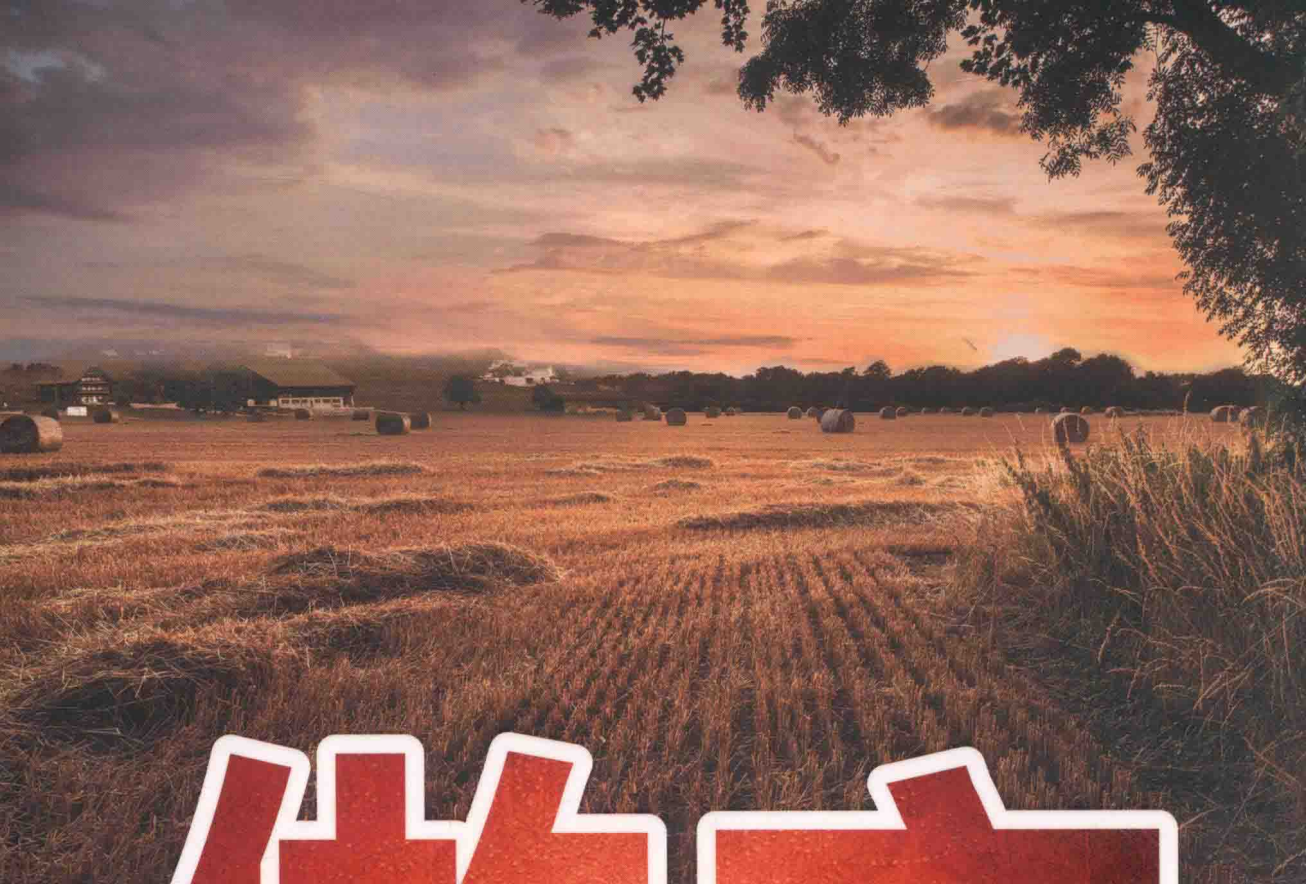




做庄

现代庄园经济的创新法则

卢伟 任启方 周芳◎编著

 中国和平出版社

做庄

现代庄园经济的创新法则

卢伟 任启方 周芳◎编著

 中国和平出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

做庄：现代庄园经济的创新法则 / 卢伟，任启方，
周芳编著. -- 北京：中国和平出版社，2016.8
ISBN 978-7-5137-1155-5

I . ①做… II . ①卢… ②任… ③周… III . ①庄园经
济—研究—中国 IV . ① F325

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 218253 号

做庄：现代庄园经济的创新法则

卢伟 任启方 周芳 编著

出 版 人：肖 斌
责任编辑：衡友增 章汉英
装帧设计：万光耀 董振慧
责任印务：石亚茹 陈 佳

出版发行：中国和平出版社
社 址：北京市海淀区花园路甲 13 号院 7 号楼 10 层（100088）
发 行 部：（010）82093713
网 址：www.hpbook.com
投稿邮箱：hpbook@hpbook.com
经 销：新华书店
印 刷：湖北新华印务有限公司

