

B A D O U N O N G H U A

八斗农话

投资中国农场晋3时代

张亚权◎著



中国实战派规划院院长洞察农场开发商机

他首次提出中国农场晋3时代

他向农业从业者们提供最实用的内参上书

他向农场投资者和创业者送上农业投资的理财秘籍

 **中国经济出版社**
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

B A D O U N O N G H U A

八斗农话

投资中国农场晋3时代

张亚权◎著



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

八斗农话 / 张亚权著. —北京: 中国经济出版社,
2014. 5

ISBN 978 - 7 - 5136 - 3248 - 5

I. ①八… II. ①张… III. ①农业经济—研究—中国

IV. ①F32

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 091520 号

责任编辑 杨 莹

责任审读 霍宏涛

责任印制 巢新强

封面设计 任燕飞

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京市媛明印刷厂

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 12

字 数 130 千字

版 次 2014 年 5 月第 1 版

印 次 2014 年 5 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 3248 - 5

定 价 68.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68330607)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68355416 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 88386794

序言：

新农经济的呐喊

党的十八大和十八届三中全会后，忽然之间全民皆农。农民开始重新审视自己手中的土地价值，诸多投资方将农业领域作为重点投资方向。一个不争的事实是，很多人没有做好精细的准备。也许是为了对世人的那种蓦然冲动的点醒，也许是对自己心中农场情结的肯定，我萌发写书的意愿。

我是一个旅游规划院的院长，但我却喜欢人们称我为“规划师”，一个有原则的规划师。以“八斗农话”为题，以“观点”代替长篇大论来直抒胸臆，为农业投资方、经营者提供一个更具发展空间、更具投资价值的发展模式，彻底改变人们对农业的传统认识，从全面创新的思路为投资方和经营者掌一盏明灯。

我不是一个农业经营者，只是一个规划师，站在自己的视野里，力求全面解除中国数千年农耕文明带给从业者的思维禁锢，用自己微薄的力量、嘶哑的声音阐述新时期农业全面创新的发展业态和潮流。

我不是一个农业投资者，只是一个规划师，是一个从农村里走出来的孩子，有着近二十年的种地经验，背负家族复兴的

重任，却一直没有离开农业。我了解这个行业的真实需求和这个行业的真实背景。

我不是一个农业科研专家，但我花费近十年的时间走遍了祖国的山山水水。我之所以能清楚地认知到，科技为什么没有从根本上改变农业的面貌，正是因为我不是“砖（专）家”那种喜欢走进胡同中的思维方式。

在以往的日子里，当凭借着作为规划师的良心将上百万亩土地“交给”投资方时，整个行业的表现令我感到无奈与悲哀。若能为投资方打造真正能赚钱的“农业”，就是中国之幸、人民之幸。行业在召唤，规划师在呐喊，我将这七年来总结的农业观点，以一个规划师的视角全面展示给世界，以一种更为有力的方式去面对这个行业，面对中国。

