

# 城乡融合格局下超大城市郊区乡村有机更新策略研究——以上海市近郊、远郊乡村为例

Research on the Strategies of Suburban Villages' Organic Renewal in Megacities under the Pattern of Urban-Rural Integration: A Case Study of Villages in Suburb and Outer Suburb of Shanghai

蒋姣龙 JIANG Jiaolong

**摘要** 乡村振兴离不开乡村更新,以使乡村发展跟上时代步伐。超大城市郊区乡村是实施乡村振兴、加快城乡融合的主战场,其乡村更新具有一定的特殊性与复杂性。从分析乡村有机更新的内涵入手,总结上海市郊区乡村地区的总体特征和政策规划,分析其郊区乡村有机更新的内容和主体特征,并围绕区位特点重点分析上海近郊、远郊地区乡村有机更新的思路。以上海市闵行区浦江镇汇中村和金山区吕巷镇白漾村为例,探讨近郊、远郊乡村有机更新规划策略,以期为超大城市乡村有机更新实践提供参考。

**Abstract** Rural revitalization cannot be achieved without rural renewal, which enables rural development to keep up with the pace of modernization. Suburban villages in megacities are the main battlefield for rural revitalization and accelerating urban-rural integration. Their rural renewal has certain particularity and complexity. This paper attempts to analyze the connotation of rural organic renewal, summarizes the characteristics, policies and planning of rural areas in Shanghai, analyzes the developers and main characteristics of organic renewal in suburban and rural areas, and focuses on analyzing the thoughts of their organic renewal. This paper takes Huizhong Village in Pujiang Town of Minhang District and Baiyang Village in Lyuxiang Town of Jinshan District as examples and discusses the strategies of the organic renewal in suburban and outer suburban areas of Shanghai, to provide references for the organic renewal of rural areas in megacities.

**关键词** 城乡融合;超大城市;郊区;乡村有机更新

**Key words** urban-rural integration; megacities; suburbs; rural organic renewal

文章编号 1673-8985 (2023) 04-0062-08 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20230410

## 作者简介

蒋姣龙

上海市城市规划设计研究院

高级工程师,硕士,373917789@qq.com

党的十九大将乡村振兴上升为国家战略,党的二十大报告提出坚持农业农村优先发展,坚持城乡融合发展,畅通城乡要素流动。加快建设农业强国,扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。2022年中央一号文件《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》提出,全力抓好粮食生产和重要农产品供给,强化现代农业基础支撑,聚焦产业促进乡村发展,扎实稳妥推进乡村建设,突出实效改进乡村治理等。

乡村振兴离不开乡村更新,以使乡村发展跟上时代步伐。超大城市拥有较高的城市能级,城乡发展不平衡问题尤为显著,郊区乡村既有“大树底下好乘凉”的优势,也有“大树底下不长草”的困境,是实施乡村振兴、加快城乡融合的前沿阵地,其乡村更新具有一定的特殊性与复杂性。因此,超大城市郊区乡村有机更新不仅关乎超大城市自身的发展,也肩负着探索具有中国特色的城乡融合道路的使命,对于全面推进乡村振兴的示范引领

具有重要作用。本文着眼于郊区乡村的区位特点,旨在探讨超大城市近郊、远郊乡村有机更新规划策略,以期为超大城市乡村有机更新实践提供参考。

## 1 乡村有机更新的定义与内涵

### 1.1 乡村有机更新的概念

1954年德国正式提出乡村更新的概念,在《土地整理法》中将乡村建设和农村公共基础设施完善作为乡村更新的重要任务<sup>[1]</sup>。著名建筑学家、清华大学教授吴良镛先生<sup>[2]</sup>首次在北京胡同改造中提出“有机更新”的理念,即采用适当规模、合适尺度,根据改造的内容与要求,妥善处理目前与将来的关系。这一概念被学者们广泛应用于乡村领域,将郊区乡村有机更新内涵不断丰富和拓展。王路<sup>[3]</sup>认为要重视传统村落的保护与更新,应该处理好传统与现代、技术与文明、经济与历史文化价值之间的冲突。王竹等<sup>[4]</sup>提出,乡村有机更新应以有机秩序修护、现代功能植入为理念,营建方式注重低度干预、本土融合、原型调适。周晓宇<sup>[5]</sup>认为,空间更新是重点,还需要关注产业转型及环境提升等核心问题。

基于前述研究,本文的乡村有机更新是指将乡村视为有机生命体,尊重并保护乡村的价值,通过审慎、适度的引导方法激发乡村内生动力,在空间、经济、社会、文化、生态等方面有机生长,使乡村逐步适应现代化发展进程,从而实现可持续发展。

### 1.2 乡村有机更新的特点

#### 1.2.1 与城市更新的异同

城乡融合、乡村振兴不是将乡村发展成为城市,乡村有机更新显然也不能简单套用城市更新经验。乡村有机更新和城市更新都是在对衰落或待改造的地区进行空间环境、功能和产业等多方面的整体提升。然而,乡村要素更为多元复杂,每个乡村都是综合了生态(农、林、水)、生活(农村居民点、设施)、产业(一产、二产、三产)、文化(历史遗存、乡风民俗)、治理(新老村民、集体组织)等类型的有机体。

