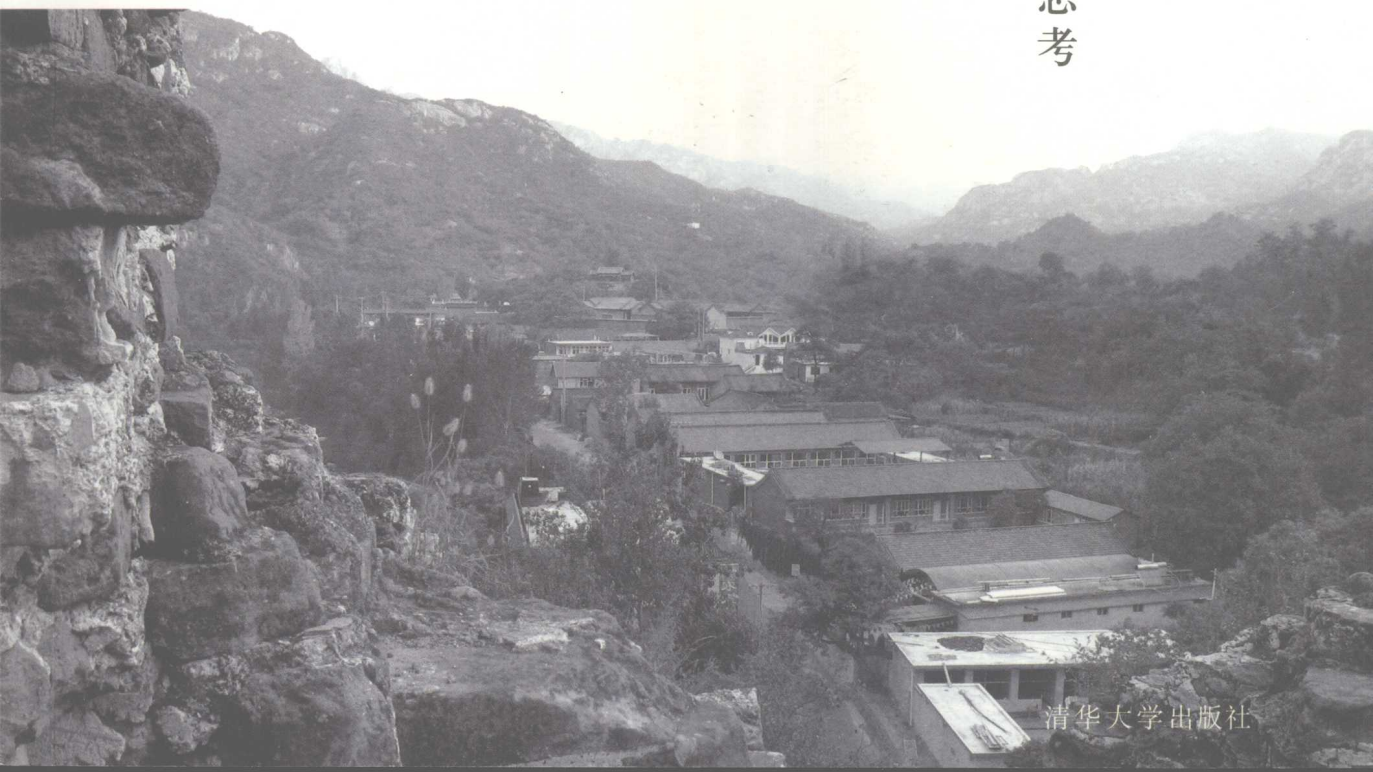


长城脚下 官地人家

北京怀柔官地村新农村规划建设的实施与思考

刘伯英 罗德胤 李匡 著



清华大学出版社

长城脚下 官地人家

北京怀柔官地村新农村规划建设的实施与思考

刘伯英 罗德胤 李匡 著

清华大学出版社

内 容 简 介

官地村是北京市怀柔区长城脚下的一个小山村,凭借优美的自然风光和深厚的文化底蕴被誉为“京郊民俗旅游第一村”,随着新农村建设的深入开展,官地村的经济、社会、文化、环境等各个方面都得到了较大的提升,发生了翻天覆地的变化。作者参与了官地村新农村规划、建设、调查、评估的全过程,从官地村的人文背景、历史沿革、社会现实、经济状况、产业发展、规划建设、基础设施、资金投入、村庄治理、公共福利、生活方式、民俗旅游等多个方面,详细记录了官地村新农村建设的全貌,总结出对我国新农村建设有普遍借鉴意义的经验和教训。