开 本：787mm × 1092mm 1/16
印 张：11.25
字 数：185 千字
版 次：2016 年 9 月北京第 1 版 2016 年 9 月武汉第 1 次印刷
（版权所有 侵权必究）

ISBN 978-7-5137-1155-5

定价：45.00 元

（如发现印装质量问题，请与湖北楚天书局联系调换）

地址：武汉市东湖路 181 号楚天传媒大厦 B0204 电话：027-88567638

农业的风口来了吗

几千年来，在我国漫长的封建社会历史进程中，由于经济基础条件的限制，农业是国家决定性的生产部门，提供给人们最基本的生活资料，农业生产的状况直接关系到国家的兴衰存亡。因此，“重农抑商”是历代封建王朝统治者一贯的施政方针，并把农业当作根本性的国家大事来抓，采取一系列督促、鼓励、组织农业生产的措施，通过发展农业不仅可以获取稳定的土地税来保证财政收入，还可以将农民紧紧束缚在土地上，这不失为一条保持社会稳定的有效途径。

农业是伴随着田地而生的，有田才有粮，有粮就有钱，这在恩格尔系数居高不下的封建社会，有粮食意味着拥有财富和权力，这是历史埋在中国人心里的一条铁律，也是世界范围内人类生存与发展的普遍规律。“以农为本，以商为末”始终是封建社会从上至下的主流价值观，因此不管王侯将相、巨商富贾、书生佃户都把购田置地当作人生最终的梦想。

远在奴隶制时期，人少地多，就争奴隶，用以劳动；后来渐渐人多地少了，就争城夺地，争夺田地。不能不说中国的大半部历史就是土地的争夺和再分配史，历史上的每一次变革和创新无不是从土地开始的，不管是历代封建王朝的农民起义、改革变法，近现代的新民主主义革命、社会主义革命，还是新中国的改革开放、



进一步深化改革，都把土地权益的重新分配、土地制度的创新改变作为首要之重。

农业是国民经济的基础性产业，被称为第一产业，但古往今来在新一轮又一轮的土地权属分配与制度创新中，农业直接从业者（即农民）的地位始终处于社会最底端，受苦最深、受累最多、受穷最久。即使在新中国的人民公社时期，农民也始终未能真正过上富裕的生活。

遍身罗绮者，不是养蚕人。中国要富，农民必须富；中国要强，农业必须强；中国要美，农村必须美。新中国成立后，我国的土地政策几经调整变迁，在每一个特殊时期极大地解放了生产力，推动了国家整体经济和社会的进步，农民们也为支持国家工业体系的建设做出了巨大牺牲与贡献。

改革开放以来，我国农业占国家总 GDP 的比例持续降低，从 1978 年的 28.2% 一路降至 2014 年的 9.8%，进入低于 10% 时代。发达国家或经济体的共同点表明，农业增加值在 GDP 中的比重越低，恰好是政府对农业的支持力度和强度越高。当前中国农业产值占比向低于 10% 的比重发展，意味着要有大量的农村劳动力从农村中转移出来，农业支持工业的剪刀差时代的结束，意味着工业反哺农业时代的到来。

2008 年 9 月 30 日，时任中共中央总书记、国家主席、中央军委主席胡锦涛考察了具有历史标志意义的安徽凤阳县小岗村，顺势而为地提出了：允许农民以多种形式流转土地承包经营权，发展适度规模经营。紧随其后的 10 月 20 日，十七届三中全会正式发文：

承认农民的土地物权中的流转权，农民可以部分获得流转权收益。

农村土地流转政策的出台，极大鼓舞了农业投资者的积极性。忽如一夜春风来，千树万树梨花开。数以百万计的老板们纵身一跃，积极响应国家的号召与政策，以圈地和土地增值为目的或以私享度假养老之名，施展浑身解数、积极承包农村田地荒山，投身农村农业，更有甚者，提出所谓的“农业地产”的概念，大有开辟另一番新天地之豪气。

