

胶州市洋河镇曹家庄立足自身优势做好文旅业态规划、游览动线设计,精心打造农文旅融合项目,初步形成“吃住行游购娱”产业链条

# 做足“农”文章,“空心村”变身文旅热土

□青岛日报/观海新闻记者 王萌

在胶州市艾山脚下,有一个名叫曹家庄的自然村落。村里户籍人口57户,167人,绕着村民生活区步行一圈,仅需十分钟。

同很多传统农业村一样,近一二十年来,不少村民因就业、教育等原因,陆续搬离村庄。目前,曹家庄常住人口只有30余人,且多为老年人。然而,就是这样一个基础条件薄弱,且原本没有多少文旅故事可讲的“空心村”,却在2024年9月迎来天翻地覆的变化。

经过统一规划改造,村里集中落地了茶社、书房、咖啡、餐饮、民宿、酒吧、儿童游乐等文旅业态。在春秋旅游旺季,这个“巴掌大”的小村周末每天可以迎来1500余名游客。运营不到一年,各业态营业额总额可达每月10万元。

从默默无闻的小山村,到现在小有名气的“文旅村”,曹家庄为何能在短短两年内实现嬗变?



■曹家庄利用老房子打造“复古风”供销社。王萌 摄



■开心菜园里的小块菜地,早被游客“认领”完毕。王萌 摄

## 找准定位,搭建文旅配套体系

沿着蜿蜒起伏的东石路行驶,古朴雅致的曹家庄分外显眼。村子北侧有一湾小池塘,水中芦苇丰茂,荷叶田田。茂密的树林下藏着乡野游园,孩子们可以在搭建的秋千、滑梯、攀爬架等游乐设施上尽情游玩。村中主干道两侧种满了各色花草,树上的石榴果已开始泛红。

自北向南,艾上供销社、梧桐书房、信义局客栈、青桐农宴餐厅、流苏酒肆、天泽茶舍、时光邮局等业态依次铺开。伴着蝉鸣和鸡叫声,不时有拿着相机的游客和扛着锄头的村民穿梭其中。

曹家庄的蜕变故事,还要从2022年胶州市洋河镇艾山乡村振兴片区入选青岛10大市级乡村振兴片区说起。随着人、地、钱等发展要素向振兴片区倾斜,胶州市、洋河镇对片区里包括曹家庄在内的多个村庄的经济基础、自然资源、历史人文资源等进行系统梳理,以明确核心攻坚方向。

艾山乡村振兴片区内,山、水、林、田、园资源丰富。这里有包括胶州最高峰艾山在内的大小山头120余座,洋河、山洲水库等河湾塘坝100余个,林木覆盖率达42%。自发成长起来的70余处采摘园能满足一年四季的水果采摘。因为观星条件良好,早在十几年前,这里落户了艾山天文台,除承担科研任务外,还有观星、研学等文旅服务功能。此外,艾山片区距离上合示范区、青岛自贸片区核心区车程约30分钟,具有相对地理优势。

今年1月,山东省批复《艾山风景名胜区总体规划(2021—2035年)》,明确要将艾山景区建设成为景观优美、生态健全、环境优良、服务优质、人与自然协调发展的省内一流风景名胜区,为艾山乡村振兴片区的建设增添了新的动力源。

艾山乡村振兴片区具有显著发展优势,但也有鲜明的短板。片区内农民以农作物、果蔬种植为主业,收入结构单一;辖区采摘园虽然多,但无有影响力的品牌;每年来洋河镇采摘的游客人流量不小,但当地旅游服务、商业配套有待完善,难以将人流量转化为实实在在的消费力。

“我们这里距离市南、市北等城市核心区,开车至少需要一个小时。游客耗费不少时间成本来了,发现周围几乎没有吃饭的地方,往往采摘完就开车回去了。这不仅对当地经济的带动力有限,也影响游客体验。未来艾山景区开放,这个问题会更加突出。”洋河镇人大主席张正明说。

以面向游客打造餐、宿、商、游公共服务空间为目标,面积小、人口少、特色不显著的曹家庄走入艾山乡村振兴规划设计者眼帘。在乡村振兴相关配套政策、资金支持下,2023年,曹家庄开始搭建“吃住行游购娱”文旅配套体系,补足艾山乡村振兴片区集约化文旅服务匮乏的短板。

## “弃留租营”,解决落“地”难题

老村庄要装入新业态,首先要解决的是落地的载体问题。

以既能保留传统村庄风味,又能满足游客现代化需求,同时还可以增加村集体及村民收入为目标,洋河镇在曹家庄稳慎实施宅基地改革。

“曹家庄共有89套房屋,面对村民千差万别的个体需求,我们探索了‘弃留租营’四种模式实施分类改革。”张正明介绍。

“弃”即村民以货币化补偿退出宅基地或“拆旧换新”放弃现有宅基地,移到安置区居住。最终,曹家庄收储房屋23套,腾出的3800余平方米宅基地全部用于项目建设。

在建设村民安置区过程中,洋河镇考虑到村民存在“故土难离”情结,通过盘活原曹家庄小学老校址,满足了群众原址居住的意愿。记者看到,安置区内一排排两层小楼整装一新,每户都有独立的院子,房屋内部设施齐全,村民可以“拎包入住”。

与村庄整体搬迁相比,这种根据村民意愿拆旧换新的模式,建设体量小,相对节省资金。对村民来说,与此前的土瓦房相比,新房子的财产价值更大。此外,原地安置充分尊重了村民长期以来的生活习惯,也保持了曹家庄的原汁原味。