超大城市郊区乡村有机更新还承载着服务城市发展、让乡村重新聚集人气、满足人们对美好生活向往等重大意义,仅通过多个建设项目的简单叠加无法实现乡村更新,需要在城乡融合的格局下结合乡村的特点来推进有机更新工作。

#### 1.2.2 乡村有机更新的特点

乡村有机更新的核心是保护,即通过渐进式发展来实现保护传承,具体有以下3个特点。

(1) 坚守底线、刚弹并举。在尊重并保护乡村生态环境、空间特色和传统文化的前提下,引进培育乡村发展新动能,使乡村可持续发展。

(2) 整体谋划、重点破题。乡村有机更新并不是单一的空间风貌提升,还包含社会、经济、文化、治理等各个方面,应强化统筹谋划和顶层设计,通过综合性、重点性更新建立起新的有机秩序,维持乡村系统的整体性和协调性。

(3) 因地制宜、循序渐进。应充分认识到每个乡村都是一个有机生命体,充分考虑不同地区乡村的差异性,分类施策、循序渐进、久久为功。

### 1.3 超大城市乡村有机更新的动力

超大城市乡村有机更新的动力机制主要有以下4个方面。

一是超大城市的发展规律。超大城市的过度聚集带来人口密集、交通拥挤、环境恶化、生活成本上升等“城市病”,乡村凭借区位优势成为承接外溢效应的首选地,必然会迎来转型升级提升的机遇。

二是乡村空间的功能复合化。乡村集中展现了传统民居之美、文化之美、田园之美、生态之美,最大程度地满足了城市人的乡愁和亲近大自然的向往,把乡村功能与城市消费需求结合,将推动乡村的有机更新。

三是乡村振兴的政策支持。国家到地方的一系列政策对乡村土地、人才、产业、金融、设施等方面的支持,是乡村有机更新的直接助推力。

四是市场供需的趋势。超大城市的功能溢出容易催生文旅、乡创、康养、办公等乡村新经济、新业态,将助推乡村从打造风景走向情景营造,激活乡村更新发展的内生动力。

## 2 相关理论与文献综述

### 2.1 相关理论

#### 2.1.1 城乡融合理论

“城乡融合”是19世纪中期马克思、恩格斯提出的概念,认为社会分工和社会生产力发展不平衡导致城乡差别和城乡对立,城乡融合是城乡由分割或对立走向“一体化”的必然过程<sup>[6]</sup>。党的十九大提出“建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系,加快推进农业农村现代化”,城乡融合是将乡村放在和城市平等的位置上,强调城乡共生、共建、共享,突出以工促农、以城带乡,促进城乡规划布局、要素配置、产业发展、基础设施、公共服务、生态保护等相互融合。

#### 2.1.2 有机更新理论

吴良镛先生认为,有机更新包括实体环境的有机更新和经济社会结构的有机更新。有机更新即采用适当规模、合适尺度,根据改造的内容与要求,妥善处理目前与将来的关系;从城市的保护和发展出发,根据其内在规律,有规划、有引导地进行,而不是放任自流,通过持续的城市“有机更新”走向新的“有机秩序”。

一方面,在城乡融合的新时代背景下,超大城市郊区乡村有机更新应当注重契合时代发展趋势,服务城市需求;另一方面,乡村有机更新不是大拆大建,应该通过有节制的发展手段来实现保护乡村特色的目的。

### 2.2 文献综述

近年来,学界对于超大城市郊区乡村有机更新的研究主要集中在乡村发展的整体思路、典型乡村有机更新策略、乡村未来发展方向等方面。

顾守柏等<sup>[7]</sup>提出上海以土地整治为抓手促进乡村更新的4种典型样态。宗袁月<sup>[8]</sup>、耿慧

志等<sup>[9]</sup>分别以上海市远郊乡村、南京近郊乡村等典型村庄的规划实践为例,总结超大城市郊区乡村的规划策略。崔园园<sup>[10]</sup>从上海城乡融合的视角总结4种乡村发展模式,健全规划管理体系、发挥重点载体引领性、补齐设施短板、强化体制机制保障、促进多元主体共建等思路。杨贵庆<sup>[11]</sup>结合乡村未来发展方向,针对具有新的特定城市产业经济功能的大都市村庄提出“都村”概念。

目前学界的研究主要集中在围绕单一维度辨析郊区乡村更新的方向和策略,缺乏将超大城市近郊、远郊地区的乡村有机更新策略进行对比研究。因此,本文从郊区乡村区位特征的视角,将上海近郊与远郊乡村有机更新进行对比,以期为超大城市郊区乡村有机更新提供更具针对性的借鉴参考。

### 3 上海郊区乡村地区发展概况

#### 3.1 上海郊区乡村地区总体特征

上海作为超大城市,乡村地区(城市开发边界外)面积约4 033 km<sup>2</sup>,占市域面积近五成,但乡村的“人、钱、地”等资源要素长期受制于城市的虹吸效应,城乡之间存在极大的势能差,成为城乡融合发展的短板。上海郊区乡村特征主要有以下3方面:一是空心化、老龄化问题突出,乡村治理薄弱僵化;二是乡村产业经济发展滞后,农业现代化水平不高,产业融合发展不充分,2020年上海农村常住居民人均可支配收入为34 911元,在长三角城市中排名仅为第9<sup>[12]</sup>;三是乡村空间效率、品质低下,现状户均宅基地面积高达437 m<sup>2</sup>,大量存量建设用地长期被闲置,其基本公共服务与中心城区的差距较大。

