

# 农村土地制度改革对传统村落旅游发展的影响研究

——以湖南省浏阳市楚东村为例

刘天翌, 陈叶\*

衡阳师范学院地理与旅游学院, 湖南 衡阳

收稿日期: 2024年10月17日; 录用日期: 2024年12月20日; 发布日期: 2024年12月31日

## 摘要

旅游发展与土地利用之间存在着紧密的关系, 二者相辅相成。浏阳市自2016年实行农村“三块地”改革试点以来, 在许多方面取得了突破性的进展。楚东村是中国传统村落, 近几年依托锦绶堂、楚东山大屋等红色旅游资源, 旅游业有了一定的发展。本文以浏阳市楚东村为研究对象, 前期采用文献资料法, 后期采取问卷调查法和访谈法相结合的方式, 调查分析楚东村农村土地制度改革现状、传统村落保护利用情况以及农户对农村土地制度改革和传统村落旅游的意愿、想法。研究发现: 一是农村土地制度改革会从用地、资金、人才方面对传统村落旅游的发展产生推动作用, 二是尽管楚东村的农村土地制度改革、传统村落的保护和利用存在一些问题, 但是当地的农户非常愿意参与旅游发展以及支持农村土地制度改革, 最后从政策宣传、社会保障、土地流转、农户参与等方面提出对策建议。

## 关键词

农村土地制度改革, 传统村落旅游, 楚东村

# Research on the Impact of Rural Land System Reform on the Tourism Development of Traditional Villages

—Taking Chudong Village, Liuyang City, Hunan Province as an Example

Tianzhao Liu, Ye Chen\*

Geography and Tourism College of Hengyang Normal University, Hengyang Hunan

\*通讯作者。

文章引用: 刘天翌, 陈叶. 农村土地制度改革对传统村落旅游发展的影响研究[J]. 地理科学研究, 2024, 13(6): 1048-1061. DOI: 10.12677/gser.2024.136101

## Abstract

There is a close relationship between tourism development and land use, and the two complement each other. Since the implementation of the rural “three piece land” reform pilot in 2016, Liuyang City has made breakthrough progress in many aspects. Chudong Village is a traditional Chinese village. In recent years, relying on red tourism resources such as Jinshutang and Chudongshan Mansion, the tourism industry has developed to a certain extent. This article takes Chudong Village in Liuyang City as the research object. In the early stage, literature review method was used, and in the later stage, a combination of questionnaire survey and interview method was adopted to investigate and analyze the current situation of rural land system reform, the protection and utilization of traditional villages, and the willingness and ideas of farmers towards rural land system reform and traditional village tourism in Chudong Village. Research has found that firstly, rural land system reform will have a driving effect on the development of traditional village tourism in terms of land use, funding, and talent. Secondly, although there are some problems in the rural land system reform, protection, and utilization of traditional villages in Chudong Village, local farmers are very willing to participate in tourism development and support rural land system reform. Finally, countermeasures and suggestions are proposed from policy promotion, social security, land transfer, and farmer participation.

## Keywords

Rural Land System Reform, Traditional Village Tourism, Chudong Village

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

改革开放以来,我国农村土地制度改革经历了确立、完善、深化三个阶段,走出了一条独具中国特色的农村土地制度创新之路。从开始确立家庭联产承包责任制、“包产到户”、“包干到户”,到不断稳定土地承包关系、全面取消农业税费、逐步发展土地流转、土地承包步入依法管理轨道,农村土地制度不断得到完善。党的十八大后,又进一步对深化农村土地制度改革作出了一系列重大决策部署,先后建立了农村土地“三权分置”制度,即“所有权”归“农村集体”所有、“承包权”归签订承包合同的农民所有、“经营权”则是农村土地流转后负责经营土地的人所有;开展农村土地承包经营权确权登记颁证、发展多种形式适度规模经营、明确第二轮土地承包到期后再延长三十年;统筹推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革;建立健全农村土地产权流转交易制度等等[1]。通过深化农村土地制度改革,助推乡村振兴战略,不断促进城乡融合发展,切实解决好“三农”问题,加快实现中国农业农村现代化。近年来随着城镇化的进程不断加速,许多偏远地区的农村人口不断向城市涌入,导致农村的土地资源大量闲置,土地利用效率低下,很多的传统村落亦是如此。一方面城镇建设用地不断扩张,另一方面农村大量闲置的土地资源得不到有效的利用,城市和农村在用地方面存在着极大的矛盾,这严重地阻碍了城乡经济的发展。因此,为了缩小城市和农村之间的差距,就要把农村闲置的土地资源充分利用起来。2014年,国家实行农村“三块地”改革试点。2022年,党的二十大报告进一步提出要深化农

