

农村闲置住房盘活的现实困境及实现路径研究

姜文萱 周格 肖迅

湖南工业大学经济与管理学院 湖南 株洲 412007

【摘要】：本文将乡村振兴的宏伟目标与农村闲置住房的有效盘活紧密相连，选取湖南省长沙县春华镇百熙村为研究样本，由根源分析住房闲置原因及盘活的现实困境，并以宅基地政策与制度为理论支撑，系统探讨乡村振兴背景下农村闲置住房盘活实现路径，为激活农村闲置资产、推动乡村振兴提供了切实可行的策略与建议。

【关键词】：乡村振兴；农村闲置住房；盘活路径；百熙村

DOI:10.12417/2982-3382.25.05.003

引言

“千村示范，万村整治”工程在习总书记的亲自谋划推动下让农民腰包越来越鼓、日子越来越红火。2024年2月3日，中央一号文件发布《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》^[1]，深化农村改革，乡村全面振兴，正在走向一个新的高度。从现有政策与研究来看，有关闲置农房交易政策、闲置农房盘活利用路径以及闲置农房使用权在“三权分置”改革下的流转途径仍然是近年来关注的热点问题^[2]。村民对闲置农房盘活利用的意愿问题，闲置农房的不同成因以及相对应的盘活路径探究，闲置农房地地理位置分散^[3]，当地缺乏产业，专业人才，社会资本等的支撑。本文从闲置原因、现实困境、盘活实现路径对乡村振兴背景下农村闲置住房盘活讨论研究。

1 乡村振兴背景下农村闲置住房盘活可行性分析

1.1 乡村振兴背景下的市场需求：农村闲置住房的经济机遇

乡村振兴背景下，农村闲置住房的盘活不仅是一个资源优化的问题，更是一个蕴含着巨大经济机遇的课题。根据中研普华产业研究院发布的《2023-2028年中国乡村旅游行业竞争分析及发展前景预测报告》显示：近些年，城郊或乡村成为都市人远离“城市喧嚣，放松身心”的选择。在消费升级以及城市微旅游市场迅速崛起等因素的驱动下，城市近郊、省内乡村游将成为中国国民旅游的常态，这为农村闲置住房的盘活提供了广阔的市场空间与经济机遇^[4]。

1.2 乡村振兴战略与社会支持：农村闲置住房盘活的政策

乡村振兴背景下，政府和社会各界对乡村发展的关注度提高，农村闲置住房的盘活得到广泛关注与支持。《乡村振兴战

略规划（2018—2022年）》中提出，要大力发展乡村振兴产业，健全投入保障制度，加快形成财政优先保障、金融重点倾斜、社会积极参与的多元投入格局；落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用^[5]。乡村振兴下资金扶持、税收优惠、土地流转等方面的政策支持和社会参与，为闲置住房的改造和运营提供了有力的政策保障和社会支撑^[6]。

2 农村住房闲置原因及盘活的现实困境分析——以百熙村为例

农村住房是农村村民生活生产聚集的多功能复合场所^[7]，农村多产权的住宅闲置问题本质上属于公共发展的综合性治理范畴，多地区多视角下农村住房闲置的原因及盘活的现实困境也存在差异。选取长沙县春华镇百熙村为例，对该地农村住房闲置的现状及原因展开详细分析和路径探讨，以为同类型农村闲置住房盘活提供指引方向，为乡村振兴背景下农村闲置住房盘活提供建设性意见。

2.1 百熙村住房闲置现状调查

本文通过查阅文献和搜索相关资料，采取实地调查、问卷收集、个人访谈和村委会走访等多种方法，客观、全方面对该地展开实证调研，重点关注以下信息：（1）村落名称、区位条件、地形条件、村落类型、发展状况、人口数量、资源状况、耕地面积等基本情况；（2）该村闲置住房数量、闲置类型、闲置规模及闲置原因。

闲置住房认定标准和计算方式是明晰住房闲置程度的前提。本文借鉴朱晓华的分类标准^[8]，用住房闲置率表示该村住房闲置占比，公式如下：

基金项目：2023年度湖南省大学生创新创业训练计划项目“乡村振兴背景下农村闲置住房盘活意愿、障碍及路径研究”（S20231153039）。

作者简介：姜文萱(1999.09-)，女，汉族，河南许昌人，在读研究生，研究方向：农业经济、物流与供应链管理。

$$L_{hr} = L_h/L_s \times 100\% \quad (1)$$

式中， L_{hr} 表示住房闲置率； L_h 表示住房闲置和废弃的宗数； L_s 表示住房总宗数。得到百熙村的住房闲置率为 $(100/1200) \times 100\% = 8.3\%$ 。

截至2023年12月，该村完全闲置宅基地具体情况如表1所示：

表1 百熙村住房完全闲置情况

类型	变量	占比
闲置时间	1-3年	41.9%
	3年以上	58.1%
闲置范围	整栋	97.67%
	部分	2.33%
闲置原因	城镇定居	32.56%
	长年外出工作、求学	16.28%
	一户多宅	11.63%
	合法继承的闲置	32.56%
	消亡户遗留	4.65%
	其他	2.32%