#### 3.2 上海郊区乡村地区发展的政策与规划

近年来上海市委市政府提出加快形成城乡融合发展格局,把郊区乡村作为极其宝贵的稀缺资源、未来发展的战略空间、城市核心功能的重要承载地,推动城乡全面融合、共同繁荣。

在政策方面,上海市先后出台的《关于贯

彻〈中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见〉的实施意见》《上海市乡村振兴战略规划(2018—2022年)》《上海市乡村振兴战略实施方案(2018—2022年)》明确了目标方向和发展路径,为上海超大城市乡村振兴提供了顶层设计。上海市相关部门先后制定出台一系列配套政策文件(见表1),以推进美丽乡村、绿色田园、幸福乐园“三园”工程为抓手,推动村庄布局优化及示范村建设,带动郊区乡村振兴。

在规划方面,上海已实现镇域层面的郊野单元规划全覆盖,细化落实乡村地区用途管制,积极推进全域土地综合整治试点,以土地整治为抓手,创新乡村更新的多元化实现模式,为郊区乡村振兴提供了有力的空

间支撑;2021年制定了《上海市乡村振兴“十四五”规划》,编制完成了13个绿色田园先行片区的农业高质量发展规划,示范引领郊区乡村产业高质量发展,除闵行区都市田园农业片区外,其余都分布在远郊地区。此外,上海先后编制完成了《上海郊野乡村风貌规划设计和建设导则》《乡村社区生活圈规划导则》等,对全市郊区乡村的风貌设计、设施配置等进行全面指导。

#### 3.3 上海郊区乡村有机更新概况

示范村建设是近年来上海落实乡村振兴战略的重点任务,也是乡村有机更新的重要抓手。截至2022年6月,上海已评定的美丽乡村示范村有169个,4批乡村振兴示范村91个。

表1 上海乡村振兴政策梳理(截至2022年6月)

Tab.1 Rural revitalization policies in Shanghai (up to June 2022)

类别	文件名称	文号
纲领性、指导性文件	《关于贯彻〈中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见〉的实施意见》	沪委发[2018]7号
	《上海市乡村振兴战略规划(2018—2022年)》	沪委发[2018]35号
	《上海市乡村振兴战略实施方案(2018—2022年)》	沪委办发[2018]43号
	《中共上海市委 上海市人民政府关于充分彰显都市乡村价值 全面推进乡村振兴的实施意见》	沪委发[2022]7号
	《关于推进本市乡村振兴做好规划土地管理工作实施意见(试行)的通知》	沪府办规[2018]30号
	《关于实施全域土地综合整治的意见》	沪府办[2022]13号
改善农民生活	《上海市农村村民住房建设管理办法》	沪府令16号
	《关于切实改善本市农民生活居住条件和乡村风貌进一步推进农民相对集中居住的若干意见》	沪府规[2019]21号
	《关于进一步加强本市农村宅基地管理工作的通知》	沪农委规[2020]5号
	《关于推进上海市“四好农村路”建设的实施意见》	沪府办规[2018]23号
	《上海市都市现代绿色农业发展三年行动计划(2018—2020年)》	沪委办发[2018]21号
促进农业产业发展	《上海市地产绿色农产品产销对接行动计划(2019—2022年)》	沪农委[2019]12号
	《关于完善设施农业用地管理 促进设施农业健康发展的通知》	沪规划资源施[2020]591号
	《上海市推进农业高质量发展行动方案(2021—2025年)》	沪府[2020]84号
	《上海市乡村振兴“十四五”规划》	沪府发[2021]9号
	《关于进一步促进上海乡村民宿健康发展的指导意见》	沪府办规[2022]4号
其他	《关于本市支持返乡下乡人员创业创新促进农村一二三产业融合发展的实施意见》	沪府办发[2017]49号
	《关于本市建立健全涉农资金统筹整合长效机制的实施意见》	沪府发[2018]26号
	《关于加强本市农民职业技能培训促进就业的指导意见》	沪府办发[2018]43号
	《关于深化农村综合帮扶工作的指导意见》	沪委办发[2018]48号
	《关于促进金融创新支持上海乡村振兴的实施意见》	沪金工[2019]30号
	《关于助力全面推进乡村振兴的若干政策措施》	沪人社居[2021]272号

资料来源:笔者自制。

从区位来看,大部分乡村振兴示范村分布在远郊地区(见图1)。

从更新的内容来看,上海郊区乡村有机更新是多维度的综合性更新,主要包括:一是生态环境更新,加强生态环境保护和修复,实施高标准农田建设、生态公益林、河道整治等工程,例如金山区廊下镇友好村农田整治(见图2);二是人居环境更新,保护乡村风貌特色,传承乡村传统文化,分类引导集中居住,提升乡村空间品质和服务配套,例如金山区廊下镇勇敢村特色民居家园(见图3);三是乡村产业更新,加强三次产业融合发展,培育乡村产业新动能,例如浦东新区祝桥镇星火村特色民宿(见图4);四是乡村治理更新,通过党建引领、能力培训、文化活动策划和空间供给等方式唤醒村民的主体意识,例如金山区枫泾镇大戏台(见图5),构建多方共建共治平台,提升乡村治理水平。

