

# Research on Models and Outcomes for Revitalizing Idle Rural Dwellings in the Context of Rural Revitalization—A Case Study of Longgang Community, Tianshang City

Zongyu Huang

Agricultural Economic Service Station, Tongcheng Town, Tianshang City, Chuzhou, Anhui, 239311, China

## Abstract

Against the backdrop of the comprehensive advancement of the rural revitalization strategy, effectively revitalizing idle rural dwellings has become a crucial step in driving rural economic development and achieving comprehensive rural revitalization. Faced with a large number of idle rural dwellings, Longgang Community in Tongcheng Town, Tianshang City, actively explored and pioneered a new path for rural revitalization through the integration of cultural tourism, distinctive industries, returning entrepreneurship, and service-driven development. Leveraging its rich revolutionary cultural heritage and water chestnut industry strengths, the community innovatively implemented a “four-pronged approach.” Over 100 idle farmhouses were transformed into cultural tourism attractions, entrepreneurial spaces, and industrial bases, generating an annual increase of over 500,000 yuan in collective income and raising per capita resident income by more than 20,000 yuan. Longgang Community’s innovative practice has not only effectively revitalized dormant resources, increased residents’ income, and enhanced the rural landscape, but also provided valuable replicable experience for activating idle rural resources. It holds significant practical and exemplary value for promoting rural economic development and revitalization.

## Keywords

idle farmhouses; rural revitalization; cultural-tourism integration; rural economic development.

# 乡村振兴背景下农村闲置农房盘活模式与成效研究——基于天长市龙岗社区的案例分析

黄宗玉

天长市铜城镇农业经济服务站, 中国 · 安徽 滁州 239311

## 摘要

在乡村振兴战略全面推进的大背景下, 农村闲置农房的有效盘活成为推动乡村经济发展、实现乡村全面振兴的关键环节。天长市铜城镇龙岗社区面对大量闲置农房资源, 积极探索, 走出了一条“文旅融合+特色产业+返乡创业+服务驱动”的乡村振兴新路径。该社区充分立足自身红色文化底蕴和芡实产业优势, 创新实施“四轮驱动”模式, 将 100 余处闲置农房改造为文旅景点、创业空间和产业基地, 带动村集体年增收超 50 万元, 居民人均增收 2 万余元。龙岗社区的实践创新, 不仅有效激活了沉睡资源, 增加了居民收入, 提升了乡村风貌, 更为乡村闲置资源盘活提供了可复制的宝贵经验, 对推动乡村经济发展和乡村振兴具有重要的现实意义和示范价值。

## 关键词

闲置农房; 乡村振兴; 文旅融合; 农村经济发展

## 1 引言

龙岗社区地处铜城镇东部的苏皖交界处, 地理位置独特, 拥有着悠久的历史和厚重的文化底蕴, 素有“千秋古镇、状元故里、革命老区、芡实之乡”的美誉。社区下辖 1 个街道和 12 个村民组, 现有常住人口 2800 人, 耕地面积达 4082 亩, 水面 1200 余亩, 自然条件优越, 具备发展农业和

乡村旅游的良好基础。然而, 随着我国城镇化进程的不断加快, 大量农村劳动力为了追求更好的生活和发展机会, 纷纷涌入城市。这一趋势导致龙岗社区出现了大量闲置农房。据统计, 农房总数为 2206 间, 其中闲置农房达到 312 间, 闲置建筑面积达 12000 余平方米。这些闲置农房不仅造成了土地资源的浪费, 也影响了乡村的整体风貌和经济发展。如何有效盘活这些闲置农房, 成为龙岗社区亟待解决的重要问题。

**【作者简介】**黄宗玉 (1967-), 男, 中国安徽天长人, 本科, 高级农艺师, 从事农业农村经济研究。

## 2 主要做法

### 2.1 盘活闲置旧资源，助文旅守乡愁

龙岗社区以省级文物保护单位抗大八分校旧址为核心，充分发挥其红色文化资源优势，对周边 60 间闲置老屋实施保护性开发。在开发过程中，社区充分考虑到农户修缮资金短缺的难题，创新性地推出“阶梯式”合作模式。具体而言，由政府全额出资进行危房改造，这一举措解决了农户在房屋修缮方面的资金难题，让农户无需为前期的高额修缮费用担忧。农户则以房屋经营权入股社区集体，通过这种方式，农户能够参与到后续的经营活动，分享发展带来的收益。改造后的房屋采用“三阶段”分配方案，既保障了农户的长远利益，又解决了眼前的修缮难题。前十年，房屋作为红色教育基地使用，这一安排不仅充分利用了房屋的历史文化价值，也为开展爱国主义教育和红色文化传承提供了重要场所。中间十年，租金收益由社区集体与农户五五分成，这种分配方式让农户能够在一定时期内获得稳定的经济收益，同时也激励社区集体积极运营，提高房屋的使用效益。二十年后，产权收益全部归农户所有，确保了农户在长期内能够充分享受到房屋增值带来的收益。盘活后的老屋被赋予了新的文化功能。其中，26 间老屋被改造成抗大八分校纪念馆旧址群，通过展示珍贵的历史文物、图片和资料，生动地再现了当年抗大学员在这里学习、战斗的峥嵘岁月，吸引了大量游客前来参观学习，成为传承红色文化的重要阵地。30 间临街老屋变身“红色记忆”商铺，销售茨实糕、草鞋等特色文创产品。这些文创产品不仅具有地方特色，还承载着丰富的红色文化内涵，既激活了文化价值，又实现了经济效益和社会效益的双赢。游客在购买文创产品的同时，也能够深入了解当地的历史文化和民俗风情，增强了旅游体验。

