改造是“先分”，“先分”筑牢权益根基，明确农房所有权优先，保障农户自住空间，马畈村改造农房一楼自住面积均超80平方米，

清晰确权让农户主动参与。村集体整合农户闲置楼层使用权形成统一运营资产包，对接专业企业规模化经营是“后统”。“后统”破解规模难题，村集体在尊重农民意愿的前提下统一租赁经营，仅统筹使用权不触碰所有权，实现村户双赢。实践证明，这一经营模式创新不仅使游客大增，且带动周边农田转型、亩均增收，形成“农户受益、集体增收、产业升级”良性循环，为农村基本经营制度改革深化改革提供了参考。

开辟了城乡人才对流的新通道。城乡人才对流是推动乡村振兴的重要因素，而住房问题是城市人才下乡的一大难题。“一宅双能”模式，通过农房租赁为城市人才提供合法稳定居住空间，开辟城乡人才对流新通道。目前，岳西县已吸引300多名城市退休干部、教师、企业家等下乡，覆盖教育、医疗、文旅等多个领域。城市人才带来先进理念、技术、资金、信息等，与乡村资源深度融合，助力乡村产业升级与服务提质。同时，“同一屋檐下”的居住模式让城市人才深度融入乡村，增进对农村问题的理解，激发参与乡村振兴的积极性，推动城乡要素双向赋能。

培育了实现“四个跨越”的新农人。“一宅双能”模式以产业发展为牵引，推动农民实现从传统小农人到市场人、社会人、现代

人、新农人的四级递进转型。从小农人到市场人，农民摒弃自给自足的传统思维，主动对接市场需求，金杨村农户通过直播带货实现月销售额超10万元，成功完成从被动生产到主动经营的转变。从市场人到社会人，农民学会合作共赢并逐步掌握现代服务技能，和平乡中鑫村万明星夫妇熟练运用抖音等新媒体开展业务推广，顺利转型为专业服务从业者。从社会人到现代人，农民主动投身乡村治理，马畈村10多名民宿业主牵头推动环境整治，大幅度提升全村垃圾分类覆盖率，成为乡村建设的中坚力量。从现代人到新农人，农民融合多元素养，正逐步成长为懂经营、会服务、善治理的复合型人才，为乡村全面振兴注入持久动力。

岳西“一宅双能”模式通过空间重构、产权创新与机制协同，有效盘活闲置农房，拓宽农民增收渠道，重塑城乡关系，破解乡村发展多重堵点，实现经济、社会、文化与生态的多维效益，其经验具有广泛推广价值。结合各地实际，一要完善政策支撑体系。健全农房“三权分置”配套政策，明确使用权流转与退出规则，设立专项补贴与创新金融产品，破解资金短缺难题。二要坚持因地制宜推广。结合各地资源禀赋，优化“民宿+”业态模式，避免“一刀切”，适配不同区域乡村发展需求。三要强化运营规范管理。建立民宿服务标准与监管体系，开展分层技能培训，培育本土运营人才，搭建智慧管理平台破解季节性客流难题。四要深化城乡融合赋能。完善城市人才下乡激励机制，推动城乡人才双向交流，构建“城市人才+乡村资源”的创新生态。□

（作者单位：安徽大学经济学院）



欢迎扫码收听



岳西县石关乡马畈村“一宅两院”。

熊凤霞/摄