从更新主体来看,主要有以下5种类型:一是自发型更新,这是大部分传统乡村长期以来的主要更新方式;二是乡贤引导型更新,借助乡贤的资源、资金、技术等,呼吁村民群策群力;三是政府主导型更新,短时间出成效,但较难为乡村带来可持续发展;四是国企及社会资本参与型更新,充分利用其在资金、技术、人



图1 4批乡村振兴示范村分布图  
Fig.1 Location of four groups of demonstration villages for rural revitalization

资料来源:笔者根据相关资料自绘。

力、平台等方面的优势,在集中居住、示范村建设、产业导入等方面助力乡村有机更新;五是多方联合型更新,部分乡村由国企、村级合作社、镇投资公司共同成立专业运营公司,共同出资,通过“保底+分红”的模式,提高村级经济合作社的收入,例如金山区廊下镇健康食品产业园项目。

#### 4 上海近郊、远郊乡村有机更新策略

##### 4.1 上海近郊、远郊乡村的特点

受到超大城市极化效应与扩散效应的影响,近郊、远郊地区因其与中心城区的距离不同,导致其乡村发展机遇与面临的挑战大大不同,呈现出不同的特点。

###### (1) 近郊乡村的特点

近郊乡村地区离城区较近,交通联系便捷,是与城市联系最频繁、城市化进程最活跃的地方,区位优势是其根本特点,并由此引发

一系列典型特征。

在产业发展方面,近郊乡村农业规模不大,并出现一些对运输成本、时间成本、经济成本较为敏感的加工业、服务业等。

在土地利用方面,近郊乡村土地价值高,半城市化现象明显,导致空间异化,例如存量宅基地可为外来务工人员提供通勤距离适中且低成本的居住环境。

在人口方面,由于受到城市的虹吸效应,本地青壮年劳动力流失加速了乡村的空心化和老龄化,乡土文化日渐式微。

###### (2) 远郊乡村的特点

远郊乡村地区在区位上离城区较远,交通联系相对不便,受城市化的影响相对较弱,有利于保持乡村的原有形态。

在产业发展方面,远郊乡村农业规模较大,具备规模化生产的基本条件,基本农田和生态保护任务重,是全市菜篮子产品的长期



图2 廊下镇友好村农田整治  
Fig.2 Farmland improvement in Youhao Village, Langxia Town

资料来源:笔者自摄。



图3 廊下镇勇敢村特色民居家园  
Fig.3 Concentrated residential area in Yonggan Village, Langxia Town

资料来源:笔者自摄。



图4 祝桥镇星火村民宿  
Fig.4 Home accommodation in Xinghuo Village, Zhuqiao Town

资料来源:笔者自摄。



图5 枫泾镇戏台  
Fig.5 Stage in Fengjing Town

资料来源:笔者自摄。

保障基地;二、三产比较薄弱,整体发展意识不强。

在土地利用方面,远郊乡村基本呈现传统乡村的特征,现状空间利用粗放,存量建筑闲置程度更为严重。

在人口方面,远郊乡村人口密度通常较低,农村空心化、老龄化现象相对严重(见表2)。

#### 4.2 上海近郊、远郊乡村有机更新思路

由于上海近郊、远郊乡村发展特点差异较大,尽管土地整治、高标准农田建设等政府财政涉农资金对于远郊地区的投入力度更大,近郊、远郊乡村经济发展上的不均衡问题仍然十分突出。例如从全市郊区乡村集体经营性资产占比来看,近郊区占85%,崇明区等远郊区仅占15%,农村集体经济收益分配人均最高的闵行区为4 066元,最低的金山区仅为92元<sup>[12]</sup>。因此,应当改变“一刀切”的传统思路,乡村有机更新工作的开展有必要针对近郊、远郊乡村进行差异化分析,使其协同错位发展,共同成为与国际大都市匹配的现代化乡村样板。

##### (1) 近郊乡村有机更新思路

近郊乡村地区应当深刻把握邻近中心城区这一优势,其有机更新应该侧重于资源接力、联动发展,有选择性地承接中心城市溢出功能,成为超大城市的优质产业和服务配套区、城乡融合和生态宜居示范区。

在生态方面,保护水、田、林、村共生的自然水乡格局,以良好的生态环境吸引市民“下乡”。在生活方面,延续乡村传统风貌、留存乡土特质,依托城区的公共服务延伸、数字化水平平等,提升公共配套品质,实现乡村本土化与现代化并举。在产业方面,农业宜由传统农业向精致农业转型,提供高品质、高附加值的农产品,成为市民短期休闲度假的上佳选择。借助得天独厚的地理优势,盘活存量建设用地,通过“旧瓶”装“新酒”,为城市提供特色文创、乡村民宿、创意办公、社区养老等特色服务,探索打造“总部村”“科创村”“康养村”等未来乡村形态。