村土地制度改革, 赋予农民更加充分的财产权益, 全面推进乡村振兴。国家出台的这些政策文件, 充分显示了农村土地制度改革的重要性。

“传统村落是指形成较早, 拥有较丰富的传统资源, 具有一定历史、文化、科学、艺术、社会、经济价值, 应予以保护的村落” [2]。传统村落在社会经济发展过程中一直以来备受政府和学界的关注。我国自 2012 年 12 月公布第一批中国传统村落以来, 先后分六批将有重要保护价值的 8155 个村落列入中国传统村落保护名录并实施了挂牌保护。2024 年 10 月, 习近平总书记在安徽考察时强调, 要进一步推动文化和旅游融合发展, 把文化旅游业打造成为支柱产业。要加强传统村落、传统建筑保护传承利用, 推动优秀传统文化创造性转化、创新性发展[3]。而近年来, 学界对传统村落旅游的研究主要集中在以下几个方面: 一是传统村落旅游开发研究, 如陈刚从发展人类学的视角对民族地区传统村落旅游开发进行了研究[4]; 邵秀英等对黄河流域传统村落旅游响应度及影响因素进行了研究[5]; 张强等以古徽州为例, 对传统村落旅游竞争力进行了研究[6]; 王慧等基于文旅深度融合视角对辽宁传统村落旅游优质发展路径进行了探讨[7]; 刘沛林等以张谷英村为例对传统村落景观基因数字化传播及其旅游价值提升进行了研究[8]; 张赫等对陕南秦巴山区传统村落旅游潜力进行评估并构建了开发格局[9]。二是传统村落旅游对农户的影响研究, 如杨馥端等以湖南省板梁村为例, 从催化视角对旅游驱动型传统村落共同富裕的机制与路径进行了研究[10]; 李军明等对传统村落旅游推动共同富裕的三次分配机制进行了研究[11]; 项慧燕等以湖南省郴州市 4 个典型传统村落为例, 对传统村落旅游地农户可持续生计进行了研究[12]; 谢双玉等以恩施州二官寨村为例, 对传统村落旅游发展中的居民诉求及其影响因素进行了研究[13]; 张平等以古丈县默戎镇龙鼻嘴村为例, 对传统村落旅游生计转型意愿及影响机制进行了研究[14]。三是传统村落旅游对土地利用和人居环境的影响研究, 如王兆峰等以雪峰山崇木凼村为例, 对旅游型传统村落居民点空间重构进行了研究[15]; 刘梦瑶等以北京市门头沟区马栏村为例, 对红色旅游驱动下传统村落的重构与空间生产进行了研究[16]; 张斌等以陕西省礼泉县袁家村为例, 从微尺度对旅游型传统村落用地与空间格局演变进行了研究[17]; 王兆峰等以湖南省十八洞村为例, 对乡村振兴背景下旅游型传统村落人居环境有机更新进行了研究[18]。传统村落保护和旅游发展过程中亦受到土地利用的制约, 土地制度改革对传统村落旅游发展具有重要影响。而这方面的研究目前较为有限。因此, 本研究选取农村土地制度改革试点浏阳市的大围山镇楚东村为研究对象, 在实地调研的基础上, 了解当地村民对农村土地改革的态度和想法、传统村落旅游的发展现状以及农村土地制度改革的情况, 发现其中存在的问题, 为传统村落旅游的发展提供建议, 对丰富农村土地制度改革研究、优化农村土地结构、促进传统村落保护利用和推动乡村全面振兴具有重要的意义。

## 2. 研究区域概况

楚东村位于湖南省浏阳市东北的大围山镇中部, 浏阳河从村内流过, 距离浏阳市区 57 公里, 沿着浏东公路驱车约 1 小时车程。村域面积 18 平方公里, 村内林地资源丰富, 生态环境优越, 水果种植业发达。当地村民多以水果种植业为生, 每家屋前屋后都种植果树, 生产的水果主要有: 李、桃、梨, 同时也发展养殖业, 村内有多个农业生产合作社, 并且创办了电商平台, 每年村内的农产品在没有上市前就已经被预订了, 水果主要销往广东, 同时也面向来楚东村参观的附近游客, 村子还创办了两个水果品牌“湘东明珠”和“楚东山”; 村子实行“路长制”把各个路段的安全、卫生的责任落实到个人, 同时实行垃圾分类, 村内干净整洁。

楚东村拥有丰富的历史文化资源, 是第二批中国传统村落和湖南省特色旅游名村。早在新石器时期, 境内就有人类居住, 20 世纪 80 年代考古人员在楚东村新田坳发现了许多石斧、石刀、陶瓷片, 证明了早期人类在此活动, 因此确定此处为古文化遗址。楚东村当地农户多为客家人, 村内的古建筑、传统民居众多, 古建筑多形成于清代, 均为青砖黑瓦木质祀宇式结构的客家民居建筑, 其中国家级文物保护单位

锦绶堂建于光绪 23 年，是典型的清末庄园建筑，到现在已有 120 年的历史了，大院占地 4000 平方米，大小房间 100 多间。除了锦绶堂以外，楚东山大屋也是清代的建筑，目前是省级文物保护单位，此外还有鲁家大屋、钟家大屋、明代的跳石桥，这些都见证了楚东村的历史，近年楚东村依托这些红色旅游资源发展传统村落旅游，每年吸引游客近 10 万人。

3. 研究设计

本文主要采用访谈法和问卷调查法相结合的方式，前期笔者通过中国知网查阅关于“农村土地制度改革”、“传统村落旅游”等相关的文献，了解到了近几年我国农村土地制度的改革内容、重点和影响以及旅游用地与旅游发展之间的关系等，通过浏阳市政府门户网站查阅浏阳市关于“三块地”改革试点的政策文件和楚东村的基本概况。2021 年 4 月 2 日至 4 月 11 日对问卷进行设计，问卷一共分为三个部分，第一个部分为农户的基本信息，包括：年龄、性别、户口类型，第二部分为当地农村土地制度改革的具体情况和当地传统村落保护利用的状况，第三部分为农户对农村土地制度改革以及传统村落旅游开发的意愿和想法，调研的对象主要为当地的村民，调研的目的是了解当地土地改革的状况、传统村落保护与开发的情况、当地村民的态度和想法，据此分析农村土地制度改革给传统村落旅游开发带来的影响，根据实地调研中存在的各方面的问题提出相应的对策，从而更好地促进传统村落旅游的发展。

2021 年 4 月 12 日，笔者前往大围山楚东村进行调研，对当地的居民共发放纸质问卷 20 份，有效问卷 20 份，问卷发放的地点为水果公园、锦绶堂、楚东山大屋、秋收起义马鞍山主阵地、鲁家老屋附近，问卷选取这几个地点的原因是这些住户位于正在开发或规划的文物资源附近，他们对于农村土地制度改革改革的意愿、想法会对将来楚东村传统村落旅游的开发产生重大影响，由于村子的面积大，每一户都相隔的很远，并且当天下雨，农户都没有出来活动，大都紧闭门户，这给线下发放问卷造成了很大的障碍，同时村民的文化水平有限，填写一份问卷需要较长的时间，所以为了提高调研的效率，笔者通过当地的村委会在楚东村村民微信群利用问卷星发放电子问卷，共回收 90 份，有效问卷 80 份，为了弥补前期间卷设计的不足，所以在此次研究的过程中笔者对楚东村内的农户、村委会工作人员以及民宿的老板进行了面对面访谈，访谈的内容不受提纲的限制，访谈的实际内容按照访谈者和被访谈者关系的深入临时发挥，同时笔者还通过电话对大围山国土所的陈所长进行了访谈，电话访谈共 17 分钟，访谈的主要内容是更进一步了解目前包括楚东村在内的整个大围山镇土地改革的实施情况以及未来土地改革的方向。