本书是对新农村规划建设实践的一次有益探索,具有很强的现实意义。在规划学、建筑学、社会学和民俗学等领域具有一定的学术价值,适合广大从事新农村规划建设的设计师、乡土文化爱好者、农村问题研究者、组织和参与新农村建设的各级政府公务员和村镇基层工作者阅读。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

长城脚下 官地人家:北京怀柔官地村新农村规划建设的实施与思考/刘伯英等著.—北京:清华大学出版社,2007.12

ISBN 978-7-302-16559-0

I.长… II.刘… III.农村—社会主义建设—研究—怀柔区 IV.F327.13

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第185356号

责任编辑:邹永华 徐晓飞 李 嫚

责任校对:刘玉霞

装帧设计:北京阳光谷文化咨询有限公司

设计制作:刘 夏

出版发行:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

c-service@tup.tsinghua.edu.cn

社总机:010-62770175

投稿咨询:010-62772015

地 址:北京清华大学学研大厦A座

邮 编:100084

邮购热线:010-62786544

客户服务:010-62776969

印装者:北京地大彩印厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×260 印张:20.25 字数:433千字

版 次:2007年12月第1版 印次:2007年12月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:98.00元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:010-62770177转3103,产品编号:022532-01。

我们是来自清华大学的学子，我们是新农村规划建设的实践者。在实践中我们满怀激情，不断思考。当我们踏上北京怀柔官地村这块土地的时候，我们觉得我们就是祖祖辈辈生活在这里的农民中的一员。我们置身于农民的行列，用我们的智慧和双手，和村民一起共同创造出一个生机勃勃的社会主义新农村！

本书是所有参与者共同献给清华大学建筑学院成立六十周年的一份生日礼物！

目 录

序一		004
序二	时代的脚步 ——官地村新农村建设给我的感悟与思考	006
导言		010
第1部分	规划与评估	033
	官地村旧村改造规划设计	034
	官地村旧村改造规划建设评估	073
第2部分	政策与管理	129
	因地制宜、规划先行 ——稳步推进社会主义新农村建设	130
	怀柔地区村庄的形成与演变	134
	做新农村建设的推动者	145
第3部分	理论与思考	153
	官地村建设史（1945—2005年）	154
	审时度势、因势利导	
	——官地村旧村改造中基础设施建设理念与实践结果评述	169
	官地村旧村改造规划及实施的反思	177
	新农村建设中的资金投入机制 ——以官地村旧村改造为例	197
	新农村建设中的经济发展与公共福利 ——以官地村为例	206
	新农村建设中的村民自治和村庄治理 ——官地村个案研究	232
	民俗旅游发展中村民生活方式的变迁	255
	保护与发展 ——对乡村民俗旅游的思考	279
结语		300
附录	官地村旧村改造评估调查问卷	309

序

一

北京市怀柔区雁栖镇官地村依山傍水，林木茂盛，气候凉爽，民风淳朴，古老的明长城穿村而过，是久居城市的人们旅游休闲度假的理想之地，素有“京郊民俗旅游第一村”的美誉。

2004年，官地村被列为北京市旧村改造的试点村。在市委、市政府的正确领导和市有关部门的大力支持下，我们本着“保护历史风貌，整治村庄环境，改善农村生活条件，促进经济发展”的指导思想，坚持“以人为本，农民自愿，实事求是，量力而行”的原则，通过合理调配使用土地，在没有新增占地的前提下，结合旅游区建设、村镇建设、住宅建设对官地村进行了统一规划，通过改造河道，改扩建民居，修建道路、供水、污水和垃圾处理等基础设施建设，大力推广生态环保设施和节能设施的使用，对官地村进行了全方位的改造。改造后的官地村，不仅原有的村落格局得到了有效保护，历史人文特色更加突出，基础设施条件更加完善，以乡土生态环境为主的体验型旅游度假村落的定位更加明确，令人耳目一新，特别是日接待能力从原来的600人次增加到了1200人次，户均接待面积增加80m²，年户均经济收入增加到6.6万元。官地村旧村改造走在了全市的前列，成为全市新农村建设的典范，不仅得到了中央、北京市领导的充分肯定，而且为怀柔新农村建设由点到线、由线到面的全面铺开提供了宝贵的经验。

