

谋划休闲观光民宿 探索新型产业发展

--双滦区偏桥子镇杨泉子村闲置宅基地盘活利用典型

自农村宅基地管理和改革工作划归农业农村部门以来，我局将农村宅基地管理和改革工作作为重点工作之一，加强政策宣传和业务指导，积极探索创新工作方式方法，依法依规开展农村宅基地管理和改革工作，将盘活农村闲置宅基地和闲置农房作为发展集体经济的有效途径之一，积极挖掘总结农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用的好经验、好做法，树立农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用典型，推动我区农村闲置宅基地和闲置农房盘活利用健康有序发展。现将我区偏桥子镇杨泉子村闲置宅基地盘活利用情况汇报如下：

一、基本情况

杨泉子村毗邻双偏路，现有 219 户，608 人，经过宅基地基础信息调查，该村现有宅基地 162 处，随着城镇化的逐步发展，杨泉子村进入城区居住的人口越来越多，现在村内闲置的宅基地有 70 余处，随着近两年村村通公路的修建，杨泉子村内全部新修了柏油路，使得各个沟岔间交通非常便利，村闲置宅基地全部坐落在沟岔里，自然环境优美，空气质量优良，山清水秀、风景宜人，非常适合休闲观光民宿旅游和健康养老。为了充分开发利用村内闲置宅基地资源，依托自然资源优势，村集体谋划与投资人合作共同利用本村闲置宅基地发展休闲观光民宿与养老别墅项目，这样既盘活利

用了本村的闲置宅基地也能够增加村集体和村民的经济收入。目前，该项目已经开始，农户提供闲置宅基地出租给合作方，农户每年可获得租金 1500 元，由合作方负责翻建或改造，翻建或改造完成后合作方租赁使用 20 年，合同约定期满后，宅基地及地上建筑物归还出租方农户。现已完成翻建改造 11 处，其中翻建 5 处，改造 6 处，正在进行房屋内部装修以及庭院周边附属设施建设。

二、主要做法

该村在谋划盘活利用闲置宅基地或农房中的主要做法有以下几方面：

（一）充分调研积极谋划，确定闲置宅基地盘活利用方向。

近年来，人们对休闲观光旅游需求日益增强，双滦区距离承德避暑山庄及外八庙等国家级景区大约 11.5 公里，有很大的区位优势，而区内双塔山景区、元宝山景区、鼎盛王朝文化产业园等旅游资源丰富。吸引了承德及周边中高端人群来区内游玩。镇村以满足人们对乡村情结需求为出发点，通过招商引资与合作方共同开发项目，采取统一设计、建造、装修等形式，充分利用闲置宅基地和农房修建集休闲度假、体验、健康养老为一体的田园山居项目。

（二）科学分类独特设计，明确盘活利用闲置宅基地的有效方式。

根据目前房屋现状，村集体进行了科学分类，针对目前较好的房屋，通过聘请民宿设计师做简单、特色、个性化设计装修，美化庭院、栽培绿植花卉，装修美化完成后，对外进行招租，获得稳定的租金收入，村集体经济组织与合作方通过合同约定收益分配比例，实现“双赢”局面。针对地上无房屋或房屋不能满足居住的闲置宅基地，则采取多种方式进行宣传，吸引有长期租赁的户主进行自主按设计标准建造房屋，房屋建成后承租方和出租方通过双方约定签订合同，承租方每年支付出租方 1500 元租金，每五年支付一次，合同规定承租方使用出租方宅基地 20 年，承租方在合同约定期满后，宅基地和地上建筑物归还出租方。

（三）分段实施稳步推进，确保盘活闲置宅基地和农房的良好效果。

为了积极稳妥地推进盘活闲置宅基地和农房，总结经验做法，为下一步全面推开打下良好基础，村集体采取分段实施的办法，项目前期拟盘活利用农户闲置宅基地 20 宗，现已完成翻建和改造 11 户，其中 6 宗进行统一装修改造，美化庭院，对外招租。另 5 宗翻建改造精装修，建高标准民宿，每宗建造占地 100 平米的一层古风民宿，建筑面积 80-100 平米。剩余 9 户视前期 11 户经营情况再根据项目需要进行建设。项目计划总投资 600 万元。

三、成效及前景展望

现阶段城市高端人群越来越注重农村田园休闲旅游，回归大自然，到山谷田园中体验农村生活，放松紧张的心情，这是今后旅游产业的主要方向之一，市场前景非常可观。杨泉子村自然资源丰富，风景优美，气候宜人，区位优势明显，其所在的偏桥子镇是农业休闲采摘大镇，充分利用好镇村的优势，大力发展休闲观光民俗旅游是杨泉子村今后发展的重要定位。该项目全部建成后，能够达到年接待游客3万人次的能力，预计村集体每年增收20至30万元。能够带动村民就业100人，年增收5000元。通过发展休闲观光旅游产业能够达到盘活集体资产资源、增加集体和村民的经济收入、改善生态环境和村容村貌、吸引年轻人回乡创业等“多赢”局面，实现杨泉子村“产业兴、农村美、农业强、农民富”的乡村振兴目标。



图 1 杨泉子优美的自然风光



图 2 配套的基础设施



图 3 改造完成的农宅