本研究共设计发放问卷 110 份，收回有效问卷 100 份。其中线下问卷 20 份，有效问卷 20 份；楚东村群内回收问卷 90 份，有效问卷 80 份。此次线下问卷调查的对象均为农村户籍，城市户籍的调查对象的相关信息均从线上获取，调查的男性人数和女性人数相当，年龄集中在 20~75 岁之间，表 1 反映了本次调查的对象的分布情况。

Table 1. Frequency analysis of demographic variables  
表 1. 人口学变量频率分析

变量	选项	频率	百分比	平均值	标准差
户籍	农村	73	73%	1.27	0.45
	城市	27	27%		
性别	男	47	47%	1.53	0.50
	女	53	53%		

续表

年龄	20 岁以下	4	4%	2.65	0.93
	21~35 岁	49	49%		
	36~55 岁	30	30%		
	56~75 岁	12	12%		
	75 岁以上	5	5%		

为了弥补问卷调查的不足，笔者还对当地的居民进行了访谈，此次共访谈了 6 人，面对面访谈了楚东村村委会工作人员、农户、帅叔家民宿老板，电话访谈了大围山国土所的所长，访谈的对象主要以男性为主，男性为 5 名，女性多以“咱们妇人家不懂什么改革”为理由拒绝。表 2 反映了访谈对象的基本信息。

Table 2. Basic information of interview samples

表 2. 访谈样本基本信息

编号	性别	年龄	身份
1	女	30~35	村委会
2	男	55~60	农户
4	男	65~70	农户
5	男	30~35	大围山国土所所长
6	男	30~35	民宿老板

## 4. 研究结果分析

### 4.1. 楚东村农村土地制度改革现状分析

#### 4.1.1. 改革尚未全面推进

通过调查的问卷的数据可知 70% 以上的村民对农村三块地改革的情况不了解，10% 的村民对农村三块地改革的情况十分不了解，这部分人主要是老年人，还有 10% 左右的农户只了解与自己利益相关的，这部分人主要是关注时事，并且经常上网的中年人，如表 3；同时结合对当地的一些村民进行访谈的情况了解到，尽管有些村民表示对农村土地制度改革有一定的了解，但是在具体问到“农村三块地”改革包括哪些具体的内容以及浏阳市楚东村做了哪些试点工作的时候，他们则表示不理解，这说明尽管在浏阳市推行“三块地”改革试点的工作很多年了，但是浏阳在楚东村并没有完全将其他地方试点的方法推广。在实地发放问卷调查的过程中，对于一些名词如“宅基地有偿退出”、“集体性经营建设用地直接入市”、“三权分置”、“农村土地确权”等，村民表示对这些词汇表示比较陌生，其中在秋收起义马鞍山主阵地附近居住的一名农户表示这些名词他听都没有听说过，一方面主要是由于一些试点在楚东村还没有全面推行，另一方面也说明村委会对相关的改革没有起到很好的宣传和教育作用。

#### 4.1.2. 土地确权已全部完成，超标宅基地将有偿使用

到目前为止楚东村村民的土地确权工作已经基本完成，并且每一户居民都拿到了农村土地承包经营权证，该证书包括了承包人的姓名、承包的期限、承包的方式以及承包地块的面积、位置，从问卷的数据来看，大部分村民表示非常支持农村开展土地确权的工作，因为村民在土地上一直存在许多纠纷，一



**Table 3.** Familiarity of farmers in Chudong Village with the rural three-plot land reform  
**表 3.** 楚东村农户对农村三块地改革的了解程度

了解程度	人数	比例
非常了解	2	2%
比较了解	8	8%
了解	10	10%
不了解	70	70%
非常不了解	10	10%

旦确权了也就意味着明确每个人的土地范围，保障个人的权益，同时也能够缓解“一户多宅”的现象，保障社会公平，但是也有很少的一部分人表示多的宅基地可能会被收回去，将会损害自己的利益，从村委会了解到宅基地的确权工作也已经基本完成，但是目前还没有颁发不动产权证书，从 2018 年到目前为止已近有 30 人向浏阳市政府主动提出申请不动产权证书，通过宅基地确权以后，村内很少存在“一户多宅的情况”，基本是一户只有一套房子，据村委会介绍对于宅基地超标的问题的解决方案将来是对超标的宅基地进行收费。

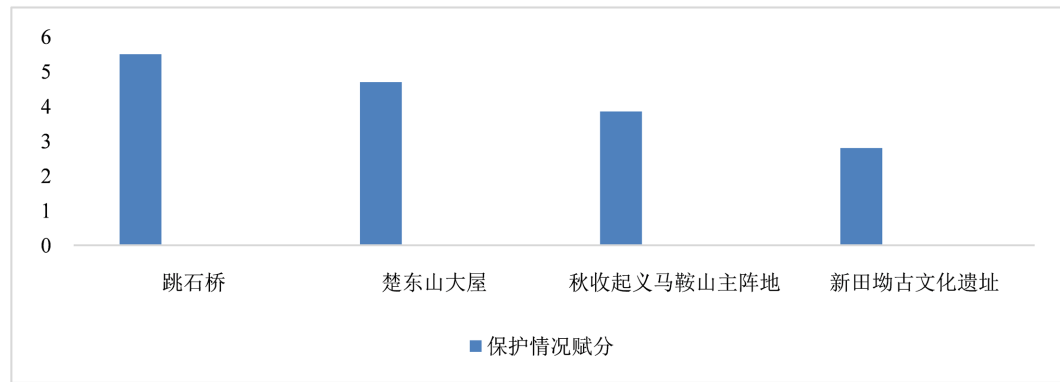
**4.1.3. 集体建设用地开发利用效率较低**

楚东村的集体建设用地包括：村民住宅、公共设施用地、公益性用地，笔者通过电话访谈大围山国土所的陈所长了解到由于楚东村以水果种植为主，所以基本农田很多，国家为了保证粮食生产的安全，严格规定耕地的红线不能碰，村庄目前所做的旅游规划都是在原有的基础上进行修缮，在这一轮修缮工作中并没有新的用地需求，也不需要引入新的开发项目，所以没有集体经营性建设用地入市拍卖，在关于“您认为村内现有集体建设用地开发利用的效益如何”，58%的农户认为效益很低，只有 5%的人认为效益较高，尽管楚东村已经完成了土地确权的工作，村委会也收回了一批宅基地，但是这批宅基地还是处于闲置状态，没有通过相关的渠道进入市场拍卖或者利用当地丰富的农业资源吸引外部企业进入，把土地入股，位于楚东村河西街上的两户倒塌的老宅子，虽然房子的主人已经搬迁到别处了，宅基地退给村集体了，但是宅基地上倒塌的房子仍然没有采取任何措施去清理，使得其和周围的环境显得格格不入。

