



XIANG CUN

远郊乡村“单元式振兴”模式探索

——以武汉市新洲区靠山小镇片区规划为例

文_刘璐（武汉市规划设计有限公司，高级工程师）

丁冉（武汉市规划设计有限公司，工程师，硕士）

赵寒雪（武汉市规划设计有限公司，工程师，硕士）

自党的十九大报告首次提出“乡村振兴战略”以来，我国乡村振兴取得阶段性成效，国家“十四五”规划和2035年远景目标纲要提出“全面实施乡村振兴战略，健全城乡融合发展体制机制”的新要求。新时期，推动大城市全域城乡融合发展是乡村振兴的重中之重。武汉市作为强势崛起的国家中心城市，2017年以来开展了“三乡工程”“四三行动”以推进乡村振兴工作，切实改善了农村人居环境，带动部分农民收益提升，但仍存在发展不均衡、动力不足等问题。其中，远郊乡村面临的发展困境尤为突出，成为城乡融合发展的短板与盲区。

远郊乡村是指市域范围内与中心城区具有较大时空距离，且未来城镇化进程中在空间布局、产业结构、环境景观等方面均保留显著乡村特征的村庄。本文结合相关城市划分标准，以都市发展区中心点为圆心、以空间距离40千米为半径来划分武汉市近郊、远郊乡村。随着城市不断地发展壮大，远郊乡村衰败虽然是必然趋势，但从国内外乡村地区的发展历程来看，远郊乡村既承担着为村民服务的职能，又承担着为大城市提供生产生活资料的职能，是大城市不可缺少的一部分。因此，探索该类村庄转型发展路径，对于改变目前乡村相对落后的困境，推动乡村与城市的共同繁荣发展有着重要意义。

一、武汉市远郊乡村现状特征

（一）乡村地区基本情况

武汉市现有1408个村、8876个居民点，主要分布在蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南6个远城区，2020年末户籍总人口231.96万，常住人口193.38万。

（二）远郊乡村现状特征

1.人口流出量仍处于快速上升期，乡村空间资源使用效率日益下降

根据2016—2020年《武汉统计年鉴》的数据，武汉市乡村人口年均减少约4.90万，相较2011—2015年间年均2.50万的递减速度，人口流出仍处于快速上升期，部分远郊村庄空心化率达70%，而人均村庄建设用地面积达153平方米，大量村民房和农田闲置，不符合国家集约节约利用土地的原则和要求。

2.自然资源丰富，保护与利用的矛盾日益凸显

大多数远郊乡村位于生态底线区内，底线区是全市基本农田保护、生态保护的重要区域。随着生态价值日益凸显，越来越多的市场将目光投到该区域，出现了企业想参与、村集体想发展但实施落地难的问题。究其原因，在于这些区域缺乏明确的资源向价值转化的路径和精细化指引。在“多拆少建”的大原则下，村庄需统筹考虑基础设施、产业发展的需要，企业需考虑投资回报的问题，三者相互制约。

3.产业业态同质低质化，竞争力不强

近年来我国乡村旅游业迅猛发展，目前成功项目一般为景区型或近郊型，远郊乡村虽旅游资源丰富，但相应的配套基础较差，业态单一、同质化严重，大多为游田园、摘蔬果、吃农饭、购农产品，仍停留在“门票经济”阶段，竞争力不强；农业产业方面仍以传统农业种植为主，产业附加值低。

二、国内乡村单元式振兴相关研究与模式总结

（一）国内乡村“单元式振兴”相关研究与实践

本文通过分析江苏、浙江、上海、成都等省（市）乡村振兴历程，发现其在农业产业发展

及城乡空间体系方面，经历了“人居环境提升—村湾综合提升—全域综合提升”三个阶段，全域综合提升阶段更多强调“单元式振兴”的方式，如江苏的田园综合体、浙江的特色小镇、上海的郊野公园、成都的特色镇等，本文对以上案例进行具体分析。

1.田园综合体

2013年4月，我国第一个田园综合体项目——江苏无锡田园东方正式启动建设，2017年，田园综合体被写进中央一号文件。从国内相关建设经验来看，田园综合体打破了传统的镇村行政边界，是一种新型的“农业+文旅+社区”的综合发展单元，其目的是推动农业产业链全面延伸，发挥产业价值的乘数效应，同时充分发挥村集体和农村合作社的积极性与主动性，实现乡村地区的“自我造血”。

