



ChuangZao CunZhuang FaZhan XinKongJian

土地赋能， 创造村庄发展新空间

杨秋生 朱重庆 著

中国农业出版社



土地赋能， 创造村庄发展新空间

杨秋生 朱重庆 著

中国农业出版社

TUDI FUNENG CHUANGZAO CUNZHUANG FAZHAN XIN KONGJIAN

图书在版编目 (CIP) 数据

土地赋能, 创造村庄发展新空间 / 杨秋生, 朱重庆
著. —北京: 中国农业出版社, 2010. 9
ISBN 978-7-109-15009-6

I. ①土… II. ①杨…②朱… III. ①农村-土地使
用权-土地转让-调查研究-中国 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 184552 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100125)

策划编辑 刘爱芳

文字编辑 唐露露

北京通州皇家印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2010 年 9 月第 1 版 2010 年 9 月北京第 1 次印刷

开本: 700mm×1000mm 1/16 印张: 19 插页: 4

字数: 295 千字 印数: 1~10 000 册

定价: 39.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)



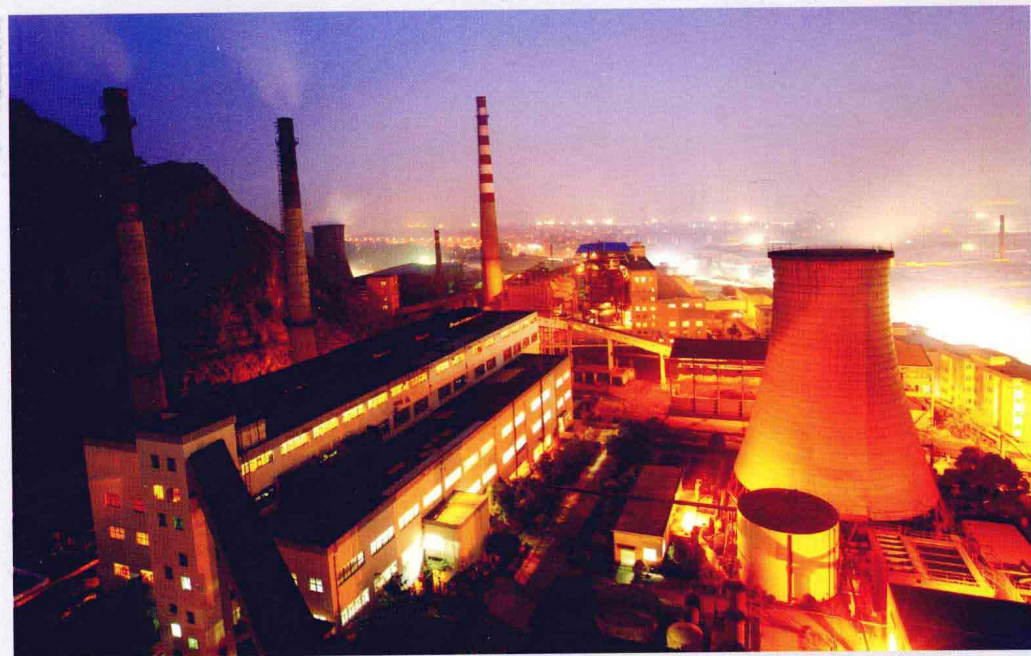
航民带头人——朱重庆



航民集团的新型团队



航民园区全景



航民热电厂

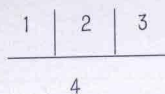
土地赋能，创造村庄发展新空间

TUDI FUNENG CHUANGZAO CUNZHUANG FAZHAN XINKONGJIAN



航民集团非织造布车间





1. 航民集团纺织加工车间
2. 航民海运
3. 航民集团印染车间
4. 航民农业园区机械化收割



土地赋能，创造村庄发展新空间

TUDI FUNENG CHUANGZAO CUNZHUANG FAZHAN XINKONGJIAN





航民宾馆



航民仙泉酒店

土地赋能，创造村庄发展新空间

TUDI FUNENG CHUANGZAO CUNZHUANG FAZHAN XINKONGJIAN



航民文化中心



航民夜色



航民住宅园区



航民的希望



目 录



第一章 村庄发展认识与实践

- 一、促进村庄可持续发展的核心要素分析 2
- 二、小村庄，大产业
——从航民村成功经验看村庄产业可持续发展的核心要素配置 13



第二章 理论基础与专家解读

- 一、村庄发展五大理论基础 26
- 二、土地流转专家解读 28
- 三、土地流转方式解析 33



第三章 盘活存量——尽显新农村风貌

- 第一节 农村宅基地建设现状 46
 - 一、村庄宅基地建设中存在的问题 46
 - 二、当前农户宅基地的流转方式 48

第二节 案例分析	50
一、政府主导的宅基地开发	50
案例之一——天津华明镇宅基地换房	50
案例之二——浙江松阳县宅基地换养老	57
二、村企共建宅基地开发	64
案例之一——彭墩村：迁村腾地，盘活存量	64
案例之二——沂水村：生态村变为怡养园	79
案例之三——梁锥村：产业资本与新村建设的结合	87
三、村集体主导的宅基地开发	90
案例之一——上海杨王村：	
唤醒沉睡资本，打造都市村庄	91
案例之二——四川宝山村：灾后重建的乡村酒店	95
案例之三——浙江山一村：创意农舍的 SOHO	104
第三节 问题与启示	111
一、政府与村民的利益冲突	112
二、企业、村民、政府三者间的利益冲突	113
三、城市居民、村民、政府三方利益冲突	113



