

BES JOURNAL

21 / 大地风景内刊
旅游 | 景观 | 建筑



主办：大地风景国际咨询集团

Publisher: BES International Consulting Group

21 | 旅游
2015.01 | 景观
建筑

Rural Tourism Upgrade: Evolution and Remodeling

乡村旅游升级：嬗变与重塑



Rural Tourism Upgrade: Evolution and Remodeling

乡村旅游升级：嬗变与重塑

主办单位

大地风景国际咨询集团
大地风景旅游研究院

编辑

郭 潇
陈 健

地址：北京市朝阳区北四环中
路27号盘古大观31层

邮编：100101

电话：010-5939 3956
010-5939 3965

传真：010-5939 3985

网址：www.bescn.com

www.beltourism.com

邮箱：bes@bescn.com

微博：@大地风景旅游咨询

@大地风景旅游研究院

总顾问

吴必虎

英文翻译

陈 健

主编

杨小兰

校对

郭 潇
陈 健

本刊版权归

大地风景国际咨询集团所有

未经许可 不得转载

副主编

聂委光

美术设计

王金蕾

2015年1月10日出版

内部刊物 免费交流

责任编辑

郭 潇

编委

王 珏 黄晓辉 杜 蔚 徐 挺 刘建华 方起东 盛永利 文 艺
王立生 朱 虹 吴朝阳 张 时 李关平 赵永忠 唐子闲 王 辉
吴建华 彭婷婷 张洪治 黄宜良 季辉英 张 丽 董双兵 于 健
刘 颖 吴开元 安德鲁·法维利 栾振锋 张龙怡 黎筱筱 李 霞
刘原原

SPONSOR

BES International Consulting
Group
BES Tourism Research Institute

EDITORS

Guo Xiao
Chen Jian

ADD: 31/F Pangu Plaza No. 27,
Central North Fourth Ring Road,
Chaoyang District, Beijing
ZIP: 100101
TEL: 010-5939 3956/5939 3965
FAX: 010-5939 3985
WEB: www.bescn.com
www.beltourism.com
Email: bes@bescn.com

GENERAL CONSULTANT

Tiger Wu

ENGLISH EDITOR

Chen Jian

CHIEF EDITOR

Yang Xiaolan

PROOFREADER

Guo Xiao
Chen Jian

Copyright © 2015 BES. All rights
reserved.
Not to be cited without prior
permission from BES.

ASSOCIATE EDITOR

Nie Weiguang

ART DESIGNER

Wang Jinlei

Published on 10/01/2015
This is a house organ; it is free for
all BES staff.

EXECUTIVE EDITOR

Guo Xiao

EDITORIAL BOARD MEMBERS

Wang Jue	Huang Xiaohui	Du Wei	Xu Ting	Liu Jianhua	Fang Qidong
Sheng Yongli	Wen Yi	Wang Lisheng	Zhu Hong	Wu Chaoyang	Zhang Shi
Li Guanping	Zhao Yongzhong	Tang Zixian	Wang Hui	Wu Jianhua	Peng Tingting
Zhang Hongzhi	Huang Yiliang	Ji Huiying	Zhang Li	Dong Shuangbing	Yu Jian
Liu Ying	Wu Kaiyuan	Andrea Favilli	Luan Zhenfeng	Zhang Longyi	Li Xiaoxiao
Li Xia	Liu Yuanyuan				

目 录 一月

21

刊首语

以旅游再造乡村之美 ——新的乡村与新的乡村旅游	李霞
----------------------------	----

关注

吴必虎：大型活动让城市生活更美好 《北京旅游杂志》	12
杨小兰：如何构建国际度假旅游目的地 《中国旅游报》	14
合伙人赵永忠受邀发表“旅居养老综合体的产业化开发”主题演讲 谷晓羽	16
承德御道口养生休闲度假区项目入选河北省首席《2014年全国优选旅游项目》 唐健霞 吴建星 何颖	17
《柴川倒回沟旅游区修建性详细规划》项目落地建设 薛莹莹	20
大地风景上海院台湾乡村旅游考察圆满结束 上海院	21
大地风景国际咨询集团成功协办“2014年国际旅游度假目的地论坛” 舒莹莹	22

热点

国家农业公园——美丽中国“乡村梦” 文涵	26
土地·乡愁·希望 王耕	32

观点

旅游语境下传统村落的价值发现 郝文革	36
台湾民宿产业发展状况初探 池红杏	42
农业文化遗产的旅游利用 陈健	46

研究

旅游驱动型传统村落复兴路径 陈健	52
升级版乡村旅游发展模式 《中国旅游报》	56
新农业、新农村与旅游新业态 郝文革	60
土地流转与农民权益保障 陈健	64
乡村旅游中的社区参与研究 陈健	68

案例

浮山县东陈村美丽乡村建设规划 李霞提供	74
身居平安里 神游东北乡 ——“莫言笔下的文化乡土”旅游规划实践 黄晓辉提供	76
“七彩阜宁”农业公园总体规划 李霞提供	80

CONTENTS January 2015

21

Preface

Rebuilding Rural Beauty Through Tourism -New Villages and New Rural Tourism	<i>Li Xia</i>
--	---------------

Focus

Tiger Wu: Large Activities Give More Vitalities to City <i>Beijing Tourism Magazine</i>	12
Yang Xiaolan: How to Construct International Resort Destination <i>China Tourism News</i>	14
Zhao Yongzhong, the Copartner Invited to Publish Theme Speech "Industrial Development of Tourism House Complex"	
<i>Gu Xiaoyu</i>	16
Project of Health and Leisure Resort of Yudaokou, Chengde City Chosen as Hebei Top-class 2014 National Optimum Seeking Tourism Project <i>Tang Jianxia, Wu Jianxing, He Ying</i>	17
Project Construction Detailed Planning of Luanchuan Daohuigou Tourism Area is being Implemented <i>Xue Yingying</i>	20
Taiwan Rural Tourism Survey of BES Shanghai Branch Has Been Successfully Completed <i>BES Shanghai Branch</i>	21
BES International Consulting Group Successfully Co-organized "2014 International Tourism Holiday Destination Forum"	
<i>Shu Yingying</i>	22

Features

National Agriculture Park—"Rural Dream" of Beautiful China <i>Wen Han</i>	26
Land-Nostalgia-Hope <i>Wang Nan</i>	32

Opinion

Values Finding of Traditional Villages in the Context of Tourism <i>Qie Wenge</i>	36
Study on Taiwan Home Stay Industry Development Situation <i>Chi Hongxing</i>	42
Tourism Utilization of Agricultural Culture Heritage <i>Chen Jian</i>	46

Research

Revitalization Paths of Traditional Villages Driven by Tourism <i>Chen Jian</i>	52
Upgraded Rural Tourism Development Models <i>China Tourism News</i>	56
New Agriculture, New Villages and New Tourism Modality <i>Qie Wenge</i>	60
Land Transfer and Guarantee of Peasant Rights <i>Chen Jian</i>	64
Study on Community Participation in Rural Tourism <i>Chen Jian</i>	68

BES Project

The Beautiful Rural Development Planning For Dongchen, Fushan <i>Li Xia Provides</i>	74
Living in Pinganli Village, Mind Wandering to Northeastern County —Tourism Planning Practices of "Agrestic Culture in Moyan's Writings" <i>Huang Xiaohui Provides</i>	76
Master Planning of "Colorful Funing" Agricultural Park <i>Li Xia Provides</i>	80

REBUILDING RURAL BEAUTY THROUGH TOURISM

-NEW VILLAGES AND NEW RURAL TOURISM

以旅游再造乡村之美 ——新的乡村与新的乡村旅游

文 / 李霞



李霞

乡村旅游与休闲农业专业院 院长

从1989年中国乡村旅游协会正式成立算起，中国乡村旅游成规模、有组织地发展已经历了二十五个春秋。乡村旅游，即使在中国，也并不是一个新题目。但是，乡村旅游的内涵和使命却在不断更新，使得它在一轮又一轮的经济社会发展变革中始终备受关注，在研究、实践和消费领域持续保持热度。当下，我们再谈乡村旅游的时候，除了乡村旅游产品的升级创新，更为在意的是乡村与旅游二者的内生互动。乡村为旅游提供了什么样的终极价值？而旅游，又将为乡村带来怎样的驱动力促使乡村变化？因此，本期将重点围绕传统村落、休闲农业和社区参与三大关键词，探讨如何以旅游再造乡村之美，终而实现新的乡村与新的乡村旅游。



乡村呈现着两面不同的印象。一面是在记忆里小桥流水炊烟人家的温暖亲切，一个个自然营建的聚落承载着中国人在审美和情感上的家园寄托；另一面是在现实里土地污染空巢遍布的衰退凋敝，追不上城市建设步伐也留不住传统发展步调，成了受到鄙夷的落后之地。一些古老的村落因蕴藏着丰富历史文化信息与自然生态景观资源被列入传统村落名录，渐已受到重视和保护，但保护之上更重要的是，如何在新时期找到古村落的复兴路径，使它们重新焕发生生不息的动力？

随着乡村面貌改变的，是乡村的产业。农业问题是三农问题中最核心的问题，也曾经面临“农业真危险”的不利境地。但是，跳出传统农业思维，一股被称为“新农人”的新生农业力量，渐渐摸索出新农业的雏形，他们以新的理想、新的观念、新的技术和新的方式经营农业，激发出更高的农业综合效能和附加价值，也为城市人或乡村人打开重新审视土地的一扇窗。农业不仅仅供给我们以食物，还供给我们以农田景观、农作乐趣、稼穡教育以及各种有创意的农产

品。农业开始变得不再沉重，而是充满愉悦，是为休闲农业之大义。

乡村发展，最终要回答的问题是谁来经营并受益于乡村，以及附着其上的乡村旅游？农民如何主动地参与到乡村建设和旅游发展中，而不是在被城市化浪潮遗弃之后再一次被乡村发展浪潮推向边缘？这关系到整个乡村社会的稳定。农民在资本、资源、受教育程度、商业竞争能力等多个方面都处于劣势，又如何能在乡村发展和乡村旅游发展中承担重要角色？是需要予以探究的重要课题。

乡村旅游以乡村为平台，融合了乡村建设、文化保护、产业创新、社区权益、城乡互动等多项互为影响的发展因子，而旅游正是发挥着多方联动作用的驱动力，平衡保护与利用，拉近产业和市场，弥合乡土与城市。

我们期待，新的乡村，不仅有美丽的乡愁，更有富裕的乡亲；新的乡村旅游，不仅满足城市人对于传统乡村的怀念，更能提振乡村人对于未来乡村的信心。以旅游，再造乡村之美！

BES

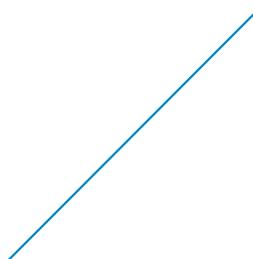


01

FOCUS / 关注

TIGER WU: LARGE ACTIVITIES GIVE MORE VITALITIES TO CITY

吴必虎：大型活动让城市生活更美好



大地风景国际咨询集团总裁、北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎教授应邀就“大型活动让城市生活更美好”一题，在《北京旅游杂志》发表专家观点。指出一个城市举行国际赛事、会议和展览等大型活动，不仅促进了活动周边各项配套设施的建设，而且还为城市旅游业的发展带来一系列的机遇和影响。

Prof. Tiger Wu, president of BES Consulting Group, director of CRTR (Center for Recreation and Tourism Research) of Peking University, invited to publish expert opinion about subject of “Activities Give More Vitalities to City” on *Beijing Tourism Magazine*. Professor Wu pointed out that large activities such as international competitions, meetings and exhibitions not only drives the construction of various supporting facilities of surrounding area but also bring a series of opportunities and influences to city tourism development.

TIGER WU: LARGE ACTIVITIES GIVE MORE VITALITIES TO CITY

吴必虎:大型活动让城市生活更美好

文 / 《北京旅游杂志》

大地风景国际咨询集团总裁、北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎教授应邀就“大型活动让城市生活更美好”一题，在《北京旅游杂志》发表专家观点。指出一个城市举行国际赛事、会议和展览等大型活动，不仅促进了活动周边各项配套设施的建设，而且还为城市旅游业的发展带来一系列的机遇和影响。

Prof. Tiger Wu, president of BES Consulting Group, director of CRTR (Center for Recreation and Tourism Research) of Peking University, invited to publish expert opinion about subject of "Activities Give More Vitalities to City" on *Beijing Tourism Magazine*. Professor Wu pointed out that large activities such as international competitions, meetings and exhibitions not only drives the construction of various supporting facilities of surrounding area but also bring a series of opportunities and influences to city tourism development.

