

# 闲置农房开出“致富花” 请看“浙”十条实践路径

近年来,各地聚焦促进农民增收,充分利用生态、产业、人才、文化等资源,通过整村运营等方式,积极有序开展闲置农房盘活利用,探索形成了一批可复制、可推广的实践路径。现予以刊发,供各地学习借鉴。

## 路径一:生态资源转化型

**主要做法:**依托山区、海岛等优质山水生态资源,通过搭建流转平台、创新合作开发模式等路径盘活闲置农房,推动城乡要素双向流动,将“生态颜值”转化为“经济价值”。

### 嵊泗县

嵊泗县立足海岛生态资源禀赋,以闲置农房盘活利用为牵引,通过搭建统一收储流转平台,探索“固定租金+浮动分红”、宅基地自愿有偿退出等机制,形成海岛特色农房盘活利用新模式。以“民宿+”为核心延伸产业链,推动闲置农房向主题民宿、文创街区等业态转化,融入数字化平台提升服务效能,构建服务、分配、监管闭环机制,有力保障农户收益。全县累计盘活闲置农房近1500宗,培育各类业态1100余家,带动4400人就业创业,农户年均增收4万元、村集体经济增收200万元,为海岛地区生态资源转化提供了可复制的实践样板。

### 开化县齐溪镇

齐溪镇立足钱江源生态优势,统筹生态保护与经济发展,搭建镇级闲置农房盘活与生态文旅资源一体化对接平台,探索形成闲置农房盘活促进钱江源国家公园生态价值转换的新路径。引导农户对标民宿标准新建改建农房,提档升级基础设施,打造精品民宿、农产品电商平台,推动闲置农房转型为民宿旅居、乡村餐饮、农特产品加工等载体。全镇盘活闲置农房218宗,年接待游客超63万人次,年均生态旅游收入达1亿元,吸纳近1200名外出务工人员返乡创业,全域实现村集体经营性收入50万元以上,带动农民增收人均增幅达10%。

## 路径六:共富工坊引领型

**主要做法:**以共富工坊为核心载体,通过“村集体+合作社+工坊+农户”等组织模式,盘活闲置农房发展来料加工、电商直播、农旅融合等业态,优先带动低收入农户家门口就业增收。

### 新昌县东岩乡“下岩贝·金山上”片区

“下岩贝·金山上”片区以共富工坊为载体,推进闲置农房等资源全域盘活,其中核心区盘活闲置农房52宗,建设“金山三坊”(农场、茶坊、油坊),打造“金山三宝”(蔬油、豆衣、小薯)特色品牌。该片区系统布局工坊建设,以“金山三坊”为核心,向周边延伸布局直播、文创、研学等共富工坊8个,串点成线、以坊兴片;借助共富工坊产销平台,引导村民利用闲置农房发展来料加工、电商直播等,同步带动文创、乡村旅游等融合发展;共富工坊优先吸纳低收入农户就业,2025年,片区带动125户低收入农户就业,人均年增收超1.5万元。

### 义乌市大陈镇凰升塘村

凰升塘村有近500年建村史,古民居占比45%,古建筑群为省级文保单位。该村筹集资金,对存量古建筑进行改造提升,依托修缮古建筑打造“凰升塘共富学堂”,把闲置农房打造成集技能培训、创业孵化、文化传承于一体的服务平台,精准赋能农村妇女就业创业。全村盘活108宗闲置农房,培育来料加工经纪人113人,带动1200人就业创收530万元,村集体经济累计增收50万元,实现古建保护、集体增收、农民增收多方共赢。

## 路径二:配套产业服务型

**主要做法:**围绕产业园区和企业需求,创新闲置农房租赁机制,将闲置农房改造为职工公寓和配套设施,实现职住平衡、多方共赢。

### 杭州市钱塘区

钱塘区面对一边是农房空置率高,一边是产业工人租房难、租房贵的实际,创新闲置农房租赁机制,打造“共同富裕农房租”数字化应用平台,探索闲置农房盘活与解决园区企业职工住宿问题相结合。由钱塘区国资入股的中介公司牵头,统筹负责农房储管理与项目运营工作,并根据需求提供整租、定制等个性化服务,现已促成18个村集体与企业建立长期合作关系。目前,平台已上线闲置农房资源40340宗,盘活出租39975宗,累计带动农民创收超5亿元。闲置农房租单价格相比同地段商品房每周降低300至500元,为上百家企业的2万余名产业工人解决了租房难、租房贵的问题,实现职住平衡与农民增收双赢。