表2 近郊乡村与远郊乡村的异同

Tab.2 Similarities and differences between suburbs' and outer suburbs' villages

因素	近郊乡村	远郊乡村
区位交通条件	较好	相对较差
受城市影响	较大	相对较小
人口密度	低	低
农业	规模相对较小	规模较大,依赖一产
非农产业	出现对成本敏感度高的产业	二、三产薄弱
土地利用	空间异化,半城市化	基本保持乡村原生形态
宅基地利用程度	可出租给外来务工人员	存量闲置程度更为严重

资料来源:笔者自制。

##### (2) 远郊乡村有机更新思路

相比近郊乡村而言,远郊乡村地区不具备直接接受城市带动的地域优势,应当充分发挥自身的特色资源,与近郊乡村错位发展,从基础性的农业生产功能,拓展高体验度、高价值的功能,成为高科技农业的领军者、超大城市的后花园、战略性新兴产业承载地。其有机更新工作应回归农业生产和生态保育功能的保障和优化,以农为本、以生态为源打响乡村名片,实现“品牌破圈”,吸引要素下乡、人才回流,实现生态增值。

在生态生活方面,锚固全市生态网络基底,以保育为主,挖掘近郊乡村所没有的生态、文化价值,完善提升人居环境,满足市民对自然风光、田园生活的美好向往。在产业方面,农业宜由传统农业向高效农业转型,做强做大特色农产品,延伸上下游产业链条,实现农业的“接二连三”;抢抓重大战略机遇,结合主要发展廊道嵌入式布局与之关联的特定产业经济功能,打造乡村形态下的高能级产业潜力空间。

本文选取闵行区浦江镇汇中村、金山区吕巷镇白漾村分别作为超大城市近郊乡村、远郊乡村的典型案列,分析总结两者在乡村有机更新中的策略,为超大城市郊区乡村有机更新提供参考。

#### 4.3 近郊:闵行区浦江镇汇中村

##### 4.3.1 基本概况

闵行区浦江镇紧邻上海主城区、黄浦江发展带,周边有浦江地区中心、漕河泾浦江高科技园,商业、产业发展势头较好。汇中村位于

闵行区浦江镇大治河南部(见图6),距市中心25 km,距虹桥交通枢纽与浦东机场各28 km,位于市中心一小时交通圈内,交通便利。

汇中村是上海市第4批乡村振兴示范村,是大治河南部乡村振兴示范带的先行村。村域面积1.34 km<sup>2</sup>,户籍人口1 269人,外来人口400余人。汇中村内呈现出三分田、三分林、两分水、二分村的用地特征,林田交错,水网密布,河道整治情况良好;存在村庄空心化、人口老龄化、设施单一化等一系列问题,作为近郊村对城市外溢功能的被动承接,导致其空间异化,原有的乡村特色风貌逐渐丧失。汇中村产业以农业种植为主,耕地面积仅40 hm<sup>2</sup>,有4家农业合作社(见图7),仅有的少量工业均属于减量地块,没有第三产业。集体组织造血功能退化,村民收入来源主要为本地务工收入、土地流转费、社养老金等。

##### 4.3.2 更新策略

汇中村充分挖掘区位优势、历史人文、生态环境等方面的优势,选择走资源接力借力、联动发展的道路,构建与主城区环境相适应的农业产业体系,让人在感受到咫尺市区繁华、享受配套资源的同时,又能够感受到郊区田园的舒适。主要更新策略如下:

(1) 通过微改造提升当地居民的生活幸福感

最大程度保留乡村自然风貌和特色,通过微改造实现人居环境优化提升。修缮老旧农房,激活小微公共空间,如开放林地、疏浚河道、营造零废弃社区花园和塘角里驿站等;新建村综合公共服务中心、共享食堂、文化交流学堂、运动场,满足村民生活和游客接待市民



图6 上海市近郊、远郊典型乡村区位图  
Fig.6 Location of typical villages in suburb and outer suburb of Shanghai

资料来源:笔者根据相关资料自绘。



图7 汇中村现状合作社分布图  
Fig.7 Location of current cooperatives in Huizhong Village

资料来源:笔者结合参考文献[13]改绘。

的需求。

(2) 做强产业,提升各类人群的获得感

一是生态增值。在保障农业生产、保护生态林地的前提下,依托农田林网融入高品质的生活服务,打造集乡村旅游、精品民宿、教育科普、观光娱乐、乡风体验为一体的田园综合体,与浦江郊野公园、召稼楼等进行联动,打造全域旅游,让渴望回归自然的人们获得乡村新体验和新享受。二是文化赋能。将大治河开河文化与新媒体文化产业相结合,融入文创、消费、社交等主题,依托第三方公司建设运营,打造栖村新媒体项目,开展产品直播销售、精致露营等活动,助推汇中农业衍生品发展。

(3) 优化存量空间,提升村民参与的积极性

汇中村整体规模较小、产业空间建设用地有限,通过产业运营将存量空间变为可享受的收益资产,壮大村级集体经济,促进村民持续增收,激发村民参与乡村更新的积极性。一方面,通过村庄归并平移、村民进镇上楼等方式推动农民相对集中居住,形成“政府+企业+农民”多元投入模式,采用回购、返租、入股等多种流转方式,由村集体统一对保留农房进行收储和利用,拟改造为住宿公寓,通过简装