2.特色小镇

2014年，特色小镇的概念在浙江首次被提及，其是破解“大城市病”和城乡二元结构的有效抓手。特色小镇是在城市与乡村之间，聚焦新兴产业、文化、旅游、社区功能的创新创业发展平台，其对乡村地区产业升级、农副产品加工、旅游服务等起到了直接或间接的带动作用。如以农村软资源开发为主的文旅特色小镇，把农村闲置的青山绿水、风味美食、传统建筑和文化等资源加以挖掘提升，便产生了巨大的市场吸引力，既带动城市资本下乡，又改善农村基础设施、环境卫生，带动农民返乡创业就业。

3.郊野公园

2012年底上海启动郊野公园建设，按照等级分为国家公园（重点生态区域）、郊野公园（关键生态节点）和乡野公园（现状生态条件较好的乡村旅游区域）。其建设目的在于构建乡村地区全域覆盖的空间管控治理体系，在保障城市生态安全、拓展市民游憩空间的同时，带动乡村地区振兴。全域土地综合整治不仅提升了低效土地的使用效率，还切实改善了乡村地区生产、生活环境。

4.特色镇

2018年成都开展了特色镇的建设工作，打破传统行政边界，将地域相邻、人缘相亲、资源禀赋相近的多个镇、村进行多要素整合，引导新经济资源、土地资源向特色镇聚集，在周边乡村发展相应的配套产业，形成“特色小镇+林盘+农业园或产业园或景区”三类模式，允许农民带“土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权”三权进镇。在规划体系上以“城乡融合发展单元”来统筹镇乡规划“编管审”工作，设置“留白”机制，动态化满足乡村地区发展要求。

（二）乡村“单元式振兴”的内涵

综合前文所述，“单元式振兴”案例虽然在各地区的承载形式有所不同，但在内涵上具有以下三大要点：一是重塑城镇村网络化发展的新格局，打破传统行政界线，避免因市、区、镇、村行政划分导致的资源要素流通不畅、规模集聚效应不强、发展散弱等问题。二是构建乡村地区共同富裕单元，通过单元核心的带动作用，实现基础设施共建共享、经济产业跨区域统

筹，破解乡村地区，特别是远郊乡村缺乏竞争力的问题。三是促进单元“三生融合”集约式发展，将单元作为乡村地区规划编制、管理、建设的整体，实现资源要素合理分配、空间环境的特色塑造，平衡远郊乡村生态保护与自身发展的矛盾。

（三）武汉市远郊乡村“单元式振兴”的发展模式总结

基于新时期乡村振兴发展要求和国土空间规划大背景，结合远郊乡村现状发展特征，武汉市远郊乡村“单元式振兴”应体现以下四个维度的发展模式。

第一，空间载体方面，形成“功能小镇+田园乡村”互为支撑的空间发展模式。根据单元内的资源条件、区位优势等，以功能小镇为核心，作为就近城镇化的重要途径，营造空间适度、社区和谐的新功能体；周边各具特色乡村环绕，以生产性景观为载体，营造农田变景观、农居变景点、农村变景区的特色空间。

第二，产业发展方面，形成“核心引领+多点补充”的多元产业模式。基于单元内产业基础与资源本底来明确主导产业类型，积极引导新经济资源向功能小镇聚集，提升核心动力，周边乡村发展科技农业、休闲观光、家庭农场等特色产业，二者互为支撑，真正实现因地制宜发展。

第三，空间治理方面，形成“全域统筹+要素聚集”的集约发展模式。为优化“三生”空间格局，鼓励乡村地区开展国土综合整治，总量方面衔接国土空间规划确定的各项控制要求；以用地适宜性评价为基础，合理布局单元内产业、居民点、设施配套等；功能小镇集中布局高标准配套功能，实现服务集中、资源集中；乡村地区改造补齐配套设施，实现镇村流量统筹、设施共享。

第四，建设运营方面，形成“策划先行+镇村等值”的共建共享模式。为避免轻乡村、重小镇的问题，本文提出实施性策划先行的思路，根据乡村实际诉求和镇村等值化的原则合理安排产业项目；积极引导村集体、农户参与，鼓励各类市场主体通过PPP（公私合营）、BOT（建设—经营—转让）、特许经营等模式，参与建设和运营。