**4.2. 楚东村保护和旅游发展现状分析**

**4.2.1. 传统住宅的保护利用不理想**

对于目前楚东村历史文物资源保护利用情况，通过问卷分析和实地访谈可以知道村民一致认为锦绶堂保护利用得最好，其次是跳石桥、楚东山大屋、新田坳古文化遗址、秋收起义马鞍山主阵地、鲁家老屋，如图 1。锦绶堂在 2013 年就被政府征收了，其中的原来的三户住民也早已迁出来了，因此保存的比较好完好，在实地走访的过程中，在村内已经见不到传统的住宅了，都是以现代的三层住宅为主，由于村子比较大，田地多，所以每一个农户的房子都相距的比较远，传统建筑只有在河西街上才可看到，但是这些建筑都是后面按照传统住宅的样式新建的，从村内到河西街的路上，仅仅存在两处传统住宅，一处住宅孤零零地位于马路的坡地上，十分破旧，卫生条件非常差，已经没有人居住，现在主要用来圈养鸡鸭，另外一处位于河西街上，当地居民说是鲁家大屋，房子目前已经倒塌了，可见村内传统村落的保护的状况并不是很乐观，楚东山大屋有两个独立的庭院，屋内现在还住着 10 多户人家，由于考虑到楚东山大屋的历史文化价值，政府准备将其征收，但是住户就补偿的问题和政府之间一直没有达成协议，迟迟不肯迁移出来，对大屋的保护和恢复造成了阻碍。



**Figure 1.** Farmers' scores on the protection and utilization of historical and cultural relics in Chudong Village  
**图 1.** 农户对楚东村历史文物资源保护与利用状况的赋分

#### 4.2.2. 旅游尚未成为主导产业

通过问卷分析如表 4, 当地农户的主要收入来源于水果种植, 此外是工业(村内村民大都在隔壁的烟花厂上班), 真正从旅游的发展中获得的收益很少, 那些从旅游业中获得的收入主要来自于向游客出售水果、土特产以及发展生态农庄、民宿, 由于受到游客的季节性影响, 这种收入具有很大的不稳定性。

**Table 4.** Main sources of income for farmers  
**表 4.** 农户的主要收入来源

收入来源	人数	比例
农业	40	40%
工业	35	35%
旅游	25	25%

#### 4.2.3. 锦绶堂在周边地区知名度比较高

近年来来楚东村的游客主要是奔着锦绶堂来的, 其中一位村委会人员说道: “你们也知道锦绶堂已经声名在外了, 锦绶堂就是一块宝, 目前村里正在做红色旅游规划, 等规划完成以后, 就可以在锦绶堂的许多个房间看到 3D 展览厅、文物展览馆, 我们想要把楚东村打造为红色旅游的基地锦绶堂是必不可少的, 但是这个过程是非常漫长的, 得一步一步来”, 楚东村现在已经把大围山水果公园、楚东山大屋、跳石桥一同纳入了旅游发展规划了, 旅游规划的总面积是 7.2 平方公里, 未来这里将通过依托红色旅游资源吸引游客到来的同时, 游客还可以进行水果采摘, 此外关于楚东村未来的发展模式, 村委会介绍将采取“公司 + 农户 + 旅游”。

#### 4.3. 农村土地制度改革对楚东村旅游发展的影响分析

农村集体经营性建设用地入市、农村宅基地和土地征收制度改革会推动共享农庄、特色小镇等特色乡村旅游发展, 尤其是前面两项改革与传统村落旅游的发展息息相关, 它们会从人才、资金、用地、配套设施等方面推动传统村落旅游的发展, 下面提到的农村土地制度改革只包括集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革, 所以下面笔者将详细阐述农村集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革将如何促进传统村落旅游的发展。

##### 4.3.1. 宅基地三权分置改革对传统村落旅游发展的影响

宅基地的“三权”指的是宅基地的所有权属于集体, 宅基地的使用权属于农民, 资格权属于集体经

济组织成员，而通过宅基地三权分置，宅基地的使用权可以从农民身上剥离出来，农户可以把宅基地的使用权让渡给第三方从事经营活动，此时宅基地所有权仍然属于集体，资格权还是属于集体经济组织成员，但是使用权属于第三方，这样就形成了宅基地三权分置的局面。开展宅基地“三权分置”改革能够盘活广大农村闲置宅基地和房屋资源，引导社会资金、人、智力与技术等关键要素流向农村[19]。农村用于发展旅游地的主要有宅基地、自留地、集体建设用地、未利用的土地和水域以及农地，其中宅基地在农村建设用地中所占的比重大，并且在这几种类型的用地中，农户对宅基地的处置权相对来说最自由，然而农村居民外出进城务工的现象很普遍，所以村内大部分的宅基地都得不到有效利用，宅基地三权分置，则有利于盘活农村的宅基地，农户可以通过个人或者和村集体合作把闲置的宅基地的使用权通过出租、出让、入股三种方式进行流转。