改造、家具采购,装修后重新对外租赁,提升整体居住环境;另一方面,拟将村集体资产的闲置用房改建为乡创文场,通过植入乡创产业社区等,吸引创业人才回流,并融合文化交流功能,提升村民的认同感。

(4) 协同打造乡村振兴示范带

闵行区聚焦大治河以南的一带六村,即永丰村、正义村、光继村、汇中村、汇南村、汇东村,成片发展形成区域合力,打造大治河南部乡村振兴示范带。汇中村作为先行村,在统筹考虑周边区域产业功能的前提下,以农业为依托,植入文创、青创、康养等多元功能,形成功能联动的乡村振兴新格局,增强区域整体竞争力。

4.4 远郊:金山区吕巷镇白漾村

4.4.1 基本情况

金山区吕巷镇地处金山区的生态绿心,白漾村位于吕巷镇东北角,是吕巷水果公园的核心区之一(见图6)。白漾村距市中心60 km,距虹桥交通枢纽42 km,距浦东机场65 km。

白漾村位于金山国家现代农业产业园,是金山特色果蔬产业片区的核心区。村域面积7.67 km<sup>2</sup>,共1 596户,人口5 349人。白漾

村内呈现出三分田、三分林、一分水、三分村的用地特征,林田广袤集中、村落肌理完整。在保证粮食生产不受影响的情况下,白漾村大力推广蟠桃、葡萄、蓝莓等果品的种植,水果种植面积近2 000亩(约1.33 km<sup>2</sup>),种类达30余种,部分品种多次获得全国果品评比金奖。目前,有23家专业合作社沿漾平路、红光路集中布局,形成“水果隼”,并依托明星水果合作社建成上海市蟠桃研究所、金山区葡萄研发中心、上海市蓝莓研究所等多个研发中心(见图8)。

4.4.2 更新策略

以白漾村为代表的远郊纯农地区农业禀赋得天独厚,受制于土地规划、区域布局等限制,坚持走以农业种植为主的道路。白漾村落实习习近平总书记“百里花园、百里果园、百里菜园”的战略要求,依托名优瓜果的优势产业,对接市民绿色生态新需求,进而成为乡村更新的最大动力。

(1) 做强水果品牌效应

通过规模化经营、生态化种植、标准化管理,打造“皇母”蟠桃、“施泉”葡萄、“敏蓝”蓝莓、“平漾”樱桃等10余个水果品牌。借助展销会、推介会、结对共建、农事节庆等多种形

式,提升品牌知名度。例如,与百联集团、叮咚买菜、盒马鲜生等企业紧密协作,每年定期举办金山缤纷百果节、施泉葡萄节、蟠桃节等节庆活动。

(2) 延伸农业上下游产业链

以创建乡村振兴示范村为契机,依托龙头合作社加快推进种源农业发展,积极推进草莓种源繁育展示基地等研发项目,加强水果加工、销售、展示等产销服务,建立线上、线下相结合的多渠道农产品销售方式,做优做强都市现代农业(见图9)。此外,以精品瓜果为基础,以水果文化为内核,以农耕体验为载体,形成农、文、旅、体、教相互交融的新模式。挖掘白漾村水果文化、干将里文化(即工匠精神),联动吕巷水果公园蝶镜湖、骏马园、车镜公园等景点,发展休闲旅游、观光度假、果蔬采摘、水果文创等项目。

(3) 注重乡村风貌提升

保护村庄自然肌理、民居特色,清除乱搭乱建,完善多功能活动室健身点、农家书屋、综合群众工作服务站等设施,推进农民相对集中居住;围绕漾平路、红光路的“水果球”廊道,打造水果文化特色鲜明的农业旅游集聚区,成为大都市的后花园、市民的好去处。

(4) 带动新老村民增收

对腾挪出来的闲置宅基地,通过资产化、

股权化等手段,引入专业团队和村民成立股份合作社,打造乡村“产业社区”,吸引新市民创业,带动老村民就业,优先招聘返乡青年,实现家门口就业。发挥施泉葡萄、敏蓝蓝莓等龙头合作社的带动作用,以研发创新、技术培训等形式带动新老村民致富,打造和推广“同频共振”的发展机制,激发乡村活力。

(5) 成片打造长三角“田园五镇”

抢抓长三角一体化的重大战略,上海金山吕巷、廊下、张堰和浙江平湖的广陈、新仓五镇优势互补、差异化竞合,共同建设长三角“田园五镇”乡村振兴先行区,已被纳入长三角区域合作办公室印发的《2019年长三角一体化发展重点合作事项清单》。吕巷镇重点以水果产业品牌化发展为特色,白漾村的蟠桃、施泉葡萄品牌借力长三角“田园五镇”的区域公用品牌走向全国。与浙江平湖市银丰果蔬合作社共建“施泉葡萄技术示范区”,以“基地+供销社+果农”的发展模式,做大做强葡萄产业链,助推水果产业高质量发展。

