

鲁西南农宅闲置空间再利用对乡村经济发展的促进作用

陈庆增

平邑县农业农村局, 山东 临沂 273300

DOI: 10.61369/MAT.2025020002

摘 要 : 本研究聚焦鲁西南地区农宅闲置空间再利用与乡村经济发展的内在关联, 系统探究农宅闲置空间再利用对乡村经济发展的促进机理。通过剖析鲁西南地区农宅闲置空间的形成缘由与现实特征, 深入解析居住功能优化、商业业态植入、文化传承利用、生态空间转化等再利用策略, 揭示其在激活乡村产业、提升农民收入、推动城乡融合等层面的重要作用, 研究显示, 科学恰当的农宅闲置空间再利用能够有效盘活乡村资源, 通过创新产业模式、优化资源配置, 为鲁西南地区乡村经济可持续发展提供新路径与新动能, 助力达成乡村振兴战略目标。

关 键 词 : 鲁西南地区; 农宅闲置空间; 再利用; 乡村经济发展

The Promoting Effect of Reusing Idle Rural Housing Spaces in Southwestern Shandong on Rural Economic Development

Chen Qingzeng

Pingyi County Bureau of Agriculture and Rural Affairs, Linyi, Shandong 273300

Abstract : This study focuses on the intrinsic connection between the reuse of idle rural housing Spaces and rural economic development in the southwestern Shandong region, and systematically explores the promoting mechanism of the reuse of idle rural housing Spaces on rural economic development. By analyzing the formation causes and current characteristics of idle rural housing Spaces in the southwestern Shandong region, and deeply analyzing the reuse strategies such as optimizing residential functions, implanting commercial formats, inheriting and utilizing culture, and transforming ecological Spaces, it reveals its important role in activating rural industries, increasing farmers' income, and promoting urban-rural integration. The research shows that The scientific and appropriate reuse of idle rural housing Spaces can effectively activate rural resources. By innovating industrial models and optimizing resource allocation, it can provide new paths and new impetus for the sustainable development of the rural economy in the southwestern part of Shandong Province, and contribute to achieving the strategic goals of rural revitalization.

Keywords : southwestern Shandong region; idle space of rural houses; reuse; rural economic development

引言

2021年初,中共中央国务院提出了关于全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化的意见。但当下我国乡村建设仍然面临着诸多困境,城乡二元化发展导致的乡村人口外流,引发了一系列问题。其中由于经济、文化、制度等原因引起了乡村大量闲置空间的问题尤为突出^[1]。农宅作为乡村空间的关键构成,其闲置空间蕴藏着可观的开发潜能,对农宅闲置空间实施再利用,能够有效激活乡村资源,焕发乡村发展活力。探究鲁西南农宅闲置空间再利用对乡村经济发展的促进作用,有助于探寻乡村振兴新路径,为优化乡村空间布局、推动乡村经济可持续发展提供理论支撑与实践借鉴。

一、鲁西南农宅闲置空间现状分析

(一) 闲置空间形成原因

鲁西南区域农宅闲置空间的形成受诸多因素作用,城镇化推进阶段,城市于就业机会、公共服务以及生活设施等层面具备突

出优势,吸引众多农村青壮年劳动力涌入城市,长期在外务工并定居,使得农村住房陷入无人居住的状态。农村新建住房缺乏统一规划,部分村民为追求更优的居住条件,在原有宅基地附近或者交通便捷之处新建住宅,旧宅却未能及时拆除或改造,致使新旧住宅同时处于闲置状况,农村人口老龄化不断加剧,部分老年

作者简介: 陈庆增(1977.12-),男,汉族,就职于平邑县农业农村局,研究方向: 农艺。

人口离世后，其遗留的农宅因无人继承或修缮而闲置。在家庭结构呈现小型化趋势的背景下，原有的大型农宅空间超出实际居住需求，部分房间长期处于闲置状态，需要关注的是，鲁西南部分地区受传统家族观念的影响，即便房屋长期空置，也不愿意进行处置，这进一步加剧了农宅闲置的现象。