农村闲置的宅基地一般有以下几种利用方式如图 2。通过实施“闲置农房 + 特色民宿”变农房为客房；实施“农房 + 摄影展览”变农房为展厅；实施“农房 + 土菜馆”变农房为餐厅；实施“闲置农房 + 传统工艺铺”变农房为厂房；艺术家向农户租赁闲置传统住宅或者企业通过购买宅基地使用权对宅基地上的传统民居进行再造或重建打造艺术创意 SOHO 公社；通过借助当地独特的旅游资源和乡村的自然地貌由房地产开发商等企业专门投资建设度假酒店，通过分时销售房间使用权的方式为游客提供度假旅游居所；把闲置的农房和附近的耕地、林地以及水域相结合打造共享农庄。综上所述，农村闲置的宅基地“三权分置”，不仅可以增加农民的财产性收入，同时也可以实现农民就地就业，对于缓解农村空心化的现象，提高农户参与旅游业的积极性具有重要意义，也为传统村落旅游的发展提供住宿、饮食、休闲娱乐条件。

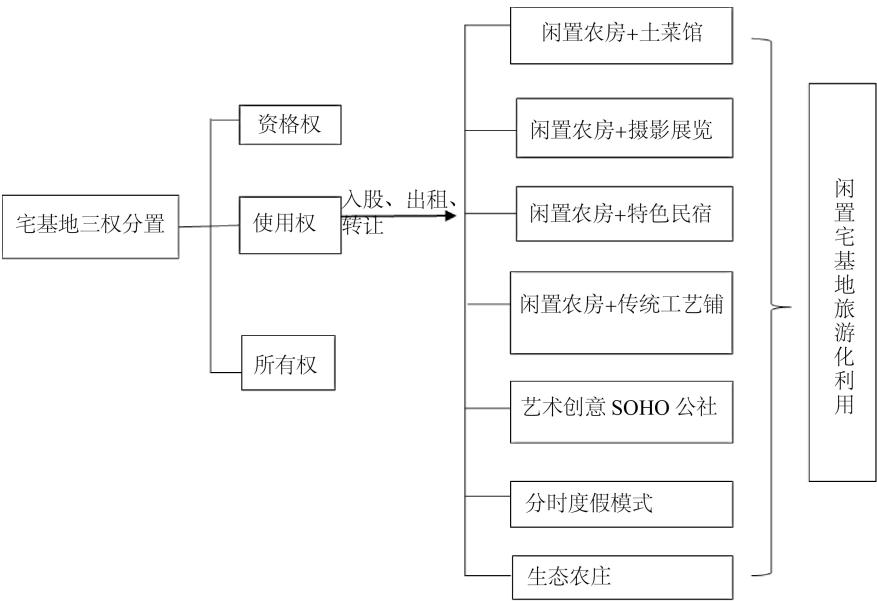


Figure 2. The impact of the reform of the three-rights separation of homesteads on the development of traditional village tourism

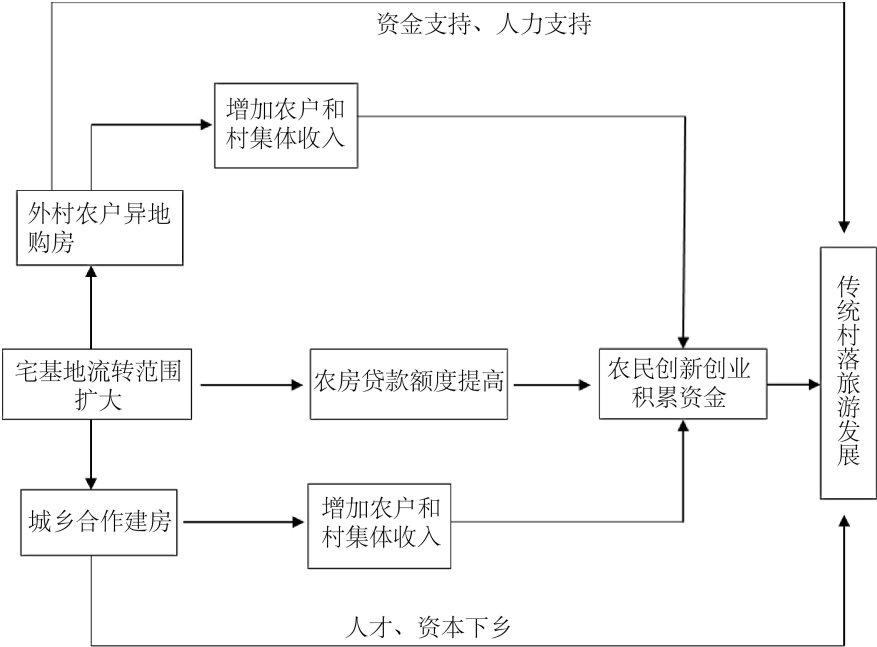
图 2. 宅基地三权分置改革对传统村落旅游发展的影响

4.3.2. 宅基地流转范围扩大对传统村落旅游发展的影响

一般来说衡量一件东西的价值，首先就需要看它的流通范围，在改革试点启动以前，宅基地只可以在村集体经济组织成员内部流转，银行处理也相对麻烦，农房抵押贷款金额低，通过宅基地的改革，其流转范围将扩大，从而会大大提高农房的贷款额度，那么当地农户可以把农房拿到到银行抵押贷款，通



过贷款得到的资金可以在当地开发旅游产品, 满足游客的需要。此外外村的人经过批准, 同时每年缴纳一定的宅基地使用费就可以在本村购买宅基地, 城市的人经过合法的程序可以和当地村民协商一起合作建房, 享有宅基地的使用权 70 年, 城市的居民一般具有较强的市场意识、创新能力强, 所以通过这种方式可以吸引城市资本、人才下乡, 为传统村落旅游的发展提供智力和资本支持, 如图 3 直观地展示了宅基地流转范围扩大后对传统村落旅游发展产生的可能影响。浏阳市亚洲湖村村民胡某在外务工, 宅基地制度改革后, 他毅然决然地放弃了外地的工作, 他用不动产权证从浏阳农商银行获得了三十万元的抵押贷款后回乡承包了一片果园以及把自家的房屋改造为客房, 在旅游旺季客房常常供不应求。