### 海宁市海昌街道利民村

利民村毗邻海宁泛半导体产业园区,面对农房闲置与企业人才住宿供需难题,通过统一装修标准、服务标准、价格标准,推动闲置农房从“散租陋居”升级为乡村人才公寓。探索“农户委托+集体统租+企业包租”链式机制,并引入“服务总台+物业公司”专业化运营,累计盘活农房打造人才公寓2300套,实现村民户均年增收8万元,村集体经济增收近1000万元,闲置农房利用率从30%提升至93%以上,形成村民得租金、集体得收益、企业得便利、人才得安居的四方共赢生态。

## 路径七:民宿集群发展型

**主要做法:**依托优势特色资源,开展闲置农房等资源摸排、流转、招商,引进投资主体,打造民宿集聚业态,形成民宿产业集群。

### 象山县石浦镇湖礁湾渔村

湖礁湾渔村充分挖掘海洋资源禀赋,加大基础设施投入,努力补齐海岛公路、码头、水电等基础设施短板,组织闲置农房统一流转,整体包装推动项目落地,招引“三个月亮”美好生活主题海岛项目,流转盘活闲置农房50宗,落地集民宿、特色餐饮、娱乐体验、休闲度假等于一体的海岛村落文旅项目综合体。项目带动村集体经济增收400余万元、村民财产性收入增收1000万元,新增就业岗位40个以上,带动村民工资收入增长200万元。

### 德清县莫干山镇

莫干山镇依托区域内万亩竹海、连绵青山、民国别墅群等丰富的生态和人文资源,全面开展闲置农房摸排、流转与招商工作,成功引进多元投资主体;通过“国企+村集体”联建模式,实行规划共绘、差异发展、产业融合,打造全国民宿产业高地和莫干山国际旅游度假区。目前,全镇已盘活闲置农房1140宗,吸引879家民宿酒店扎根发展,直接从业人员超6000人,青年返乡创业超3000人,每年吸引游客超390万人次,实现旅游综合收入超28亿元。

## 路径三:青年创客带动型

**主要做法:**以青年人才入乡创业为牵引,搭建创业孵化平台,盘活闲置农房,发展文创、艺术、研学等新业态,带动闲置农房向创意工坊等新型载体转变,增添乡村发展活力。

### 湖州市南浔区善琏镇窑里村

窑里村围绕“儿童友好艺术村”的发展定位,通过创新产权合作机制,建立闲置农房资源信息数据库和数字化招商平台,定向招引文创艺术、亲子教育、休闲体验等业态,推动资源整合与业态融合。全村盘活闲置农房146宗,成功引进雕塑艺术馆、云集艺术空间、乐高教育乡村店、安妮油画棒等20余个特色项目,吸引800余名农创客参与,加速传统农房向创意工坊、艺术空间等新型载体转变,形成业态互补、协同发展的产业生态。2025年,村集体经营性收入达229.7万元。组织村民开展陶艺制作、特色小吃制作、抖音拍摄等运营技能培训,带动农户人均年增收1.2万元。

### 绍兴市柯桥区稽东镇竹田头村

竹田头村创新闲置农房盘活利用路径,统筹利用“商阿大事迹陈列馆”红色资源和“雪窦岭”绿色景区资源,推进“闲置农房+资源+劳动力”全域盘活,累计盘活闲置农房53宗,流转土地120亩,打造乡村人才创业园,引进青年创客55名,落地创业项目15个。聚焦青年创业,搭建创业孵化平台,发展文创、艺术、研学等新业态,激活乡村发展动能;主动对接高校,联动绍兴大学等9所高校建立实践站点,打造大学生创业基地,已注册小微企业60家;优化利益联结机制,形成“租金+薪金+股金+运营分红”多元增收渠道,每年带动村集体经济增收50万元、农民增收近100万元。