### 2.2 闲房活用产业兴，持家业立新业

在政府引导和政策支持下，龙岗社区探索出“产业带动+自主创业”的闲置农房盘活模式。随着特色茨实产业的兴旺发展，返乡居民纷纷抓住机遇，利用自家闲置农房，开办各类经营场所，积极投身闲置农房盘活创新实践。80 后返乡青年陈登勇就是其中的典型代表。他返乡创业，通过盘活自家 3 间 2 层闲置农房，创办茨实电商公司。他充分利用互联网平台，将当地的茨实产品推向更广阔的市场。通过精心的品牌策划和营销推广，他的茨实电商公司年销售额突破 200 万元。这些成果的取得，不仅盘活了闲置农房资源，还带动了社区农产品销售与村民就业。公司的发展需要大量的劳动力，为当地村民提供了包装、运输、客服等多个就业岗位，为乡村经济发展注入新动能。此外，人才回流形成了良性循环，为乡村振兴提供了持续动力。近三年，龙岗社区返乡创业人员年均增长 10%，让 1000 多人实现了家门口就业，人均年增收 2 万余元。返乡创业人员不仅带来了资金和技术，还带来了新的观念和经营模式，促进了乡村产业的多元化发展。龙岗社区通过“闲房活用”实现了“产业兴、家

业立、新业成”的良性循环，为乡村经济的可持续发展奠定了坚实基础。

### 2.3 茨市搭台盘活计，返乡创业换新机

近年来，龙岗社区立足自身实际，把服务茨实产业发展当作“第一要务”。茨实作为当地的优势特色产业，具有广阔的市场前景。为了提高返乡创业人员的积极性，让返乡创业人员能够安心创业，社区加大资金投入，建立茨实大市场，将其打造成为集茨实收购、加工、销售、仓储、物流于一体的综合性产业枢纽。龙岗社区通过采取“政府项目资金+社区自筹+农户入股”的多元筹资模式，让一个占地 3.8 万平方米的现代化茨实专业市场焕发新的生机。在建设过程中，政府项目资金为市场建设提供了重要的资金支持，确保了项目的顺利启动。社区自筹资金体现了社区居民对市场建设的积极参与和支持，增强了社区居民的归属感和责任感。农户入股则让农户能够直接参与到市场的发展中，分享市场带来的收益，提高了农户的积极性。如今的茨实大市场，规划科学合理、功能分区明确，设有交易区、加工区、冷链仓储区、电商服务区四大功能区。交易区为茨实产品的买卖双方提供了便捷的交易平台，促进了茨实产品的流通。加工区配备了先进的加工设备，能够对茨实进行深加工，提高茨实产品的附加值。冷链仓储区能够保证茨实产品的储存质量，延长产品的保质期。电商服务区为茨实产品的线上销售提供了有力支持，拓宽了销售渠道。现代化的交易市场，为返乡创业人员解决了后顾之忧，同时成为了他们创业致富的助推器。通过摊位租金、加工车间使用费、冷链仓储服务费等，社区年增收超过 60 万元。此外，大市场年生产加工能力超 5 亿元，带动周边农民近万人就业，人均增收 3 万元。茨实大市场的建设，不仅促进了当地茨实产业的发展，也带动了相关产业的协同发展，为乡村振兴注入了强大动力。

## 3 实施成效

### 3.1 经济效益显著提升

闲置农房盘活利用，让龙岗社区的经济发展取得了明显成效。一方面，居民的收入大幅增加。以入股社区集体的居民为例，每户每年平均可获得保底租金 0.8 万元。同时，社区还为居民提供了大量的就业岗位，如保洁员、讲解员等。这些就业岗位不仅为居民提供了稳定的收入来源，还让居民能够在家门口就业，实现了工作与生活的平衡。带动就业人数达 100 多人，人均年增收 2 万元。另一方面，社区集体经济不断壮大。社区股份经济合作社通过与企业的合作，获得了稳定的收益。2024 年社区集体经济收入达 186 万元，同比增长 21%，为社区公共服务设施建设和乡村振兴发展提供了有力的资金支持。村集体经济收入的增加，使得社区能够加大对基础设施建设、教育、医疗等方面的投入，改善了社区居民的生活条件，提高了社区居民的生活质量。