5 对上海郊区乡村有机更新实践的思考

超大城市郊区乡村面临着复杂的城乡关系,其有机更新应当在城乡融合的格局下找准乡村发展方向,在区域联动的视角下做好功能策划,在盘活存量的前提下支撑产业功能,在多元共治的基础上带动村民增收,谋划乡村的可持续发展。

5.1 因地制宜,错位发展

有机更新模式并非一成不变,应当尊重近郊、远郊乡村在发展基础上的根本差异,因地制宜探索符合自身转型方向、特点的差异化更新路径。

近郊乡村应当摆脱“城市附属品”的被动地位,放大区位、土地价值的优势,主动转型服务城市发展,承接城市功能。例如,汇中村通过环境改善、生态增值、文化赋能,将新产业、新业态的空间需求与闲置房屋再利用相结合,推进乡村有机更新,重塑乡村魅力,打造城市近郊后花园。远郊乡村应当回归农业生产本位功能,建立以农为核心的三次产业一体化发展思路,抢抓长三角一体化、G60科创走廊区域、新城发展等重大战略机遇,与近郊乡村错位发展。例如,白漾村做强地产农产品品牌,依托“农业+”创新农业产业供给,融入长三角一体化大格局中,实现三次产业融合发展。

5.2 区域联动,策划先行

乡村有机更新不局限于肉眼可见的物质空间更新,更需要通过可持续运营来激发乡村的内在活力。因此,应当将策划前置,主动融入更大区域发展战略,明确比较优势,整合特色资源,构建策划、规划、设计、实施、运营一体化的框架体系。例如,白漾村深度融入长三角“田园五镇”乡村振兴示范村建设中,



图8 白漾村土地利用现状图  
Fig.8 Land use status map of Baiyang Village  
资料来源:笔者根据第三次全国国土调查绘制。

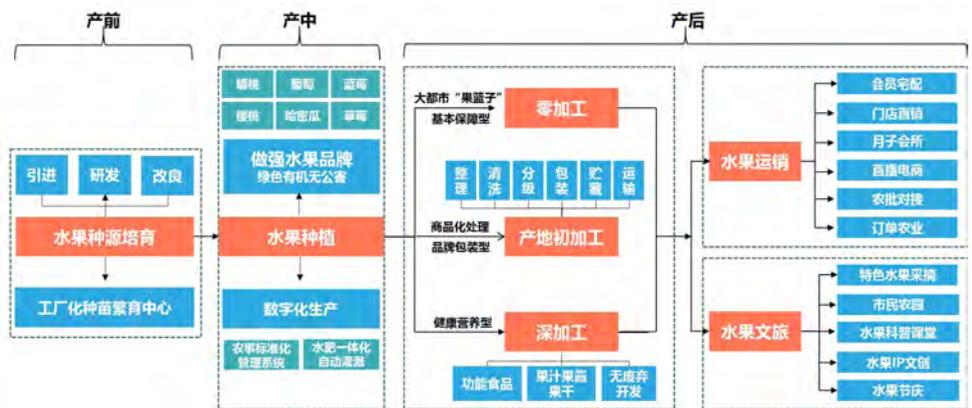


图9 白漾村水果产业链模式图  
Fig.9 Pattern of fruit industry chain in Baiyang Village

资料来源:笔者自绘。

借助长三角一体化国家战略,探索走向全国的品牌化发展道路;汇中村作为首发村,在大治河一带六村的整体策划下找准自身的发展方向。

### 5.3 盘活存量,功能导入

针对超大城市近郊、远郊乡村存量建筑闲置的问题,可借鉴汇中村、白漾村的经验,充分探索其租赁、入股、腾挪、改造等多元化盘活路径,实现存量闲置资产的市场经济价值。建议搭建乡村闲置资产数据平台与统一租赁信息发布平台,在符合规划的前提下结合乡村更新方向导入人才公寓、主题民宿、总部办公等功能,引入社会资本、平台公司共同推动适度规模化、成片化的更新利用;建立健全农房更新改造标准和相关法律法规,加强乡村产业服务、生活服务配套,实现资产盘活、乡村更新和乡村振兴的有机融合。

### 5.4 多元共治,村民增收

改变传统乡村更新中政府主导、村民缺位的局面,应当尊重村民主体地位,依托村民的积极性、政府的支持、专业机构的市场化运营能力、乡村责任规划师的陪伴式跟踪,构建多元主体共建共治的“乡村共同体”。此外,在更新工作中尤其应强化带动村民增收为导向,充分调动村民参与更新的积极性,吸引年轻人下乡就业创业。例如,汇中村村民通过闲置农宅改造出租等方式获得租金、经营收益等,吸引村民自发参与到环境治理、设施建设、产业升级中来;白漾村龙头合作社以技术培训、合作等形式带动新老村民致富,为乡村带来持续的活力。

(感谢上海市城市规划设计研究院浦东引领区分院副院长周晓娟的指导,感谢“上海乡村有机更新规划研究”项目组工程师陈晟颀、助理工程师周星帮助。)