## 路径八:农旅业态融合型

**主要做法:**推动农业、文化、旅游深度融合,发展集吃、住、游、购等体验于一体的乡村综合体,实现“以农促旅、以旅兴农”。

### 绍兴市上虞区岭南乡

岭南乡以“农文旅融合”为核心发展模式,立足覆卮山特色资源,盘活闲置农房超400宗,打造覆卮山生态休闲旅游核心地标。该乡融合多元业态,撬动社会资本,依托闲置农房发展精品民宿集群、乡村文旅综合体、网红休闲产业等,打造综合性旅居场景;创新运营机制,由乡属文旅公司统一规划、建设、运营,推行“政府投基础+主体轻资产入驻+村集体分成”合作模式,将闲置农房转化为文旅阵地、共富载体与增收引擎。2025年接待游客148.1万人次,实现文旅产业规模破亿元,带动农民增收近1200万元、6个村集体经营性收入600余万元。

### 桐乡市乌镇镇

乌镇镇依托每年超500万人次的游客流量和世界互联网大会的辐射效应,主动承接景区资源溢出红利,将闲置农房盘活利用融入国际互联网小镇整体发展。通过标准化自主盘活打造民宿品牌、多元化项目运营植入乡村业态、集约化产权置换发展人才公寓等途径,推动闲置农房盘活利用“多头开花”。全镇累计盘活闲置农房已突破5000宗,形成古镇民宿、休闲体验、创客空间等多种功能类型,实现10个村集体经营性收入同比增长5%以上,带动农民年增收约1亿元、民宿年营业额突破1亿元,直接创造就业岗位3000余个。

## 路径四:文化艺术赋能型

**主要做法:**以文化艺术为核心驱动力,引入艺术家、文创团队,将闲置农房改造为美术创作室、文创园、艺术空间等文化载体,以文化“软实力”激活乡村“硬资产”。

### 泰顺县柳峰乡上岚村

上岚村立足当地资源禀赋,引进青年创业团队,创新“闲置农房+青年创客+利益共享”联动模式,打造“NOWhere乌有村”。村集体将闲置资产“化零为整”,盘活闲置农房21宗,改造为“住宿+体验+社交”复合空间,以义工互换、社群共创机制集聚文化发展动能,构建三方共赢利益联结机制,累计吸引中国美术学院、温州市网络作家协会等团队1万余人到上岚村开展社会实践,百余名文艺青年扎根,带动7个村共享发展红利,实现村集体经济增收与村民致富双赢,解码“青年赋能乡村、资产变增收活水”的山区闲置农房盘活利用新路径。该模式已带动村集体经济增收30万元,30余户村民实现户均增收近万元。

### 宁波市江北区慈城镇半浦村

半浦村以文化艺术为核心驱动力,构建“党建引领、政府主导、村集体统筹、社会资本赋能、村民主体参与”的协同机制,将闲置农房与历史建筑改造为多元文化载体;修缮1920年建成的半浦小学,融入“二老阁藏书文化”“姚江古渡”等IP,打造“半桃园”研学基地;鼓励村民依托本土文化元素开展微创业,利用闲置农房打造书咖、文创展销、共富市集等业态。全村已盘活闲置农房36宗,培育研学、文创等业态25个,年接待游客8万余人次,为村集体经济年增收约40万元。

## 路径九:整村运营带动型

**主要做法:**引入专业运营团队,以强村公司为平台,对整村资源进行统一收储、统一规划,统一招商、统一运营,以“运营前置”理念系统盘活村庄闲置农房,实现从“资源散碎”到“资产聚合”的转变。

### 杭州市临安区於潜镇浦村村

浦村村积极探索“1+N”整村运营和以商引商运营机制,依托“政府引导、协会指导、市场运作、村民参与”的多主体协同运营体系,全方位整合村内各类资源,扎实推进乡村市场化、专业化、规范化运营,取得了实打实的发展成效。全村盘活闲置农房21宗,培育“村上咖啡”、青年微美术馆等特色文旅业态,带动村集体经济增收80万元,助力28人实现家门口就业创业,户均增收8万元,吸引50余名青年人乡共建。