规划是旧村改造工程的龙头。北京清华安地建筑设计顾问有限责任公司的人员，在编制官地村旧村改造规划中，采取了引导性规划的方式，努力与村民进行沟通，提

供具有选择性的设计方案,最大程度地实现了规划控制与尊重村民之间的平衡,有力地促进了官地村旧村改造的顺利完成。在此,向北京清华安地建筑设计顾问有限责任公司表示衷心的感谢。

《长城脚下 官地人家——北京怀柔官地村新农村规划建设的实施与思考》包括官地村旧村改造的规划设计、效果评估、资金投入机制、产业发展、问题与反思等诸多方面,北京清华安地建筑设计顾问有限责任公司参与旧村改造规划撰写的人员,经历了官地村旧村改造规划设计、实施的全过程,全书数据翔实,论证严密,规划与评估科学合理,是旧村改造规划与评估中的典范之作。

目前,社会主义新农村建设正在全国范围内如火如荼地展开,相信本书能够对怀柔乃至其他地区新农村建设提供有益的借鉴。

北京市怀柔区区长 张延昆

2006年7月

序 二

时代的脚步

——官地村新农村建设给我的感悟与思考

今年9月，一个秋高气爽的日子，我随着刘伯英、李匡两位建筑师前往北京市怀柔区由他们主持规划设计的官地村新农村进行实地回访。怀柔区位于北京市区北部，大部分是山区，有山、有水、有长城，是北京著名的一个休闲旅游度假区。其中的官地村南距怀柔县城约11km，距北京市区大约1个半小时的车程。进村前我就听说这个小山村特别美，有“京郊民俗旅游第一村”的美誉。因为是“浅山区”，车子在群山脚下绕了几个弯，爬上一段不长的坡道就来到了山村的入口处。放眼望去，层峦叠嶂，山外有山，山体的植被良好，山脚、山崖地带还有不少大树、古树。村口两边，有明长城顺山势起伏绵延，加上烽火台沿长城高低错落的点缀，又增添了在优美自然景观中的文化气息。山谷底部，雁栖河缓缓流过。村址就沿着山溪的一侧台地上布置，村子三面环山，南面开口对着平原，地势较高，可以享受到比较充分的日照，夏季凉爽，具有良好的生态环境。

村子不大，全村共56户，142人，分为上官地与下官地两段。由于自然与生态条件都很好，因此近年到山村来休闲度假的人不断增多。但改造前，因为村子的市政设施没有跟上，接待条件与规模只能在低水平上运行。改造后变化很大，从下官地到上官地一路走过来，给我的第一印象是它与一般传统意义上的村庄已很不同了，这里已不是家家户户都养鸡、养猪、种菜搞副业，而且是各家院内、院外都收拾得干干净净，有的还种了花草，大门口的“脸面”也尽可能弄得像样一些，以吸引游客入内。除一部分村民家里的北房或厢房已改造成两层楼的客房外，还有些位置比较好的人家

在一层房子的顶部加建了整层的大敞廊,供游客上楼观赏山景。村内的道路也加宽了,铺上了混凝土路面,道路临河一侧还用彩色地砖砌了人行道及停车场。在村子的中心地区还专门规划出了一块不大的村民广场,河面开阔处沿河还修建了休息、健身的场地与设施。我还注意到在村子道路上自行车都很少,多是小卧车及货车。见到的村民,脸上都露出一股轻松、快乐的神情。