大地风景国际咨询集团总裁、北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎教授应邀就“大型活动让城市生活更美好”一题，在《北京旅游杂志》发表专家观点。

吴教授指出国际赛事、会议和展览等大型会展活动具有社会影响显著，组团规模大、消费档次高、停留时间长、季节影响小、利润丰厚等优点。因此，一个城市举行国际赛事、会议和展览等大型活动，不仅促进了活动周边各项配套设施的建设，而且还为城市的旅游业带来一系列的机遇和影响，主要包括社会效益和经济效益两个方面。

首先，从社会效益上看，举办大型赛事、会议或会展对城市旅游业带来的机遇和影响主要包括三方面：（1）大型活动通常会吸引较多的参观者前往举办城市，受众群体较大，且结构多元化，这为城市旅游捕获了大量的潜在游客；同时活动本身又具有较高的知名度和关注度，借助活动本身的宣传，有助于提升该城市的区域旅游形象。（2）通过举办大型活动，城市的基础设施建设得到完善和升级，提高了基础设施质量，增强了城市发展潜力，提高社会对城市的认识和认同，从而诱发更长的潜在旅游市场增加，有助于吸引更多的旅游投资。（3）大型活动本身对举办城市的接待水平、餐饮质量、服务质量、旅游吸引力等因素都具有较高要求，通过举

办大型活动可以进一步提升城市相关水平，从而增加了城市旅游业的接待能力和应对突发事件能力。

其次，从经济效益上看，国际赛事、会议和展览等大型活动本身具有多样性的经济效益，同时也对传统旅游部门和其他相关产业产生拉动作用。金（Kim）等分析了会展旅游产生可观经济效益的原因：参会人数多；目的地停留时间长；会展旅游者，特别是国际会展旅游者的消费档次高；除了参加会展外，参会者在会前或会后都要在举办地游览观光；会展业较强的关联性，促使直接影响到住宿、餐饮、零售、娱乐、会员组织、交通、商务和社会服务、建筑和园林材料供应商、医疗服务、维修服务、博物馆、植物园和动物园等部门。因此，会展等大型活动会对城市产生直接的经济效益。布劳恩（Braun，1992）指出，会展活动的总体影响要远远大于会展活动本身，如果加上间接收入，会



吴必虎



展所带来的经济效益应当是会展本身的2—3倍。实证研究证明，参会者的主要花费包括住宿（56%）、饮食（24.7%）、购物（9.1%）、娱乐（5.5%）和地方交通（4.7%）五个方面，这都直接拉动了举办城市的商贸服务和旅游业的发展。

经济影响的第二个方面是为活动提供有针对性的旅游产品。在大型活动举办期间旅游企业可以针对活动的主题、营销计划、服务接待计划进行可行性分析，饭店、旅行社和旅游景区都可以通过调整战略从中获取收益。在活动期间，承办方如果能与旅行社合作，让优秀旅游企业介入活动的前期、中期和后期的全程运作，比如将包价旅游引入其中，为活动组织者提供包价旅游产品，机票订购、租车服务、旅馆预订、当地特色主题活动和会前会后的旅游活动，这样就可以为城市旅游企业提供更多的机遇。

另外，大型节事有利于促进构建优势产业循环链。通过活动的举办提升城市品牌知名度，建设城市名片，如将北京打造成为亚洲会展之都，构建北京会展与城市优势产业互动发展的循环链。实现会展业与酒店业互动发展，会展业为酒店业提供客源基础、信息资源等；而酒店业应根据会展人员的特点设计适合该市场的特色产品和合理定价，通过建立完善的行业管理体制，开发新型酒店会展旅游产品，对区域内的相关资源进行充分地整合。

总之，体育赛事旅游、会议旅游、会展旅游等大型活动不但有利于提高举办地的社会品牌形象，拉动该城市旅游业的发展，而且有利于通过回头客和口碑效应促进当地旅游业的全面发展。 BES

YANG XIAOLAN: HOW TO CONSTRUCT INTERNATIONAL RESORT DESTINATION

杨小兰:如何构建国际度假旅游目的地

文 / 《中国旅游报》

旅交会期间，大地风景国际咨询集团副总裁杨小兰女士应邀围绕“如何构建国际度假旅游目的地”接受《中国旅游报》记者采访。杨小兰提出应从打造特色旅游吸引物、健全旅游服务设施、完善旅游产业链及加快旅游社区的形成四方面来构建国际度假旅游目的地。

During China International Travel Mart, madam Yang Xiaolan, vice-president of BES Consulting Group, invited to accept the interview from *China Tourism News* around theme "How to Build International Tourism Resort Destination". Yang Xiaolan proposed that the international tourism resort destination should be built from creation of characteristic tourism attractions, improvement of tourism service facility and tourism industrial chain and formation of tourism community.

如何构建国际度假旅游目的地？随着旅游业的快速发展和升级，这一问题引起了学者和业内人士的不断探索。国际度假旅游目的地主要是由一定区域内的旅游要素、休闲方式发展而成，并以政府或相关部门为主导，以区县、城镇为单元进行构建。

为什么要重视国际度假旅游目的地的构建？首先，国际度假旅游目的地建设是实现旅游品牌塑造和提升的一个有效途径。随着旅游市场竞争的加剧，无论是区域旅游还是单个景区都越来越重视品牌塑造，通过国际度假旅游目的地建

设，可以有效地整合旅游资源，提升品牌影响力，促进品牌传播。其次，有利于加大对旅游资源和旅游产品的整合提升，促进旅游产品升级，使其从观光向休闲、度假转型，服务更加优质高效，与国际接轨，也可使游客获得更好的旅游体验。另外，可以更有效地实现产业集聚，增强产业对区域经济的辐射带动作用，为区域经济注入新的活力，促进产业升级。

国际度假旅游目的地的构建简要来讲主要包括四个方面：打造特色旅游吸引物、健全旅游服务设施、完善旅游产业链和加快旅游社区的形成。



杨小兰

第一，打造特色旅游吸引物。旅游吸引物是提升“人气”的核心，依托旅游资源打造独具特色的旅游产品是建设国际旅游目的地的关键。通过特色吸引物使旅游产品从观光向度假转型升级，打造旅游精品、实施重点项目、设计特色旅游线路，使其成为具有国际影响力的度假旅游目的地。

第二，健全旅游服务设施。进一步优化旅游发展环境，加快与旅游相配套的度假设施和服务设施建设，按照接待服务的国际标准提升服务能力，健全服务体系，强化休闲度假功能，形成区域性的旅游集散中心，让游客享受轻松、舒适、智慧的旅行。

第三，完善旅游产业链。打造大旅游环线和旅游圈，与多产业融合，充分调动“吃、住、行、游、购、娱”等要素，与文化、生态、创意、科技等结合，打造旅游配套要素集群和休闲产业集群，让开放式的度假休闲体验与封闭的景区观光形成互补，构建多层次、多功能、网络化的国际观光与休闲度假旅游目的地体系。

第四，加快旅游社区的形成。重视旅游目的地的社区化建设，有利于克服旅游中“飞地化”现象，避免形成“旅游孤岛”，将旅游目的地作为整体进行产品整合和品牌营销，实现全域旅游。另外，鼓励居民积极参与到旅游活动中去，有利于为游客营造良好的人文环境，为与国际市场接轨提供软环境。 BES

大地风景:如何构建国际度假旅游目的地

□ 杨小兰

如何构建国际度假旅游目的地?随着旅游业的快速发展和升级,这一问题引起了学者和业内人士的不断探索。国际度假旅游目的地主要是由一定区域内的旅游要素、休闲方式发展而成,并以政府或相关部门为主导,以区县、城镇为单元进行构建。

为什么要重视国际度假旅游目的地的构建?首先,国际度假旅游目的地的建设是实现旅游品牌塑造和提升的一个有效途径。随着旅游市场竞争的加剧,无论是区域旅游还是单个景区

都越来越重视品牌塑造,通过国际度假旅游目的地的建设,可以有效地整合旅游资源,提升品牌影响力,促进品牌传播。其次,有利于加大对旅游资源和旅游产品的整合提升,促进旅游产品升级,使其从观光向休闲、度假转型,服务更加优质高效,与国际接轨,也可使游客获得更好的旅游体验。另外,可更有效地实现产业集聚,增强产业对区域经济的辐射带动作用,为区域经济注入新的活力,促进产业升级。

国际度假旅游目的地的构建简而言之主要包括四个方面:第一,打造特色旅游吸引物。旅游吸引物是提升“人气”

的核心,依托旅游资源打造独具特色的旅游产品是建设国际旅游目的地的关键。通过特色吸引物使旅游产品从观光向度假转型升级,打造旅游精品、实施重点项目、设计特色旅游线路,使其成为具有国际影响力的度假旅游目的地。

第二,健全旅游服务设施。进一步优化旅游发展环境,加快与旅游相配套的度假设施和服务设施建设,按照接待服务的国际标准提升服务能力,健全服务体系,强化休闲度假功能,形成区域性的旅游集散中心,让游客享受轻松、舒适、智慧的旅行。

第三,完善旅游产业链。打

造大旅游环线和旅游圈,与多产业融合,充分调动“吃、住、行、游、购、娱”等要素,与文化、生态、创意、科技等结合,打造旅游配套要素集群和休闲产业集群,让开放式的度假休闲体验与封闭的景区观光形成互补,构建多层次、多功能、网络化的国际观光与休闲度假旅游目的地体系。

第四,加快旅游社区的形成。重视旅游目的地的社区化建设,有利于克服旅游中“飞地化”现象,避免形成“旅游孤岛”,将旅游目的地作为整体进行产品整合和品牌营销,实现全域旅游。另外,鼓励居民积极参与到旅游活动中去,有利于为游客营造良好的人文环境,为与国际市场接轨提供软环境。

(作者为大地风景国际咨询集团副总裁)

ZHAO YONGZHONG, THE COPARTNER INVITED TO PUBLISH THEME SPEECH “INDUSTRIAL DEVELOPMENT OF TOURISM HOUSE COMPLEX”

合伙人赵永忠受邀发表“旅居养老综合体的产业化开发”主题演讲

文 / 谷晓羽

11月15日，大地风景国际咨询集团合伙人赵永忠应邀出席2014北京国际老龄产业博览会，并在“新型城镇化与健康养老产业发展高峰论坛”上发表“旅居养老综合体的产业化开发”主题演讲。

Zhao Yongzhong, copartner of BES Consulting Group, invited to attend Beijing 2014 International Elder Industry Exhibition on November 15th, and published theme speech of “Industrial Development of Tourism House Complex” on “New Urbanization and Health Elder Industry Development Summit Forum”.

11月15日，在2014北京国际老龄产业博览会上，由中国健康养老产业联盟、凤凰网、中国林业与环境促进会联合主办的“新型城镇化与健康养老产业发展高峰论坛”在北京展览馆五号会议室举行。全国政协社会与法制委员会副主任张世平等领导出席论坛，大地风景国际咨询集团合伙人赵永忠应邀出席，并发表“旅居养老综合体的产业化开发”主题演讲。

赵永忠以“旅居养老综合体的产业化开发”为主题，从养

老产业的背景、旅居养老相关概念、养老旅游综合体的产业化开发以及成功的旅居养老综合体案例四个方面进行详细阐述，提出养老旅游综合体是以养生养老服务为核心，以满足旅游者健康、长寿、智慧、快乐、美丽、道德的全面要求为目标，配套居住、餐饮、娱乐、度假、休闲等多种功能的旅游综合体。它实质上是一种养老全产业链的发展模式，即以养生养老服务体系为核心，实现居住、养生、康体、休闲、度假等多种功能于一体的“1+1+N”开发模式。同时强调在开发大型的综合性旅游养老项目时，需要运用资源整合理念，与国内外的专业康复医疗、人力资源、社区养老服务、养老设施运营、互联网营销等资源建立合作，提高项目品质和运营能力。

最后，赵永忠认为养老旅游综合体的产业化开发应创新异地养老模式，以旅游综合体赢得市场吸引力。同时采用低成本本地经营效益最大化的模式，以全产业链互动式开发破解盈利难题，以创新性规划获取多元政策支持。赵永忠的精彩演讲赢得了与会人员的一致好评，得到相关专家的肯定和认可，并在会后进行了更加深入的探讨。 BES



图1 合伙人赵永忠在2014北京老龄产业博览会演讲现场

PROJECT OF HEALTH AND LEISURE RESORT OF YUDAOKOU, CHENGDE CITY CHOSEN AS HEBEI TOP-CLASS 2014 NATIONAL OPTIMUM SEEKING TOURISM PROJECT

承德御道口养生休闲度假区项目入选河北省 首席《2014年全国优选旅游项目》

文 / 唐健霞 吴建星 何颖

由大地风景国际咨询集团合伙人唐健霞带领团队完成的《御道口坝上欢都草原休闲度假区概念性规划》项目入选国家旅游局与国家开发银行共同遴选的《2014年全国优选旅游项目名录》，将获得国家旅游局和国家开发银行的优先支持。

The project, *Concept Planning of Bashang Happy Realm Prairie of Yudaokou*, which was completed by copartner Tang Jianxia's team, was selected in *2014 National Optimum Seeking Tourism Project List* jointly chosen by National Tourism Administration and National Development Bank and would get priority support from National Tourism Administration and National Development Bank.

由大地风景国际咨询集团合伙人唐健霞带领团队完成的“承德御道口养生休闲度假区项目”入选国家旅游局与国家开发银行共同遴选的《2014年全国优选旅游项目名录》，将获得国家旅游局和国家开发银行的优先支持，本项目业主也因本案获取了300多亩建设用地指标。

通过对本项目的优势与劣势分析，发现总面积大（约50平方公里），可以依托京津冀经济圈，获得较多的潜在游客群体。但资源品质一般，同时面临着周边激烈的同质旅游产品竞争，如张家口草原、丰宁大滩和木兰围场都对项目地构成了威胁。

如何为项目找到突破口？靠自然风光几乎是不可能的，做度假又是遥远、孤立的。经过一系列的市场调研和数据分析，项目组认为娱乐产品才是观光为主的景区里回报率最高的，同时草原中各类动感的娱乐活动，如表演、滑草、滑沙、越野车、漂流、骑马、射箭、滑索等能够在快速回收资金的同时为项目地带来人气。

项目组在以上分析的基础上提出了“先快乐、后度假”，

以集聚式游乐产品撬动度假地产的旅游开发模式。这一模式也可解释为以下模型：

以大地中的动感游乐项目为主导，实施快乐商业街、特色酒店等旅



图1 项目区位分析图

游产品积聚，外加本身就具有地域标识特征的度假别墅区，使其成为以京津冀都市圈为主的全国性娱乐度假目的地。

度假区按照不同的主题和功能分为七大片区：滦河源风情游乐区、云上欢歌体验区、坝上田园养生度假园区、国际冰雪运动养生区、农业创意博览区、航空运动及影视外景拍摄基地（预留用地）。由此展开了一场基于草原的“快乐”旅程：

前期以“山地、草原”为背景，开展各类动感“快乐”尝试。以交通游线为例，不仅有骑马、电瓶车，还有半骑乘动物交通（马拉车等）、交通停靠点（飞马牧场）、“羊群过，车让行”等交通灯、车辆动物修理厂（表演剧场）、以及“旋转风车”交通标识等。让人们在一望无际的大草原上，不停地“找到、发现”新的游乐讯息，从而完成快乐旅程。