（二）闲置空间特征表现

鲁西南农宅闲置空间分布、建筑构造及使用情形展现出鲜明特性，就空间布局而言，闲置农宅大多聚集在偏离交通要道、公共服务设施匮乏的村落边缘地带，论及建筑构造，多数闲置农宅属传统砖木或土木构筑，经多年风吹雨打，出现墙体裂缝、屋顶渗漏等状况，建筑品质欠佳。审视其使用状况，闲置空间功能较为单一，大多处于荒芜状态，部分被当作杂物存放之处，空间利用率极低。因缺少维护管理，闲置农宅周边环境杂乱无章，对乡村整体风貌造成影响，部分闲置农宅四周杂草疯长，与周边新建建筑反差明显，极大破坏乡村景观的和谐统一。

二、鲁西南农宅闲置空间再利用策略

（一）居住功能优化升级

修缮加固闲置农宅，改善房屋结构安全性能，更新水电、厨卫等基础设施，以此提升居住舒适度，处理墙体裂缝，采用传统夯土修补工艺搭配现代加固技术；屋顶更换破损瓦片，增设防水隔热层，并引入智能水电控制系统，实现资源高效运用。依照现代居住需求，重新规划布局内部空间，将大空间分隔成功能完备的小空间，满足多样化居住要求，打造开放式厨房与餐厅一体化格局，塑造多功能客厅空间，设置独立书房与休闲区域。注重建筑外观改造，保留鲁西南传统建筑风格元素，如青砖灰瓦、坡屋顶等，同时融入现代设计理念，让农宅兼具地域特色与现代审美，外墙装饰上，把传统砖雕艺术与现代几何线条相结合，设置大面积通透玻璃窗来增强采光效果，改造后的闲置农宅，可供返乡创业人员居住，也能用于发展乡村民宿，为乡村旅游提供住宿服务。

（二）商业业态植入开发

在闲置农宅中植入商业业态，可激活乡村经济活力，基于鲁西南地区的产业特色与市场需求，可将闲置农宅改造成特色手工艺品工作室、农产品加工坊、乡村咖啡馆、农家餐馆等。借助当地丰富的农产品资源，在农宅内开展农产品深加工，开发具有地方特色的农产品品牌，通过线上线下融合的销售模式，拓宽农产品销售渠道，把闲置农宅打造成乡村手工艺品展示销售空间，展示并销售鲁西南地区的剪纸、木雕、泥塑等传统手工艺品，传承发展地方特色文化产业，同时增加农民收入，还能引入电商企业，在农宅中设立电商服务站点，协助农民开展网络销售，推动乡村电子商务发展^[2]。可将闲置农宅改造为“前店后厂”模式，前方展示销售产品，后方进行生产加工，形成完整的商业链条。

三、农宅闲置空间再利用对乡村经济发展的促进作用

（一）激活乡村特色产业

鲁西南农宅闲置空间的再利用可有效激活乡村特色产业发展，把闲置农宅改造成乡村民宿、特色餐馆等旅游服务设施，能

吸引游客前来体验乡村生活，进而带动乡村旅游业发展，以旅游产业为核心，进一步发展农产品采摘、农事体验、民俗文化表演等相关配套产业，形成完整的乡村旅游产业链。借助闲置农宅发展农产品加工产业，可提高农产品附加值，推动农业产业化进程。特色手工艺品产业在闲置农宅中的发展，既传承了地方文化，又形成具有市场竞争力的文化创意产业，为乡村经济发展注入新动力。打造“乡村旅游+文化体验”模式，能够深度挖掘鲁西南的农耕文化、民俗文化，开发特色旅游线路和文化体验项目，吸引更多游客，延长游客停留时间，带动餐饮、住宿、购物等相关产业协同发展。