官地村从2004年11月正式启动“旧村改造试点工程”,2005年8月完成旧村改造开村,成为怀柔区通过旧村改造,实现就地城市化市级试点村中的第一村。官地村的改造实践已经证明,尊重农民意愿,统一规划,服务产业,全面提高村民的生活质量,加快富民增收,这些原则是完全正确的,应该成为旧村改造考虑问题的出发点。在建设资金的运作上,以农民投资为主,村集体出资为辅,市、区、镇进行政策扶持。房屋建设上采取原址改造、扩建的办法,不新占一分土地。在公共设施建设上,新建了上、下水管网和日处理能力80t的污水处理设施两座,使接待客房都用上了抽水马桶,并新建公厕一座,打深井一口作为给水水源。统一布置了村内的电力设施,扩大了电力容量。此外,还完成了绿化16000m²,沿主要街道安装了室外消防系统。据统计:全村56户中35户自愿参与了房屋改扩建工程,总面积达6900m²,使全村日接待能力从600人次增加到1200人次,接待床位由360张增加到980张,增长了2.7倍。近期测算,游客人均消费由33元/(人·天)增加到70元/(人·天),户均年收入可达6.6万元。村民真正实现了增收,得到了实惠。

对官地村一天的参观访问,我的心情一直处于新鲜感与兴奋之中,也促使了我对建设社会主义新农村有关文件、资料的学习及对一些有关问题的思考。

一、官地村新农村建设的典型意义

可能与许多初步了解了官地村新农村建设情况的同志一样,我脑子的第一个疑问是:它典型吗?有推广意义吗?这是一个首先需要认真思考并回答的问题。

先从北京市的情况来说,摊开地图就可以看到:北京的西部与北部背倚连绵不断的太行山脉与燕山山脉,南部就是比较平坦、微微向太平洋倾斜的华北大平原,北京城就座落在这个被北大侯仁之教授称之为“北京湾”的平原上。北京市大约60%是山地,只有40%是平原。北京几条大一些的河,像永定河、温榆河、潮白河都是从西北部 and 北部山区汇集雨水后向东南流去。山体的褶皱形成了千百条大小,形态各异的山沟,而且多为阳坡,它们汇泉成溪、成潭,植物生长良好,成为非常优美的自然景观与生态环境,官地村就属其中之一。怀柔、昌平、密云、平谷、门头沟、房山等区都有相当一部分属于山区,怀柔的山区就占了全区总面积的约90%,其中的浅山区现在已是众多北京人非常乐意去休闲度假的民俗旅游接待村。官地村新农村建设的成

功必将以其典型意义而产生广泛影响。

这种从原来农、林第一产业为主转向以旅游接待的第三产业为主导的城市近郊农村,随着我国休闲度假游的蓬勃开展,依据各地对各自特色的风景旅游资源的挖掘和对城市资源的吸引作用而得到了快速的发展。像四川成都郊区依靠都江堰水渠发展起来的“农家乐”,长江三角洲水网密集地区发展起来的“水乡古镇游”等,都大大促进了当地新农村的建设,较快地提高了农民的生活水平。

二、官地村这种以第三产业为主导的新村建设的可持续发展

官地村的新村建设已走出了比较成功的第一步,今后的第二步、第三步怎么走?现在它已获得了“京郊民俗旅游第一村”的美誉,将来能一直保持这个称号吗?什么才是使这种以第三产业为主导,靠风景、生态资源发展起来的新村实现可持续发展的驱动力?这些也是很值得思考与探讨的问题。我初步设想,有两个矛盾需要逐步得到解决:一个是关于管理体制上的问题,另一个是有关土地制度改革的问题。

现在支撑官地村经济发展的主要因素,已从过去靠种地、种果园获得的收益转向了旅游接待获益的第三产业,这种对比、差距非常大,对村民的吸引力非常强,以至不少外出打工的村民也回流返村,投入了“新行当”。可以设想一下,要把这个势头不断维持并发展下去,最主要应做好两方面的工作:一方面是对内的,包括客房住宿部分(属村民私有产品),公共服务设施及公共建筑(如旅游接待服务中心、图书、医疗、教育等,属公共产品),风景、生态资源的保护(属公共资源);另一方面是对外的,根据市场经济要求,招商引资,吸引、组织游客入村。其中有些是私人部分,有些是公共部分。公共资源,部分是面对村内,部分是面对外部市场的,完全套用过去的村务管理模式恐怕已不适应。应考虑在村党支部、村委会的指导下,成立一种具有独立法人资格的村民自治合作组织,即“合作社”,对第三产业经济进行经营和管理。入社采取自愿原则,村民缴纳一定的股金即可入社;村集体也要投入资金,实行统一的经营与管理。合作社也可以公开招聘合适的管理人员。合作社的赢利、积累和分配,既要考虑社员利益,也要考虑到公共产品与资源的投入,以及未入社村民的养老保险等方面。做到公平、公正,和谐相处,使官地村的发展不断走上新的台阶。