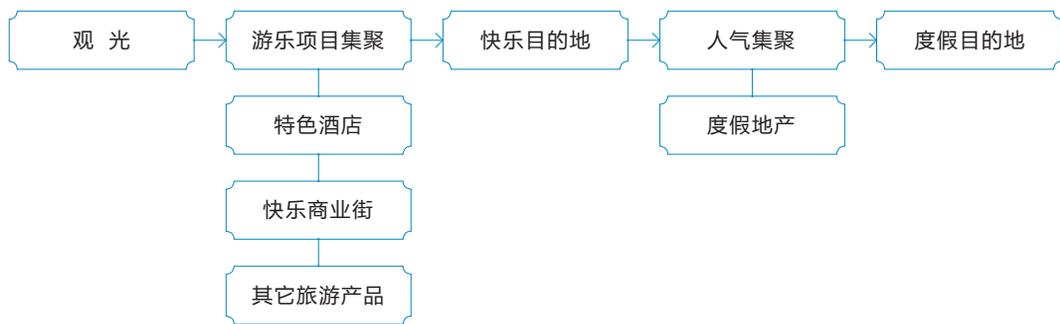


图2 “先快乐，后度假” 旅游开发模式示意图

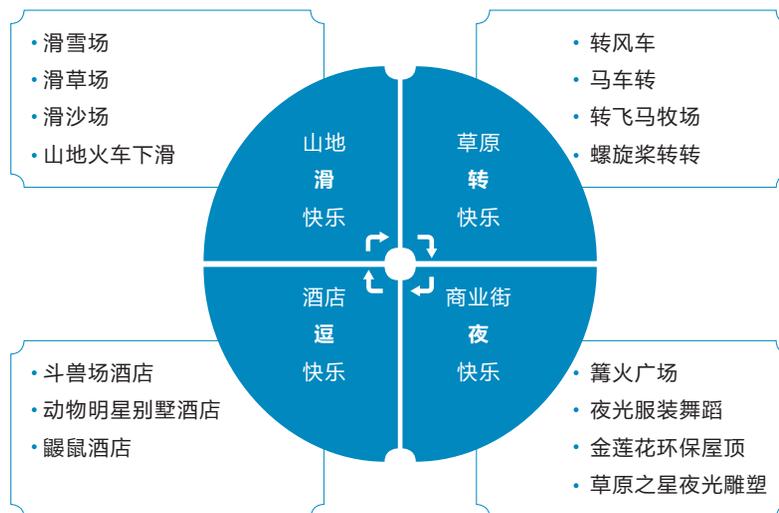


图3 “快乐旅程” 项目设置

中期利用剧场酒店、商业街打造“夜休闲”，增加过夜概率。以酒店“逗”快乐为例：借鉴迪拜六星级酒店亚特兰蒂斯、德国新天鹅堡的成功要点，将主酒店与剧场相结合，形成酒店大堂Booking期间免费观赏表演、餐厅用餐期间免费看表演、VIP客房阳台免费观演、剧场单独收费的“三免费、一收费”剧场酒店。白天、夜晚的节目将轮番上映，而其中的动物明星也成为“夜间动物别墅酒店”的招牌，如kimi牧羊犬宝贝屋、羊欢欢宝贝屋、快快马宝贝屋等。

“逗”快乐的价值就体现在这里。

后期当每年来这里旅游休闲变成了家庭朋友们之间的习惯，那么购置一两套旅游地产也就在情理之中了。让复古旅游住宅排布成一朵美丽的“金莲花”，绽放在坝上大草原上，旅游地产本身就是一个巨大的吸引核！

以此完成“白天娱乐+夜间休闲+常来度假”的旅游综合开发模式。 **BES**



图4 重点项目效果图

PROJECT CONSTRUCTION DETAILED PLANNING OF LUANCHUAN DAOHUIGOU TOURISM AREA IS BEING IMPLEMENTED

《栾川倒回沟旅游区修建性详细规划》项目落地建设

文 / 《中国旅游报》

北京大地风景旅游景观规划院负责编制的《栾川倒回沟旅游区修建性详细规划》项目正在火热施工进行中，10月24日-26日，项目组对景区进行了现场回访，并对景区的每一个区段的规划设计进行落地指导，对施工建设提出了及时有效的建议。
Project Construction Detailed Planning of Luanchuan Daohuigou Tourism Area which was in charge by BES (Beijing) Tourism Planning and Design Institute is in hot construction. The institute project group visited tourism site, gave construction guidance for design and plan of every sectors and offered timely and effective advices from October 24th -26th.

北京大地风景旅游景观规划院负责编制的《栾川倒回沟旅游区修建性详细规划》项目正在火热施工进行中。10月24日-26日，项目组对景区进行了现场回访，并对景区的每一个区段的规划设计进行落地指导，对施工建设提出了及时有效的建议。对此甲方给予高度认可与赞扬，认为大地风景旅

游景观规划院不仅规划定位准确，设计理念超前，形成了具有可操作性的规划成果，为倒回沟景区旅游规划了一张宏伟的蓝图；同时项目组专业素养之高、工作热情之饱满、服务态度之认真，亲临场地进行指导回访，为景区发展建设注入了一针专业强心剂，提供了切实的帮助。

该项目是由副院长黄晓辉及景观生态园林规划设计院院长栾振锋负责，从项目策划、总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划、建筑设计、景观设计一直到目前的施工建设，项目团队已为客户提供了两年的专业化一站式的全程跟踪服务。

该景区定位为观光旅游及养生度假旅游区，按照“一带、一轴、三区、三组团、多节点”的规划结构，打造以乡土旅游养生休闲度假和旅游观光并重，集精品度假酒店、山地度假地产、温泉养生会所和山地景区游览于一体的旅游度假区。

我院也将持续为该项目提供更加完善、多层次的专业服务。 **BES**



图1 大地风景项目组在景区进行回访

TAIWAN RURAL TOURISM SURVEY OF BES SHANGHAI BRANCH HAS BEEN SUCCESSFULLY COMPLETED

大地风景上海院台湾乡村旅游考察圆满结束

文 / 上海院

2014年10月13日至21日，大地风景上海院一行9人在院长彭婷婷的带领下，进行了为期9天的台湾乡村旅游实地考察，对台湾乡村旅游模式、产品及乡村旅游品牌建设和推广进行了深入的学习和了解，此次考察对大地风景旅游景观规划院如何做好乡村旅游开发的落地建设，及科学可持续发展具有重大意义。

BES Shanghai Branch 9-member group led by Peng Tingting director have investigated Taiwan rural tourism for 9 days from October 13th -21th 2014, deeply studied and understood Taiwan rural tourism development model, product and tourism brand building and promotion. It is meaningful for BES Tourism Planning and Design Institute to construct project well and the scientific and sustainable development of rural tourism.

上海院赴台考察学习

2014年10月13日至21日，大地风景上海院一行9人在院长彭婷婷的带领下，进行了为期9天的台湾乡村旅游实地考察，对台湾乡村旅游模式、产品及乡村旅游品牌建设和推广进行了深入的学习和了解。在国内新型城镇化建设及“美丽乡村”创建的大背景下，这次考察对大地风景如何做好乡村旅游开发的落地建设，及科学可持续发展具有重大意义。

9天考察行程满满，收获颇丰

从台北开始，途径清境、九份、宜兰、罗东、花莲，团队重点考察了清境农场、台湾老街、民宿等项目，在考察过程中积极与当地政府和乡村开发商进行座谈，广泛吸取、学习台湾乡村旅游发展的先进经验。从度假村到精品酒店到民宿再到景区宾馆，考察团队与各层级投资商进行深入交流，获得了大量珍贵的一手资料和投资商信息。并特别针对乡村民宿的建设问题对台湾民宿进行走访，交流学习，就大陆乡

村旅游开发中的问题认真听取他们的建议。

在整个行程中，考察团队及时就考察内容进行整理讨论，并将新经验融入到正在进行的乡村旅游项目中，结合大陆的实际情况，在规划中做到拒绝盲目求大求洋，创意为魂，合理控制，多种手段促进就地城镇化建设；在产品设计中做到将乡村旅游品牌化的重点放在对乡村记忆的塑造上；在管理服务提升中注重梦想、激情，绝不急功近利，认为这才是乡村旅游从业者的必备素质。 BES



图1 大地风景上海院赴台考察团成员合影

PROJECT CONSTRUCTION DETAILED PLANNING OF LUANCHUAN DAOHUIGOU TOURISM AREA IS BEING IMPLEMENTED

大地风景国际咨询集团成功协办 “2014年国际旅游度假目的地论坛”

文/舒莹莹

2014年12月21日，由大地风景国际咨询集团协办的“2014年国际旅游度假目的地论坛”在浙江省舟山市朱家尖绿城威斯汀度假酒店成功举办。大地风景国际咨询集团总裁吴必虎、副总裁杨小兰应邀出席并分别做了主题演讲和活动致辞。2014 International Tourism Holiday Destination Forum was successfully held in Westin Holiday Hotel, Green Zhujiajian Island, Zhoushan City Zhejiang Province on December 21th 2014. President Tiger Wu and vice-president Yang Xiaolan invited to attend and delivered theme and activity speech.



图1 “普陀山旅游度假目的地建设” 圆桌论坛



图2 吴必虎教授做题为《为什么度假目的地会失败？公地困境分析》的主题演讲



图3 杨小兰女士为本次活动做介绍致辞

2014年12月21日，由人民网、国际旅游学会、浙江省旅游局、舟山市人民政府联合主办，普陀区人民政府、大地蜗牛（北京）景区管理有限公司承办，大地风景国际咨询集团协办的“2014年国际旅游度假目的地论坛”在浙江省舟山市威斯汀度假酒店成功举办。大地风景国际咨询集团总裁、北京大学旅游研究与规划中心主任、国际旅游学会秘书长吴必虎教授应邀出席，并做《为什么度假目的地会失败？公地困境分析》的主题演讲。大地风景国际咨询集团副总裁杨小兰女士出席本次会议，并致辞。

期间，国际旅游学会CEO Alastair M. Morrison、中国旅游研究院院长戴斌、杭州市旅游委员会主任李虹等400多位旅游城市、旅游局、景区、度假区负责人，国内外专家学者、旅游企业、媒体代表齐聚一堂，围绕如何打造“国际旅游度假目的地”进行对话探讨。

吴必虎教授认为“国际旅游度假目的地的评选，能够对中国旅游的发展，特别是休闲度假旅游发展起到一种推动和提高认识的作用。它的主要目的不在于评选谁是最好或者谁第一、第二，而是让大家理解什么叫做国际旅游度假目的地，如何把自己所在的地区、景区或者城市变成国际旅游度假目的地”。

大地风景国际咨询集团副总裁杨小兰首先从何谓国际旅游度假目的地、国际旅游度假目的地的类型、国际旅游度假目的地的评判标准阐述了其对国

际旅游度假目的地的理解；其次为大家精彩地介绍了“2014年国际旅游度假目的地评价”活动的全过程。本活动以帮助游客寻找最佳的旅游度假目的地为宗旨，针对旅游城市、景区、度假区展开广泛征集，以网络展示、专家评定等方式，评出“2014年度最佳国际旅游度假目的地”。本次活动被旅游界权威人士一致认为是目前中国旅游度假区领域最权威、最具影响力的品牌活动。

此外，在论坛进行过程中，与会嘉宾还专程为舟山市普陀区现场会诊。在“普陀旅游度假目的地建设”圆桌论坛上，澳大利亚默多克大学环境与生态旅游学院副教授David Newsome、前德国国家旅游局驻中国首席代表Oliver Sedlinger、北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎教授、北京联合大学张凌云教授、杭州市旅游委员会主任李虹等国内外顶级专家，共同探讨了普陀发展国际旅游度假目的地的前景、发展路径，舟山市普陀区政府副区长虞万军认真听取了专家意见，他表示专家的“金点子”十分实用，在度假旅游时代，普陀旅游也必将迎来自身的大跨越、大发展。

2014国际旅游度假目的地论坛的成功举办意义深远，为中国旅游度假目的地发展释放了一个积极的信号，吹响了旅游业新一轮大发展的号角，有利于促进休闲度假旅游的品牌塑造和产业培育。 **BES**

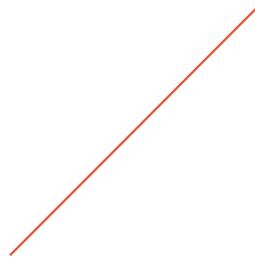
02

FEATURES

热点

NATIONAL AGRICULTURE PARK—“RURAL DREAM” OF BEAUTIFUL CHINA

国家农业公园——美丽中国“乡村梦”



当下，14亿中国人有一个共同的中国梦，“乡村梦”是这份“家国天下”情怀的重要组成部分。乡村梦的核心内涵是实现本地居民、到访游客、开发主体多方的利益公平分配，而国家农业公园必将成为助梦实现的一道亮丽风景！

The 1.4 billion Chinese people have one common China dream, and there is no doubt that rural dream is the important part of the heart “concern of country and people”. The core of rural dream is to construct scientific benefits distribution mechanism among native resident, visiting tourists and development participators, and National Agricultural Park will be the moving scenery which drives the dream come true.

NATIONAL AGRICULTURE PARK—“RURAL DREAM” OF BEAUTIFUL CHINA

国家农业公园——美丽中国“乡村梦”

文 / 文涵

当下，14亿中国人有一个共同的中国梦，“乡村梦”是这份“家国天下”情怀的重要组成部分。乡村梦的核心内涵是实现本地居民、到访游客、开发主体多方的利益公平分配，而国家农业公园必将成为助梦实现的一道亮丽风景！

The 1.4 billion Chinese people have one common China dream, and there is no doubt that rural dream is the important part of the heart “concern of country and people”. The core of rural dream is to construct scientific benefits distribution mechanism among native resident, visiting tourists and development participators, and National Agricultural Park will be the moving scenery which drives the dream come true.