（二）增加农民经济收入

农宅闲置空间再利用为农民增收构建起多元立体的路径体系，农民可将闲置农宅以出租或入股形式嵌入再利用项目，借此获取稳定租金或项目分红收益；深度参与农宅改造及运营环节，如在乡村民宿担任服务人员、于农产品加工坊从事生产加工等工作，以此取得劳动报酬。特种种养产业的发展，能为农产品加工与乡村旅游提供优质原材料，切实提升农产品销售收益，农民还能通过手工艺品售卖、民俗文化表演等途径获取额外收入，实现收入结构的多元化发展，有效提升经济收入水平，在部分试点村庄，农民将闲置农宅改造为民宿后，年均增收数万元，同时带动周边农户发展特色种植产业，形成“民宿+农业”的复合型增收模式。部分村庄依托地域文化特色，打造“民宿+手工艺品”产业形态，使游客在体验乡村生活的过程中，可选购鲁西南特色剪纸、泥塑等传统手工艺品，从多维度拓宽农民增收渠道。

（三）推动城乡要素流动

农宅闲置空间再利用推动城乡要素形成双向流动格局，农宅再利用项目的发展促使城市资本、技术、人才等要素向乡村流入，为乡村经济注入资金支持与技术保障，吸引城市人才返乡创业或赴乡村就业，为乡村带来全新理念与管理经验^[3]。乡村特色农产品、文化资源、生态环境等要素亦通过农宅再利用项目向城市输出，满足城市居民对高品质农产品与乡村休闲旅游的需求，此类城乡要素流动打破城乡二元结构壁垒，强化城乡经济联系与合作，推进城乡融合发展，如城市资本投入乡村建设特色农产品加工厂并引入先进生产技术，乡村则向城市输送优质农产品与特色手工艺品，同时吸引城市居民赴乡村旅游，实现城乡资源互补与共享。

（四）提升乡村土地价值

合理利用闲置农宅空间能够有效提升乡村土地价值。对闲置农宅实施系统性改造与多元化再利用，在优化乡村土地资源的同时显著提升土地利用效率，乡村旅游、特色产业等项目的规模化推进，使乡村土地的经济价值得到深层次发掘。随着乡村生态环境持续改善与特色产业蓬勃发展，乡村土地的吸引力不断增强，吸引社会资本大规模投入与综合性开发，进而形成土地增值的良性循环，土地价值的提升不仅为乡村经济发展注入充沛的资金支持，也为乡村基础设施提档升级和公共服务体系完善奠定坚实的物质基础。以乡村旅游产业发展为例，闲置农宅改造为特色民宿后，周边土地因旅游开发的多元需求，其商业价值呈现阶梯

式提升,吸引众多企业投资建设生态停车场、文化休闲广场等配套设施,进一步形成土地增值的联动效应。

四、鲁西南农宅闲置空间再利用面临的问题与对策

(一) 资金短缺问题及解决措施

鲁西南农宅闲置空间再利用面临资金短缺困境,农宅再利用项目前期需较大投入,涵盖房屋修缮、基础设施建设、产业培育等方面,而地方政府财政支持存在局限,社会资本参与度不足,致使资金缺口较大。破解这一问题需拓宽资金来源途径,政府应加大财政投入力度,设立农宅闲置空间再利用专项基金,对符合条件的项目给予资金补贴与贷款贴息,同时出台优惠政策吸引社会资本参与,如实施税收减免、土地使用优惠等措施,鼓励企业和个人投资农宅再利用项目。此外要引导村民自筹资金,通过村民入股、集资等方式共同参与农宅改造与运营,以此缓解资金压力,可探索“政府引导+企业投资+村民参与”的多元化融资模式,如政府与企业合作开发大型乡村旅游项目,村民以闲置农宅及劳动力入股并共享项目收益,从而解决资金短缺问题。

(二) 规划管理不足问题及应对策略

目前鲁西南农宅闲置空间再利用存在规划科学性不足与管理效能欠缺的问题,改造过程中盲目建设、重复建设等现象突出,对乡村整体风貌及生态环境造成破坏,解决这一问题需强化规划引领作用,结合乡村发展定位与资源特色,编制农宅闲置空间再利用专项规划,明确再利用目标、原则、重点区域及功能布局^[4]。同时建立健全管理机制,加强对农宅再利用项目的审批、监管和验收,确保项目建设符合规划要求与质量标准。此外要加强部门协作,构建多部门联动的工作机制,共同推进农宅闲置空间再利用工作,可借鉴先进地区实践经验,引入专业规划团队实施乡村全域规划,统筹考量农宅再利用与乡村产业发展、生态保护、文化传承的关系,避免无序开发。