另一个很值得探讨的问题是有关土地制度改革的问题。前面已经提到,像官地村这种农村,是靠风景、生态、旅游发展起来的,走上了从第一产业转向第三产业之路,原来是土地承包到户,土地成了农民收益与养老的主要来源与依靠。现在,土地对这里的农民已没有任何的吸引力,按村支书的话说:“现在种地的投入、产出比是负数,谁也不会去种,荒就让它荒在那里。”因此,应该从实际出发,从农民的意愿出发,对官地村这种典型的村落实行土地制度的改革,允许改变土地使用性质,为

第三产业服务。

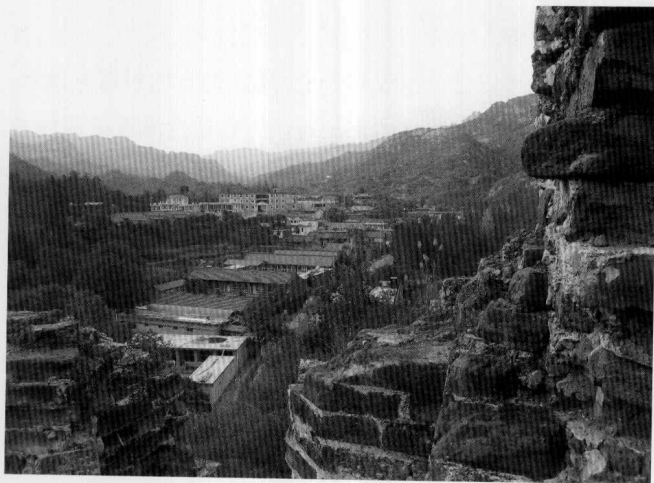
我们还可以进一步设想一个问题，像官地村这类风景、生态资源很好的村落，如果把原来搁置的耕地拿出来，建设一些适合城里离退休老人休养、安度晚年的养老院，配上医院等服务设施，这样，随着城市化进程的推进，乡下富余的劳动力经过适当培训进入城市，而城市中退下来的老年人退出城市，进入环境优美，生态良好的近郊乡村，这不是各取所需、两全齐美的好事吗？

我们这些长期在清华教书的教师，能有机会参与我国新农村的规划建设工作，真是我们的最大荣幸，我们聆听和见证了我国新时代社会变迁的巨大脚步，我们一定要谦虚谨慎，深入实际，倾听农民的呼声，理解他们的意愿，一步一个脚印，做好社会主义新农村的规划建设工作，不辜负这个时代。

冯钟平

2006年10月

导言



从长城上鸟瞰官地村

农业、农村和农民问题，始终是关系我国经济和社会发展全局的重大问题。当前，我国经济长期持续稳定发展，总体上已到了以工促农、以城带乡的发展阶段，初步具备了加大对农业和农村支持保护的条件和能力。借鉴国内外的成功经验，必须加快建设社会主义新农村，实现城乡和农村经济社会的协调发展。建设社会主义新农村，是提高我国农业综合生产能力、建设现代农业的重要保障；是增加农民收入、繁荣农村经济的根本途径；是发展农村社会事业、构建和谐社会的主要内容；是缩小城乡差距、全面建设小康社会的重大举措。