图1 山东兰陵国家农业公园

国家农业公园（以下简称“公园”）的出现，与“新农村建设”、“城乡一体化”、“美丽中国”等一系列顶层设计休戚相关，它不仅仅是一种新的旅游形态或经济实体；也是一种新产业、新生活；更是一份答卷，回答了一部分新时期的三农问题。从我国现行的申报标准看，国家农业公园被限定为与新农村建设、农业产业化相结合的村庄、社区、乡镇和乡村旅游景区。农民，无疑是这一行政范围内的绝对主体，也是这一概念设想所服务的主要对象之一。

本文就从当代农民的现实困境出发，试图解读“公园”出现的必要性，和它将农村居民带来的重要改变，以及改变的意义。读懂了“公园”，就更能认清是谁构成了我们的农村与城市，乃至一个完整的中国；读懂了“公园”，就更能认清究竟是谁、以怎样的姿态参与并影响了这一群体的生态发展，让我们反思一些“公园”建设折射出的现实问题。

一、中国农村困局

（一）鸿沟两侧的城与乡

中国城乡间的差距最突出的是人的距离，并不是“城里人”、“乡下人”本身有何不同，而是客观体现在人的收入水平、福利保障、生存环境等方面的差异。2013年中国基尼系数（0.473）为十年来最低值，

但整体水平仍然偏高，尤其表现为城乡收入差距较大。全年城镇居民人均可支配收入为26955元，而农村居民人均纯收入仅为8896元。城乡二元结构是我国社会数量庞大的中下层群体产生的直接原因。

“公园”作为一种创造性的设想，兼具旅游型城镇化的重要功能，为缩小城乡差距、打破二元经济结构提供了一条可行性较强的新路径。“公园”的开发建设为当地的农村居民提供一个进城（身份转换）的契机，最常见、彻底的一种形态就是搬迁安置；另一种较为柔和、渐进的方式则是城郊村镇通过园区发展的带动“进化”为城市的新兴经济区或产业中心，同时乡村面貌本身也会因为“公园”的发展需要而发生改观，类似的案例在北京、上海等大城市较为常见。

（二）进城不如进园

在现代中国农村，有这样一群人，他们远离土地、寄居城市，对故乡已经陌生，对城市却还未熟悉。他们是中国特色农民，正如梁鸿笔下的“出梁庄者”，缩影了2.7亿这样一个庞大的群体。本文所指的进城务工者特指那些长期在城市从事非农业工作的农业户口工人（即农民工），及在外求学、求业遭遇尴尬境地的农村青年群体。

仅以外出农民工为例，其收入水平整整高出全国农村居民收入的三倍（表1），较大收入差距是诱使大

表1 2013年全国农民工收入情况

	农民工总量 (万人)	农村居民年均纯 收入(元/人)	外出农民工月均 收入(元/人)	财政对农补贴 (亿元)	农村居民转移性 收入
统计值	26894	8896	2609	1700	—
同比增长	633	12.4%	13.9%	11.4%	14.2%

量农民进城务工的重要原因。然而，农民工即使进城从事工业劳动，他们在整体社会结构中的地位并没有明显变化，特别是在城市里，他们始终处在下层的位置。如果可以假“公园”之手提供给他们一份报酬颇丰又不失体面的工作，使之转型成为“微型老板”、“新式股东”或者“高级技术工人”、“高薪服务业者”，相信更多的农民还是会选择留在故园，而不是作为“流失的农民”，背井离乡甚至“抛妻弃子”到一个陌生地方打拼。

（三）“坚贞”留守的无奈

中国有很多美好、静谧的村庄，它们本身就是天然的公园，只不过少有外来的游人，更多的是留守在村中的老人和儿童。第六次人口普查，中国农村有留守儿童6000万、留守老人5000万，日间照料场所和相关服务人员极度匮乏，资金、人力等多方面的短板造成了这个不容乐观的窘境。但值得期待的是，随着“公园”的开发建设，这一现状有望改观。一方面社会资本的流入补充了乡、镇、社区本身欠缺的公共服务资金；另一方面诸多新模式、新理念的导入带动了新型社区的建设，而所有成功的、带来巨大社会效益的新型社区模式，其首要考虑的即是养老服务、幼儿看护、文体娱乐等一系列公共服务设施的建设、优化问题。

二、“公园”——一个扩大的家园

与家庭中父母子女间的相互依存类似，“公园”中不同的农户、企业及组织间也存在着一种显而易见的紧密联系，他们就像这个大家庭的成员，相互配合，盛情招待来访的客人。同时，这个家庭中的成员在一定程度上又占有共同的财产和共同的收支预算，通过劳动分工过着共同的生活。从某种意义上讲，美好愿景中的“公园”并没有改变其自身作为家的属性，只不过把“家”的范畴扩大了，把“家”的形式标准化了（表2）。

审视“公园”的开发模式，大体存在两种截然相反的方向：（1）大批量搬迁园区居民，等同于推倒重建，并将社区居民排除在后续经营体系之外；（2）适度保留当地村落格局，仅作少量改造，并尽可能为村民提供就业机会。显然，从设计、建设者的角度考虑，白纸绘图更为容易。但需承认的是，凡改造都存在风险，一个可持续的、科学的规划更应承担起一份社会责任，而不是以漠视的权威姿态，拿着一个个鲜活村落的灵魂冒险。因此，我认为适度的保留能够使村落的建筑风格和文化脉络得以延续，而这种传承本身的意义在于，使“公园”不再是公园，而是作为一个扩大化的“家园”，维系着一种弥足珍贵的归属感，或者称之为“乡村梦”。

表2 国家农业公园的评分标准

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
评价标准	乡村风景美丽	农耕文化浓郁	民俗风情独特	历史遗产有效传承	产业结构发展合理	生态环境优化	区内经济主体实力较强	区内居民生活幸福指数较高	服务设施配置完善	品牌形象塑造良好	规划设计协调

三、土地的占有

传统的中国农民终其一生都在土地上劳作，他们

熟悉土地，对土地怀有深沉的情感，并不断将这种感情延续至他们的后代。然而中国的土地不是私有的，虽然看上去农村的集体土地是农民所有，但过去农民

在土地上的权利无疑是被忽视的，承包土地可以随便被征用，在宅基地盖的房子随便被拆掉，可见其对于土地的感情并未被残酷的现实尊重。应该说，“公园”面对的土地问题是一系列的，包括征收征用、流转、承包、租赁、补偿等，这些行为本身不应是简单的占有或者粗暴的剥夺。

土地确权是当前中国农村最重要的改革之一，而基于集体土地确权的农村土地流转也将是农业现代化发展的必然要求，是“公园”开发建设中需要完成的一项最基础的工作。作为“公园”开发建设的“最后一公里问题”和“三农”问题的“最后一公里”，明晰的土地权属将为当地经济、社会的长期发展建立坚实的制度基础，使农户、集体、企业和政府等市场主体之间形成稳定的契约关系，它将使得农民能够参与到产业开发中，分享开发的收益，使农民更安心。

以我国第一批国家农业公园——浙江奉化滕头村为例。它是多年来一直走在全国前列的社会主义新农村建设典范，在对待土地问题上也有独到之处，最大亮点就是在明确的土地性质与权属基础上实现的三产与一产的有机融合，这在其土地规划当中显而易见（表3）。滕头村依托美丽的乡村风景和浓郁的乡村

风情，大规模开发农业观光、采摘等休闲生态旅游项目，包括“乡村休闲旅游区用地”和“特色休闲农庄区用地”的“生产及旅游用地”指标占据最大的比重，该种模式既坚持了土地流转中“坚持保护耕地，重点保护基本农田”的原则，保留了土地的生产性功能，又强调旅游服务等产业功能，搞活了土地的使用权、经营权，使得土地资源得以优化配置、同其他产业要素进行了优化组合，极大带动村民参与旅游产业致富。目前，滕头村已经跻身国家5A景区，2013年年接待游客100多万人次，旅游收入逾亿元，村民人均纯收入4.5万元。

四、“公园”如何予“民”以惠

农民（户）是“公园”中的社区参与主体，而这种参与行为又是双向的（表4），一方面是公园对农民的吸纳，另一方面是社区居民主动融入到这种新的生产、生活方式当中。社区参与应贯穿于“公园”开发、发展的全过程，利益的获得更体现在参与的过程之中，居民参与的内容只有渗透到各个层面才能真正实现可持续发展，达到预期目标。

表3 滕头村土地利用平衡表（节选）

代号类别		农村居民年均纯收入（元/人）		财政对农补贴（亿元）	
分类代码	用地名称	占地面积（hm ² ）	比例（%）	占地面积（hm ² ）	比例（%）
R	居住用地	9.6	40.5	15.6	32.8
C	公共建筑用地	3.5	14.8	12.9	27.2
.....
村庄建设用地		23.7	100	47.6	100
E	生产及旅游用地	66.9（hm ² ）		102.2(hm ²)	
总用地		90.6（hm ² ）		149.8(hm ²)	

表4 “公园”中的主要社区参与方式

参与方式	主要内容
参与园区发展决策	在社区参与旅游规划中，政府处于特别重要的位置，必须充分考虑居民的社区参与，并保证参与渠道畅通，让居民对旅游规划和决策的意见体现在旅游发展规划中，促使旅游规划、决策的实施成为社区居民的责任。
参与园内经济活动	旅游及农业产品设计、生产；社区对外营销；园区管理服务；收益分配。
参与资源环境保护	文化继承、保护和创新；生态环境和自然资源的保护。
参与教育与培训	旅游服务意识和环境保护意识教育，生产技能培训，标准化、专业化服务技能培训。

首先，“公园”中的农民将会是完全意义上的新
农人，在提供给他们更多就业机会、增加农民直接收
益的同时，也延长了他们的收益期。如此一来，许多乡
村中原有的闲时休闲（赌博、酗酒等）大大减少，净化
了劣风恶习、营造了良好的乡村文明、社会风尚。

其次，园区出产的商品将直接面对消费者，减少
了中间流通环节、增加其附加值，更好的促进利益的
合理分配，实现园区合理有序开发。

再者，“公园”的建设有利于促进乡村城市化，加
速乡村非农化，实现城乡一体化发展。通过吸引城市居
民消费，减少城乡差异，缓解城乡贫富两极分化。进
而，促进农村经济的转型，形成特色农业，加快农业产
业化的发展，形成良好的科技、管理示范效应。

最后，对当地环境、资源、文化起到有效的维护
和传播作用，舞台化的生活可以大大缓解矛盾、保证
社区安全，提高所在地居民的心理承载力。

小结

农民不应该成为国家发展（尤其是工业化）的代
价，经济开发的同时当地居民获得的分配比例和他们
参与的权利能力至关重要，这关系到社会的长期稳定
和市场的公平发展。值得庆幸的是，当下的中国14亿
人民拥有一个共同的中国梦，而乡村梦无疑是对这份
“家国天下”情怀最核心也是最基础的一层解析，这
会是一个关于本地居民、到访游客、开发主体多方公
平的乡村梦，而“公园”必将成为助梦实现的一道亮
丽风景！ **BES**



图2 浙江奉化滕头村农业园区展示

LAND·NOSTALGIA·HOPE

土地·乡愁·希望

授课 / 王桢 整理 / 陈健



王桢

中国农业大学规划研究所 常务副总
总工程师

随着新一轮土地改革热潮来袭，我国乡村进入危机与机遇并存的发展期，通过对我国土地改革政策趋向、乡村建设现状及乡村发展契机三大主体的分析，指出只有依靠政策和科技，让新鲜血液回流乡村，才能把更好的土地，更美的乡愁，更多的希望，留给后代。

China villages enter into the development period that crisis and opportunities coexist along with the coming of new land reformation. The paper points out that only make more young people go back to village by science and policies can leave a better world, more beautiful home and more hopes to our descendants through analysis of three main bodies which are land reformation policy direction, construction situation of rural area and rural development opportunities.

一、中国土地改革政策趋向——土地是谁的？

我国历代王朝的政权变更都与土地改革密切相关，西周实行井田制，隋唐实行均田制，宋元明清实行官田制度。这表明我国土地改革政策在不同时期有不同的特点，从历史进程来看，土地公有制和私有制是交替存在的，并且土地租佃分权即土地所有权和使用权相分离的制度在我国已经有很长的历史。

土地是立农之本、立国之本，我国当前所处的历史阶段及政权制度，决定了必须找到土地公有和私有之间的平衡点。

2014年9月-12月之间，中央政府密集出台一系列重要的土地改革政策性文件。

9月29日，中央全面深化改革领导小组第五次会议颁布《关于引导农村土地承包经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》，文件指出：坚持农村土地集体所有的前提下，促使承包权和经营权分离，形成所有权、承包权、经营权三权分置、经营权流转的格局。

11月20日，中共中央办公厅、国务院办公厅，《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》指出“放活经营权，坚持所有权，稳定承包权。”

12月2日，深改组七次会议《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，指出“农村土地改革的三条底线——土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损。”

可以预见，随着新一轮土地改革浪潮来袭，我国土地的巨大活力将得到释放。

二、中国农村发展及建设现状——何处望乡愁？

“一片土地的历史，就是在地之上的人民的历史；一片土地的忧愁，就是在地之上的人民的忧愁。”

2000年我国共有360万个村庄，到2010年只有270万个村庄，在过去十年间平均每天都有250个自然村落消失。在乡村不断走向衰退的同时，城市功能的日益完善、经济的快速发展不断吸引农村人口向城市集聚。

长期以来的城乡二元发展机构是我国城乡之间差异日益扩大的根本原因。乡村消失的背后，是在乡村之上生活的人的消失，是中华民族文脉的断层，是村落形态与乡村景观的消失，而其中所蕴含的乡村记忆，寄托乡愁的“村味、人味、雅味、土味、情味”也随之消失。

三、中国农村的建设与发展契机——土地的希望！

（一）Political——政策

政策导向：坚持土地公有制性质不改变，坚持耕地红线不突破、坚持农民利益不受损；五年之内完成农村土地确权；坚持家庭联产责任制长期不变。

（二）Economic——经济

2008年金融危机之后，在内外力的共同推动下，农业领域的投资呈逐年上升的趋势，其中以种植业（25%）和养殖业（20%）占有市场资本额份最大。

2014年1~9月全国农业领域并购规模约为98亿美元，为2013年全年的7倍，占全球该时期农业并购金额的六成左右，创出中国农业并购史上的最高纪录。但根据深交所2009年的研究结果，超过60%的农业上市公司出现过亏损；2002年前上市的农业企业超过1/3脱离了农业主业实施了重组和转型；2013年《财富》世界500强中，以农业为主业的企业不过5家，我国农业发展仍然任重而道远。

（三）Social——社会

中国农村和农业发展正在遭遇逐渐失去“人”的发展困境。经济落后、村庄空心化、公共服务缺失、基础设施不完善、自然环境恶化、优秀传统文化后继无人等现象成为制约乡村发展的突出问题。

新型城镇化战略为破除城乡二元结构、促进城乡协调发展提供了新的战略机遇。新型城镇化是以建立完善的城镇体系为目标，实现大中小城市和小城镇协调发展，达到产城一体化，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。

（四）Technological——技术

现代农业发展的关键在于通过技术革新不断提高科技贡献率、资源利用率、劳动生产率、土地利用率；跨越人才、技术、规模、资本四大门槛。

四、结语

依靠政策和科技，顺从民意，科学规划，发展产业，促进城镇化，让新鲜血液流回乡村，让年轻人喜欢乡村。

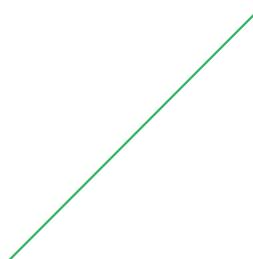
乡村旅游业是十分有前景的产业，希望通过共同努力，把更好的土地，更美的乡愁，更多的希望，留给后代。 **BES**

03

OPINION / 观点

VALUES FINDING OF TRADITIONAL VILLAGES IN THE CONTEXT OF TOURISM

旅游语境下传统村落的价值发现



旅游的光辉使一些古老的村落声誉鹊起，而另外一些因为种种原因不被重视的传统村落却陷入快速消失的境地。在这种严峻形势下，如何唤回古村落的生命力，重新发现它的传统文化价值是旅游规划的重点。只有让历史遗存与当代生活共融，让村落景观与人文内涵共生，让传统文化与时代精神共鸣，才是体现传统村落价值的关键。

The glory of tourism brings great reputation to some traditional villages, while some other traditional villages fall into the crisis of disappearing for various reasons. In the tough situation, how to call back the vigor of ancient villages and rediscover the traditional culture values are the important point of tourism planning. Only let historical heritage and modern life merge, let village landscape and humanistic connotation coexist and let traditional culture and spirit of times resonate, could the values of ancient villages be highlighted.

