

老宅焕新 绿数共生

观山湖小兰山乡村振兴的“动态平衡”实践

破局之道：构建村集体建设用地转化创新机制

走进高寨村，神鹤茶场的茶园铺展成连片的翠绿，白墙灰瓦的徽式农家小院错落有致，与一旁错落分布的现代办公大楼相映成趣。村道上，背着电脑包的年轻人和扛着农具的村民互相微笑点头，咖啡香与泥土气息交织相融，勾勒出乡村风貌与数字产业共生共荣的鲜活图景。

高寨村党支部书记、村委会主任林镛见证了村子几十年来的“转身”历程。

“最早是煤矿村，后来煤矿关停，又变成传统农业村。”林镛站在村口的产业大楼前，指着脚下的土地介绍，“现在，我们找到了一条新路，不搞大拆大建，在不动村民一砖一瓦的前提下，把废旧鸡舍、闲置农房变成产业载体。”

新路的核心是构建村集体建设用地转化创新机制，通过村集体统一收储、“企业+合作社”合作等模式，让闲置资产焕发新生。

小兰山发展专班负责人付立东介绍，在整个小兰山项目的规划范围内，可用于产业发展的新增建设用地仅264亩。真正的“宝藏”是266栋闲置的可出租房屋，总面积约10万平方米。

“不突破国家底线和红线、不改变村容村貌、不主动搬迁任何一户村民。”贵州多彩新媒体股份有限公司招商管理中心负责人王俊竺用“三个不”概括项目落地的基本原则。其中，村里的废弃鸡舍被打造成产业大楼，每年租金收入超300万元；村民的闲置农房被开发成“一企一院”，如帕科视讯打造以AI为主题的“帕克小院”、广州艾飞文化建起动漫IP孵化基地等；闲置农田则配备了林下工位、露营帐篷等设施……

作为小兰山项目的龙头企业，贵州多彩新媒体股份有限公司2023年开始谋划项目，2024年2月动工，2025年3月完成入驻运营，充分体现了项目产业培育的“加速度”。

“选择小兰山，既是看中百花湖的生态优势，更认可这里‘轻资产落地、全周期服务’的发展模式。”王俊竺说。

依托“中国数谷之心”的算力优势和“东数西算”政策红利，小兰山以数字视听为主导产业，构建起“龙头引领+产业集群+场景赋能”的发展生态。多彩新媒不仅自身落地发展，更发挥产业引领作用，吸引数据标注、数字创意、动漫IP孵化等近50家关联企业集聚，形成涵盖内容生产、技术研发、场景应用的数字产业生态圈。

空间布局上，小兰山形成“一心两带三区”功能结构。其中，视听产业核心（高寨村）布局总部办公、内容生产、技术研发；滨湖观光休闲带沿百花湖岸线打造生态景观

百花湖畔，春韵初绽。观山湖区朱昌镇高寨村村民冯福平推开自家院门，开始一天的忙碌。40余平方米的小院里，炸洋芋的油锅已经热上，凉皮凉面整齐码放——她将自家院坝改造成“便利店”，主要顾客是村里那些操着各地口音的年轻人。

“过去要出去打工，现在不用了，在家门口就能挣钱。”冯福平算了一笔账，一个月下来，能有四五千元收入，“比过去强多了，关键是离家近，照顾得到一家老小。”

冯福平提到的“年轻人”，来自入驻小兰山的50家数字企业。小兰山数字文化产业生态村落以高寨村为核心，串联周边7个村落，规划面积1713.19公顷，正在回答一道时代命题：近郊乡村能否在不影响生态的前提下，成为数字经济的新容器？

三年前，高寨村还是一个遍布废旧鸡舍和闲置农房的传统村落。如今，这场静悄悄的变革，为近郊型乡村振兴探索出一条“不拆不建、激活存量”的新路。



与休闲业态；小兰山数字乡村发展带串联产业核心区及三大功能区；数字文旅及标注聚集区（石操村）提供数据标注、康养文旅等服务支撑；视听场景应用示范区（茶山/森林公园）发展数字+特色民宿、餐饮等配套产业；数字文化体验区（苍坡村/翁贡村）融合数字技术与民族文化展示。

共生图景：“老村民”的新账本
和“新村民”的新生活

产业的进入，不仅改善了村庄面貌，更鼓起了村民的“腰包”。

“通过闲置资产租赁，高寨村村集体和村民获得稳定收益。此外，目前已有80名村民实现就近固定务工，月薪3000至3500元。”付立东说，如今，村民本地务工的意愿显著增强，收入来源从务农拓展为“工资性收入+财产性收入”。

在房屋租赁方面，小兰山数字文化产业生态村落闲置房屋（不含国有性质）共有266栋，其中视听产业核心区（高寨村）有62栋（原来的94栋已出租32栋）出租，数字文旅及标注聚集区（石操村）155栋，视听场景应用示范区（茶山片区）19栋，数字文化体验区（苍坡村/翁贡村）30栋。村民通过房屋租赁，年增收1000元到3万元，具体收益取决于房屋的位置、面积和改造投入。

