



An Introduction to
New Pastoralism & the Practice of Pastoral Complex

新田园主义概论与 田园综合体实践

田园综合体是集现代农业、文化旅游、田园社区为一体的乡镇和乡村综合发展模式，是新田园主义的主要载体。本书将为中国实现乡村振兴，解决城乡二元问题提供一个探索性的答案。

张 诚 ◎ 著



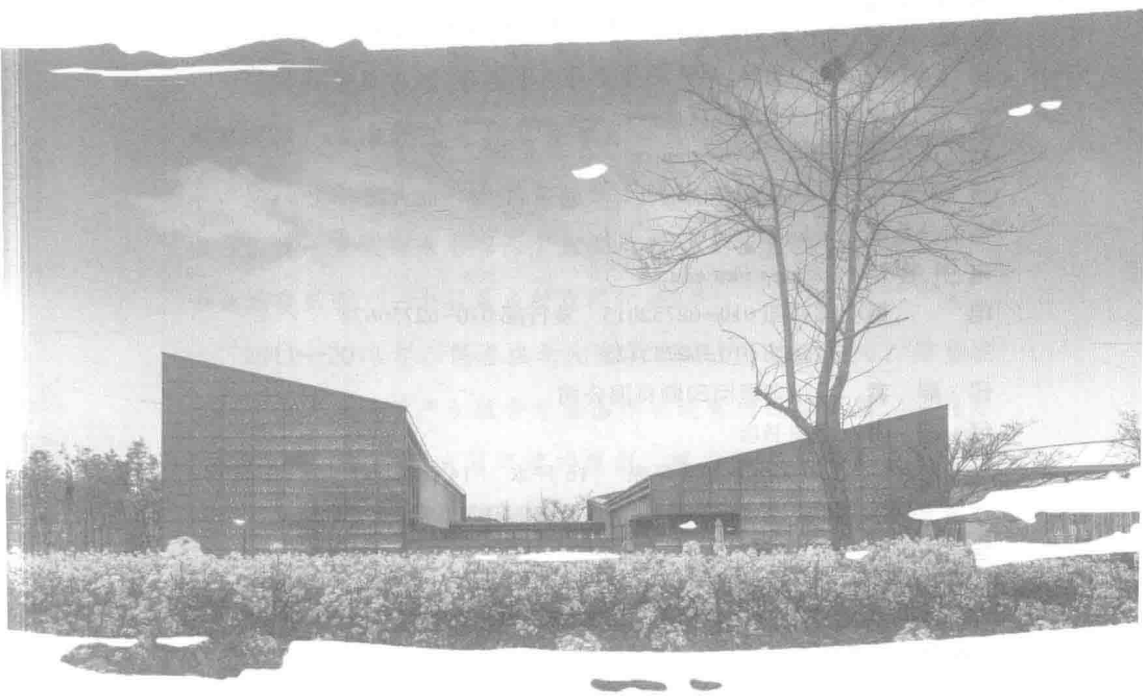
北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS



An Introduction to
New Pastoralism & the Practice of Pastoral Complex

新田园主义概论与 田园综合体实践

张诚◎著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

新田园主义概论与田园综合体实践/张诚著.—北京:北京大学出版社,2018.11

ISBN 978-7-301-29944-9

I. ①新… II. ①张… III. ①城乡一体化—研究—中国
IV. ①F299.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 229034 号

- 书 名** 新田园主义概论与田园综合体实践
XIN TIANYUAN ZHUYI GAILUN YU TIANYUAN
ZONGHETI SHIJIAN
- 著作责任者** 张 诚 著
- 责任编辑** 耿协峰
- 标准书号** ISBN 978-7-301-29944-9
- 出版发行** 北京大学出版社
- 地 址** 北京市海淀区成府路 205 号 100871
- 网 址** <http://www.pup.cn>
- 新浪微博** @北京大学出版社 @未名社科-北大图书
- 微信公众号** ss_book
- 电子信箱** ss@pup.pku.edu.cn
- 电 话** 邮购部 010-62752015 发行部 010-62750672
编辑部 010-62753121
- 印 刷 者** 涿州市星河印刷有限公司
- 经 销 者** 新华书店
- 650 毫米×980 毫米 16 开本 14.25 印张 250 千字
2018 年 11 月第 1 版 2019 年 3 月第 2 次印刷
- 定 价** 69.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子信箱:fd@pup.pku.edu.cn