VALUES FINDING OF TRADITIONAL VILLAGES IN THE CONTEXT OF TOURISM

旅游语境下传统村落的价值发现

文 / 郗文革

旅游的光环使一些古老的村落声誉鹊起，而另外一些因为种种原因不被重视的传统村落却陷入快速消失的境地。在这种严峻形势下，如何唤回古村落的生命力，重新发现它的传统文化价值是旅游规划的重点。只有让历史遗存与当代生活共融，让村落景观与人文内涵共生，让传统文化与时代精神共鸣，才是体现传统村落价值的关键。

The glory of tourism brings great reputation to some traditional villages, while some other traditional villages fall into the crisis of disappearing for various reasons. In the tough situation, how to call back the vigor of ancient villages and rediscover the traditional culture values are the important point of tourism planning. Only let historical heritage and modern life merge, let village landscape and humanistic connotation coexist and let traditional culture and spirit of times resonate, could the values of ancient villages be highlighted.



图1 北京门头沟爨底下村—明清古建筑群传统村落

在宏村、西递、同里、周庄、乌镇、皇城等经典传统村落景区人满为患、火热异常的时候，我国许多颇具历史、民族、地域和建筑文化价值的传统村落正以“平均约3天1个”的速度在快速消亡。旅游的光辉使一些古老的村落声誉鹊起，而另外一些因为种种原因不被重视的传统村落却陷入快速消失的境地。农村人口涌向城市，大量传统村落被空置，甚至遭遗弃，新农村建设造成大量空心村。交通、信息网络改善、人口流动增加等正加剧外部文化向农村渗透的速度，延续几千年、数百年的传统村落及其文化、民俗、艺术、技艺都面临彻底消失的危险。

一、古村落的定义和价值

在众多关于古村落价值的认定中，最有代表性的是将其比喻为“中华传统文化的活化石”，形象生动而又寓意深刻。按照这种思路，古村落的价值起码有这样几个特点：具有明显的文物属性，却与博物馆里的展品大相径庭，可以直接供人使用，平易得近乎于日常生活场所；不管是建筑还是环境上都拥有浓厚的艺术气息，却与艺术馆里的作品截然不同，是建筑及其周边环境的构成部分，完全可以和普通建材混而为一；景致十分丰富，但与经典意义上的园林相比，却有着明确的居住功能，不是园林胜似园林。在一定程度上说，经过年深日久的积淀，古村落的文化价值具有得天独厚的丰富性和地域性，特别是那些浓缩其中的营造经验，足以给当下的城镇化建设提供参照。根据国际惯例和国家有关法律法规，我们可以将“凡是清朝及清朝以前建造起来，主要依靠自给自足的方式进行农业生产，以血缘关系为家族纽带的聚落组织视为古村落”。我国的传统文化主要形成于农耕时期，以物质的和非物质的形式记录着中华民族在与自然往来中生存、发展和壮大的全过程。

保护古村落的意义首先在于能够留下传统文化的样本。古村落是一个完整生命体，它与分割的文化遗迹不同，往往有整套的建筑风格、生活配套以及文化习俗。虽然不一定能完全保存过去的生态，但能让人们对传统的想象不只是停留在纸上和电脑里，而是有实在的物理的对照。其次，保护古村落对重新发现传统文化价值大有裨益。人们到古村落不仅仅只是怀念乡愁或者猎奇，更重要的是能够在这种文化氛围下重新体验传统文化。

二、旅游语境下传统村落需要延续而非摧毁

随着经济发展，社会文化的保护意识逐渐增强。但提起文化保护，人们容易想到城市的文化保护，却往往忽略乡村的文化保护。无论哪个城市，一旦拆了处名人故居或有历史价值的建筑，不要说这个城市本身，其他地方的舆论也会群起而诛之。比如前段时间北京闹得沸沸扬扬“梁林故居”的“维修性拆除”和重庆蒋介石行营的“保护性拆除”，至今余波未了。原因在于，一方面，处于城市中的文化遗产往往与具体的文化历史有关，提起名人故居、陵墓，人们能够立即意识到其文化保护价值，但古村落往往相对抽象一些，其文化价值更多地体现在作为历史和文化的活化石意义上，人们容易忽略保护的重要性。另一方面，城市文化的保护力量与毁灭力量的冲突往往较为明显，容易引起关注，古村落一般存在于偏僻乡间，但乡间同样有觊觎古村落的毁灭力量，最近两年受经济形势低迷的影响，部分社会资金开始涌入地处偏僻的古村落，以古村落历史文化为代表的乡村旅游呈现活跃的态势，开发过程中存在有益的保护，也有毁灭性的改造利用，面目全非，居民迁出，看似繁荣却彻底斩断了历史文化存在的基础，这样的保护和开发值得反思和警醒。



图2 全国旅游景观特色名镇—山西省介休市张壁古堡

我们国家处于快速的现代化进程中，“推土机”将大量的富含历史文化信息的建筑扫进了历史的垃圾堆，拆迁“蓝图”在把一座座城市塑造成相同的面孔之后，古村落也面临着同样的窘境。身处“玻璃之城”、“钢铁之城”、“水泥之城”，人们似乎也在不自觉中丢掉了精神故园。古村落是中国人的文化故乡，客家人的古村落培育了客家人耕读传家的传统，海外的潮汕侨胞常回潮汕古村落拜祭祖先，而广府人对他们古村落中的祠堂总是念念不忘。放到全国来说，各地的古村落同样是各地人的文化故乡。现代化进程并不意味着文化的沦丧，我们并不苛求时代的发展下能原汁原味地保存完好的古村落，但至少从现在开始，古村落的保护就不应当只是一部分专家学者的呼吁，而应成为社会的集体共识。

三、造成文化遗憾才知道其文化价值

中华民族拥有5000年农耕文明史，而传统村落

承载着乡土中国最久远记忆的根脉和灵魂。然而，随着工业化、城镇化的快速发展，传统村落消失现象日益加剧。山西省的古村落众多，但保护开发过程中却存在着诸多的遗憾，价值被发现的同时却在受到严重的损毁。

山西晋城泽州县半坡古村落，上世纪90年代被授予“市级文物保护单位”称号，多是明清时期的建筑，2013年1月29日被核销。因为这个村子的居民都迁居山下，古村荒置，逐步塌毁，有些已被重新开垦为耕地。山西众多传统村落都处于自生自灭的状态，近日在山西与内蒙交界处调研古建，发现就算挂了文保单位的牌子，村民仍然自行改造，那些绝大部分没有挂牌村落的状况就更不容乐观，破败的景象令人触目惊心。

平顺县岳家寨村独特的石头房被命名为中国传统村落，越来越多的游客慕名前往。近几年，年轻人外出打工，老年人出去陪读，岳家寨村79口人中只有一半还常住在村里。除了人口由村到城的自然流失，还有一些传统村落为了便于旅游开发，在

出让村庄经营权的同时，选择让村民整体搬迁，原有村落只剩下一堆冷冰冰的“死”建筑。

张壁村是融军事、居住、生产、宗教于一体的古代袖珍城堡——张壁古堡所在地。前两年，村集体将村落交由一家民企进行旅游开发，在景区内的村民全部被要求搬迁，村民担心全搬出去后，旅游又做不强，仍没有能力修缮村中的古民居。另外，绝大多数传统村落都存在“拆旧建新”、“插花”混建现象，有的村落现代建筑已占到三分之一。

更难保留的还要数传统村落里的非物质文化遗产。山西省沁水县西文兴村的“柳氏清明祭祖”是一项国家级非物质文化遗产。传承人柳栓柱说，柳氏清明祭祖有一整套程序和严格规定，2004年大祭的时候，全国一千多名柳姓外地人前往祭拜。但现在清明祭祖仪式越来越简化，只是部分村民自发去扫墓。在该村进行旅游开发的企业，想把祭祖搞成文化节，并且考虑到经济效益会将其改在景色适宜的国庆节期间举行，文化的原真性将大打折扣。

山西省民间文艺家协会主席常嗣新表示，随着工业化和城镇化的快速发展，“空心化”已成为传统村落保护的最大威胁。若不采取有效措施，传统村落最终将会因为无人居住而败落，直至自然消亡。同时，保护传统村落应该注重村落空间、价值的完整性，避免传统建筑自然衰败、新旧建筑混建等。中国传统村落专家委员会主任冯骥才表示，非物质文化遗产必须扎根于有关社区的传统和文化中。如果传统村落保护不好，国家文化财富中的许多项目便要重返绝境，而且是灭绝性的，“连根拔”的灾难性毁灭。

不仅是山西，在浙江、福建、江西、湖南、河北等地，绝大部分传统村落都面临传承之困。传统

村落的破坏与消失，毁掉的不仅是古民居、古建筑，更重要的是其蕴涵的历史信息和民俗文化。对此，湖南大学岳麓书院教授、中国村落文化研究中心主任胡彬彬表示：“大批传统村落是中华民族乃至人类的文化遗产，一夜之间，却成为永远的文化遗憾！”胡彬彬表示，中国传统村落空间形态多样、文化成分多元，“从某种意义上说，毁掉传统村落，就是毁灭中华民族的历史文化”。

四、国家层面高度重视—古村落保护的曙光

严峻的古村落保护形势引起了国家有关部门的高度重视，我国自2012年起由住房和城乡建设部、文化部、财政部联合开展了中国传统村落国家保护名录评定工作。随后国家文物局在全国范围内选取河北鸡鸣驿村、浙江新叶村、安徽呈坎村、贵州地扈村、陕西党家村、山西湘峪村等6处具有代表性的传统村落，开展保护利用综合试点工作。

为什么如此密集地关注传统村落？住建部村镇建设司司长赵晖指出，在过去几十年的工业化、城镇化过程中，传统村落大量消失，现存数量仅占全国行政村总数的1.9%，目前具有较高保护价值的传统村落不到5000个。2014年11月25日，国家住建部等7部局联合公布了第三批中国传统村落名录，至此，全国共有2555个村落入选中国传统村落名录。这些传统村落蕴藏着丰富的历史信息和文化景观，是中国农耕文明留下的最大遗产。入选中国传统村落保护名录，从2014年起将获得中央财政支持，国务院提出，将从2014年到2018年，按平均每村300万元的标准提供114亿万元补助资金，支持传统村落保护。



图3 云南省丽江市宁蒗县永宁乡落水村

入选名录的村落必须编制保护规划，同时相关规划要经过国家部级机构的审查。规划的核心内容之一，就是控制过度开发，包括控制商业开发的面积和规模，禁止将生活街区改成商业街，不允许搬迁全部村民，将传统村落建成“博物馆”等开发行为。只有保护规划通过了审批，中央财政才给予支持。

五、发现问题才能在旅游语境下发挥传统村落的价值

古村落的保护不仅是坐而论道，更涉及到如何与当地民众现实生活对接，如何与当地经济发展协调，如何动员政府、企业和民间共同投入管理保护等具体问题。这些具体的问题不解决，古村落保护就是一句空话。古村落保护是一个系统问题，需要各地以长远规划的眼光和持之以恒的耐心寻找一个适合国情的“古”发展策略，建立有效的保护机制，唤回古村落的生命力，重新发现它的传统文化价值。

我国传统村落旅游资源和旅游开发优势在于，具有资源丰富性、文化多元性等得天独厚的旅游观赏价值。劣势在于，大多交通不便，开发难度大；资金不足，投资少；宣传不足，认知面窄；发展滞后，机制不活等。传统村落的传承和保护中也存在诸多难题。（1）“钱从哪里来”是一个瓶颈问题，但当各类资金涌入古村，满目尽是商铺，满耳尽是市声，安详静谧的村庄从此消逝。一旦拿捏不好保护与开发的关系，陷入过度商业化，就会造成开发性破坏、旅游性破坏。（2）“人往何处去”是一个现实难题。在一些古村落，贫穷落后留不住村民，商业开发也容不下村民，有的地方甚至迁走原住民，搞起了“博物馆式”开发。一旦只见物不见人，古村

落就失去了“烟火气”的滋养，同样会没了神、丢了魂，走向衰败。

也有文化学者感叹，保护古村落甚至比保护故宫还难。不仅因为古村落的保护涉及建筑、文化、经济、社会、观念等方方面面，也不仅因为人力、智力、财力资源匮乏，更因为这是活态的保护。正如著名的《马丘比丘宣言》所强调的，古村文化保护是为了使原生态的生活气息、风土人情、传统习俗与现代文明和谐适应的建设过程，而不仅是修缮物质载体的过程。从这个意义上说，让历史遗存与当代生活共融，让村落景观与人文内涵共生，让传统文化与时代精神共鸣，我们才能赋予古村落以新的生机与活力，让其融入现代文明的风景，才是体现传统村落价值的关键。 *BES*

STUDY ON TAIWAN HOME STAY INDUSTRY DEVELOPMENT SITUATION

台湾民宿产业发展状况初探

文 / 池红杏

现在，在台湾主要休闲农业区中，民宿与休闲农业已经形成了互促互动的良好发展势头，休闲农业发展较好的地区也往往是民宿比例较高的地区。研究台湾民宿产业对于推动我国乡村旅游发展具有借鉴意义。

In main leisure agriculture areas, home stay and leisure agriculture have formed interacted health development trend, areas with better development situation of leisure agriculture always have higher percentage of home stay. Study on Taiwan home stay industry have significant referential meaning to promote inland rural tourism development.