(三) 人才匮乏问题及改善方法

鲁西南地区农宅闲置空间再利用面临专业人才短缺的现实困境,规划设计、经营管理、市场营销等领域专业人才的匮乏,致使项目建设水准不高、运营管理效能不足、市场推广力度薄弱。为扭转这一局面,一方面需强化人才培养体系建设,依托本地职

业院校与培训机构,开设契合农宅再利用需求的专业课程,培育适应乡村发展的本土人才队伍;另一方面要加大人才引进力度,通过制定优惠政策,吸引城市规划师、建筑师、旅游管理人才、电商人才等专业力量投身乡村农宅再利用项目,为乡村发展注入新鲜智力资源。同时构建人才激励机制,提升人才待遇保障,打造优质工作生活环境,确保人才“引得来、留得住、用得好”,可设立乡村振兴人才奖励基金,对在农宅再利用项目中作出突出贡献的人才予以表彰奖励,同步完善乡村交通、医疗、教育等基础设施建设,提升人才生活便利程度。

(四) 文化保护与发展矛盾问题及处理方式

在农宅闲置空间再利用进程中,文化保护与发展的矛盾客观存在,过度追逐经济利益可能致使传统建筑与文化遭受破坏,而单纯强调文化保护又可能制约农宅再利用的经济效益^[5]。化解这一矛盾需秉持保护与发展并重的原则,在农宅改造中注重传统建筑风貌与历史文化元素的保护,运用传统工艺和材料开展修缮改造,留存乡村的历史记忆与文化特色,同时深入挖掘乡村文化内涵,将文化元素融入产业发展,如开发文化体验旅游项目、打造文化创意产品等,实现文化保护与经济融合的有机融合,让传统文化在发展中得以传承创新。建立传统建筑保护名录,对具备历史文化价值的农宅实施重点保护,同时鼓励在保护基础上进行适度开发,如将传统院落改造成文化展示馆、非遗工坊等,达成文化传承与经济的双赢局面。

五、结语

鲁西南农宅闲置空间再利用对乡村经济发展有着明显的促进功效,借助科学合理的再利用策略,能够激活乡村特色产业,增加农民收入,推动城乡要素流动,提升乡村土地价值。在再利用过程中也面临资金短缺、规划管理不到位、人才匮乏、文化保护与发展矛盾等问题,今后需要通过拓宽资金渠道、强化规划管理、培养和引进人才、协调文化保护与发展的关系等举措,进一步优化农宅闲置空间再利用模式,充分发挥其对乡村经济发展的推动作用,助力鲁西南地区乡村振兴战略的实施,实现乡村经济的可持续发展。

参考文献

- [1] 宗振振. 触媒视角下乡村闲置空间活化利用策略研究[D]. 内蒙古工业大学, 2021.
- [2] 杨婷. 城乡老人共居养老模式下杜家庄村闲置农宅改造设计研究[D]. 西安建筑科技大学, 2023.
- [3] 王健. 共享理念下苏州乡村闲置资源再利用策略研究[D]. 苏州科技大学, 2022.
- [4] 周婧. 共治视角下北京传统村落闲置建筑空间更新模式研究[D]. 北京建筑大学, 2024.
- [5] 韩琳. 王上村闲置公共建筑改建与再利用研究[D]. 西安建筑科技大学, 2021.
- [6] 薛丽. 基于农文旅融合发展背景下的乡村闲置场所活化利用策略研究[D]. 安徽建筑大学, 2024.
- [7] 赖楚杨. 乡村闲置空间活化利用策略思考——基于国内外案例的经验借鉴[C]//中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(16乡村规划). 上海同济城市规划设计研究院有限公司, 2023: 1948-1958.
- [8] 杨婷. 城乡老人共居养老模式下杜家庄村闲置农宅改造设计研究[D]. 西安建筑科技大学, 2023.
- [9] 廖明熠. 客家传统村落建设控制地带农宅整治研究[D]. 华侨大学, 2022.
- [10] 于洋. 鲁西南新农村工业化开放式合院住宅设计研究[D]. 哈尔滨工业大学, 2023.