千条万绪，作此文——因为我是一个规划师，我要为中国农业的经营者和投资者搭一座桥。

目 录

序言：新农经济的呐喊 / 001

一斗问：你不可不知的政策风向

连续 11 年的“一号文件”传递了什么？ / 003

不断缩水的 18 亿亩土地红线退到哪里？ / 003

全民小康需要农业产业升级来实现 / 004

只有企业化发展，中国农业才有出路 / 006

二斗说：生活观念转变带来的农场商机

做中国“最大的买卖” / 009

牧山人——中国奢侈品农业的缔造者 / 012

自然农业——向大自然索取的一块市场空白宝地 / 015

爸爸去哪儿——“农场比如世界”成为全民话题 / 017

房地产商投资农业趋之若鹜 / 021

三斗立：中国农业走入3时代

健康是农业生产亘古不变的主题 / 028

农业技术及物联网的科技时代 / 031

农场生态小循环 / 033

精细农业做文化 / 036

市场订制指挥生产 / 038

全面监控创造“阳光工程” / 040

四斗联：3时代农场已成为全新的功能载体

农业与旅游是对双胞胎 / 045

家庭农场——最大的亲子教育平台 / 047

农场主俱乐部，成功人士的农场情结 / 051

农场与养老，夕阳与晚霞的组合 / 053

五斗投资：做“土豪”的本事和智慧

正确看待农业政策补贴 / 059

“擦边球”要擦政策的边，不能擦法律的边 / 061

不是躬耕，而是平台和品牌 / 064

调动农民积极性，促进农民就地转化 / 070

掌握人才掌握未来 / 072

做一个农业的上市公司 / 077

六斗落地：新农场投资实操演练

土地资本化，一级开发玩转万亩农田 / 083

异地种植——现代农场的旅游竞争力 / 086

第三代农场——要的就是那种生活方式 / 089

将精品酒店搬进农场 / 092

健全的物流配送体系联动农场与消费者 / 095

投资者应关注的三大效益平衡 / 097

“小米”与农业，做一个没有农场的农业整合者 / 100

谁说农场不赚钱 / 102

七斗规划：未来发展看规划

“3 时代农场”如何规划 / 109

农场选址 10 大关注点 / 112

重视农场里的非农土地 / 115

农业主题化——个性农场的化妆师 / 116

异形温室——农场里的高富帅 / 125

天心茶园——将企业客厅搬进茶山 / 134

八斗畅想：看得见的未来

乡村地产“被”旅游的开发模式 / 145

农业园区带动三农大发展——以北戴河农业园区为例 / 150

三代农场与中国果酒产业未来 / 154

呼唤真正意义的农业总部基地 / 162

萌芽中的国家农业公园 / 167

东方创美，为农业与投资方搭一座桥 / 175

后 记 / 178



一斗问：

你不可不知的政策风向



连续 11 年的“一号文件”传递了什么？

在世界上任何一个国家，农业都是“一国之本”。从古代文明中的“得农者得天下”，到现代中国政府连续十几年将中央一号文件定位于“农业发展”，更有 2013 年，新一届领导班子将“三农问题”的解决提升到了一个全新的高度，自此全民皆农。大型央企、国企、私企、社会资本，千军万马进军农业，农业观光园、航天农业、农业综合体、农业主题公园、家庭农场等数十种农业业态破茧而出。在笔者走访的大部分所谓“农业项目”中，大量的政府补贴、贴息农业贷款的背后却是另一番景象：核桃树今年种下去，明年拔出来；大量温室闲置，大量农业土地荒置，农业经营者赔钱，失地农民未来堪忧……中央的一号文件，成为很多投资农业的人套取补贴的“理由”。根据对一号文件的解读，中国农业必将出现新的转机。新型城镇化、全面建成小康社会、农产品自给率、农产品安全等一个个正面的消息，使得农业的发展更加贴合实际，更加亲民，也更有希望。

不断缩水的 18 亿亩土地红线退到哪里？

记得有一次，我爬上了海拔不高但坡度却很陡的荒山，以一个规划师灵敏的嗅觉发现了一些令人无法读懂的端倪：我们

地处平原，为什么在山坡上却有这么多基本农田？结合当地某位领导给的解释，笔者陷入了深深的思考——我们的城市大多建设在一马平川的平原，随着城市化的进程，大量的农田被消化掉，而与此同时国家又设置了不可突破 18 亿亩的红线，怎么办？占用了一块农田，就要补回一块，平原没有了，自然要往山上找，再加上宅基地的增加、丧葬用地的侵占等因素，耕地就逐渐被人为安置到了一些根本无法耕种的区域。笔者不禁要问，我国 18 亿亩土地红线的现状是什么样子？

一个不争事实是：我国 18 亿亩的土地红线正在“萎缩”，除了土地数量减少之外，污染、闲置、非法占用等问题都在威胁着我国的耕地面积，我们不能拆了城市去重塑农田，因此通过科技化、产业化来提升每亩耕地的单产，就成为了中国土地红线缩水后政府引导行业走向的重要选择。

全民小康需要农业产业升级来实现

党的十八大提出，到 2020 年要全面建成小康社会。要达到全民小康，城市化、工业化都不能胜任。我们面临的问题是城市已经实现小康，而真正贫困的地区在农村，城市化的福利无法达到，工业化明显不符合农村发展，所以要实现十八大的宏伟目标——全民小康，我们只能从农业入手。只有解决农业发展问题，全面激活农民种地的热情，全面提高种地收入，通过产业升级实现农民就地转化，全面提升农产品附加值，提升农民收入，才能够从根本上解决问题，实现全民小康。

农业产业的发展，居然是实现中国梦的最佳途径，也难怪国家将农业产业置于如此高的位置。而传统的农业生产方式，明显是无法达到这一高度的，只有实现生产资料的集约化、农业产业化，将传统农业彻底升级，才能够最终实现带动三农全面发展。

十八届三中全会提出，允许农村土地入市，进一步加大农村土地流转力度，鼓励民间资本投资农业。农村土地可以通过合法的途径进入开发范围，这也符合国家提出的新型城镇化的理念。所谓新型城镇化，一是要有特色，不能千篇一律，要体现出当地的风土民情；二是集约土地，将若干个村落整合到一起，节约的土地一部分进行开发，一部分复耕，从而增加耕地存量；三是要有产业基础，即城镇化要与农业产业化有机结合到一起，实现老百姓就地转化、当地就业，从而赚取土地红利及工资，逐渐完成国家的发展战略。笔者认为，新型城镇化发展成功与否的关键，就在于农村土地整理及农业产业化进程。

让农民享受土地红利，享受农业产业化带来的股息及工资收益，是实现全民小康社会的重要策略。任何一个从事农业投资、经营及规划事业的人员，都应该认识到国家发展农业的本质目标，只有围绕这一目标去做投资、做经营、做规划，才是符合大势的行为。



只有企业化发展，中国农业才有出路

近年来，国家加大了对从事农业领域企业的补贴力度，笔者认为这是一个历史性的进步。数千年来，中国农业实行的均是“个体”农业，生产资料过于分散、生产信息无法统计；生产者没有话语权、定价权，大量的农业红利被中间方赚走；农业品质无法控制，农业品牌无法打造，农业无法形成竞争力等。以上这些问题导致我国在国际农业领域中几乎无竞争力可言，而一切的症结就在于我国未从传统的农耕文明中走出来。

第一个站出来的是农村合作社，它也成功地打造了一些品牌，突出的有“阳澄湖大闸蟹”、“西湖龙井”等。然而，这些专业合作社并没有从本质上将中国的农业提升到一个全新的高度，而由于自身的弊端合作社依旧无法实现真正意义上的产业化、品质化和品牌化，尚未形成良性发展的格局。

“三鹿事件”中一个偌大的企业瞬间轰然倒塌，血的教训让我们明白：企业的生存，是靠市场来说话的。只有企业，才会看重质量和品牌，因为它们离开了市场的支持，只有死路一条。同时，也只有企业才会将利润做大，而利润做大之后才有农业的繁荣。

企业整合农业，同时对接新型城镇化的国家发展政策，有了“新型城镇化”与“农业产业”的双轴驱动，企业在从事城镇化和农业的同时，就有了长线持有和短期回笼投资的双保险。



二斗说：

生活观念转变带来的 农场商机