看厌了钢筋水泥的繁华都市，寻一处静谧山水悠然小憩，成为当下诸多都市人的选择，乡村休闲旅游变得热门，民宿这种新型旅游业态也如雨后春笋，在台湾蓬勃发展。台湾民宿旅游的崛起，代表着台湾乡土文化运动的延伸。民宿，正如一种新返乡的乡愁，无论屋主，亦或旅人。

一、台湾民宿起源和发展

台湾民宿的创意起源于欧洲的B&B (Bed and Breakfast) 式旅馆，即提供住宿和早餐的家庭旅馆，以副业经营为主要方式。但台湾民宿与其他地方相比又独具特色，因其独特的建筑造型和气质、纯粹的田园居住环境和美味的餐点都与当地的人文、自然和生态特色完美地融合在一起，加之主人的亲和力和舒适精致的房间布置，使得民宿本身成为旅游吸引力的重要部分。久居都市的人能在这里

接受大自然的洗礼、观察自然景象、倾听蛙鸣鸟唱，也能体验到最质朴、最原汁原味的台湾风土人情，使民宿成为品读台湾文脉的重要窗口。

台湾民宿产业的发展始于20世纪80年代。当时很多旅游景区的住宿设施不足，居民便自发性的将闲置的房屋出租给游客使用。到了90年代，台湾农业在加入世贸组织的冲击下，不得不由传统的耕作型向休闲农业转型。随着休闲观念在都市的流行，这种由农民供给游客吃住游玩的新消费品“民宿”开始流行起来，并开始由政府扶助在农业区和原住民区域开设民宿。到2001年随着台湾双休日的实施，休闲时间增加，台湾民众旅游之风逐渐兴盛。2001年12月，台湾出台了《民宿管理办法》，就民宿的设立地点、规模、建筑、消防、申请条件、管理监督等制定了规则，提升了民宿的质量与安全，并慢慢促成了台湾民宿近年来向精致化、豪华化和定制化演变。

二、台湾民宿发展现状

(一) 台湾民宿的规模与分布

台湾民宿资源和密度，居世界首位。根据台湾交通观光局统计，截止2014年9月，台湾各地分布着合法民宿4987家，房间数20038间；未合法民宿432家，房间数2565间（详见表1）。

在台湾人岛内旅游中，约九成成为散客旅游，而这部分人为目前台湾民宿的主要客源。现在，在台湾主要休闲农业区中，民宿与休闲农业已经形成了互促互动的良好发展势头，休闲农业发展较好的地区也往往是民宿比例较高的地区，例如云林华山、南投小半天、南投糯米桥、南投桃米、宜兰罗东溪、宜兰冬山河、台东上米香、台东观山亲水等休

表1 2014年9月份台湾民宿家数、房间数统计表

县市别	合法民宿		未合法民宿		小计	
	家数	房间数	家数	房间数	家数	房间数
新北市	169	611	52	254	221	865
台中市	68	239	9	81	77	320
台南市	75	299	1	10	76	309
高雄市	58	239	0	0	58	239
宜兰县	979	3810	23	120	1002	3930
桃园县	22	97	15	65	37	162
新竹县	57	218	15	55	72	273
苗栗县	230	796	2	5	232	801
彰化县	19	74	1	5	20	79
南投县	526	2479	93	588	619	3067
云林县	62	269	7	15	69	284
嘉义县	116	403	48	258	164	661
屏东县	230	1015	90	610	320	1625
台东县	693	2860	10	58	703	2918
花莲县	1177	4339	11	49	1188	4388
澎湖县	302	1413	34	248	336	1661
基隆市	1	5	0	0	1	5
金门县	137	598	0	0	137	598
连江县	66	274	21	144	87	418
总计	4987	20038	432	2565	5419	22603

闲农业区，这里的民宿风格各异，有效地带动了休闲农业区的发展。

（二）台湾民宿特点

1. 规模较小，容纳率低

依据台湾民宿管理办法，合法民宿的房间数最少5间，最多15间。大多数民宿规模都在5到10间之间。虽然房间的数量限制了民宿接待团体游客的能力，却促进了主人与客人间的亲密接触，也便于主人对房间布置的创意发挥，更增加了其吸引客源的魅力。

2. 产品多元，主题突出

民宿在开办之初，多只提供基本的住宿设施，价格也相对较低；其后，开始出现特色产品，并开始注重休闲气氛的营造和房间的舒适性，当时很多小木屋的产品就很受台湾人的喜爱。现在，越来越注重多样化发展，并且融合了当地的自然人文环境要素，再加上创意和美学元素，形成了颇具特色、不同主题的民宿产品。如异国风情主题、家庭温馨主题、怀旧复古主题、原住民风情主题、田园乡村主题、人文艺术主题等。

3. 空间聚集，各具特色

台湾民宿依据不同的地理条件而呈现空间集聚的现象，大量的民宿都集中在各县市的某些地区。这一方面是由于各地民宿都是在结合当地特有的自然、人文、生态和产业的基础上发展起来的；另一方面是由于民宿本身规模小，若不集聚很难使游客形成印象。空间集聚使得消费者对哪个地区哪种风格的民宿了如指掌，非常熟悉。不同地区不同风格的民宿产品对消费者具有不同的吸引力，也使消费者形成了不同的意向认知。

4. 产业创新，功能复合

台湾的民宿产品极具创新性，其创新性大体可归纳为以下3个方面，一是打造创意主题的能力；二是导入餐旅专业服务的能力；三是运用资讯科技与多元行销的能力。这些创新使得台湾民宿产品从最初的提供早餐和住宿的家庭旅馆模式发展成为高附加值的、提供给游客多元化选择的旅游产品，并且

使游客获得了更高品质的服务，使游客能够花最低的成本搜寻到最完整的民俗信息。

三、台湾民宿内在灵魂——民宿业主

1. 从业类型多元化

随着近几年民宿的风潮大热，台湾民宿也逐渐由以前的“家庭利用空置房屋从事副业经营”逐渐转变为“家庭主业模式经营”；而民宿业主也变得更加的多元化，不少人是本身从事营建业类，利用自身的背景和成本优势盖起了民宿；也有不少是建筑师、室内设计师、公务人员、教师、艺术家、文学家、音乐家、厨师、美食家、摄影师、原住民等不同背景人士，基于对生活理想的追求开设民宿；这些民宿主人不见得都是土生土长的当地人，反而大多数都是外来者移居进来的，这些人包括退休的老年人、45-65的CEO及海归人士，甚至还有二十出头的年轻人。

2. 经营方式细致周到

台湾民宿必须由经营者亲自接待客人，与客人互动。在客人入住前一天，民宿主人就要提醒他们安排好出发时间，如果预定报到时间客人没到，他们也要打电话询问情况，是否需要派车去接等服务。待客人办理完住宿手续后，他们会和客人聊家常，介绍自己家的布局设计，当地的山水风光和风土人情，并解答客人的行程路线安排疑问等。有一些民宿主人还会兼职导游，带客人逛家乡，尝美食，与旅游团队不同，他们会选择一些小街巷弄或相对小众但有特色的山水线路。

3. 年轻人回乡创业成为一大特色

台湾民宿业良好的发展态势，还带动了其他相关产业的发展。不少看到民宿业良好前景的年轻人纷纷回乡创业，同时带回的还有先进的经营理念，他们开办连锁民宿，从单纯的住宿延伸发展出导游解说、代买纪念品、订购交通票、出售农特产品业务。无论是产品包装、营销手段，还是品牌打造，他们都给传统民宿业注入了新鲜“血液”，加速了

民宿业的转型升级。

4. 民宿业主成为核心吸引力

民宿，表面上卖的是住宿，其实更重要的是“民”这个字，是住在这里的人。居住空间是基本，要提供给住客一个安静闲逸的空间，让其能自在无忧的生活。住在这里的人，才是台湾民宿最大的资产。

入住台湾民宿，除了享受独特的主题旅行和无价景观之外，最大的收获是认识一位民宿主人。无论是质朴原住民，还是向往田园生活的退休夫妻，亦或是辞职返乡创业的年轻人，每个人都怀揣一个“民宿梦”，每个民宿业主都有一段“江湖传说”，每间民宿都是一个社会学样本。这些怀揣梦想的民宿业主以“家”的形态，将个人主义、生活美学表达得淋漓尽致，在敞开家门接纳外来游客的同时，也在输出着台湾特有的价值观与审美趣味。他们与游客分享生活哲学，分享独特的人生观以及悠闲的生活方式，“分享”让民宿空间活起来。他们的家，不只是民宿，更是梦想的实现……

四、台湾民宿产业发展的外在动力

台湾民宿虽然是一种自发性行为，但其经营管理还是受到政府法规制约、政府政策的引导，同时也受到行业协会的大力支持。

1. 政府是民宿产生与发展的一大推动力

1981年原台湾省政府原住民俗行政局在其部署产业发展计划中自订规则，辅导原住民利用空闲屋结合当地特有环境经营民宿，增加原住民收入。使台湾乡村的生产经营方式由“传统农业”向“观光农业”转型，进一步刺激了民宿发展。

2. 通过立法为民宿健康发展提供依据

2001年12月12日，台湾交通部发布了《民宿管理办法》，辅导台湾民宿产业合法化。台湾交通部及市、县政府还为民宿主管部门提供多方咨询服务，建立评鉴、分级与认证制度，提升民宿经营管理品质。民宿法令除民宿管理办法外，还有土地

法、消防法以及建筑法规等。就民宿的设置地点、规模、建筑、消防、经营设施基准、申请登记要件、管理监督及经营者应遵守事项进行规范。

3. 政府主导举办各类学习班

为提升民宿经营者的服务水准，台湾观光局举办了各类“民宿经营管理研究学习班”，邀请专业人士对民宿主人进行指导讲授。

4. 行业协会大力支持

民宿客源不稳定，曾是困扰台湾民宿发展的一大问题，为此，台湾的许多民间旅游组织，积极行动起来，组成民宿协会、策略联盟，彼此交流经营经验，互通信息以提升住宿率。台湾民宿协会成立以来，为提供优质、多元的民宿提供了很多建议，成为台湾民宿发展的重要推动力。 BES



图1 台湾海滩恋情民宿

TOURISM UTILIZATION OF AGRICULTURAL CULTURE HERITAGE

农业文化遗产的旅游利用

文 / 陈健

本文通过基于农业文化遗产系统性、敏感性、历史性、生态性、动态性分析，认为保护性旅游开发是最适宜遗产地经济发展和资源保护需求的旅游开发模式。

This thesis analyzes the systematicness, sensibility, historical character, ecology and dynamic nature of Important Agricultural Heritage System, points out that protective tourism development is the most adaptive model to satisfy economic development requirements and resources protection of heritage area.



图1 联合国全球重要农业文化遗产—哈尼稻作梯田系统

一、农业文化遗产概念引入及演变

“农业遗产”的说法在我国最早见于20世纪三四十年代毛泽东的有关论述和相关指示文件中，此后很长一段时间我国政府和学术界都沿用了这一概念。现在被广泛认知的“农业文化遗产”与联合国粮农组织（FAO）发起的“全球重要农业遗产系统保护及适应性管理（Conservation and Adaptive Management of Globally Important Agricultural Heritage Systems）”密切相关。该项目于2002年8月由联合国粮农组织（FAO）、联合国开发计划署（NUDP）、全球环境基金（GEF）和联合国教科文组织（UNESCO）、国际文化遗产保护与修复研究中心（ICCROM）、国际自然保护联盟（IUCN）、联合国大学（UNU）等国际组织及地方政府共同发起，2004年正式启动。国内学者普遍认为我国现在所说的“农业文化遗产”是在该项目所定义的“全球重要的独创性农业文化遗产系统（GIAHS）”的基础上发展和演变而来的。联合国对GIAHS的界定为：农村与其所处环境长期协同进化和动态适应下所形成的独特的土地利用系统和农业景观，这些系统与景观具有丰富的生物多样性，并且可以满足当地社会经济与文化发展的需要，有利于促进区域可持续发展。

我国是最早参与该项目并取得显著成效的国家，截止2014年我国共有11个农业项目入选联合国农业文化遗产名录。在联合国之后，我国于2012年4月由农业部牵头，启动了“中国重要农业文化遗产认定项目”，计划每两年发掘和认定一批中国重要的农业文化遗产。我国对农业文化遗产的界定是“在人类与其所处环境长期协同发展中，创造的并传承至今的独特的农业生产系统，具有丰富的农业生物多样性、传统知识与技术体系和独特的生态与文化景

观，对我国农业文化的传承、农业可持续发展和农业功能拓展具有重要的科学价值和实践意义”，其内涵与联合国所给出的定义具有高度一致性。

二、农业文化遗产的旅游属性

从国内外关于农业文化遗产的定义来看，本质上它是属于众多文化遗产中的一类。但目前联合国教科文组织并未将农业文化遗产列入世界遗产体系，这说明农业文化遗产是一个更加开放的生产系统，在大举推行农业现代化生产的时代仍然具有特殊的生产和实践意义。对旅游业而言，是一种具有浓郁地方特色，并且不可复制的珍稀旅游资源。

（一）系统性

农业文化遗产是我国人地和谐共生的最佳典范，是我国广大的农民在历史更迭、沧桑巨变中利用自然、改造自然的伟大杰作，凝结的是代代相传的民族文化与智慧结晶。农业文化遗产存在于农业生产的各个环节，是农民、土地及农作物相互作用而产生的，是物质文化遗产和非物质文化遗产的统一体。物质遗产主要包括农业生产用具、加工用具、餐饮用具、田契账册、票据文书；非物质文化遗产主要包括与农耕活动相关的节庆娱乐、生产方式、生产技艺、农业景观等。

（二）生态性

农业文化遗产的生态性主要体现在以下几个方面：1. 农业文化遗产地一般都遵循古老的生产理念，采用不同于现代农业生产方式的原始农耕方式；2. 没有对区域内自然环境进行过多的人工改造，形成与地理、气候条件相和谐的农业景观；3. 农业文化遗产地生物多样性较高，存在许多濒临

灭绝的古老物种；4.农业文化遗产多分布在人口密度高的偏远落后地区，这些地区的生态通常比较脆弱。

（三）敏感性

我国的许多农业文化遗产都位于少数民族地区，比如贵州的稻鱼共生系统位于黔东南侗族自治州、云南的哈尼梯田位于红河哈尼族和彝族自治州。而少数民族聚集的区域通常具有很强的文化和政治敏感性。

（四）历史性

农业文化遗产地一般都拥有漫长的形成史，是人类在机械文明出现之前长期与自然抗争所探索出来的最适宜区域生产的产物。即使是在大举推行农业现代化的今天，这些生产方式及其所蕴含的智慧仍然对人类的发展具有重要意义。如浙江青田县的稻鱼共生系统已经拥有超过2000年的悠久历史。

（五）动态性

联合国对农业文化遗产的要求之一就是要能够满足区域社会与文化发展的需求。由此可以看出，农业文化遗产是一种处于不断发展变化之中的动态的遗产，是人与自然相互依存、相互作用，并在不断演进的过程产生的。随着时代的发展和进步。农业文化遗产的核心创造者——社区居民，必须在新的社会和经济环境下建设与时代特征相符合的产业发展道路，才能实现区域经济、社会、文化和环境的协调发展。

三、农业文化遗产的旅游利用

农业文化遗产是一种生产方式，更是一种特殊的景观资源。它所具有的系统性、生态性、敏感性、完整性能够对旅游者产生强烈的吸引力，是一种高品位特殊的旅游资源。具体表现在农业文化遗

产地的景观体系中所具有的聚落属性、社会属性、经济属性、文化属性和生态属性等方面的旅游价值。

综合目前我国学者的研究，认为保护性旅游开发是最适宜农业文化遗产地内在属性要求和外在发展需求的开发模式。保护性旅游开发不以经济利润的最大化为最终目标，强调的是资源的永续利用和可持续开发，追求社会、经济、生态三大效益的协调发展。