“留”即愿意继续在原址居住的村民,洋河镇对这类房屋统一进行外立面打造,保证村庄风格和谐统一。“租”即部分村民可长期租赁村房,平台公司对其进行统一规划打造。“营”即根据村庄整体规划,村民可自主改造,以民宿、农家宴等方式开展运营。

“过去曹家庄的发展历史导致了村北部的房屋较老旧,南部房屋较新,所以这次收储、租赁的房屋多集中在村北,这种现实情况也为我们集中落位商业业态带来不少便利。”张正明介绍,按照“室外农村化、室内现代化”的原则,对于收储回来的房屋,基础状况良好的,由平台公司进行统一设计修缮;基础状况不佳的,则在原址推倒重建。

## 曹家庄“焕新记”

2022年,胶州市洋河镇艾山乡村振兴片区入选青岛10大市级乡村振兴片区。胶州市、洋河镇对片区里包括曹家庄在内的多个村庄的经济基础、自然资源、历史人文资源等进行系统梳理,以明确核心攻坚方向。

2023年,曹家庄开始搭建“吃住行游购娱”文旅配套体系,补足艾山片区集约化文旅服务匮乏的短板。

2024年9月,经过统一规划改造,村里集中落地了茶社、书房、咖啡、餐饮、民宿、酒吧、儿童游乐等文旅业态。

在春秋旅游旺季,周末每天可以迎来1500余名游客,运营不到一年,各业态营业额总额可达每月10万元。

洋河镇还将曹家庄与周边文旅设施联动,打造了一条“曹家庄—兴郭村—东王庄”的乡村旅游精品小环线。



■外国友人在曹家庄参观体验。



## 规划先行,农文旅有效衔接

是一处闲置、破损多年的泥瓦房,如今这里已经摇身一变成了二层高的梧桐书房,提供咖啡、阅读等服务。十步外的信义局客栈由民居改造而来,其名字源于艾山上的清朝石刻古碑——信义局碑。民宿自带小院,屋内厨房、厕所、空调等功能齐全。青桐农宴餐厅内有十几套桌椅,农具、加工器具、炊事器具等摆件装饰其中。餐厅就地取材,打造“八大碗”特色套餐。天泽茶舍的茶台由老门板改造而成,凳子则是用树墩做的,饮品既有当地种植的天泽茶、神山茶、桑叶茶等特色茶叶,也有适宜年轻人口味的各式奶茶。

密林下的儿童游玩区,萌宠乐园、无动力游乐设施等可满足孩童亲近自然的需求。儿童游玩区旁边,专门开辟了“开心菜园”,菜园被分割成24块方方正正的小菜地,按照全托、半托模式,菜地已全被游客认领完。每到周末,不少人带着孩子来拔草、收菜。

对于周边村民来说,曹家庄日渐丰富的文旅项目提供了如咖啡师、收银员、保洁员、厨师等稳定就业和灵活就业岗位。同时,不少人开始翻新自家民房,准备改造成民宿、超市、饭馆等业态。

“带动起群众投资家乡的热情,这是我们最愿意看到的。截至目前,曹家庄已经有7户村民开始翻建老房子。”张正明说。

除了村内形成了小的文旅生态,洋河镇还将曹家庄与周边文旅设施联动,打造了一条“曹家庄—兴郭村—东王庄”的乡村旅游精品小环线。

“90后”李先生是胶州本地人,他告诉记者,自从知道曹家庄融合了不少文旅新业态后,他便经常带着孩子来过周末。“从胶州市区开车来到曹家庄,半小时就到了。这里有山有水,乡村风景优美,餐馆厨师是村里的大姨,饭菜原料也都取自本地,十分可口。游乐场搭建在大自然中,价格非常亲民,孩子一玩就是一整天。”李先生说。

项目运营方——浙江联众集团乡村振兴项目运营部经理,胶州艾上里文旅公司运营负责人陈欢介绍,在春秋旅游旺季,曹家庄每个周末都会迎来1500余名游客,夏冬淡季时,每周也能接待500人左右。游客群体以“90后”家庭、大学生群体为主,也有不少企业团建、研学等团体客户。

“由于我们民宿目前只投运了三套房,餐厅一次也只能接待十余桌,所以游客集中时,常常发生排队或订不上的情况。”陈欢介绍,今年秋季,正在建设的滨水餐厅、主题民宿将建成投用,届时将极大提升曹家庄的接待服务能力。

## 延长链条,导入更多农文旅资源

与曹家庄一河之隔的东王庄,坐落着艾山天文台,东王庄还有一处鹿岛公园,游客可以近距离接触梅花鹿、羊驼等萌宠。不远处的兴郭村,早已形成以艾草种植、艾草产品生产、制作、体验于一体的产业链。通过艾山旅游精品小环线的打造,将进一步丰富游客体验,延长游客游览时间。

张正明表示,以曹家庄为公共区间,艾山片区将迎来更多的骑行比赛、马拉松比赛、摩托车环行等体育活动,以及采摘节、“慢生活”节等文旅节会,以农文旅融合为突破口,实现艾山片区的产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴和组织振兴。

曹家庄的蝶变,也带动了村集体和村民增收。“运营不足一年,曹家庄平均每月的营业额可以达到10万元。对于这个过去一穷二白的小山村来说,难能可贵。”张正明介绍。

为深入推进艾山乡村振兴片区建设,洋河镇成立了艾洋众裕村共富公司,该公司作为桥梁纽带,一方面与村集体经济组织签订已被收回的宅基地租赁等合同,另一方面与市场化企业对接各类运营需求,并协助导入洋河镇及胶州市丰富的农文旅资源。通过共富公司的居间服务,一方面可以解决村集体不了解市场的问题;另一方面,也解决了外部文旅公司与村民、村组织间的沟通协调成本。