

乐山三农

2022年12月30日
农历壬寅年腊月初八

增刊

(总第043期)

中共乐山市委农村工作领导小组办公室
乐山市农业农村局

编者按：峨眉山市绥山镇荷叶村依托峨眉山景区的旅游资源和生态优势，以盘活利用闲置宅基地为切入口，采取集体联营、资源联动、多业共融模式发展民宿产业，让闲置资源变有效资产，成为农民增加收入的“金饭碗”，助力乡村经济发展。目前，全村600户村民已流转闲置农房57户、10亩，依托闲置农房流转带动承包土地流转100多户650亩，户均收益超过3万元。

盘活闲置宅基地 让“沉睡空房”成为增收新引擎

——峨眉山市绥山镇荷叶村盘活闲置宅基地多业共融发展民宿产业

峨眉山市绥山镇荷叶村毗邻世界自然文化双遗产峨眉山风景区，幅员面积12.82平方公里，共有11个村民小组、600

户、1889人。长期以来，该村集体经济发展不足，无优势产业，人口流出较多，加上村庄建设缺乏规划、住宅布局零星散乱，造成大量闲置宅基地和空置房屋，据统计，全村闲置宅基地400宗、70亩，闲置住宅20000平方米。近两年，该村以盘活闲置宅基地为突破口，结合集体经济发展，以支部为引领，探索发展民宿产业，撬动社会资本入住联合经营，回引本村外出农民工回乡创业，取得明显成效。

一、发展民宿产业，让发展方式实现“质的转变”

“穷则思变”，荷叶村充分利用自身资源优势，在盘活闲置宅基地利用上大做文章，彻底转变传统农业农村发展方式。

一是探索新的路径。采取“村支部+合作社+企业+农户”经营模式，探索资源优势变发展优势助力集体经济做大做强的实现形式，走出农地不宜耕作、种植效益低下、村庄“空壳”、民居“空巢”的发展困境，开辟乡村产业发展新业态新路径。

二是发展民宿产业。利用省级财政资金300万元，提升改造原村小、村委会办公室等闲置资产，同时从有意愿流转闲置宅基地和闲置住房的260余户农户中优选57户，通过委托合作社二次流转给社会企业、个人，打造“乡村味”民宿，招引各方客商、吸引各地游客，让优越的地理位置和山清水秀的乡村环境成为壮大集体经济的发展潜力。

三是美化发展环境。结合“五清”行动，组织动员农户利用房前屋后、道路两侧开展植树造林、保护古树名木、发展经济林果等活动，

改善经营环境。争取财政资金 240 万元新建主干道路 3 公里，利用村公益性资金建设产业环线 2.5 公里、改造提升道路 9.5 公里，进一步完善基础设施。

二、突出示范引领，让民宿经济实现“量的飞跃”

村“两委”以点带面乘势而上。一是**集体统筹运营**。成立荷叶村村集体经济股份联合社，按照“闲置宅基地（闲置房屋）+入股分红+集体经济二次分红+优先务工”模式，连片规划、统一招租、联合打造全村闲置宅基地和闲置农房，让民宿形成规模、产生集群效应。二是**规范流转行为**。对有意愿流转的农户的房屋通过 VR 技术建立影像数据库，纳入商业运营管理系统，实行连片规划，统一招租，联合打造。三是**打造示范样板**。依托民宿产业的发展，村“两委”进一步拓展思路，凭借邻接峨眉山景区的地理优势，以村委会、村小为中心连片规划，创新打造“民宿群”，通过连点成线、以点带面，为集体经济持续发展提供“新动能”。利用“村小变民宿、闲置村委会变民宿、农房变民宿”，成功打造荷叶记忆、玉龙山舍、荷叶溪谷（一期）、濠梁垂天（一期）等民宿示范样板。

三、推动多业共融，让增收路径实现“乘法效应”

以民宿产业为载体，融合发展高山苦笋、绿茶、猕猴桃、脆红李、中药材“五大”产业，让产品变商品、农区变景区，同时，着力打造“春挖笋品茗、夏避暑康养、秋攀岩采果、

冬村游观雪”农旅研学品牌，探索开发野趣温泉、森林康养、竹下火锅、攀岩体验等新业态，推出“为荷而来”精品旅游线路，丰富“山居”体验，共叙“荷叶湾故事”，实现农业产业、民宿产业、农旅产业等多产业融合发展和种养、经营、务工、租赁等多渠道助农增收。全村每年吸引游客达6万余人次，民宿产业营收已突破800万元，村集体年增收超30万元，逐步走出了一条富民强村的乡村振兴特色路。

四、及时总结经验，让成功模式实现“复制发展”

在荷叶村盘活闲置宅基地多业共融发展民宿产业的成功案例中，其组织方式、运营模式是其成功的基础所在。一是**培强基层堡垒是关键**。从组织建设、干部选配、能力提升着手，培强一支想干事、能干事、肯担当的基层组织队伍和管理人员，发挥“带头人”“领头雁”作用，凝聚民智、集中民创、依靠民力，引领带动全体村民谋思路求发展，多形式多模式用好闲置宅基地资源，增加农民财产性收入，推动农村经济和农业产业发展行稳致远。二是**密切利益联结是根本**。农村宅基地是集体经济组织及其成员最重要的财产资源，盘活利用闲置宅基地须建立紧密联结的利益分配制度，依法保证集体经济组织行使经营权，充分保障集体经济组织成员居住权，依照合同维护盘活利用各方合法权益，使资源共营、利益共享，让集体有想头、农民有甜头、业主有奔头。三是**成员主动参与是方向**。集体经济组织及其成员分别是农村宅

基地的使用者和所有者，盘活利用闲置宅基地须同时激发集体经济组织及其成员的内生动力，引领带动群众真正成为盘活利用闲置宅基地的管理者、决策者、监督者、参与者，实现闲置宅基地有序盘活、高效利用，推动集体经济不断发展壮大。**四是遵守法律政策是底线。**盘活利用闲置宅基地必须坚守农村宅基地管理有关的法律规定和政策红线，严格农村宅基地管理，不能借盘活利用之名大拆大建，不能借盘活利用之名强占、多占宅基地建房，不能借盘活利用之名私下买卖宅基地、乱占耕地建房，不能借盘活利用之名抵押担保农村宅基地。一经发现，立即制止纠正违法行为，并限期整改和严肃查处问责，通过规范管理确保各方利益得到有效保障。

报：省农业农村厅厅领导、市委农村工作领导小组组长、副组长。

送：市委办公室、市人大办公室、市政府办公室、市政协办公室，市委农村工作领导小组成员单位，各县（市、区）委农村工作领导小组。

发：各县（市、区）农业农村局，乐山高新区综合执法局，局属各
科站（所、室、中心），下属单位。

共印 50 份