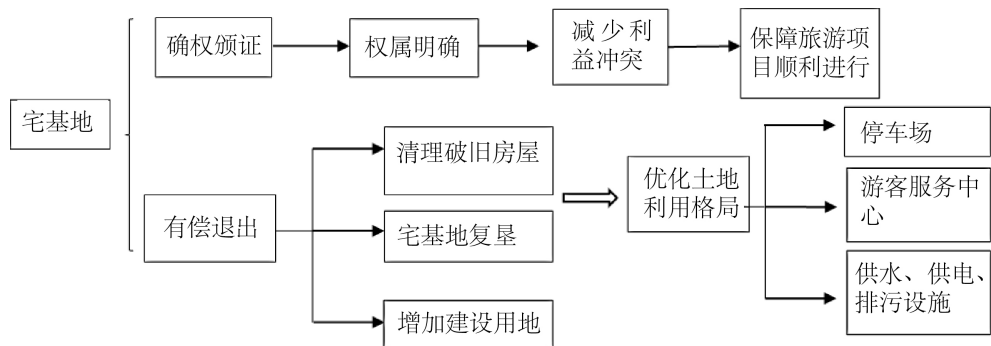


**Figure 3.** The impact of the expansion of homestead transfer on the development of traditional village tourism  
**图 3.** 宅基地流转范围扩大对传统村落旅游发展的影响

**4.3.3. 宅基地确权颁证、有偿退出对传统村落旅游发展的影响**

传统村落旅游发展过程中必然会涉及宅基地的调整问题, 如果宅基地权属不明确就会导致与村民之间发生利益冲突, 使得在传统村落旅游发展过程中使一些旅游项目的开发难以进行。因此通过宅基地的确权颁证, 可以明确产权关系, 这是农村宅基地的使用、流转和征用的前提。权利一旦确定了, 就可以有效调节村集体、村民以及外来企业在旅游发展中的利益分配问题, 保证传统村落旅游项目的顺利进行。此外, 在“宅基地有偿退出”、“有偿使用”政策的激励下, 可以将退出的住宅复垦为耕地, 增加建设用地的指标, 在不减少耕地的情况下把这部分增加的建设用地指标在旅游用地集中区异地调整入市, 为传统村落发展提供建设用地、生态用地[20]。通过宅基地有偿退出可以把农村多年没有居住的破房、危房拆除, 把农村闲置的宅基地退还给村集体, 由村集体统一进行改造利用。如果宅基地集中的话, 那么村集体就可以将其统一打包给旅游企业或者自己开发一些比较大型的旅游产品, 同时闲置宅基地退出了, 那么也就意味着村集体的建设用地增加了, 村集体在完善村内的基础设施方面用地的灵活性也增强了, 这样就能够更好的完善村内的供水供电垃圾处理系统、道路系统、建立游客服务中心, 提高游客的满意度。

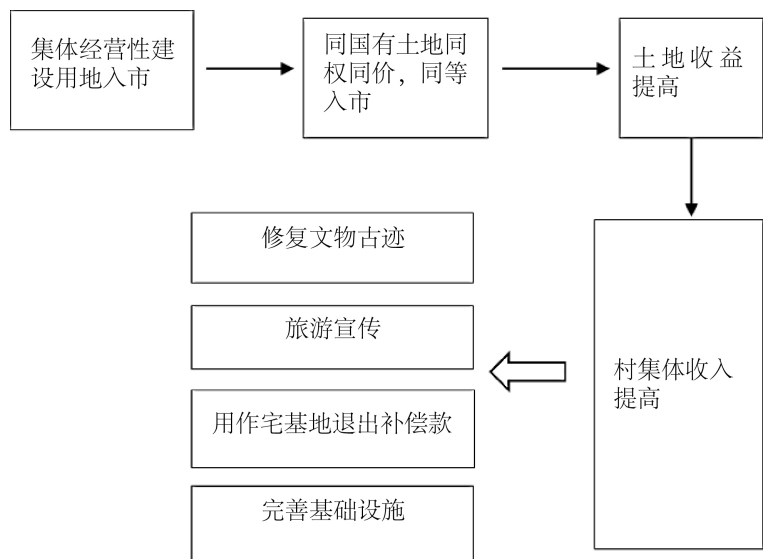
图 4 表明了宅基地确权办证和有偿退出对传统村落旅游开发的影响。



**Figure 4.** The impact of homestead land rights confirmation and certification and paid withdrawal on traditional village tourism  
**图 4.** 宅基地确权颁证、有偿退出对传统村落旅游的影响

4.3.4. 集体经营性建设用地入市对传统村落旅游发展的影响

农村集体建设用地在符合规划，依法登记，并经过三分之二以上的集体经济组织成员同意的情况下，可以直接进入市场交易，发展乡村旅游需要餐饮、住宿、商场等商业配套设施用地[21]。但国内的用地指标都会优先向国有建设用地倾斜，对发展传统村落旅游会形成制约。而且传统村落旅游位于规划区外，用地需求零散不满足国有统一的供地模式。如果依赖国有市场的土地供应，就无法满足旅游设施的用地需求，而通过集体经营性建设用地入市和异地调整入市相结合能够解决传统村落旅游发展配套设施的问题。同时集体经营性建设用地实行与国有土地同等入市、同权同价，这将提高土地的收益，保障村集体的利益，村集体通过集体经营性建设用地入市获得的资金可以修复和维护村内的古建筑群、完善村内的基础设施、用作宅基地有偿退出的补偿款以及用作后期的旅游宣传(如图 5)。



**Figure 5.** The impact of collective commercial construction land entering the market on the development of traditional village tourism  
**图 5.** 集体经营性建设用地入市对传统村落旅游发展的影响

尽管浏阳市的“三块地”改革试点的一些做法并没有在楚东村全面推行，对当地传统村落旅游产生的现实影响也不是很明显，但是一旦土地改革全面推进将会从资金、用地、人才、基础设施等方面促进

传统村落旅游的发展。此外，从问卷调查的结果以及访谈的情况来看，通过给村民解释有关土地改革的政策和具体做法，很多农户都纷纷表示很支持农村土地制度改革，关于“结合本村的实际，您更倾向于哪种方式处理闲置的宅基地”的问题，39%的农户选择将自家闲置的宅基地装修成特色乡村民宿，31%的农户选择将宅基地的使用权出租给他人，15%的农户选择将宅基地上的房屋到银行贷款，用来用作创新创业的资金如表 5。通过这些方式可以将闲置的宅基地充分利用起来，吸引城市资本下乡，村民返乡创业。