图书如有印装质量问题,请与出版部联系,电话:010-62756370



张诚，东南大学建筑学硕士，北大光华 EMBA，田园东方投资集团有限公司创始人兼 CEO。2012 年起，他以建筑师背景和城市规划专业视角，集多年城市综合体和文旅行业规划、开发、运营经验，将目光转向旅游度假产业和乡建，在乡建领域提出“新田园主义”理论，首创田园综合体概念和方法论，开展首个田园综合体实践，创建“田园东方”等事业平台，主张以文旅产业带动城乡一体发展。主要论述包括《新田园主义理论纲要》《田园综合体模式研究》《综合体思维》等。



田园东方
New Pastoralism

前 言

“田园综合体”成了风行全国各地和行业的热词，这是笔者始料未及的。当初有心无意地“发明”了这么一个词，而今它成了一个热词、一个时代现象，进而会成为一个起到作用、留下历史印记的专有名词，无论如何，作为一个建筑学专业的毕业生，笔者内心是非常高兴的！

过去长期从事城市综合体规划、开发、运营工作，笔者习惯用建筑学、城市规划的视角来看社会经济发展状态、城镇化现象，以及与此有关的行业演变。在中国城镇化快速发展了几十年以后，我一直认为未来有两个方向会是需要重点研究的领域，一个是城市更新，一个就是乡村现代化。

2011—2012年，笔者在北大光华EMBA作毕业论文，借鉴城市综合体方法论里产业融合与业态综合运营的思维逻辑，并且用“田园”来表达美好人居环境的理想，提出了“田园综合体”这个概念。当时，好多同事同学还表示这个词有点生硬，没想到今天广为人知，念起来也不再觉得生僻拗口了。

在完成论文后，我和同事们勇敢地在全国寻找实践的机会，在跑了全国好多省市之后，这个不太说得清楚、当时绝大多数地方并不关注的发展模式，最终幸运地得以在无锡阳山落地实施，

田园东方项目第一期完整建成并付诸运营。在无锡阳山实践的最初四五年里，我们跌跌撞撞，反复折腾。其实要感谢这段不为大多数内外部人理解的“折腾期”，我们在坚持中不断思考，完善了我们的理论和实践模型，并在过程中丰富了顶层设计、产业模型、运营逻辑。现在，我们提出的“田园综合体模式的三农社会生态生长模型”，是在实践中逐步想通的。

今天，迎来了乡村振兴的大背景、大思潮、大实践，田园综合体作为一种可操作的模式被广泛关注、广为应用。我和伙伴们除了高兴，也非常欣慰。越来越多的人参与到这个领域的实践中，绽放“芳华”，是这个时代多大的幸事呀！

在笔者的初心里，田园综合体是一种商业模式、一个理想乡村生活模型。这个概念被采纳进2017年中央一号文件后，从上到下，人们赋予了它更多新的含义。而我们最大的心愿，就是希望通过更多经得起时间检验、有影响力的项目实践，来验证我们提出的这个模式跑得通、可借鉴，传播四方！如今我们来到了祖国更多的地方，通过项目实践，希望将我们的思考和实践成就，留在美丽中国的美好环境中，留在人们美好的生活里！

有人问，你们为什么叫“田园东方”而不是更容易理解的“东方田园”？我说，“东方田园”听起来只是一个项目，而“田园东方”是愿景！感谢田园东方的伙伴们，没有什么比能一起从事一场有机遇、有召唤、有意义、能成就的事业更美好的人生了。感谢一路同行的伙伴，感谢帮助我们的朋友，感谢阳山镇，感谢万达集团、东方园林给过我的平台。

伙伴们让我把这几年关于田园综合体的零散文章、思考写成书，但我更想写的，不是“田园综合体”，而是“新田园主义”。“田园综合体”只是暂时的概念、热潮，而对于“新田园主义”

的追索，却可以让我们长期思考。请大家看正文吧，虽然仍只是浅浅的思考。

特别感谢乔金亮、周琳、张金玲、段醒予等帮助我整理书稿，还有方森在当年帮助我完成论文，感谢北大陈玉宇老师的关心指导，感谢周其仁教授给了我鼓励和鞭策。

最后，最要感谢的是我的爱人，是她在第一个项目实践最困难的时候，住在“村子”里，以“一己之力”，开办了拾房书院和今天的稼圃集民宿。这个呈现“拾房村故事”的地方，是新田园主义精神和实践内核呈现的中心！当然，在这个有福的事业里，也孕育了我们幸福美好的生活！

在2014年示范区开业前，我构想了一句饱含情怀的宣传语：“复兴田园，寻回初心”。一位有心的朋友在当时项目村道边写着这句话的广告牌前，抓拍了一张一群扎着红领巾的少年在这句口号下跑过的照片。从此，我把这张照片作为我的微信封面。“复兴田园，寻回初心”这句口号挂在我的微信头像上面，始终不变！