## 参考文献 References

- [1] 中国农科新闻网. 德国:“村庄更新”[EB/OL]. (2019-04-16) [2022-09-08]. [http://eb.nkb.com.cn/nykjb/20190416/html/content\\_20190416002005.htm](http://eb.nkb.com.cn/nykjb/20190416/html/content_20190416002005.htm). China Agricultural Science News Network. Germany: "village renewal"[EB/OL]. (2019-04-16) [2022-09-08]. [http://eb.nkb.com.cn/nykjb/20190416/html/content\\_20190416002005.htm](http://eb.nkb.com.cn/nykjb/20190416/html/content_20190416002005.htm).
- [2] 吴良镛. 北京旧城与菊儿胡同[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 1994. WU Liangyong. Beijing old city and Ju'er Hutong[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 1994.
- [3] 王路. 农村建筑传统村落保护与更新: 德国村落更新规划的启示[J]. 建筑学报, 1999(11): 16-21. WANG Lu. Protection and renewal of traditional villages in rural architecture: enlightenment from village renewal planning in Germany[J]. Architectural Journal, 1999(11): 16-21.
- [4] 王竹, 钱振渊. 乡村人居环境有机更新理念与策略[J]. 西部人居环境学刊, 2015(2): 15-19. WANG Zhu, QIAN Zhenlan. Concepts and strategies of organic renewal of rural human settlements[J]. Journal of Human Settlements in West China, 2015(2): 15-19.
- [5] 周晓宇. 大城市近郊乡村更新策略研究——以杭州市西湖区绕城村为例[D]. 杭州: 浙江农林大学, 2018. ZHOU Xiaoyu. Study on urban renewal strategy in rural areas: take the Raocheng Village of West Lake District in Hangzhou City as an example[D]. Hangzhou: Zhejiang Agriculture & Forestry University, 2018.
- [6] 赵秋成. 决战决胜: 城乡融合是对城乡共赢发展的最好诠释[EB/OL]. (2020-07-03) [2022-09-08]. <http://www.rmlt.com.cn/2020/0703/585657.shtml>. ZHAO Qiucheng. Decisive battle: urban-rural integration is the best interpretation of urban-rural win-win development[EB/OL]. (2020-07-03) [2022-09-08]. <http://www.rmlt.com.cn/2020/0703/585657.shtml>.
- [7] 顾守柏, 贺雪峰, 严宽. 以土地整治促进乡村更新——基于上海市农村的调查分析[J]. 中国土地, 2017(6): 49-52. GU Shoubai, HE Xuefeng, YAN Kuan. Promoting rural renewal with land renovation: based on the investigation and analysis of rural areas in Shanghai[J]. China Land, 2017(6): 49-52.
- [8] 宗袁月. “乡村振兴战略”背景下南京近郊村空间更新策略研究——以南京市江宁区钱家渡村为例[D]. 南京: 东南大学, 2020. ZONG Yuanyue. Research on the spatial renewal strategy of Nanjing suburban villages under the background of rural revitalization strategy: take Qianjiadu Village in Nanjing as an example[D]. Nanjing: Southeast University, 2020.
- [9] 耿慧志, 李开明, 韩高峰. 内生发展理念下特大城市远郊乡村的规划策略——以上海市崇明区新征村村庄规划为例[J]. 规划师, 2019(23): 53-59. GENG Huizhi, LI Kaiming, HAN Gaofeng. Exurban endogenous development planning strategies of megacities: case of Xinzheng Village, Chongming District, Shanghai[J]. Planners, 2019(23): 53-59.
- [10] 崔园园. 上海大都市周边乡村可持续发展的思路和模式[J]. 科学发展, 2021(5): 69-78. CUI Yuanyuan. Thoughts and models of sustainable development of rural areas around Shanghai Metropolis[J]. Scientific Development, 2021(5): 69-78.
- [11] 杨贵庆. “都村”: 创新上海大都市乡村振兴模式刍议[J]. 上海农村经济, 2021(12): 8-10. YANG Guiqing. Metropolis village: on innovating the rural revitalization model of Shanghai Metropolis[J]. Rural Economy in Shanghai, 2021(12): 8-10.
- [12] 上海市人大农业与农村委员会. 关于本市实施乡村振兴战略促进农民生活富裕情况的调研报告[EB/OL]. (2021-12-31) [2022-09-08]. <http://www.spccs.sh.cn/n8347/n8407/n9223/u1ai241183.html>. Agriculture and Rural Affairs Committee of Shanghai Municipal People's Congress. Research report on the implementation of the rural revitalization strategy in Shanghai to promote the prosperity of farmers[EB/OL]. (2021-12-31) [2022-09-08]. <http://www.spccs.sh.cn/n8347/n8407/n9223/u1ai241183.html>.
- [13] 上海江南建筑设计院(集团)有限公司, 上海市闵行区浦江镇人民政府, 上海市闵行区规划和自然资源局. 闵行区浦江镇汇中村村庄设计(2021—2035年)[R]. 2021. Shanghai Jiangnan Architectural Design Institute (Group) Co., Ltd, Shanghai Minhang District Pujiang Town People's Government, Shanghai Minhang District Planning and Natural Resources Bureau. Design of Huizhong Village, Pujiang Town, Minhang District (2021-2035)[R]. 2021.
- [14] 上海市城市规划设计研究院. 上海乡村有机更新规划研究[R]. 2022. Shanghai Urban Planning & Design Research Institute. Study on rural organic renewal planning in Shanghai[R]. 2022.