**Table 5.** Disposal tendency of farmers in Chudong Village for idle homesteads  
**表 5.** 楚东村农户处置闲置宅基地的倾向

倾向	人数	百分比
将闲置宅基装修成乡村特色民宿	39	39%
将宅基地有偿退回给村集体，由村集体进行统一复垦或经营	31	31%
将宅基地使用权流转给第三方	15	15%
将闲置的宅基地上的农房抵押到银行贷款	15	15%
任由宅基地闲置不过问	0	0

楚东村河西街上的一家“帅叔民宿”老板就是来自隔壁的官渡村，借助浏阳市农村土地制度改革的机遇，前年来到了楚东村与当地的一家农户达成宅基地使用权转让的协议，并且通过自家的农房到银行抵押贷款，在楚东村经营了一家特色民宿。根据老板的介绍，在旅游旺季的时候，基本都是满房的，而且来这里住宿的也都是老客户。在农村土地改革前，楚东村的宅基地的分布杂乱无章，“一户多宅”的现象普遍，此外当地农户常常为了方便自己的生活，在农业用地上建房的现象也存在，村内的闲置宅基地得不到有效的利用，通过农村土地制度改革清理了农村那些常年没有人居住的破旧的房子和危房，优化农村土地布局，美化乡村环境，换来了村容村貌的巨变，同时一部分宅基地通过退还给村集体收储，将来发展旅游业需要申报建设项目的时候可以将这部分集体建设用地入市拍卖，获取的资金可以进一步完善村内的基础设施、对历史文化资源进行修复，为宣传楚东村的传统村落旅游提供资金支持，在回答“您认为集体经营性建设用地直接入市将对村内旅游业的发展带来什么影响”的问题中，51%的人认为，集体经营性建设用地入市可以完善村内的基础设施，14%的人认为可以对村内的文物古迹进行修建和维护，12%的认为可以有效治理村内的环境问题，为旅游业的发展提供良好的环境，17%的村民认为可以清理破旧的宅基地，优化村内土地利用格局，6%的人认为从土地入市中得到的收入可以用于旅游宣传，如表 6。

**Table 6.** Impact of collective commercial construction land entering the market on traditional village tourism  
**表 6.** 集体经营性建设用地入市对传统村落旅游带来的影响

影响	人数	百分比
从土地入市中得到的收入，能够为村内修建便利的交通	51	51%
从土地入市中得到的收入可以恢复村内的文物古迹	14	14%
从土地入市中得到的收入可以治理村内的环境	12	12%
从土地入市中得到的资金可以用于宅基地退出的补偿款，整合村内的土地	17	17%
从土地入市中得到的收入可以用于旅游宣传	6	6%

#### 4.4. 楚东村农户参与旅游发展的意愿分析

笔者通过实地调研发现尽管当地的农户收入的主要来源是水果种植和外出务工,但是他们都非常支持当地政府发展旅游业,也很乐意参与到旅游活动中来。他们认为如果村内发展旅游,当地拥有大片果园的农户可以把水果直接就地销售给游客,避免远距离运输导致水果容易出现腐烂以及运费的问题,而在地务工的游客可以回乡经营农家乐或者在当地进入旅游企业就业。一方面既增加了收入,另一方面又可以照顾老人和小孩上学。当地一位农户说道:“以前在外头(在外面打工)工资不高不说,还累的很,现在承包了9亩果园,果园的收入加上到花炮厂上班的收入比以前好多了。如果村里发展旅游业,我就可以把家里新建的那套房子改造为客房,跟老伴开农家乐,不仅能养活个人(自己),也能给他们(儿女)减轻负担”。当向农户解释到农村土地制度改革的具体的做法的时候,以及通过问卷的数据综合来看,均表示非常支持农村土地制度改革。某些农户受到文化水平的限制没有完全明白具体政策的含义,但是受到上世纪80年代家庭联产承包责任制以及后来国家出台一系列关于农村土地改革政策的影响,他们都认为只要是“改革”就是“好的”,所以表示非常支持农村土地制度改革。楚东村外出务工的人数比较多,农村大部分的宅基地都是闲置的,他们认为通过农村土地制度改革就可以增加自己对闲置宅基地的处置权,获得财产性收入。

#### 5. 深化楚东村农村土地制度改革的对策建议

农村土地制度改革有利于盘活农村“三块地”的利用,进而促进传统村落保护与旅游发展。针对上述楚东村农村土地制度改革与旅游发展现状和存在的问题分析,应从政策宣传、社会保障、土地流转、农户参与等方面继续深化农村土地制度改革,促进传统村落保护与旅游发展。

##### 5.1. 加强政策的宣传和执行

通过实地调研了解到当地的村民对于农村土地制度改革政策不够了解,一些农户都存在着如果把闲置的宅基地的使用权流转,那么以后的房子就不属于自己了,很难再收回来的思想,所以宁愿空着也不愿意转让出去。此外,浏阳市推行农村土地制度改革试点工作也有几年了,但是笔者发现楚东村的村部以及其他地方并没有宣传这方面政策的公示栏。当地农户对土地改革工作的意愿,是改革能否成功以及开展下一步工作的关键,只有村民们了解了相关的政策,明白了关键利益所在,才能够积极地去执行。所以,当地村委会应发挥政府职能,加强农村土地制度改革政策的宣传教育,推动政策得到执行并产生成效。

##### 5.2. 完善社会保障制度

农村宅基地制度改革规定“一户一宅”,村民的宅基地大都用来居住和自营生计,无特殊原因一般不会主动退出。浏阳市农户退出宅基地的意愿较低,楚东村也同样如此,虽然很多人都支持宅基地有偿退出,但是真正愿意退出的人很少,这其中最主要的影响因素就是担心宅基地退出以后的就业、养老等问题。所以,要出台相关政策,不断完善农村社会保障制度,破解城乡二元福利差异,让自愿退出宅基地的村民未来生活有保障,这样才能让村民积极参与到改革中来,改革也才能真正推行下去。