第四章 促进增量——构建乡村休闲产业

第一节 乡村休闲与土地赋能	118
一、耕地区域收益差异化	118
二、村庄发展与乡村旅游	119
三、创意农业与乡村旅游	124
四、乡村旅游与新农村建设	129
第二节 景区周边村庄的土地赋能	131
一、休闲类型	131
二、案例分析	134
案例之一——束河古镇：	
“束河模式”，赋予村庄土地新功能	134

案例之二——山岔村：黄山脚下的旅游新村	149
三、启示	154
第三节 发展乡村旅游产业与土地赋能	155
一、土地流转与乡村旅游发展	156
二、案例分析	160
案例之一——李坑村：农地入股，成就最美乡村	160
案例之二——高原村：改革试验区的高原经验	170
案例之三——河横村：传统农业资源向现代景观资源转化的范本	176
三、启示	183
第四节 旅游特色村土地流转调研报告	
——以湖北旅游特色村调研为例	184
第五节 农业公园——实现村庄土地流转新价值	198
一、农业公园	198
二、农业公园创建范例——江苏蒋巷村	204



第五章 提升质量——实现社区产业化

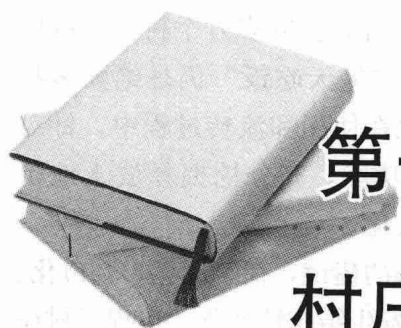
第一节 城郊村的社区产业	212
一、城郊村现状	212
二、案例分析	218
案例之一——新华村：城市拓展区村社发展的喜与忧	218
案例之二——郑各庄村：土地流转与资本化	224
案例之三——大田村：土地征用与农民利益	236
三、启示	245
第二节 城中村的社区产业	247
一、城中村现状	247
二、案例分析	251
案例之一——果园村：城中村改造与村庄发展的新主体	251
案例之二——上岗子村：社区股份合作的最佳选择	259
案例之三——九星村：股份合作确保农民利益	261

三、启示	268
------------	-----



第六章 土地赋能与产业分析

第一节 土地赋能与村域经济产业发展	274
一、土地赋能与生态产业	274
二、土地赋能与文化产业	276
三、土地赋能与工业园区	278
四、土地赋能与仓储物流	280
五、土地赋能与现代农业	281
六、土地赋能与产业社区	283
七、土地赋能与休闲产业	285
八、土地赋能与庄园经济	286
第二节 关于十个村土地流转情况的评说	288
后记	295



第一章

村庄发展认识与实践

CUNZHUANG FAZHAN RENSHI YU SHIJIAN



一、促进村庄可持续发展的核心要素分析

按照农村土地利用现状分类，我国农村土地可分为八类：耕地、园地、林地、牧草地、居民点和工矿用地、交通用地、水域以及未利用土地。而村庄土地则根据村集体和村民使用情况可分为耕地、宅基地、村内建设用地和荒坡地等。根据行政划分，目前我国有 60 多万个村庄，村庄的最大特点是村民以土地资源为生产对象，“靠天吃饭”仍是绝大多数村庄真实写照。本书中土地赋能指农村土地在使用和流转过程中，针对不同的资源条件和用途，赋予更多的附加功能，充分挖掘释放土地价值，从而实现土地的规模经营和收益的最大化。

村庄在经过近 60 年特别是改革开放以来的建设，在工业化、城市化、农业现代化、城乡统筹的总体战略下，正在发生结构性变化，出现了村庄在减少（行政村数量和农村居住人数均下降）、住房条件在改善（人均住房面积增加、房屋建造档次提升、建筑成本提高等）、生活质量在提高（家庭拥有耐用消费品近期明显增长）的良好局面。根据本课题组的调研，村庄按照经济类型分类共有以下几种：工业型村庄、资源型村庄、旅游型村庄、商贸型村庄、传统农业型村庄、养殖型村庄、综合型村庄、共生型村庄等。近年来，名村、名村官的不断涌现，彻底改变了部分村庄的传统生产、管理与生活格局，中国村庄发展的方式（或称谓“模式”或“道路”）明显地从单一性走向多样化，即从单一的集体农业经济模式转换为多样化的发展方式，这一点在村庄发展层面上表现得尤其突出。

不同的村庄其发展模式各不相同。如江苏省江阴市华西村、山东省龙口市南山村主要是通过发展非农产业而不是发展农业而致富的，其扩大经营规模的重要方式之一在于它对周围的村庄实施战略兼并，华西村年产值目前已达到了 450 多亿元，南山村在兼并周边村庄的同时，将发展工业与发展休闲旅游、功能房产结合起来，改变传统村域经济结构；河南省临颍县南街村尽管在经营方略上选择的也是工业化道路，但在经济组织的许多方面则具有比较浓重的，人们通常所说的“红色”味道；而昔日的“红色”村庄——山西省昔阳县大寨村和浙江省奉化市滕头村、云南省昆明市福保村等一样，走的是一条保护自然生态、发展特色旅游的新路子；浙江