2013年，中央一号文件《中共中央、国务院关于加快发展现代农业，进一步增强农村发展活力的若干意见》指出，要加大农村改革力度、政策扶持力度、科技驱动力度，围绕现代农业建设，充分发挥农村基本经营制度优越性，着力构建集约化、专业化、组织化、社会化相结合的新型农业经营体系，进一步解放和发展农村社会生产力，巩固和发展农业农村大好形势。

同年，十八届三中全会发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出赋予农民更多财产权利，要求建立农村产权流转交易市场，推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行。

2015年，中央一号文件连续12年毫无悬念地再次聚焦农业，而每一次聚焦，总会让媒体、市场和人们的内心火一阵，也一定会鼓动一大批的农业投资项目落地。

于是乎，人们不禁要问，农业的风口来了吗？

遥想几年前投资农业的老板们，大多数没有迎来土地的增值，也没有成为体面的农场主，随着全国性实体经济的不景气，这养老度假的庄园也没有精力去装点，多数老板们陷入了农业投资的困境，对于



当初的冲动和美好愿望感到懊悔，所谓的现代农业原来只是看起来很美，老板们行吗？

只有潮水退去，才知道到底谁在裸泳。通过观察这数百万农业投资者的得失，国家领导层对于发展现代农业的路径也日渐清晰。

2015年11月2日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《深化农村改革综合性实施方案》，对农村、农业、农民的发展路径和目标做出了清晰的判断和指示：

到2020年，农村各类所有制经济尤其是农村集体资产所有权、农户土地承包经营权和农民财产权的保护制度更加完善，新型农业经营体系、农业支持保护体系、农业社会化服务体系、农业科技创新体系、适合农业农村特点的农村金融体系更加健全，城乡经济社会发展一体化体制机制基本建立，农村社会治理体系和农村基层组织制度更加完善，农民民主权利得到更好保障，农业农村法律法规进一步完善并加强，农村基层法治水平进一步提高，农业现代化水平和农民生活水平进一步提升，农村经济社会发展更具活力。

《深化农村改革综合性实施方案》（2015）是中国农业发展史上的标志性事件，方案是在依据我国国情制度、总结现代农业发展经验、参考世界农业发展趋势的前提下，对我国未来农业的经营体系、经营主体、政策补贴方式、金融创新机制等方面做的一个全面全新的布局。

泥沙俱下迷人眼，浮华尽去总归真。中国的农业历经几千年的历史演变，好像终于拨云见日，迎来黎明前的曙光；广大的农业从业者投资者同样历经沧桑与创伤，有失落更有梦想。

我们有理由相信：这次农业的风口真的来了。

第一章 农业投资看庄园

- 003 第一节 传统农业正在远去
- 008 第二节 谁在投资新农业
- 012 第三节 农业利好政策知多少
- 020 第四节 中国式土地流转成不了资本圈地运动
- 023 第五节 农老板们的九大困局
- 027 第六节 农业投资进入 4.0 时代
- 032 第七节 为什么要发展庄园经济

第二章 庄园，是一种生活方式

- 041 第一节 从庄园外交谈起
- 045 第二节 世界著名庄园面面观
- 053 第三节 中国历史上的特色庄园
- 059 第四节 新庄园运动正在萌芽
- 065 第五节 社会主义新庄园的探索



- 071 第六节 细数国内的 10 种“类庄园”业态

第三章 庄园，是一种商业模式

- 083 第一节 什么才是庄园经济
- 086 第二节 庄园的若干个新兴产业
- 090 第三节 谁来消费庄园
- 098 第四节 庄园的三种创新模式
- 101 第五节 无主题不庄园
- 107 第六节 打通庄园的策划与规划
- 112 第七节 庄园运营需要“互联网+”

第四章 庄园经济的五种探索

- 119 第一节 成都五朵金花（2005 年）
——中国乡村游的报春花
- 125 第二节 重庆田园牧歌（2007 年）
——都市农牧产业嘉年华
- 139 第三节 南漳华中绿谷（2012 年）
——中国林业金融领跑者
- 151 第四节 河南明星庄园（2014 年）
——农耕中国的华丽转身
- 161 第五节 古隆中卧龙湾（2015 年）
——第六产业的卧龙计划

第一章

农业投资看庄园

第一节 传统农业正在远去

什么是传统农业？一般说来，传统农业是指在自然经济条件下，采用人力、畜力、手工工具、铁器等为主的手工劳动方式，并且依靠世代积累下来的传统经验发展，以自给自足的自然经济居主导地位的农业。