2.2 农村住房闲置原因分析

(1) 农村居民不满现状定居城镇，农村住房需求降低。随着居民生活水平不断提升，城镇化进程不断推进以及城市落户制度的不断宽松，使得迈入小康社会的农村居民因愈发向往城市生活而搬迁，导致户籍人口减少，农村闲置住房呈现逐年增加的趋势。其次部分乡村无规范化的产业发展，规范化的管理办法，使得农村居民正面临进城工作，城镇升学，外出求学等问题；随着居民受教育水平不断提高新一代青年农村居民不满足于现状，认为农村住房条件、各项社会福利不如城镇，从而选择“走出乡村，步入城镇”^[9]。

(2) 传统观念影响，村集体组织能力不足。农村的住房和宅基地并不只是一间简单的房屋，它是乡村居民的根，是情感的寄托，也是一种羁绊。因此，即使在城镇定居亦或是留学国外，家中长辈也希望在老家农村留有安生之所，即使原有住

房闲置甚至荒废，因此不愿意将原有住房或宅基地转手或村集体回收。虽然部分居民情愿将住房和宅基地委托村集体经济组织统一管理。

2.3 农村闲置住房盘活的现实困境

(1) 劳动力大量流失，导致住房闲置无人经营。随着工业化与城市化进程的推进，城市发展需要大量的劳动力，提供了更多就业岗位，与此同时，随着科技的进步与农业科学技术的推广，农产品生产效率提高，农村出现一些剩余劳动力，为了追求更高的经济效益，越来越多的农村人口离开农村，迁往城市工作^[10]。

(2) 地方政府资金紧缺，具体激励措施缺乏导致村民盘活住房积极性不高涨。据调研，百熙村当地政府十分支持盘活百熙村这一带的闲置住房，但是，目前地方政府资金紧缺是一个普遍现象，资金不足意味着地方政府在推进乡村振兴、闲置住房盘活等关键项目时，难以提供充足的财政支持。这种资金困境导致地方政府难以投入大量资源来设计和实施有效的激励措施，从而影响了村民盘活住房的积极性^[11]。

3 乡村振兴背景下农村闲置住房盘活实现路径

(1) 以乡村振兴为抓手，因地制宜发展新产业新业态，吸引人员回流。农村人员大量外流，住房需求降低，村集体组织要多样化思考利用闲置资源，充分挖掘当地农村特色资源和优势力量，探讨“人+地+房+资源+产业”的发展模式，百熙村可利用当地特色红色和山水资源，在完善交通、教育、物流等多方面的基础设施建设中发展新产业，提供更多就业机会和政策支持，赋能“就业大势+教育资源”双渠道，以鼓励人员回流。

(2) 持续优化村组织集体管理方式，统筹谋划发展。村集体组织要充分行使集体所有权，对于“消亡户”遗留的闲置房屋及村空间规划发展布局做出战略安排，强化集体权力在农村宅基地管理中发挥的正向导向作用。如明确住房闲置的类型后，一方面闲置住房可由村集体组织分配给无住房居住或现有住房极度破损影响正常生产生活的村众，助力农村资源有效再分配，切实提高村民幸福指数；另一方面可以由村部统一回收管理，用作村部乡村振兴战略下公共资源开发与建设。

4 结语

农村闲置住房是社会发展到一定阶段产生的必然结果，同时盘活农村闲置住房也是实现乡村振兴战略和农村资源有效再利用的现实要求。本文将乡村振兴与闲置住房盘活相结合，探讨该类村庄住房闲置的形成原因，进行“发展新产业吸引人员回流、落实宅基地制度赋能问题治理、优化村组织集体管理”多主体多视角的盘活路径设计。通过整合分散资源，探索数据

化平台等模式，最大限度唤醒农村闲置资产，也为同类型农村 闲置住房资源盘活提供借鉴，以助推乡村全面振兴。

参考文献:

- [1] 《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》2024年2月3日.
- [2] 王彬武.如何盘活农村闲置住房资源[J].城乡建设,2019,(12):60-63.
- [3] 田亚亚,姜广辉,邢玉琦,等.面向乡村振兴的农村居民点用地结构与功能互动研究框架[J].农业工程学报,2024,40(08):232-244.
- [4] 鞠倩丽.乡村振兴战略下平阴县 K 镇农村青年劳动力流失问题研究[D].山东财经大学,2020.000138.
- [5] 孔祥龙.乡村振兴背景下烟台市乡村旅游发展现状调查研究[D].大连海洋大学,2023.000367.
- [6] 国金月.城乡融合背景下农村闲置住房盘活问题研究——以淄博市博山区为例[J].安徽农学通报,2021,27(14):12-14.
- [7] 李新仓,张梦园.乡村振兴背景下农村闲置宅基地再利用问题研究[J].农业经济,2024,(03):102-104.
- [8] 朱晓华,陈秧分,刘彦随,等.空心村土地整治潜力调查与评价技术方法——以山东省禹城市为例[J].地理学报,2010,65(06):736-744.
- [9] 徐玲,肖双喜.远郊农村宅基地闲置原因与对策研究[J].沈阳农业大学学报(社会科学版),2016,18(05):521-525.
- [10] 刘静静,刘民培.我国闲置住房问题及对策探析[J].中国市场,2016,(20):47-49.
- [11] 陈淑郡.乡村振兴背景下农村闲置宅基地盘活利用研究[J].住宅与房地产,2023,(27): 101-103.
- [12] 张勇.乡村振兴背景下农村宅基地盘活利用问题研究 [J] .中州学刊, 2019, (6) : 37-42.