### 衢州市衢江区盈川村

盈川村与周边3个村共同组建衢州盈川农文旅发展有限公司,并引进专业团队负责乡村运营。村集体将乡村生活馆、清廉文化馆、停车场等设施及存量集体建设用地使用权作价入股,导入民宿、共享餐厅、露营地、乡村咖啡屋等业态;采取统一资源整合、统一规划设计、统一基础配套、统一开发标准、统一收益分红的整村运营模式和精准业态招商。截至2025年底,片区已收租盘活农房102宗,村集体年经营性收入保持在60万元以上,村民通过房屋出租年均增收2万元、通过参与村庄运营年均增收2.8万元。

## 路径五:古村保护开发型

**主要做法:**以传统村落、历史建筑保护为重点,在“修旧如旧”中活化利用文化遗产,引入文化体验、休闲消费等业态,实现闲置农房在保护中发展、在发展中保护。

### 金华市金东区岭下镇岭五村

岭五村坡阳古街全长400余米,曾为浙中重要交通要道,留存大量明清徽派建筑,宋韵文化底蕴深厚。近年来,当地秉持“修旧承宋韵、盘活促共富”理念,采取政府引导、专业运营、多方参与模式,盘活66宗闲置农房,重塑宋韵风貌,并引入文化体验、休闲消费等多元业态;以“归乡”为主题,开展沉浸式宋韵活动,串联周边农文旅相关业态,有力推动“八仙积道共富带”多元业态蓬勃发展。项目自2023年11月运营以来,累计接待游客430万人次,带动就业600余人,实现旅游收入1.7亿元。

### 松阳县四都乡陈家铺村

陈家铺村以传统村落保护为根基,以闲置农房盘活利用为抓手,以民宿产业为主导,走出了一条“老屋活化、民宿赋能、产业联动”的特色路径。村里组建了村企合资运营公司,村集体以收租的闲置农房入股,占股51%,农户享有租金、入股分红与农产品销售多重收益;秉承“修旧如旧”原则,完成50余幢老屋生态修复,完整保留依崖而居的古村风貌;先后引入飞鹭巢、先鋒书店等高端业态,打造“崖居”民宿集群,累计盘活闲置老屋22宗,发展民宿15家,培育文创店、西餐厅、咖啡馆等业态。2025年,全村旅游收入超4500万元,带动100余名村民就近就业,实现从“空心村”到“网红明星村”的跨越。

## 路径十:片区组团发展型

**主要做法:**打破行政村界限,推动多村闲置农房统一调度、产业统一谋划、利益统一分配,实现“大村带小村、强村带弱村、村村共发展”。

### 天台县大塔后片区

大塔后片区以多村联建、股份均分的强村公司为平台,以大健康产业为主导,系统推进闲置农房盘活利用与乡村资源整合,通过“使用权流转、集体收储、集中招商”整合闲置农房资源,“打包”盘活闲置农房243宗,探索形成“民宿产业领富、康养产业联富、生态农业增富、节庆活动创富”的多产业联动共富路径。2020年至2025年,村均集体经营性收入从12万元增长至61万元,年均增幅超40%,其中塔后村集体经济净收入超240万元。

### 舟山市普陀区大黄杨尖片区

大黄杨尖片区构建“村集体+公司+业态”利益联结机制,实现各村资源统一调度、产业统一谋划、利益统一分配,累计盘活闲置农房70余宗。该片区与中国美术学院合作,加速打造揽山瞰海的大黄杨尖一体化景区,迭代升级“免租入住、装修补贴”等优惠政策,成功培育各类业态75家,并实现全域业态统一运维,年营业收入超1800万元。村民通过“农房盘活得租金、股份分红得股金、入园就业得薪金、家庭经营得现金、订单派工得酬金”实现多元增收,片区新增就业岗位600多个,村民人均增收超万元。