传统农业具有低能耗、低污染、低产量等特征，在漫长的农耕文明社会进程中，勤劳的农民们积累了丰富天文地理、农具制造、选种育种、积肥施肥、水利设施、病虫害防治、土壤改良、能源利用、轮作套种、农牧结合等方方面面的耕作方法和农业技术。

不得不说，传统农业既是一种技术，也是一种值得尊敬的文化。正是在这种文化基础上形成了农村的外在形态和内在习俗，在我国两千多年的农耕文明史上逐步发展积累、形成华夏文明重要的一部分。

世界工业革命之后，农业机械和化学肥料的诞生，对传统的农业生产方式形成巨大的冲击力，农业机械提高了工作效率、化学肥料增加了产量，同时为规模农业的出现奠定了基础。传统农业因其对人的依赖度高、生产规模较小、抵御自然灾害能力弱、产业化程度低，而逐渐被称为落后生产方式的代名词，并逐渐被所谓的现代农业代替。

新中国成立之后，我国的第一代领导人即提出“向四个现代化进军”的宏伟蓝图，希望用现代化的农业解决中国人的口粮问题。60多年间，我国在大部分地区普及了农业机械、农药化肥、高产种子、农业水利设施技术和农产品储藏加工技术等多个方面，现代农业在诸多方面达到了前所未有的高度。

现代农业特征

1. 粮食产量高

2014年全国粮食产量60710万吨，实现“十一连增”，平均单产5385公斤/公顷（359公斤/亩）。实现了常说的8%的土地养活了世界22%的人口。



2. 机械化程度高

2014年,全国农业机械总动力达10.76亿千瓦,农机化水平达到61%以上。其中全国只有9个省份的机械化水平在70%以上,仅有4个省份低于40%,贵州不到20%;三大主粮中小麦基本实现了全程机械化。

3. 产品利用程度高

2014年全国农产品加工业主营业务收入超过23万亿元,农产品加工业总产值在工业中的份额基本稳定在16%左右,农产品加工业成为重要支柱产业和民生产业。

农产品加工与农业产值之比已由2010年的1.7:1提高到2014年的2.1:1,有力带动了农业发展、促进了现代农业建设。

4. 化肥、农药使用频率高

在全国粮食增产丰收的同时,化肥、农药起到了很大作用。当前我国的化肥使用量是发达国家安全施用上限的2倍,平均综合利用率仅为30%左右,60%的化肥都变成了污染物,留在了环境当中。

我国在20世纪50年代每公顷土地施肥仅8斤,现在施肥高达868斤;全年农药年产170万吨,平均每亩需要2斤;每年有50万吨农膜残留土壤中,残膜率达40%。大化肥、大农药、除草剂、添加剂、农膜正在大规模侵蚀着良田耕地,农业污染现在已经占有所有污染物的半壁江山。2013年12月,国土资源部副部长王世元在介绍第二次全国土地调查结果时表示,全国中重度污染耕地已达到5000万亩左右。

现代化是把双刃剑,现代农业取得了举世瞩目的一系列成就,如果不是农产品安全、转基因问题、抗生素泛滥、引起生态环境恶化、土壤污染等等一系列问题,现代农业将是人类改造自然的又一成功铁证。

然而,就在现代化势如破竹征服一切的时候,我们却在试图用“有机农业”“自然农法”“绿色食品”等来保证我们的饮食安全;于是乎,我们情不自禁地怀念起那些看似落后的“传统农业”,突然发现:传统农业正在渐渐远去,传统的农耕文明正在慢慢消失。

传统的农耕文明正在消失

1. 传统的留种习惯正在改变

千百年来,在我国的很多地方,农民都有留种的习惯。今年的种子,如果收

成好，会挑选质量好的小心保存，做来年的种子，省下种子钱。因此，传统的农民，就是经验丰富的遗传育种“专家”。有些种子，比如常规水稻，使用二三代还会保持比较好的性能，农民留种可以省下不少买种的钱。

在利益的驱动下，这些年国内外大型种子企业寡头已经成功诱导或者迫使农民完全放弃了留种的习惯，不仅是农作物，禽畜、水产等多个农业领域均受到了冲击，养鱼要买鱼苗，养猪要买种猪，就连普通老乡家里的几只鸡鸭都是买幼崽来养。走进乡村，一只老母鸡带着一群小鸡捉虫刨米的场景已经很难见到。

农业种植企业和农民对于小麦、水稻、玉米、土豆等主粮种子企业的依赖，已经严重威胁到 13 亿人民的口粮安全，2015 年安徽万亩“隆平稻种”绝收事件以及备受争议的转基因问题都为我们敲响了警钟。

