

□文/图 本报记者 梁玉鹏

秋日的杨家山里,青石板路蜿蜒串联起错落有致的石屋,老石头小酒馆飘出阵阵酒香,院子旅居民宿的露台上,游客正品着山茶欣赏风景……依托杨家山里乡村振兴片区的生态禀赋、人文底蕴与产业基础,近年来,铁山街道将闲置农房盘活作为破解乡村资源碎片化、推动产业升级的“金钥匙”,通过精准摸底、多元培育、长效赋能,让153处闲置农房变身“黄金屋”,蹚出一条资源活化、产业升级、村民共富的乡村振兴新路径。目前,已带动村集体年均增收16.8万元,村民人均年收入超3.9万元,一幅“闲置资源活起来、乡村业态火起来、农民腰包鼓起来”的画卷正在铁山街道徐徐展开。

153处闲置农房巧变增收“黄金屋”

铁山街道破解乡村资源碎片化难题,走出一条资源活化、产业升级、村民共富的乡村振兴新路径

▶▶ 摸清家底,精准绘就“施工图”



▲杨家山里乡村振兴片区游人如织,车来车往。

盘活闲置农房,首先得摸清“家底”。“当时,铁山街道办事处和村两委组成摸排队伍,挨家挨户上门,对闲置房屋进行信息摸排。”杨家山里二村党委书记杨福瑞说,铁山街道成立专项工作小组,抽调机关干部和村两委成员组成摸底分队,按照“村不漏户、户不漏房”原则,对杨家山里片区涉及的3个行政村、10个自然村开展拉网式排查。工作人员不仅记录农房的位置、面积、结构、建成年代等基础信息,还详细询问闲置原因、产权归属、村民盘活意愿,最终形成“一户一档、一房一策”电子台账,清晰标注每处闲置农房的“身份信息”与“盘活潜力”。

摸底不是简单“记账”,更要守住“三条底线”。在开展精准摸底工作时,街道始终严守“耕地红线不突破、农民利益不受损、片区风貌不破坏”。同时,在摸底基础上,街道联合专业规划设计院,将闲置农房盘活纳入杨家山里片区整体发展规划。按照“依山就势、错落有致”的原则,把闲置农房分为“核心商圈型”“生态景观型”“民俗体验型”三类——核心商圈周边的农房重点发展餐饮、文创,近山临水的农房主打民宿、康养,保留传统石屋特色的农房则培育非遗体验、手作工坊,让每一处闲置资源都能找到精准的“发展坐标”。

▶▶ 多元盘活,培育文旅“新业态”



▲游客在老石头小酒馆享受惬意时光。

走进后石沟村,一个充满现代感的咖啡店首先映入眼帘,这里正是电视剧《温暖的味道》中“阳光超市”的原型,它已变为“印象后石沟”咖啡店。“我们在这里保留了剧中超市的元素,同时融入现代餐饮功能。”后石沟村党支部书记刘芳介绍,店内不仅提供现磨咖啡、特色甜点,还设立了农特产品专区,山鸡蛋、樱桃啤酒、杏酒等杨家山里农特产品整齐陈列,方便游客把“乡村味道”带回家。

运营。与老石头小酒馆相隔百余米的院子旅居民宿,则走“精品路线”。以村集体为主体租赁村民闲置宅基地13处,由融源杨家山里投资发展有限公司打造特色民宿集群,实行统一运营、统一管理,带动周边村民自发成立民宿37家。

老石头小酒馆是墩上村首批落地的标杆项目之一。项目保留了农房的石头墙体、木梁结构,融入现代简约设计,主打特色调制酒和特色小食。作为项目建设运营方,青岛融源杨家山里投资发展有限公司立足片区独特的自然禀赋,围绕“吃、住、行、游、购、娱”主题,布局田园共创学堂、院子旅居、田园会客厅、梧桐花开餐厅、在山里·露营地、老石头小酒馆、山宝儿童乐园等产业地标,不断丰富“红色教育+观光采摘+影视体验+休闲康养+餐饮民宿”多种业态叠加的农文旅融合新模式,实现一体化、平台化

“我们的民宿建设分为重建和翻新两种方式,壹号院民宿就是重建的典型代表。这里原来是破旧的民房,交到我们手里后,我们融合中式美学与现代生活方式,在继承中创新,既保留了老房子的特点,又以现代化方式加以演绎,有一种质朴的时尚。”融源杨家山里投资发展有限公司董事长宋苗苗告诉记者,院子旅居民宿秉承“原山原水原生态,原汁原味原生活”及修旧如旧的理念,打造“一院一品”,充分体现院落美学。

截至目前,片区已盘活153处农房,培育民宿、餐饮、乡咖等多元业态,推动农文旅产业实现效益倍增和可持续发展,实现从“单一农业”到“多元文旅”的华丽转身。



▲老石头小酒馆外貌保留传统农房的石头墙体、木梁结构。

▶▶ 长效赋能,织密共富“保障网”



▲省级五星级民宿——院子旅居民宿

“双手端稳茶盘,注水时高冲低斟。”技能培训班上,培训导师正帮助村民掌握新知识、学习新手艺。

为让村民共享乡村振兴红利,铁山街道创新推出“时髦村民培训计划”,根据业态需求开展茶艺、烹饪、民宿服务、电商直播等技能培训,截至目前已举办31期,培训630余人次。据介绍,培训结束后,优秀学员会被推荐到入驻企业就业,或者帮助他们自主创业。目前,已有百余名村民通过培训实现“家门口”就业,人均月收入超3000元。以前“面朝黄土背朝天”的村民,如今纷纷端起“文旅饭碗”。“以前哪能想到自己能去冲泡咖啡,现在已经干得非常熟练了。”村民陈萍萍说。

闲置农房入股,与企业签订保底收益协议。据了解,目前片区已有112户村民以宅入股,每年保底增收6000-10000元不等。

村集体也在资源盘活中实现增收。街道整合片区各村闲置农房资源,由村集体统一与企业对接,收取管理费和服务费,仅此一项就让片区3个村集体年增收16.8万元。“这些钱我们用来改善村里的基础设施,修了停车场、换了路灯,还建设了休闲广场,村民们都很满意。”杨福瑞说。

如今的杨家山里,闲置农房变成了“聚宝盆”,村民的腰包鼓了,笑容多了。下一步,铁山街道将继续完善业态布局,打造农文旅融合发展新模式,让更多闲置资源变成乡村振兴的“黄金资源”。

除了技能提升,街道还鼓励村民以