党的十六届五中全会提出了推进社会主义新农村建设的历史任务。2006年2月14日，胡锦涛总书记在中共中央举办的省部级主要领导干部建设社会主义新农村专题研讨班在中央党校开班会上强调，解决好“三农”问题要作为全党工作的重中之重，坚持统筹城乡经济社会发展，实行工业反哺农业、城市支持农村和“多予、少取、放活”的方针，坚持以经济建设为中心，协调推进农村社会主义经济建设、政治建设、文化建设、社会建设和党的建设，推动农村走上“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的文明发展道路。新农村建设的20字方针涉及到农村政治、经济、文化、社会管理等方方面面，是中央对新农村建设的要求和总体目标。2006年2月21日，中央“一号文件”《中共中央、国务院关于推进社会主义新农村建设的若干意见》出台，强调了建设社会主义新农村的具体任务，即统筹城乡经济社会发展，

扎实推进社会主义新农村建设;推进现代农业建设,强化社会主义新农村建设的产业支撑;促进农民持续增收,夯实社会主义新农村建设的经济基础;加强农村基础设施建设,改善社会主义新农村建设的物质条件等等。

2007年3月召开的第十届全国人民代表大会第五次会议,温家宝总理的政府工作报告中指出:农业、农村和农民问题是关系全面建设小康社会和现代化事业全局的重大问题。2006年,在全国范围内取消了农业税和农业特产税,终结了延续2600多年农民种田交税的历史。全年粮食产量达到9949亿斤,实现了连续3年增产。全年中央财政用于“三农”支出3397亿元,比上年增加422亿元。2007年的“三农”工作要以加快发展现代农业为重点,积极推进新型农村合作医疗制度,扎实推进社会主义新农村建设。中央财政安排用于“三农”资金3917亿元,比去年增加520亿元。新农村建设正在朝着更加深入的方向发展。

1 概述

北京市怀柔区雁栖镇官地村林木茂盛,气候凉爽,空气清新,山峰险峻,怪石天成,山泉水常年不断,古老的明长城穿村而过,周边有明长城19处关口,形成了具有历史风貌的民居聚落。官地村是明朝永乐年间由山西洪洞县毛姓人家迁来定居成村的。明代长城守军曾在此开荒种田实行军屯,为区别于民田,故称“官地”。六百多年的风雨积淀了官地村以长城文化为核心的深厚历史。1993年,随着神堂峪自然风景区的开发和开放,官地村优美的自然风光和淳朴的民俗,受到了游客青睐。单淑芝等农家妇女成为第一批民俗旅游接待户,目前官地村全村56户村民中有45户人家从事民俗旅游接待,被评为北京市级民俗旅游村、“京郊民俗旅游第一村”。但随着游客的不断增多,官地村的村落规模、格局和设施已不能适应发展需要,特别是由于公共卫生设施及环境质量较差,垃圾和污水没有现代化处理手段,影响和制约了官地村的可持续发展。为更好地满足游客需要和经济发展需要,官地村领导班子提出了改造旧村的设想,得到了村民的普遍赞同和拥护。

2004年9月,北京市确定了第一批农村改造试点,官地村被列为13个试点村之一。怀柔区政府和北京市规划委员会怀柔分局举行了官地村旧村改造的规划招标工作,清华大学建筑学院北京清华安地建筑设计顾问有限责任公司在三家设计单位参加的投标中一举中标。2004年11月,“北京市远郊区旧村改造试点启动仪式”在官地村举行,官地旧村改造战役正式打响。旧村改造是实现农村就地城市化的有效途径,是一个复杂的系统工程,涉及“三农”深层次问题,需要深入探索和实践。需要算好“产业账、就业账、土地账”,提高村民生活质量,加快富民增收。官地村旧村改造的实

践尊重农民意愿,以农民投资为主,村集体出资为辅,市、区、镇三级政府进行政策和资金扶持。房屋建设采取原址改造扩建的方法,不新占一分土地,并以“统一规划、服务产业”为原则。在规划和公共设施建设过程中,该村面向社会公开招标,由具有相应资质的单位承担设计、施工,并聘有监理公司全程监理,走出了一条符合官地村实际情况,推动官地村可持续发展的正规化道路。