2. 传统的农耕技术正被抛弃

传统的农耕技术是经过千百年的积累而形成的，在这漫长的历史进程中，勤劳智慧的农民发明了围田、梯田、架田、桑基鱼塘、抗旱耕作、水稻栽培、粪药、洩种法、嫁接术、促成栽培、家畜阉割、驴马杂交等等一系列技术，掌握了春夏秋冬、二十四节气的耕种规律，发明了耨、犁、耙、扁担、镰刀、锄头、簸箕、翻车、水车等诸多农业器具，这些都是我国传统农耕文化的重要体现。

传统农耕技术被抛弃一方面是因为效率低，一天锄个两亩地累得腰酸背痛，而除草剂可以在顷刻间解决锄草的问题；另一方面是因为亩产量低，利用传统的粪肥显然没有化肥尿素来得快，而地膜的使用不仅可以提高产量而且可以增加作物的生长速度。

养殖业更是让人触目惊心，在欧洲众多国家被禁止的鹅肝养殖生产技术在国内外大行其道；为了餐桌上美味的鹅肝，幼小的鹅就要接受塑料管喂食专门的饲料，促进鹅肝肿大，一只 3 斤的鹅能让鹅肝长到 1 斤重，剩下的只有脆弱的身躯。更有风言风语说到某快餐的供应商能养殖出三条腿四只翅膀的变异鸡，让消费者人心惶惶。

以上姑且不论真假，我们却真真切切地看到：养鱼的不吃自己养的鱼，养鸡的不吃自己养的鸡，养猪的不吃自己养的猪，种菜的不吃自己种的菜。这与千年以前的“遍身罗绮者，不是养蚕人”形成鲜明的对比，也是天下第一大讽刺。

3. 传统的农民队伍走向衰退

改革开放初期，铺天盖地的工业化带来丰厚的收入诱惑，百万大军下珠江。现在想起来那部分人大多已经五六十岁了，已过不惑，而或花甲，这一代人早期



经历了大集体时代，后来经历了改革与分田到户的责任制，对土地有感情，这一代人有的在城市成家立业，有的早已回归老家，勤劳地用自己记忆中的耕种技术伺候着眼前的那片土地。

接下来的二代、三代农村子弟们逐渐对那片养育他们的土地失去了信心，他们有的随着城市化的进程一去不返，有的通过读书高考一跃进城，有的举全家之力在县城或者镇上买个房子做点小生意，或过着大城市打工、小城市买房的两栖生活。总之，农村的凋零不可避免地从中开始了，年轻人、壮年男人继续在进城奋斗的路上，剩下的只是“386199”（妇女、儿童、老人）部队。

留守在农村的老一辈，虽然保留着农耕的技术和习惯，但由于年纪的原因也无能为力；幼小的一辈，不过是暂时寄托在这里罢了，待到十五六岁，也就开始“东南飞”了。尽管老一辈外出打工的人大部分有落叶归根的思想，在外面干不动了更会回来养老，但对于那些一头扎进城市的80后、90后来说，脱离农村与农民的身份是他们最大的梦想，即使回到老家，也不会像老一辈那样面朝黄土背朝天、“日出而作、日落而息”地为那一碗饭受罪了。

4. 传统的优质耕地面临残废

在我们考察调研过的诸多农村及农业项目中，除了国内几个粮食主产区（譬如华北平原、江汉平原这样适合机械化种植的地方），经常可以看到大面积的撂荒场景，大量的优质水田变身沼泽或者直接当旱田用，种些省事儿的作物。

同时，由于长期使用化肥、农药、除草剂的原因，许多优质的耕地严重盐碱化或者污染超标、肥质退化、土质板结，许多企业试图通过改良土质来实现有机农业变得越来越难。

更有甚者，某些村庄周边的荒山，一到冬天就被村民们一把火烧光，为的只是自家的牛羊来年有草吃。不少承包荒山种茶叶、油茶的老板由于一开始不熟悉村民们这种习惯，而导致前功尽弃。

5. 传统的乡土淳朴民风不再

在传统的乡村社会，由于人口没有流动性，人们生于斯、长于斯、老于斯，形成了费孝通先生所讲的乡土社会，虽然物质不够丰富，但社会有序，人与人之间，依靠着延续几百年的礼治习俗，维系着乡村的秩序。淳朴的乡土民风成为一道靓丽的风景线，“淳朴的农民”是小学生都知道的形容词组合。