张 诚

2018年6月

目 录

第一章 新田园主义背景 / 1

- 一、我国城镇化发展进入新时期 / 4
- 二、城乡发展不平衡、农村发展不充分问题凸显 / 8
- 三、乡村发展迎来政策机遇期 / 14
- 四、中国城乡融合发展需要顶层设计 / 20

第二章 新田园主义探索构建 / 25

- 一、霍华德的探索：田园城市理论 / 27
- 二、费孝通的探索：城乡协同发展思想 / 39
- 三、结合中国现状的探索 / 49

第三章 新田园主义的主张 / 61

- 一、新田园主义者眼中的于特耶纳 / 63
- 二、新田园主义十大主张概述 / 71
- 三、新田园主义十大主张之间的关系 / 90

第四章 新田园主义商业模式——田园综合体 / 95

- 一、田园综合体发展模式提出的背景和价值 / 97
- 二、田园综合体的内涵及特征 / 111
- 三、田园综合体的要素模型和实施构想 / 114

- 四、田园综合体目前面临的挑战和未来发展 / 121
- 第五章 综合体思维和“三农”生态生长模型 / 131
 - 一、综合体思维 / 133
 - 二、田园综合体的结构化原则 / 137
 - 三、综合体的“三农”生态生长模型 / 142
- 第六章 田园综合体的实践 / 155
 - 一、田园综合体的田园东方实践 / 157
 - 二、袈蓝建筑和乡见设计的实践 / 189
 - 三、田园综合体的其他实践 / 198
- 参考文献 / 209
- 田园东方企业简介 / 213

新田园主义背景

新
田
园
主
义
背
景



我们的头脑中有一幅理想乡村生活画卷，画卷里的中国乡村丰饶、恬静、美丽，就像欧美和日本的乡村、小镇。并且，它触手可及，就在我们身边，围绕着我们，是我们生活的家园。这样的描写是新田园主义理论的理想画面。它与习近平总书记所提出的“农村绝不能成为荒芜的农村、留守的农村、记忆中的故园”的施政理念不谋而合。

理论的产生总是与实践相伴，新田园主义的提出具有问题导向。山水林田湖草会说话，它们让人们懂得，在中国，深知乡村，熟悉城镇，读懂农民，是艰深的必答题，是做好一切与农村和城镇有关事情的前提。伴随着城镇化发展进入新时期，乡村的

衰败常令人扼腕叹息，一系列“乡村病”让人忧心。然而伴随城镇化而来的资源透支、交通拥堵、生态退化和环境污染等“城市病”，也使得逆城市化之风悄然来袭，加之农业农村优先发展的政策支持，乡村的发展得以迎来新生机。

如何较好地医治“城市病”和“乡村病”，破解城乡二元结构的诸多问题，成为当下的热点。新田园主义应运而生，对国家而言，它是一种城乡建设方法论；对个人而言，它是一种生活方式理念。在全面建成小康社会的决胜阶段，它对解决“三农”问题也许能发挥关键性作用。同时，新田园主义的模式将极大推动新型城镇化进程和田园城市建设，也是推动城乡统筹发展、促使中国乡村走向现代化、实现新农村和小城镇经济社会全面发展的一种模式选择。

总体来看，新田园主义既是推进新型城镇化发展、建设田园城乡的指南，也是解决“三农”问题、激发农村要素活力的途径，还是关于城乡融合发展的理论体系。作为一种理论体系，它植根于中国城乡二元社会的土壤，既与城镇化发展进入新时期密不可分，又与乡村振兴迎来新机遇密切相关，还是应对城乡二元问题加剧的钥匙。

一、我国城镇化发展进入新时期

城镇化发展，一般指由以农业为主的传统乡村社会向以工业和服务业为主的现代城市社会转变的过程，核心是人口和经济的集聚，既包括土地的城镇化，也包括人口的城镇化。它是社会发展的重要表现和必然结果，包括人口职业的转变、产业结构的调整、土地利用方式的变化及文化领域的嬗变四大指标。

作为现代化的必由之路，城镇化是我国最大的内需潜力和发展动能所在。根据国家统计局的数据，我国城镇化率从 20% 到 40% 只用了 22 年，这个过程比发达国家平均快了一倍多，增速居世界首位。2012 年 11 月，党的十八大召开，为我国今后一个时期的发展绘就了蓝图，也开启了城乡发展的新征程。彼时，我国的城镇化率达到了 52.57%（2012 年年底），表明我们这个具有几千年农耕文明历史的农业大国，开始进入以城市社会为主的新阶段。十八大提出的新型城镇化概念，虽然仍沿袭原有城镇化的提法，但此城镇化已非彼城镇化。它不是对 20 世纪 80 年代以来的城镇化的简单复归，而是一种扬弃，是城镇化的升级版。