“山清水秀长城古,官地人家日日新”。2005年8月26日,官地村完成旧村改造开村,成为全市通过旧村改造实现就地城市化的典范,北京市副市长牛有成及北京市有关领导出席开村仪式。这也是北京怀柔区30多个乡镇、区、市级试点村中第一个完成旧村改造的村。之后,贾庆林、彭佩云等中央领导,刘淇、王岐山等北京市领导分别到官地村视察和调研。官地村还接待了北京各委办局、各区县领导和兄弟村的参观考察,以及来自全国各地的取经者。官地村毛书记说,来参观的人多的时候一天就有四、五拨儿。2005年2月,官地村被北京市委农工委、北京市农委、北京市人事局联合命名为“京郊发展旅游业先进单位”。2006年2月18日,中央电视台新闻联播的“构建和谐社会,建设新农村”专题栏目,报道了官地村通过加大农村基础设施建设投入,改善农民生活质量,从而促进了农民增收的发展模式,官地村新农村建设产生的社会影响越来越大。

怀柔官地村旧村改造村域面积414hm²,规划面积6.68hm²。改造涉及村落整体、民居改造、道路建设、河道治理、景观营造、给排水系统处理、公共服务设施建设及垃圾处理等共20项建设工程。全村56户,142人,其中35户人家自愿参与了房屋改建和扩建的建设工作,面积达6900m²。全村日接待能力从改造前的600人次增长到改造后的1200人次,增长了2倍;接待床位由改造前的360张增加到改造后的980张,增长了2.7倍。游客人均消费由改造前的33元增加到改造后的70元,户均年收入可达6.6万元。在公共设施建设上,官地村新建了下水管网,2座污水处理设施日处理能力达80t;新建公厕一座;完成绿化16000m²;沿主要街道安装了室外消防系统;沿街设置停车泊位200个;还将雁栖河流经村庄段进行了整治,水面面积达3500m²,并沿河新建了一座健身公园。通过新农村建设,官地村的生活质量得到了提高,走上了农村可持续发展的道路。经过改造的农家院特色更加浓郁:窗台上摆着红彤彤的南瓜,栏杆上搭放着金灿灿的玉米,灶台上热腾腾冒气的大铁锅,以及院外不远处山坡上种满时令果蔬的采摘园,让人到处都能感受到山村生活的恬静与悠闲。垂钓、篝火、野外烧烤充满了民俗游的野趣;贴饼子、馅窝头、棒碴粥、山野菜等充分体现了乡村饮食特色。春节期间,游人还可参与包饺子、剪窗花、贴春联、放鞭炮等民俗过大年活动。民俗文化与旅游密切结合,让城里人对农村生活充

满强烈的新鲜感和体验的欲望。

在官地村建设的一年多的时间里,作为规划设计者,我们与怀柔区政府和雁栖镇政府密切合作,与官地村的村民并肩作战,走村串户,按照每家每户不同的要求广泛听取农民的意见和要求,精心规划,悉心设计,采取了一种与城市规划完全不同的规划设计方法。官地村的每一寸土地都留下了我们的足迹,一砖一瓦都凝聚着我们设计者的汗水,一草一木都倾注着我们的感情。能够为中国特色社会主义新农村建设做出点滴贡献,我们心中充满了无限的自豪。

新农村建设需要全社会、各领域、各专业的人们共同关心,共同参与。我们非常希望把我们在怀柔官地村新农村建设中的思考、取得的经验进行总结,介绍给我们的同行和关心新农村建设的人们。因此,在官地村改造建设完成半年之后,我们又组织了涵盖城市规划学、建筑学、社会学、民俗学和工程技术各专业的清华大学建筑学院、清华大学社会学系、北京师范大学民俗与社会发展研究所的教师、博士生、硕士生以及相关工程技术人员,再一次走进官地村,广泛听取怀柔区各级政府的领导和到官地村旅游的旅游者对旧村改造的意见,挨家挨户对官地村的村民进行了详尽的社会调查,在此基础上对怀柔官地村社会主义新农村建设进行了深入思考。