（一）以保护为基础开展生态旅游

农业文化的核心是一种延续百年，农民正在使用并赖以生存的农业耕作系统和耕作方式。鉴于保护对象与保护目标的特殊性，农业文化遗产地所需要是一种强调以农业文化遗产保护为首要原则的生态型产业。生态旅游是国际自然保护联盟于1983年首次提出的区别于传统旅游方式的旅游概念，是一种以负责任的旅游者为目标市场，在旅游目的地自然和人文环境可承载的范围内，开展的友好型旅游发展模式。生态旅游能够促进文化遗产地处于一种可持续的、发展中的动态平衡状态，是实现农业文化遗产地经济发展与资源保护协调发展的有效路径。

（二）以社区参与确保资源保护

农业文化遗产旅游以农村为背景、以农民的生活和生产活动为核心对象。当居民的生产生活方式成为旅游吸引物，或成为必须的保护对象时，基于社区参与制度的旅游发展模式是最佳选择。鉴于当前我国居民民主意识、技术水平、规划经验等方面的不足，因此构建以政府主导、社区积极参与的旅游发展模式是最符合遗产地开发需求的发展模式，社区参与旅游开发体现的是一种“自下而上”的发展思想。在遗产地进行旅游开发之前，尽可能的吸纳当地居民关于旅游业发展的诉求和意愿，有利于制定符合地区特征和发展需求的旅游决策；其次，社区参与旅游发展模式，可以尽可能的将当地居民

纳入到旅游业发展的各种经营活动中去，一方面可以促进建立兼顾政府、遗产保护区、开发商、社区利益、初次分配和二次分配相结合，兼顾效率与公平的利益分配模式，保障农民从旅游经营活动中获取足够的经营收益，降低遗产保护与经济发展之间的矛盾；另一方面可以极大地促进农业文化遗产在产业发展过程中不断丰富自身内涵，强化旅游吸引力。

（三）以体验性旅游开发实现旅游教育功能

农业文化遗产是我国农耕时代所留下的宝贵民族财富。除了具有生产和旅游功能之外，也是城市游客亲近自然、学习历史的天然课堂。农业文化遗产地的农业生产系统，蕴含着古人农业生产的种种智慧，可以通过农业生产技艺游戏、特色美食制作、农业历史博物馆等诸多活动和场馆的设置，加深游客对我国农耕文明的了解，教育民众，促进形

成全民农业文化遗产的保护意识。

（四）以特色农产品的品牌化经营促进旅游营销宣传

农业文化遗产地自然生态环境良好，在现代仍然采用原始、生态的方式进行农业生产，在历史上都是某几类特定的优质农产品的主产地，而这些农产品生产系统中所蕴含的健康生活理念正是现代都市人群所推崇的。农产品的品牌化经营是农业现代化生产和经营方式下的一种趋势，不论是我国所推行的农产品地理标志认证，还是在市场上大热的“褚橙”都反应这这一现状。品牌化经营不仅可以极大的提升农产品的销量，带来可观的经济收益；而且良好的产品品质和品牌形象也能极大的扩大产品产区的市场影响力，达到自我宣传和营销的效果。 BES



图2 联合国全球重要农业文化遗产——哈尼稻作梯田系统

04

RESEARCH

研究

大地风景旅游研究院

BES Tourism Research Institute

大地风景国际咨询集团下属的专门性研究机构，其主要职能是结合旅游规划行业特点，对理论界与实践领域的国内外前沿趋势、热门话题进行专题研究，并对集团的重要项目成果进行总结、汇编，致力于通过对研究成果的定期发布，搭建大地风景国际咨询集团与外界沟通的平台，不断推动旅游规划界的发展。

The BES Tourism Research Institute is a professional institute within BES International Consulting Group. Its main responsibilities are to conduct research on the leading national and international trends and hot topics in tourism planning theory and practice; to gather and report project achievements of BES International Consulting Group; to maintain an international platform for linking China with the rest of world; and to advance tourism planning industry development.

REVITALIZATION PATHS OF TRADITIONAL VILLAGES DRIVEN BY TOURISM

旅游驱动型传统村落复兴路径



传统村落是一种特殊的文化遗产，具有很高的文化传承价值。而落后的经济发展现状、城镇化的快速推进，使传统村落失去了赖以生存的产业基础和“人”的建设。旅游产业的介入，为传统村落开辟了以“发展”促“保护”的复兴路径，在促进村落经济发展、人口回流、村庄建设及风貌保护等方面取得明显成效。

Traditional village is a special kind cultural heritage and has great values in culture inheritance. Poor economic situation and rapid urbanization make traditional villages lose industrial basis to survive and the construction of human. The intervention of tourism industry breaks revitalization paths of protection on development for traditional villages, and has gained obvious effects in increasing economic development, labor backflow, village construction and historic landscape protection.

REVITALIZATION PATHS OF TRADITIONAL VILLAGES DRIVEN BY TOURISM

旅游驱动型传统村落复兴路径

文 / 陈健

传统村落是一种特殊的文化遗产，具有很高的文化传承价值。而落后的经济发展现状、城镇化的快速推进，使传统村落失去了赖以生存的产业基础和“人”的建设。旅游产业的介入，为传统村落开辟了以“发展”促“保护”的复兴路径，在促进村落经济发展、人口回流、村庄建设及风貌保护等方面取得了明显成效。

Traditional village is a special kind cultural heritage and has great values in culture inheritance. Poor economic situation and rapid urbanization make traditional villages lose industrial basis to survive and the construction of human. The intervention of tourism industry breaks revitalization paths of protection on development for traditional villages, and has gained obvious effects in increasing economic development, labor backflow, village construction and historic landscape protection.



图1 安徽省黄山市西递村

传统村落在我国早期名为“古村落”，后为了彰显其在文化传承方面的价值更名为传统村落。2012年起，我国住房和城乡建设部、文化部、文物局、财政部开始进行传统村落评定工作，到目前为止共有3批994个自然村当选为传统村落。

入选的传统村落大致都具有以下一些共性：1.较长的历史演进历程；2.具有完整的区域建筑风貌和空间布局形态；3.具有较高的文化和美学价值。村落作为我国农耕经济时代最适宜村民生活和劳作的社会集聚形态，其存在的根基在于以最适宜的方式为“人”服务，是方言、服饰、技艺、建筑、生活方式、民俗等赖以存在和传播的重要载体。然而传统村落在文化、美学及历史方面的价值，并不足以在现代化的生产和生活方式下为自身创造足够的发展动力。尤其是传统村落一般都位于相对封闭的环境和经济落后的地区，大规模的城镇化运动加深了这类村落的空心化，离开“人”的传统村落就失去了发展的根本动力。从社会演进和经济发展的进程来看，如果没有产业助力，传统村落的消失将会是一个自然和必然的过程。

一、乡村旅游与传统村落

旅游业是一种连接自然文化资源和市场的媒介型产业，为传统村落的生存困境开辟了一条新的路径。城镇化率越高，旅游的潜在客源市场就越大，对区域经济的带动效应也就越大。乡村旅游在我国经历了20多年的发展历程，已经成为旅游业发展中的一个重要细分市场，对带动乡村就业、拉动经济发展等方面都有着积极的促进作用。乡村旅游已经成为某些城市人群常态性的休闲活动，游客对乡村旅游环境、服务及产品的要求都在不断提升。建设现代元素与传统风情相结合的，具有浓郁地方识别特征的，文化完整，风景优美的旅游目的地是未来乡村旅游发展的重要趋势。乡村旅游的发展一方面促进了对传统文化的保护与留存；另一方面又将处在末路的乡村特色资源重塑并推向市场。

旅游业发展对传统村落的促进作用早就引起了我国专家学者的注意，阮仪三早在1986年周庄的总体规划中提出了“保护古镇，建设新区，发展经济，开辟旅游”的方针。传统村落作为中国乡村的特殊类型，具有



图2 旅游驱动型传统村落复兴实证—安徽省黄山市西递传统村落

高于一般村庄的文化和自然价值，旅游的介入可以促进传统村落文化价值和经济效益的实现，促使传统村落在现代社会找到赖以生存的产业支撑和经济基础。

二、旅游导向型传统村落复兴实证分析

（一）西递历史

西递村是徽文化和徽商创造的具有典型地方传统特色，以单一血缘关系为纽带的传统村落。西递村位于黄山风景区旁，距黟县8公里。整体呈船形，四面环山，东西长700米，南北宽300米，面积12.96公顷，共有三百余户居民，是古代一个传送邮件的驿站。

西递始建于1047年，距今有960余年历史，发展于明朝景泰中叶，鼎盛于清初雍乾时期。最鼎盛时期有600多所豪华的住宅，历经百年风雨目前仅存300幢，保存完好有的124幢。西递村素有“世外桃源”的美誉，于2000年11月被列为世界文化遗产。另外它还是中国诗意山居的典型代表，其村选址和布局充满着古代“天人合一”的哲学思想，单体民居设计浓缩了朱程理学的伦理思想，是生态、形态和情态三方面的有机统一，在建筑、装饰、园林、造景、人文等方面都具有极高的艺术美感。

（二）西递旅游

20世纪80年代初，一些建筑界和美术界的人士经常到西递村考察，村落的价值逐渐被当地政府所认识。1986年，西递村在村书记的带领下成立了西递旅游景区，门票为0.2元/人，是西递旅游业发展的初级形态。1993年9月成立“村办西递旅游服务公司”，2005年又成立“西递旅游集团有限公司”。西递村自1986年开始实行旅游兴业的发展策略以来，一直采用自主经营的发展战略，尤其是列入世界文化遗产名录之后，知名度

大幅提升，旅游业得到快速发展。2012年西递村的门票收入达3441万元。

（三）旅游发展综合效应

随着村落文化和景观价值的发掘，旅游业逐渐成为当地的支柱型产业，并且在20多年的发展历程中，在农民增收、民居保护与村落建设等方面均有良好的表现。

1. 经济发展：旅游的介入，不仅向国内外游客诠释了西递村文化魅力之所在，更是极大的促进了当地社会和经济的发展。尤其是旅游业作为村支柱产业之后，旅游业为西递村创造了更多的就业机会，拓宽了农民的就业渠道，增加了农民收入。据统计，2012年，西递村旅游集体经营性收入达到3466.47万元，村集体经济收入616万余元，村民人均纯收入达到13273元。

2. 人口回流：上世纪90年代初期，是中国乡镇企业发展最好的时期，也是中国中西部地区农村剩余劳动力开始大量涌向沿海经济发达地区寻求务工机会的时期。在这个时期，西递在县下辖的7个行政村中外出务工的比例是最高的。从1988年到1992年，西递村外出务工比例分别从5.7%上升到6.57%，而同期其它6个村落外出务工最高比例仅保持在2%左右。旅游业发展所带来的经济收益促进了西递村劳动力的回流。根据1996-2007年西递村与周边乡村社区的外出务工比例对比分析可以看出，西递村由旅游带动的人口回流趋向十分明显，已经成为黟县外出务工人员比例最低的村落。

3. 村庄建设：旅游业发展对西递村落形态变化的影响可以分为两个阶段，1996年之前的以新建房屋、设施增多为主要特征的微改造时期；1996年之后的新建设施与传统风貌协调发展的稳定期。1996年之前，游客量较少，旅游经济收益也十分有限。大多数村民仍然以农业生产为主，少数经济实力较好的村民在村周围建起新房。旅游业的发展带来不断增长的游客，村集体和

旅游公司开始在村旁修建停车场、售票厅等商业设施，具有经营眼光的村民开始在停车场、村落入口处建设餐馆、旅馆等。1996年之后，村落传统风貌的旅游价值逐渐得到认可，2000年列入世界文化遗产名录之后村落内的建房行为都需要经过严格的审批手续，为了增强旅游吸引力，还将西递村入口处的11亩田地改造成为水塘。进入稳定期之后，村落区域、边界、整体风貌、街巷等基本都保持不变，除了维修原有房屋之后，新建房屋极少。

4. 风貌保护：西递村作为世界文化遗产这一特殊类型固然强化了各方力量对其核心文化遗存的保护，但在其纳入世界文化遗产名录之前，旅游业的发展对村落风貌的保护起到了积极的促进作用。早在西递还不是世界遗产地和国家保护单位的时期，旅游业带来的经济收益促进了当地政府超前将西递村纳入县城规划管理的范围，投入专项古民居古建筑进行了修缮和维护，对村落周边环境实施封山育林改善村落生态环境。

1996年旅游业大发展之后，村集体开始将门票收入作为红利分给村民，并实行按照人数和民居共同作为参考指标的分配方式，加强村民对民居和建筑的保护。旅游业的大力发展也促进了政府相关保护措施出台，包括《皖南古村落保护条例》、《西递保护规划》、《西递景区管理办法》和《西递村村规民约》等。

1999年西递村委申报世界遗产投入600多万元资金来治理西递村落环境，这600多万元中的很大一部分是由旅游企业以门票收入作为担保从银行贷款而来的。遗产申报成功之后，县政府每年都会从旅游门票收入中抽调20%作为村落维修和保护的专项基金。利用旅游门票的收入，村集体拆除了村落内无法改造的新建筑12座，按照“修旧如旧”的原则修缮了村落内状况较差的古建筑，并对古建筑进行了白蚁防治，整修了村内道

路。旅游业的发展提升了居民保护村落遗产的意识，并提供了坚实的资金来源。

传统村落是我国农耕经济大繁荣时代所留下的宝贵民族财富和文化遗产，但在追求效率和经济效益的现代社会，已经失去的赖以生存的现实基础。没有发展的绝对保护只能是一纸空谈，旅游业的介入可以弥补传统村落非农业经济时代的产业缺失，为传统村落开辟出一条经济、社会、环境三者协调发展的新路径。 **BES**



图3 安徽西递水墨印象

UPGRADED RURAL TOURISM DEVELOPMENT MODELS

升级版乡村旅游发展模式

文 / 《中国旅游报》

大地风景乡村旅游与休闲农业规划院院长李霞、院长助理朱丹丹、旅游策划师赵素捷在《中国旅游报》上发表研究性文章“升级版乡村旅游发展模式”。文章从庄园经济与庄园综合体、庄园综合体的特征、庄园综合体发展趋势、庄园综合体建设要点四方面全方位解读庄园发展建设。

Li Xia director, Zhu Dandan director assistant and Zhao Sujie tourism designer of BES Rural Tourism and Leisure Agriculture Planning Institute jointly published research article "Upgraded Rural Tourism Development Models" on *China Tourism News*. The article comprehensively analyzes manorial construction development from four aspects: manorial economy and complex, characters of manorial complex, development trends of manorial complex and construction points of manorial complex.