十八大以来，党中央、国务院就深入推进新型城镇化建设作出了一系列重大决策部署，特别是《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》在 2014 年 3 月发布实施以来，我国城镇化得到扎实有序推进，新型城镇化水平不断提高。新型城镇化建设的快速推进，已经成为重要的经济增长点，全国每年从农村进入城市的人口数以千万计。

城镇化水平提高的同时，其质量也在不断提升。2014 年全国两会期间发布的政府工作报告指出，今后一个时期，将着重解决好现有“三个 1 亿人”问题，即促进约 1 亿农业转移人口落户城镇，改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。将解决“三个 1 亿人”问题作为今后一个时期城镇化的重点，这也体现了我国城镇化不光注重量的扩大，更注重质的提升，核心是解决城镇化过程中人的需要。

在党的十八届五中全会上，“城乡发展一体化”屡次被会议公报提及，大会首次提出了“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念。按照中央精神，新理念体现在城乡统筹发展上，

包括：创新就是要坚持新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化四化同步；协调就是要坚持城镇化和产业结构调整同步推进，人民福祉和经济增长同步推进；绿色就是要形成生产、生活、生态空间的合理结构；开放就是要加快转变农业发展方式，走产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的农业农村现代化道路；共享就是要健全城乡发展一体化体制机制，让城乡居民平等参与现代化进程、共享发展成果。

2016年2月，习近平总书记对深入推进新型城镇化建设作出重要指示，强调新型城镇化建设一定要站在新起点、取得新进展。要坚持以创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念为引领，以人的城镇化为核心，更加注重提高户籍人口城镇化率，更加注重城乡基本公共服务均等化，更加注重环境宜居和历史文脉传承，更加注重提升人民群众获得感和幸福感。要遵循科学规律，加强顶层设计，统筹推进相关配套改革，鼓励各地因地制宜、突出特色、大胆创新，积极引导社会资本参与，促进中国特色新型城镇化持续健康发展。^①

党的十八大以来，中国的城镇化随着新型工业化加速推进，初步形成了以城市群为主体形态、区域中心城市为依托、县城和中心镇为基础的大中小城市和小城镇协调发展的城镇体系。城镇化的发展不再是单一模式，各地结合自然资源禀赋、产业发展基础，形成了一些特色城镇化的建设模式，有力地推动了城镇化的健康发展。根据国家统计局的数据，2016年，中国城镇化率为57.35%。2017年10月18日，党的十九大报告提到，过去五年，

^① 《习近平对深入推进新型城镇化建设作出重要指示》，新华网，2016年2月23日。

“城镇化率年均提高 1.2 个百分点，8000 多万农业转移人口成为城镇居民”，今后将“加快农业转移人口市民化”。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，到 2020 年，中国内地常住人口城镇化率要达到 60%。国家卫生和计划生育委员会、联合国开发计划署^①和中国社会科学院均预测，到 2030 年，中国的城镇化率将达到 70%。据复旦大学经济学院教授万广华预计，按照此前的速度，到 2030 年，中国的城镇化率将达到 75%。

尽管以上这些中国常住人口城镇化率的预测数据，距离发达国家 80% 的平均水平还有差距，但是国家统计局副局长毛有丰认为，考虑到目前我国城镇化率中包括了 1 亿左右的常住城镇的农民工，以及城市基础设施质量、人均拥有量与发达国家相比存在的差距等因素，我国城镇化进程所蕴含的经济增长动力将更大，潜力也更大。^②

然而，我们也应该看到，在城镇化的过程中，外来人口在职业准入、公共服务、社会保障等方面仍然不能享有事实上的平等待遇，因此，要真正完成城镇化过程，将数以亿计的农村转移人口变为名副其实的城市市民，是未来面临的一大难题。今后的城镇化建设将从土地和看得见的城镇化转向人和看不见的城镇化，城镇的发展将从注重规模扩展向改善城市功能转变。

综上所述，当前，我国的城镇化已经进入了新的转型阶段，速度在减缓，质量在提升。城镇化的重点，已经由之前的数量增长问题，变成如何不断提高城市基础设施以及公共产品供给的能

^① 《联合国报告预测 2030 年中国城镇化水平将达 70%》，新华网，2013 年 8 月 27 日。

^② 《城镇化率数字折射巨大经济增长潜力》，新华网，2017 年 10 月 21 日。