

资源盘活破局 前瞻布局拓路 下谢村：空壳村 的华丽蝶变



下谢村鸟瞰图

下谢村位于西城街道最西端，曾经是泥巴路、红砖墙、村集体经济薄弱的空壳村。

近几年在“两山”理论的指引下，下谢村通过盘活土地资源，让共富账本越写越厚，蝶变之路越走越宽，实现了农业有奔头、农村有看头、农民有甜头。

近日，记者走进下谢村，感受乡村新变化，探寻可持续发展的新路径。

借鸡生蛋 赚到 第一桶金

现在我家房子能出租收租金，自己还有工作，日子比以前好太多了。近日，当记者走进西城街道下谢村，谈及村里发展带来的变化时，村民谢毅广打开了话匣子，脸上洋溢着幸福的笑容。

曾经的下谢村，村容村貌破旧，黄泥路坑洼不平，红砖墙斑驳陆离，大多数村民选择外出务工，村庄发展陷入困境。

2013年村两委换届成为关键转折点。这一年，通过人才引进谢明丰回村担任党支部书记。上任后，他与村两委深入探讨，提出“收回占用土地、统一招商运营”的创新计划，目标直指荒废多年的返还地。

其实，往届村干部也曾想盘活返还地，但因种种原因未能实现。谢明丰提出计划时，村民充满顾虑：建厂房能让村庄发展吗？能分到钱吗？面对质疑，谢明丰带领村两委成员一户户走访、一遍遍沟通。他们坦诚地与村民交流：要是成功了，大家不都能过上好日子吗？这份真诚与决心打动了村民。

随后，村两委班子团结一致，本着“三股绳要打五股辫”的心，将返还地进行招投标，以每平方米70元的价格，中标者获得该地块20年的使用权，且需在前三年一次性交清费用。这一举措成效显著，随着第一笔高达500万元的资金

到账，村庄收获了发展历程中的“第一桶金”。

这笔钱让“集体增收、村民受益”的承诺有了实打实的支撑。赚到“第一桶金”的首个年度，村两委按实际人口为每位村民发放了1000元红利，后来调整为每人每年2000元。这笔“民生红包”成了村民的“定心丸”，跟着村集体干有奔头的共识在全村愈发坚定。

此后，下谢村将目光投向村庄基础设施。下谢村村委会副主任谢智法介绍，以前该村因集体经济薄弱，基础设施建设长期滞后，村内一条“断头路”更是成了村民的“心头堵”。对此，村两委将

改善民生放在首位，全力推进打通“断头路”工程。道路贯通后，不仅方便了村民日常出行，也让村庄的交通脉络愈发顺畅。

在基础设施建设中，下谢村还走出了一条“借力发展”之路。谢明丰将经商务思路融入村庄治理，乘着“美丽乡村”建设东风，整合力量、主动借力，推进民房外立面粉刷、污水管网改造、文化礼堂修缮等民生工程，村容村貌焕然一新。

从“借鸡生蛋”赚“第一桶金”，到用好资源政策实现蝶变，下谢村告别“脏乱差”，步入“资源盘活、集体增收、反哺村民”的良性循环，乡村活力持续释放。

房东经济 转变 股东经济

2023年，全国首个国家林草装备科创园（以下简称“科创园”）正式落地永康，其中科创园大部分园区就建在下谢村。

然而，一个项目的落地并不是仓促上马，而是把机会留给有准备的人。在村两委班子的积极带动下，下谢村的民心更齐了，劲头更足了，也让村庄有了更多发展机会。

在科创园土地征迁过程中，下谢村仅用一个星期就实现签约率达92%，半个月基本完成签约，1个月完成500多穴坟墓的迁移，以高效行动跑出了“下谢速度”，其背后正是基于村两委的前瞻性谋划与主动作为。

而他们的前瞻性远不止于此，村庄

发展也没有停下脚步。此前，依托“厂房经济”，下谢村实现了从普通村庄到经济强村的蝶变。但村两委并未满足于此，而是以科创园为依托，瞄准园区未来需求，将目光投向商超、餐饮、休闲服务等新领域。

随着村庄变好，年轻人回流，外来人口增多。科创园建成后，会有更多人来这里工作、消费，完善配套设施和服务才能留住人。谢智法道出了村两委的发展思路。

近年来，人口的持续流入为下谢村带来了实实在在的“人气红利”，也让村两委抓住了发展机遇，不断提升村庄自身的“造血”功能，将“人流”转化为推动村庄发展的“商流”。

面对当前传统厂房租赁市场疲软的现状，村两委计划将科创园周边4000多平方米的闲置土地，打造成集商超、菜场、餐饮及休闲娱乐设施于一体的商业综合体。目前，该项目已完成立项与前期规划工作，即将进入招投标阶段。未来，该商业综合体将有效承接科创园建成后产生的消费需求，进一步实现村集体与园区企业的共赢发展，为下谢村的长远发展注入新动能。自此，下谢村将实现产业模式转型，从过去单一的厂房租赁，逐步向涵盖商业、服务、居住的综合运营模式升级。

项目的建设将会吸引众多企业和商户前来入驻，但招进来之后如何有效管理成了摆在面前的关键问题。对此，下

谢村探索了新的发展路径：成立专业化物业公司，以公司化的形式管理商业配套和出租房源，确保村集体经济效益更透明，为村庄的健康发展提供有力保障，还能解决村民的就业难题，让村民共享发展成果。

而这一举措将让下谢村实现从过去资源出租的“房东经济”，向聚焦运营服务、主动创造价值的“股东经济”转型，开辟了一条可持续、高附加值的长期收入渠道。

谢明丰说：着眼长远发展的谋划，将为村庄发展带来新的增长点。下谢村村两委的提前布局，让村庄从“资源依赖”向“运营创富”转型的路径更清晰，为村庄可持续发展注入强劲动力。

“盘活资源+创新合作”双轮驱动

的通道。

今年我承包了300亩左右农田，其中260亩主要用于发展稻虾产业，算下来每亩能增收1000元左右。站在下谢村连片的稻田旁，种粮大户朱熟良分享了丰收的喜悦。他介绍，稻虾共生模式不仅提高了土地利用效率，种植效益也跟着大幅提升。明年我打算在稻田里套养甲鱼，争取把有限的土地资源挖出新的增收空间。朱熟良说。

据了解，下谢村共有良田700余亩，前些年不少土地面临抛荒困境。为

破解这一难题，村两委主动破局，通过“统一流转、规模发包”的方式，将零散闲置的土地资源整合起来，并引入种粮大户开展集约化经营。如今，曾经的抛荒地变成了“丰产田”，不仅为种粮大户提供了发展平台，也为村集体盘活了沉睡的土地资产，为乡村产业发展注入了新活力。

近年来，下谢村通过“盘活存量资源+创新合作模式”双轮驱动，推动村集体经济持续攀升。目前，该村土地流转年租金收益达30余万元，资源整合为发

展高附加值农业奠定坚实基础。

为突破发展瓶颈，下谢村还积极拓展多元化合作路径。以乌牛山水库为例，此前该水库与武义县桐琴镇共同经营，并承包给租户从事养殖业，村集体以占股形式享受分红收益。眼下，该村有了新的发展计划。待现有承包合同到期后，村集体计划加大占股比例，打造生态休闲项目，让水库的山水资源进一步转化为经济收益，真正实现土地生金、山水变现。

融媒记者 潘燕佳 许