##### 5.3. 建立公开透明的土地流转的市场交易机制

在实地调研的过程中,有一些农户很愿意将自己的闲置宅基地进行流转,但是受到文化水平的限制,不清楚具体的流转程序,缺乏有效的流转途径,因而流转的愿望迟迟没有实现。目前,大围山镇也缺乏相关的土地流转机制,宅基地相关的流转信息不畅通,土地使用权价值的评估缺乏相应的机构,土地经

营权抵押机制尚不健全。所以, 今后应该进一步完善农村土地流转市场, 健全土地流转相关制度和经营权抵押机制, 鼓励引入相关的土地流转中介及评估机构, 为农户土地流转提供有效的机制和途径。

#### 5.4. 调动当地农户参与的积极性

传统村落的保护与旅游发展要充分调动当地农户参与的积极性。楚东村的传统村落除了锦绶堂以外, 其他的古民居保护利用的状况均不理想。从调研的结果来看, 关于“您认为当前楚东村传统村落旅游的发展有哪些阻碍因素”的回答中, 除了缺乏资金、村落空心化、人才流失严重等因素外, 近一半的村民认为当地老百姓的发展与保护意识薄弱也是一个重要的原因。当地的村民主要以种植水果为主, 并且销路很好, 在水果还没有成熟上市之前就被外省的客商预订一空, 水果一成熟农户就会直接销往目标客户, 实际上卖给游客的水果数量并不多, 村内的采摘项目还没有完全发展起来, 农户基本没有从旅游业发展中得到红利。所以, 目前他们更重视直接承包种植水果带来的收入, 导致参与村落保护与旅游发展的积极性不高。楚东村应该在做好乡村旅游规划的基础上, 充分利用农村土地制度改革的机会加快发展乡村旅游, 让旅游的红利惠及每一位村民, 进而提高他们的参与意愿和保护意识。

#### 基金项目

2023 年度教育部人文社会科学研究规划基金项目(23YJA790051)。

#### 参考文献

- [1] 韩长赋. 中国农村土地制度改革[J]. 农业经济问题, 2019(1): 4-16.
- [2] 孙九霞. 传统村落: 理论内涵与发展路径[J]. 旅游学刊, 2017, 32(1): 1-3.
- [3] 新华社. 习近平在安徽考察时强调: 发挥多重国家发展战略叠加优势 奋力谱写中国式现代化安徽篇章[EB/OL]. [https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202410/content\\_6981326.htm](https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202410/content_6981326.htm), 2024-11-14.
- [4] 陈刚. 发展人类学视角下乡村振兴与民族地区传统村落旅游开发研究[J]. 贵州民族研究, 2021, 42(3): 160-164.
- [5] 邵秀英, 刘亚玲, 王向东, 等. 黄河流域传统村落旅游响应度及影响因素研究[J]. 干旱区资源与环境, 2021, 35(6): 200-208.
- [6] 张强, 王爱, 储金龙, 等. 传统村落旅游竞争力的可视化模拟与分析——以古徽州为例[J]. 中国农业资源与区划, 2022, 43(5): 239-250.
- [7] 王慧, 隋新玉. 基于文旅深度融合的辽宁传统村落旅游优质发展路径探析[J]. 农业经济, 2022(5): 137-139.
- [8] 刘沛林, 刘颖超, 杨立国, 等. 传统村落景观基因数字化传播及其旅游价值提升——以张谷英村为例[J]. 经济地理, 2022, 42(12): 232-240.
- [9] 张赫, 陈阳, 徐莉, 等. 陕南秦巴山区传统村落旅游潜力评估及开发格局构建[J]. 现代城市研究, 2023(7): 36-42.
- [10] 杨馥端, 窦银娣, 易韵, 等. 催化视角下旅游驱动型传统村落共同富裕的机制与路径研究——以湖南省板梁村为例[J]. 自然资源学报, 2023, 38(2): 357-374.
- [11] 李军明, 李军. 传统村落旅游推动共同富裕的三次分配机制研究[J]. 西南民族大学学报(人文社会科学版), 2023, 44(3): 200-207.
- [12] 项慧燕, 何峰, 周国华, 等. 传统村落旅游地农户可持续生计评价及实证研究——以湖南省郴州市4个典型传统村落为例[J]. 地理科学进展, 2023, 42(5): 884-897.
- [13] 谢双玉, 聂黎莎, 金映欣. 传统村落旅游发展中的居民诉求及其影响因素研究——以恩施州二官寨村为例[J]. 四川师范大学学报(社会科学版), 2024, 51(1): 113-121, 205-206.
- [14] 张平, 周国华, 余翰武, 等. 传统村落旅游生计转型意愿及影响机制研究——以古丈县默戎镇龙鼻嘴村为例[J]. 人文地理, 2024, 39(2): 181-192.
- [15] 王兆峰, 张青松, 陈勤昌. 旅游型传统村落居民点空间重构与乡村振兴——以雪峰山崇木幽村为例[J]. 经济地理, 2023, 43(5): 229-238.
- [16] 刘梦瑶, 王鹏飞, 贺星, 等. 红色旅游驱动下传统村落的重构与空间生产研究——以北京市门头沟区马栏村为



- 例[J]. 地理研究, 2023, 42(6): 1663-1679.
- [17] 张斌, 郭冰玉, 岳士俊. 旅游型传统村落用地与空间格局演变微尺度分析——以陕西省礼泉县袁家村为例[J]. 地域研究与开发, 2024, 43(1): 174-180.
- [18] 王兆峰, 张青松. 乡村振兴背景下旅游型传统村落人居环境有机更新过程与机制——以湖南省十八洞村为例[J]. 经济地理, 2024, 44(1): 1-16.
- [19] 孙方舟. 宅基地“三权分置”对农民收入影响研究——以浙江省安吉县旅游产业为例[J]. 辽宁经济, 2019(9): 21-23.
- [20] 齐琪, 徐小峰, 杨春梅, 等. 乡村振兴背景下宅基地功能转型机理与模式研究——基于典型村庄的案例分析[J]. 中国土地科学, 2020, 34(6): 84-93.
- [21] 林超, 吕萍, 顾岳汶. 文昌“三块地”改革与乡村旅游发展的实践与思考[J]. 中国房地产, 2019(3): 44-47.