村民刘娟娟便是其中的典型。20多年前，她从贵阳嫁到高寨村时，村里连自来水都没有，家家户户接“檐上雨水”度日。她和丈夫不得不去贵阳城区做小生意糊口。2011年，自来水进村；2012年，她用积蓄在村里建起三层小楼，但因经济拮据，大部分房间长期闲置。

转机出现在2024年。随着小兰山项目推进，“多彩新媒”办公楼落成，企业职工陆续搬迁至此，租房需求随之而来。

“这是增收的好机会！”刘娟娟拿出近12万元积蓄，精心装修一、二层，配齐家具家

电。2024年8月，二楼套房以每月1200元租出；2024年12月，三楼以每月1600元租出；2025年3月，一楼三间单间也全部出租。如今，每年近4万元租金收入，让刘娟娟家曾经“沉睡”的小楼彻底苏醒。

租金之外，生活也在变化。在“新村民”帮助下，刘娟娟学会了拍短视频、做直播，开设“小兰山娟娟姐”视频号，每周推荐乡村美食和风景。“我就是个普通农村妇女，想把农村的好东西分享出去，让更多人了解高寨村。”刘娟娟笑着说。

产业项目落地不仅带来就业岗位，还推动本地劳动力回流与产业结构升级。村集体通过停车场经营等渠道，年收益超50万元；打通辖区各类农副产品销售渠道，有效带动村民人均年增收2000元。

产业来了，人也来了，村子还是原来的村子吗？

春节前，高寨村、多彩新媒联合举办“高寨一家亲，齐声贺新春”新老村民融合联欢活动，新老村民齐聚一堂，烧烤、表演，大家共品浓浓年味、共话发展愿景，现场氛围温馨融洽。

“老村民和新村民一起拔河、吃团圆饭，现场热闹得很。”冯福平说。

“我们把‘共治融合’写进了《高寨村党建引领小兰山‘村企共建·亲邻共融’实施方案》。”林镛说，村里组建4支党员志愿服务队，明确15名小兰山兼职委员，2025年度累计开展各类活动30余场，参与人次约1.8万，带动消费9.2万余元。

现在的高寨村，从城市的现代功能来看，云湖山综合体可同时满足1200人就餐，提供会议、住宿等服务，配套停车场可容纳300辆车停放；从保留乡村田园风貌来看，抬头见山、低头见水，森林覆盖率达70%，实现“身在乡村，胜似都市”。

文化融合方面，无产艺术书店试营业；归味书院去年11月开业，已举办多场小型活动；快乐山庄与星海琴行合作，计划打造音乐表演平台。新业态的引入，正在重塑乡

村的文化气质。

动态平衡：求解“三道坎”背后的
乡村发展难题

发展并非一帆风顺，小兰山仍在求解三道“动态平衡”难题。

宅基地盘活方面，原来的94栋闲置房屋中，愿意出租的已有相当比例，但仍有一些村民在观望。“村里正在做工作，探索‘企业+合作社’入股模式，村民以土地入股、收益分成。”林镛说，同时向上争取城乡建设用地增减挂钩指标，优先保障核心区项目。

配套容量方面，264亩新增建设用地能否承载未来越来越多的“数字游民”与游客？根据规划，“十五五”期间，小兰山共谋划项目134个，总投资超5亿元。其中，2026年拟动工项目以大数据网络视听实验室及相关基础设施提升为代表，资金需求达1500万元。目前已完成上级的专项资金申请、村民入股宣传及银行贷款对接。

基础设施方面，茶岭路已完成改造，青年公寓预计年底可完成主体施工，村史馆多媒体数字化展厅正在持续优化移动数字人形象。配套的完善，逐步补齐了乡村承接现代产业的短板。

如何把握好产业与生态的“微妙边界”？作为紧邻百花湖风景名胜区的近郊乡村项目，小兰山严格避让生态保护红线和永久基本农田，产业项目均依托存量建设用地和闲置房屋改造。同时，推进生态环境数据采集服务项目，计划部署3个微型空气站、1个油烟检测仪、12个水质在线监测微站，用数字化手段实时监控生态承载力。

智慧治理方面，无人机常态化开展森林防火巡查，累计巡检4221公里，工作时长334小时，发现并上报隐患10余起。

优化服务方面，运营方贵阳观山湖区人才发展有限公司组建专业团队，提供“管家式、全链条、定制化”服务，依托“观人才”小程序和区级人才服务热线，实现“一电一键一专员”无忧服务。

目前，小兰山已形成以数字视听为核心产业的视听内容生产、视听场景应用、数据标注三大产业生态圈，2025年实现数字经济产值超8亿元，并成为生态文明贵阳国际论坛观摩点之一，接待上百位国内外嘉宾考察。此外，项目还入选国家第二批数字文化乡村试点。

从煤矿村到数字文化产业生态村落，从传统农业产业到“数字+生态”融合发展，小兰山的实践证明，通过做足“盘活存量”减法、做好“产业赋能”加法，就能实现“老宅新生、绿数共生”的良性循环，为全国近郊乡村振兴提供可复制、可推广的“小兰山样本”。

贵阳日报融媒体记者 周治友 蔡婕 耿敬涛 陈文新