三、武汉市新洲区靠山小镇片区

（一）现状特征与问题

靠山小镇位于武汉市新洲区仓埠街道北部项山村，距武汉主城区60千米，属典型远郊乡村。2014年以来，项山村在“美丽乡村”“三乡工程”驱动下，入选武汉市首批生态特色小镇、市级都市田园综合体建设试点。目前引入生态农业、农创产业等十余个项目，在带动村民脱贫致富，引领乡村振兴方面成效显著，但周边村湾发展较为缓慢，村民收入较低。为推动该区域的整体振兴发展，规划按照“单元式振兴”的理念，统筹靠山小镇项山村、靠山村、三山村、陶岗村、叶岗村5个行政村，通盘考虑国土空间、产业发展与人居环境整治等。与一般的远郊型乡村相似，靠山小镇片区也面临以下三个方面的问题：一是“人地矛盾”问题突出，5村共37湾，常住人口不到30%，虽村民改变意愿强烈，潜在产业项目较多，但由于土地分散的问题导致实施困难。二是中心社区所在的项山村青瓦白墙，湖田密布，一派水乡田园

风貌，设施较为完善，但其他村环境品质不高，基本没有适老化设施、便民生活设施（见图1）。三是传统制造业亟待转型。靠山小镇被誉为“湖北涵管第一村”，片区内现状有120家制管厂，但约半数为停业状态；农业方面以水稻种植为主、花卉苗木种植为辅，但产业缺乏延伸。



图1 靠山小镇中心社区建设现状图

（二）靠山小镇片区“单元式振兴”规划与实践

规划结合全域国土综合整治和生态保护修复两大政策要求，从产业发展、国土空间布局、基础设施配置、人居环境整治、建设运营模式5个方面探索单元整体振兴（见图2），通过多村共建、抱团发展，将靠山小镇片区打造为国家级田园综合体。

1. 产业转型：农业为主，强化规模经营与三产融合发展

结合靠山小镇产业基础与资源特色，构建“现代农业+绿色建材+特色农业/农创休闲”的产业体系（见图3）。靠山小镇中心区发展创意农业、文创体验、康养度假；周边保留乡村发展原乡民宿、农副产品加工等；结合大片高标农田种植水稻、有机蔬菜等，将花卉苗木、葡萄果品做大做强，打造为“花果飘香”特色农业IP；将涵管厂集中入园发展，打造绿色建材产业园，重点向钢筋混凝土复合管、装配式产品发展。



图2 靠山小镇发展模式



图3 靠山小镇产业体系

2.资源活化：国土整治，优化“三生”空间

规划按照土地利用总体规划、村庄规划等上位规划要求，结合村民迁并意愿调查，形成“1个中心社区+11基层村”的居民点体系；按照节约集约、因地制宜、保耕地总量的原则，划分粮食高产区、花木休闲区、集中建设区、绿色产业区4大功能分区，并分别落实农业生产、产业发展、乡村生活各类项目用地。

3.设施提升：适度超前，建设长江新区绿色生态示范

市政设施方面，一是加大清洁能源使用；二是构建乡村污水处理、环卫收集体系；三是建立“沟渠—坑塘—水系”三级排水系统、微型消防站，提高乡村防灾水平。公共服务设施方面，针对留村老年人、幼儿较多的问题，按照步行可达距离提出“小镇一站式乡村邻里中心+乡村邻里驿站”的乡村生活圈公共服务模块（见图4）。



图4 公共服务设施模块

4.特色营造：以水为脉，延续水乡田园的风貌

规划保留项山水库、靠山水库、鱼塘、水系等自然要素，打造自然流水景观环，串联起各功能板块。在建筑风貌上，延续粉墙黛瓦、飞檐翘角建筑特色，对建筑立面、屋顶、门窗等提出建议，将徽派建筑和湖北地域特色农房结合，形成古朴的荆楚水乡风貌（见图5、图6）。



图5 靠山小镇民居改造建议

5.运营前置：多方能动，创新投入方式与农民增收途径

参考江浙地区“千万工程”的成功经验，村民参与乡村振兴是推动“自我造血”的关键，规划通过多方案的测算，明确村集体、小镇公司、其他社会资本的分工，调动村委乡贤、企业、村民的积极性。通过土地入股分红、农房入股分红、自主经营、家门口就业等，提升村民收入，充分调动村民主观能动性，共同建设靠山小镇。



图6 靠山小镇鸟瞰图

四、结语

我国乡村差异显著，多样性分化的趋势仍将延续，远郊乡村作为城市国土空间的重要组成部分，其价值亟待进一步发掘和拓展。本文通过对武汉市远郊乡村地区的现状特征进行分析，结合国内城市相关经验，以“单元式振兴”为切入点，探索大城市远郊乡村在空间资源、产业发展、服务设施、协作机制等方面共建共享的规划响应策略，以新洲区靠山小镇片区规划和实践为例进行详细剖析，是促进大城市远郊乡村地区全面升级发展、实现由“政府输血”变为“市场造血”的有益探索。🏠