2 研究对象

村庄是中国农村最基本的地域单元,也是中国农村社会最基础的政治单元,在某种程度上还起着经济实体的作用。中国由于地域广大,不同地区农村之间存在着不同的发展程度和不同的类型。即使是在北京,也存在着郊区农村与城市农村的差别,存在着平原地区农村与山区农村的差别,存在着发达地区农村与欠发达地区农村的差别,存在着以农业为主农村和以生态保持和生态维护为主农村的差别……怀柔是北京的近郊区,村庄类型按照地域划分有平原村、浅山区村、远山区村;按照主导产业划分有农业村、工业村、民俗旅游村、生态保护村等。每个村由于地理位置不同,主导产业不同,人口数量不同,主要问题和主要矛盾不同,新农村建设的重点也不相同。

北京市怀柔区雁栖镇官地村,依托北京市,具有大城市周边的地理位置优势;官地村位于北京近郊浅山区,比邻长城,具有丰富的自然和文化资源;经济上第一产业以农业生产和果木种植为主要产业,由于地理位置和周围资源条件的限制,扩大农业生产规模和提高农业生产收益的潜力已经越来越小,第一产业逐渐退化;由于生态涵养和生态保护的要求,第二产业的发展受到了一定程度的限制;第三产业以自然环境和农业资源为依托,以开展京郊民俗旅游为主,业已形成了一定规模和市场知名度,

逐步成为官地村的经济支柱。怀柔官地村是北京市周边具有一定代表性的村庄,官地村新农村建设的经验,具有一定的典型性。

2005年怀柔区首批确定了“2(市级)+4(区级)+N”的新农村建设模式,其中官地村被列为首批市级试点村,甘涧峪村为区级试点村。2006年,怀柔区16个新农村建设试点村计划工程总投资7.8亿元,完成“8+8+40+100”和一条沟的建设工作任务,即重点抓好8个市级新农村建设试点村(其中东岔村为市级“十、百、千”建设工程试点村)、8个区级试点村、40个村庄规划村和100个环境整治村的新农村建设任务。清华大学建筑学院北京清华安地建筑设计顾问有限责任公司在怀柔先后参与了雁栖镇官地村和交界河村、渤海镇的庄户村、怀北镇的河防口村、红螺山脚下怀柔镇甘涧峪村的规划设计工作。

雁栖镇交界河村距离怀柔城区25km,小山村被青山、秀水、古长城环抱着,景色怡人,气候凉爽。几年前,恬静优美的环境曾吸引了建筑界、艺术界、摄影界等众多名人前来居住,使交界河村成为了远近闻名的“名人村”。交界河村出租土地给城里人,目前全村共有30多户市民“落户”(根据最新统计已经有43户北京市人到官地村居住)。交界河还借鉴集体经济产权制度改革的成功经验,参照国家征占农村土地补偿标准计算股份、量化股份,同时按照确利方式中签订“最低信用保底”流转协议的做法,进行土地经营使用权流转制度改革。坚持有偿、自愿,不侵犯农民利益的原则,将农户家庭分散经营的土地、山场、树木转让给集体,由集体统一规划、统一开发。目前村经济合作社已同新加坡华人、美国在华投资商等4家房地产和旅游投资公司签订了投资意向书,开发生态、度假、会展等旅游项目。

渤海镇的庄户村位于慕田峪长城脚下、响水湖景区内,是一个生态维护性的村庄。该村在市、区有关部门大力支持下,以改善民俗接待条件兼顾村民生活条件为目标,投资实施了一批市政基础设施建设工程,全力建设生态节能型新村。目前,水泥道路铺进山村,正在筹建数字影院、图书室等公益设施。

怀北镇的河防口村位于怀北镇西北5km处,111国道从村东经过,距离怀柔新城15km,与九谷口、雁栖湖、怀北国际滑雪场、青龙峡等景区相连,地理位置优越。河防口村曾是明代一座十分重要的关隘,位于绵绵燕山的最南端。河防口村共856户人家,1433人;村域面积20768亩(1亩=666.6m²)。利用111国道改造工程的良好契机,将村庄搬迁、旧村改造和新村建设密切结合,成为河防口村新农村规划建设的重要内容。河防口村盛产红肖梨、糖梨等多种干鲜果品,尤其以糖度高、色泽鲜艳、口感清脆的红肖梨而闻名;规划今后产业发展以红肖梨采摘为重点,建设环形产业园区,带动其他各业发展,增加农民收入。