然而近些年来，城市化、外来人口、影视剧、网络等新事物冲击着乡村的优

良风气。首先是城市扩张、工矿厂区等占地拆迁激起了农民们对拆迁款的欲望，因为钱多了，诱惑多了，因为分钱导致各种家庭矛盾等诸多问题也越来越突出。

对于那些具备得天独厚的资源条件，率先开发乡村旅游的农村来说，由于外来人口的增多，早已不是传统意义上的乡土社会，过度的商业化开发，距离游客心目中的乡村本质越来越远。

6. 传统的乡村环境保护堪忧

尽管新农村建设、村村通公路、美丽乡村的国家三农政策一轮接一轮，在农村修建了硬化水泥道路、公共厕所、卫生所、健身设施，农村面貌也为之改观。

但是，由于大量工业产品进入乡村，塑料袋、玻璃瓶，甚至卫生巾垃圾散布每一个角落。农村不同于城市，没有专门的垃圾回收站和处理厂，只能任由垃圾堆积如山，而或直接扔到地里，每年翻来翻去还是消化不了。我们在做湖北县城的城乡统筹规划时，县长特意强调了，农村最大的问题是什么？是垃圾。尽管各地也在做“村收集、镇转运、县处理”，但是垃圾桶经常莫名其妙地不见了，垃圾收集处理的效果并不明显。

7. 传统的民间手工艺文化消失

农村过去在应对物质匮乏的过程中，积累了很多民间的手工艺，这些手工艺既方便了人们的生活，也继承了传统的民间文化。

随着工业品的下乡，不仅一些传统的瓦工、木匠、铜碗、磨剪刀等手艺人无人继承，传统的祭祀、拜年等习俗也在逐渐消失。

1931年，日本的冈田茂吉先生发表了诗歌《从一片朽叶领略自然轮回的法则》，歌颂了大自然的意志，赞美了土地。

无独有偶，1947年，中国的费孝通先生经过深入的调研，写了《乡土中国》，揭开了中国乡土社会的魅力。七十年快过去了，如果费孝通先生还活着，势必会对中国的乡土社会萌生新的感触，也会为正在消失中的乡土社会感到遗憾。

2015年9月，王君柏教授的一篇《乡下，已经不是衣锦还乡的去处了》在网上流传，重新勾起了社会各界对于农村的深度观察和思考。所幸的是，我们正在推动着一场乡土复兴的人文运动，我们也看到了众多的农业投资者将成为这场乡土复兴运动的中坚力量。



第二节 谁在投资新农业

世界终究还是多彩的，如果你以为“一边是日渐冷清的乡村，一边的热火朝天的城市”是全部世界，那你就错了。就在一批又一批农村人涌进城市的同时，城里人也在走向农村，把大笔的资金投向了荒山厚土，并演绎着一出又一出充满喜怒哀乐的故事。

那么，到底谁在投资新农业？

首先来解释一下什么叫作新农业。新农业是相对于传统农业而言的，新农业可以是采取了某种新的生产方式，诸如设施农业、有机农业、自然农法、循环农业、规模农业等等；也可以是采取了某种新的生产技术，诸如优质种子、引进品种、稀缺作物、智能种养殖等等；还可以是采取了某种新的经营方式，诸如农业产业化、休闲农业、三产融合、互联网+等等；更重要的是新农业离不开新农人，新农人有先进的思想理念，有广阔的资源眼界，有相对富裕的投入资金，也有一般人无法想象的情怀。

他们可能是被市场推着走的人，挣到了钱；也可能是被政策引着走的人，暂时还没有挣到钱。但是，他们就像改革开放初期第一批下海的人一样，是第一个吃螃蟹的，是值得尊重的，也是值得期望的。这部分人不管投资了高山还是大湖，不管是种了粮食还是搞了养殖，不管是大城市都市圈还是偏远山区，不管是东部沿海发达地区还是中西部落后农村，我们大体上可以把他们总结为五类。

资本企业巨头跨界

这类投资商一般在某一工商业领域已经取得瞩目的成就，手中握有无可比拟的资源和渠道，雄厚的资金，投资新农业为的是集团化布局，作为战略性投资或者政策性投资。此类案例比较知名的有联想、恒大等重量级企业。

联想佳沃集团以全产业链运营、全程可追溯和全球化布局为公司核心发展战略，目前已成为中国最大的水果全产业链企业，在国内及海外拥有规模化的蓝莓