### 3.2 社会效益日益凸显

闲置农房盘活利用，促进了乡村社会的和谐发展。大

量外出务工人员看到家乡的发展机遇，纷纷返乡创业就业。这一趋势改善了农村人口结构，缓解了农村老龄化问题，增强了乡村发展活力。同时，随着红色研学、乡村旅游等产业的发展，吸引了大量游客前来参观学习和旅游休闲，提升了龙岗社区的知名度和影响力，也让龙岗社区成为天长市首家国家4A级旅游景区。这不仅为龙岗社区增添了一张璀璨的文化旅游名片，更为龙岗旅游业的多元发展增添了新活力。此外，通过对闲置农房的改造和基础设施的完善，乡村面貌焕然一新。村庄的道路更加宽敞平坦，房屋更加整齐美观，公共设施更加完善。村民的居住环境和生活质量得到显著提高，幸福感和获得感不断增强。村民们在享受经济发展带来的实惠的同时，也更加珍惜自己的家园，积极参与乡村建设和治理，形成了良好的乡村社会风尚。

### 3.3 生态效益逐步显现

闲置农房盘活利用，让可持续发展理念进一步凸显。龙岗社区在闲置农房的改造过程中，通过采用绿色环保材料和技术，减少了建筑垃圾的产生。在建筑材料的选择上，优先选用环保、节能的材料，降低了对环境的污染。在施工过程中，采用先进的施工工艺，减少了对周边环境的影响。同时，通过在大市场建设污水处理设施和垃圾收集点，有效改善了乡村生态环境。污水处理设施能够对市场产生的污水进行集中处理，达标排放，避免了对水体的污染。垃圾收集点能够对市场产生的垃圾进行分类收集和处理，提高了垃圾的回收利用率，减少了垃圾对环境的污染。此外，为了积极打造国家4A级旅游景区，龙岗社区积极引导居民树立生态保护意识，打造干净整洁的生态空间。通过开展环保宣传教育活动，提高居民的环保意识，让居民认识到生态保护的重要性。同时，加强对乡村环境的管理和监督，建立健全环境卫生管理制度，确保乡村环境的整洁和美观。让前来的游客在感受红色文化的同时，也能体验乡村生活的宁静与质朴，实现“望得见山、看得见水、记得住乡愁”。

## 4 经验启示

### 4.1 立足实际，挖掘特色资源

龙岗社区的成功实践表明，盘活闲置农房必须立足当地实际，充分挖掘自身的特色资源。每个乡村都有其独特的历史文化、自然资源和产业优势，只有深入挖掘这些特色资源，才能找到适合本地发展的模式和路径。龙岗社区依托红色文化底蕴和芡实产业优势，将闲置农房与红色旅游、特色

产业相结合，实现了资源的优化配置和高效利用。

### 4.2 创新模式，激发发展活力

创新是推动乡村发展的关键。龙岗社区在闲置农房盘活利用过程中，创新实施了“四轮驱动”模式，通过文旅融合、特色产业、返乡创业和服务驱动等多种方式，激发了乡村发展的活力。同时，社区还不断创新合作模式和经营模式，如“阶梯式”合作模式、“政府项目资金+社区自筹+农户入股”的多元筹资模式等，为闲置农房的盘活利用提供了有力的保障。

### 4.3 多方参与，形成工作合力

闲置农房盘活利用是一项系统工程，需要政府、社区、农户和社会各方的共同参与和努力。政府要发挥引导和支持作用，加大政策扶持和资金投入力度，为闲置农房的盘活利用创造良好的政策环境和发展条件。社区要发挥主体作用，积极组织开展闲置农房的盘活利用工作，加强对农户的引导和服务。农户要积极参与，发挥自身的主观能动性，主动参与到闲置农房的改造和经营中。社会各界要发挥支持和监督作用，为闲置农房的盘活利用提供技术、资金和人才等方面的支持，同时加强对工作的监督和评估，确保工作的顺利开展和取得实效。

## 5 结语

龙岗社区在盘活闲置农房方面的创新实践，为推进乡村振兴提供了重要经验。该社区通过文旅融合、产业带动与模式创新，有效激活闲置资源，培育乡村发展新动能，实现了产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效和生活富裕的综合成效。实践证明，立足实际、精准对接产业需求，能够最大化释放闲置农房价值，为和美乡村建设注入持续动力。

面向未来，龙岗社区应继续秉持创新发展理念，拓展闲置农房利用路径，强化区域协作与资源整合，共同打造有影响力的乡村旅游品牌与产业集群。同时，需注重生态环境保护，推动乡村经济与生态协调共生，以实现可持续发展。在乡村振兴战略引领下，龙岗社区有望成为可复制、可推广的振兴典范。

### 参考文献

- [1] 规划驱动乡村文旅融合策略[J].王桂芹;黄欢.经济地理,2023(12)
- [2] 切实抓好农村基层党组织建设 加快农业农村现代化推进乡村全面振兴.王守明.淮北日报,2024-03-29
- [3] 落实重点任务 提升农村基层党组织组织力.李春林;康文明.云南日报,2023-01-22