图1 美国ledson红酒庄园

近来，庄园成为投资的新热点。姚明、赵薇、沈东军等明星、名人纷纷进军酒庄领域，姚明收购美国纳帕谷酒庄，赵薇携丈夫购买法国葡萄酒名庄，通灵珠宝的沈东军则收购了法国的乐朗酒庄。同时，国内也涌现出庄园建设热潮，不少地方政府和开发商开始关注和推进庄园建设计划。2013年云南省提出要整合产业基地、农业园区、种养大户和龙头企业资源，突出发展现代庄园经济，力争5年内，在烟草、茶叶、咖啡、花卉、药材等一批优势特色产业中建成100个现代特色农业精品庄园。

但如何通过庄园综合体的建设，实现农业、旅游、文化等相关产业的整合，实现资本价值的最大化是发展中的难题。

一、庄园经济与庄园综合体

庄园，起源于中世纪的欧洲，是当时贵族的居所，拥有豪华的城堡和美丽的田园风光，同时它也是一种自治的多功能的经济、社会、政治及文化的有机体。我国历史上的庄园形态以封建时代的皇室、贵族、大地主、寺院等占有和经营的庄园最为典型，大多雇佣一定数量不占有土地和生产工具的贫农进行农业生产。可以看出，庄园在产生之初是贵族阶级地位与财富的象征，在现代社会是一个以农业生产为基础的经济社会有机体。

随着城市化和人们生活需求的发展，庄园开始走向现代化、专业化、多功能化，于是出现了红酒庄园、花卉庄园等一系列特色庄园形态，也逐步衍生出了农产品加工与旅游服务。我国现代化意义的庄园产生于1978年十一届三中全会以后，家庭联产承包责任制的推行调动了农民生产的积极性，在广东等经济发达地区，农民依靠家庭的力量进行适度规模经营，并根据规模大小雇佣数量不等的劳动力，农业生产形势从自给自足向商品化生产转变。

近年来，随着经济形势变化和农村土地政策的放开，一些地产、能源投资商开始转向农村寻找新的投资机会，旅游市场的快速发展也吸引了一批农业企业向旅游产业延伸；同时，中产阶级的崛起提升了对农业与旅游市场的品质要求。经过多年的发展，乡村旅游也从原来的自发经营、低水平重复开发、服务设施落后、旅游产品单一，向标准化生产、市场规范、规模提升、生态升级发展，现代庄园经济应运而生。

现代庄园经济的发展改变了农业与消费者关系，提供了一个与消费者互动交流的平台，可以切入到消费者生活的方方面面。与此同时，现代农业庄园正在从单一的农业种植（养殖）向一个更加系统化的多功能有机体演变，其中包括依托农业基础的农副产品加工、自然生态景观的观光休闲、优质生活环境的旅游度假、健康生活方式的养生养老、有机绿色农产品的生产基地和依托于文化内涵的交流平台，我们把这样一个复合型的经济主体称为——庄园综合体。

二、庄园综合体的特征

庄园综合体是一种以农业为基础，以旅游为核心，融合农业生产、观光休闲、科学教育、娱乐餐饮、养生度假、商务会议、居住和交通多功能于一体，满足都市人回归自然、回归田园需求，强调游客体验的升级版乡村旅游发展模式。它同时是农业生产场所、农产品消费场所和休闲度假旅游场所。庄园综合体有以下几个特点：

1. 规模化的农业基础。不同于一般的农家乐与休闲农业园区，现代庄园更强调有一定规模的农业基础，包括建立在规模经济基础上的种植与养殖，建立在种植与养殖基础上的农产品加工，更广阔的乡村景观，更丰富的乡村旅游体验等。

2. 品牌化的质量保障。品质是现代庄园综合体的必

要条件，一个庄园一定是在某一方面有影响力的，如法国的普罗旺斯薰衣草庄园依托于美丽的农业生态景观，波尔多的红酒庄园依托于高品质的葡萄和葡萄酒等。依托一个基础品牌（可能是更优美的自然生态环境、更有机的农产品、更舒适的旅游度假体验等）延伸出农产品加工和休闲旅游品牌，进而形成一个综合性的农业旅游品牌。

3.综合性的功能系统。首先，庄园综合体是一个集农业生产、农业科研、农副产品加工、观光休闲、旅游度假、商贸物流、会展博览、庄园地产等多功能于一体的有机体；其次，庄园综合体是一个完整的要素系统，各个要素之间构成共生互补的能动关系，是彼此相互依存、相互助益的复杂大系统；最后，庄园综合体是以一产为基础，以二、三产业整合发展的产业综合体，以旅游度假业主导的第三产业将伴随庄园综合体的升级占据越来越重要的地位。

三、庄园综合体发展趋势

1.规模化、集约化。庄园是以农业产业为基础的，这里的农业不同于传统的农业，它是建立在规模生产和产业链延伸基础上的规模化的农业生产与农产品加工。

2.精致化、特色化。庄园的品质要求决定了庄园要有精致化的景观小品，设计中要体现庄园的文化内涵，要有独特新颖的项目。

3.平台化、网络化。庄园创造了一个交流平台，俱乐部、会员卡等形式将更多的人汇集到庄园这个平台上，他们有着相似的兴趣爱好、相近的知识背景，来庄园旅游的人构成了一个庞大的社交网络。

4.创意化、时尚化。在庄园综合体的规划设计中，要把握时代的发展趋势和旅游者的消费需求，更多时尚创意体验元素的加入，拉近庄园与消费者之间的距离。

5.多功能、综合化。庄园综合体是一个以农业为基础的的多功能有机体系，随着庄园经济的进一步发展，更

多功能将融入庄园的建设中，旅游正成为庄园综合体越来越重要的功能，甚至是主要功能。

四、庄园综合体建设要点

（一）基础条件

不是每一个地方都适合进行庄园综合体的建设，由于其规模与品质的要求，庄园综合体的建设需要满足一定的先天条件。

1.农业基础决定庄园综合体建设可行性与发展方向。农业是现代庄园综合体建设的基础条件，所以在项目建设前要充分研究当地的土壤、气候、传统的农业优势与生态环境，判断是否适宜进行庄园的开发建设，寻找合适的突破口。

2.土地产权决定庄园经营模式和绩效水平。由于乡村的集体土地所有制性质，庄园经营模式同时具备私有产权属性和公有产权属性，其中私有产权属性经营模式的选择是根据所有者和经营者之间的博弈决定；公有产权属性的乡村旅游资源的经营权如何转让，则依赖于当地政府的选择。庄园打破了过去分散经营的小农格局，推动了土地所有权、承包权、使用权三权分离，是农业产权制度、融资方式、农业功能、技术引进和推广、管理方式、产业组织方式的创新，对深化农村经营体制改革、激发农村经济全面发展的内在潜力具有重要意义。

3.经营主体决定庄园的市场化程度。由单一经营主体对庄园进行管理，有利于节约交易成本。庄园的资本性质以私人资本为主，以追求资本增值为目标，经营趋向高度的市场化。

（二）品牌建设

1.已有一定农业品牌基础的经营主体——农业品牌向旅游品牌转化。对于现在已经有农业品牌基础的庄园综合体来说，品牌建设的关键在于农业品牌向旅游品牌的转化，引导更多的人来庄园参观和消费，让更多的

人了解庄园，所以如何通过现有的农业品牌影响力提升旅游知名度便成为问题解决的关键。一般来说，通过规模化经营和景观提升可以改善旅游环境和庄园的度假氛围，吸引更多的度假旅游群体。

2. 还未形成品牌的新成立主体——通过旅游塑造庄园品牌。对于以前没有从事农业领域经营的开发主体来说，品牌建设主要通过旅游来实现，所以在开发建设初期，项目的策划与创意设计十分重要，如何在乡村与农业的氛围中营造优质的旅游度假体验，是这类项目成功的关键。其重点在于文化内涵的挖掘、体验参与活动与创意项目的设计。

（三）功能构建

1. 高科技、生态景观、有机农业塑造核心竞争力。

（1）高科技示范农业：通过现代化、智能化、精准化的高科技设施改变农作物生产、果树、蔬菜、花卉园艺生产、畜牧业、森林经营、渔业生产方式，同时还可以开展生态农业示范、农业科普教育示范、农业科技示范等项目；（2）生态景观农业：依托庄园所在地的自然生态景观、农业种植景观和富于变化的地形营造现代乡村景观，增加现代化和乡土化的创意设计，注重农作物之间的合理配置，增加农作物的多样性和景观的层次感；（3）有机农业：主要发展高档次、绿色无公害、具有一定旅游价值的优质果树、花卉苗木、有机蔬菜、水生植物、中草药以及土特产品等，最大限度地减少对生态环境的影响，形成高效、高质的有机精品农业。

2. 创意观光休闲体验打造旅游核心吸引力。

（1）农事活动体验：结合地域特色，设计农产品采摘、园艺习作、农副产品传统加工等农事活动体验；（2）乡村田园观光：开展果园、菜园、民居、池塘等乡村田园景观的休闲观光；（3）农村民俗娱乐：开展农家乐、露营、烧烤、垂钓、篝火等文体娱乐活动；（4）乡村文化体验：开展民俗节庆、婚俗等文化体验

活动，让市民和游客能够全面享受田园之乐，调节身心健康，丰富精神文化生活，并能享用自己的劳动成果。

3. 原生态的乡村度假氛围提升庄园居住生活品质。

庄园综合体通过景观环境和度假配套来营造度假氛围。景观环境可以是原生态的农村、田园景观或者优越的自然环境（如山地、河流、湖泊、湿地等），这些构成了庄园综合体的景观基础。

除此之外，度假氛围的营造离不开服务配套设施的建设。越来越多的旅游者在旅游度假时选择进行理疗保健、温泉泡浴、康体健身、SPA养生等活动，庄园综合体将通过这些配套设施的建设更好地实现农业与旅游业的结合，满足人们多元化的旅游消费需求。

4. 实现农特产品与旅游纪念品的有机结合。

庄园农产品不同于一般市场上的农产品，它同时也是一种旅游纪念品，是二者的有机结合，这就要求它具备旅游纪念品的特点：创新性、地域性、纪念性、艺术性、礼品性。庄园综合体的农产品在规模生产之前要进行充分的策划和设计，深入挖掘当地文化，融入设计理念。农产品的包装要精致、有艺术感，要有鲜明的品牌特征，加入现代品质生活元素，使之更符合庄园旅游者的需求偏好。 **BES**

NEW AGRICULTURE, NEW VILLAGES AND NEW TOURISM MODALITY

新农业、新农村与旅游新业态

文 / 郑文革

在新农业蓬勃发展，新农村方兴未艾的建设过程中积极推进乡村旅游，是农村发展和建设模式上的一种创新，可以成为新农村建设中的一种有效路径。为加速乡村旅游从初级观光向高级休闲、从同质化向差异化发展，从单体经营向集群布局的转变，在发展实践的基础上不断创新乡村旅游的新业态。

It is an innovation of rural development and constructive model and could be a recommended effective path in construction of modern village to promote rural tourism positively in prosperous development of new agriculture and new villages. New modalities of rural tourism should be created on the basis of development practice in order to accelerate the transformation of rural tourism from sightseeing into leisure, the development from homogeneity into diversity and from single operation into cluster distribution.



图1 云南曲靖罗平油菜花田景观旅游

农业旅游就是把农业、农村与旅游业结合在一起，利用农业景观和农村空间吸引游客前来参观的一种新型农业经营形态，即以农、林、牧、副、渔等广泛的农业资源为基础开发旅游产品，并为游客提供特色服务的旅游业的统称，也被称为观光农业、旅游农业、乡村旅游等。农业旅游是农事活动与旅游相结合的农业发展形式。主要是为那些不了解农业、不熟悉农村，或者回农村寻根，渴望在节假日到郊外观光、旅游、度假的城市居民提供服务。

利用农村的自然风光作为旅游资源，配套必要的生活设施，让游客从事农耕、收获、采摘、垂钓、饲养等活动，享受回归自然的乐趣。农业旅游的发展，不仅可以丰富城乡人民的精神生活，优化投资环境等，而且达到了农业生态、经济和社会效益的有机统一，尤其在新的农业技术飞速发展和新农村建设日新月异的今天探讨旅游新业态显得很有必要。

一、发展农业旅游对新农村建设的促进作用

1.有效利用了“三农”资源，为农村经济的发展创造新的增长点。

发展农业旅游，把农业生产过程、农村风情风貌、农民劳动生活作为旅游资源进行整合转化，形成旅游产品并推向市场，有利于促进农业结构调整，拓宽农业发展的内涵和外延。使以前不被重视的观光、文化传承等功能得到发挥，为农村经济发展创造了新的增长点。

2.有利于实现财富向农村的转移，为农民增收开辟了新的鲜活的渠道。

发展农业旅游，有效吸引了城市居民、外地甚至海外旅游者。伴随着人流而来的，首先是财富的转移。农民实现了角色转换，增加了收入，生活日益宽裕。其次，凡是因发展农业旅游而脱贫致富的地方，一是基本上都是“整体脱贫”；二是基本上没有“返贫”问题。

日益兴旺发达的国内旅游及入境旅游市场，是我国农业旅游兴旺发达的基石所在。农业旅游点只要面向市场、与时俱进，发展前景就是光明的。

3.实现了农村的对内对外开放，有利于促进农村的物质文明、精神文明和政治文明建设。

凡是搞农业旅游的乡村，都已不是封闭的乡村。每年接待几万甚至几十万人次的海内外旅游者，带来了外部世界新的信息和理念，有助于实现农村干部和农民群众的思想解放和观念更新，全国农业旅游示范点中有许多地区，已被树立为文明单位。

4.保护了生态环境、乡村文化遗产或民族传统，促进了村容村貌的改善。

环境整洁是吸引旅游者的基本要素，文化则是旅游的灵魂。凡是旅游点，环境整洁是基本要求，有文化内涵则更受推崇。凡是搞农业旅游的村庄，村容都比较整洁；凡是被评定为全国农业旅游示范点的地方，都是附近村庄中最为漂亮的。

5.引入了现代服务业和现代管理的概念，有利于促进农村的管理民主。

旅游业属于现代服务业，农业旅游也不例外，也要讲究“行、游、住、食、购、娱”六大要素的配套发展，也要进行市场营销，也要提供规范服务，也要搞好内部管理和经济核算，并处理好各种分配关系。引入了现代服务业和现代管理概念的农业旅游，必然促进乡村的管理民主。

6.农民的幸福指数增高，“就地兴旅致富”更受农民欢迎。

外出务工和就地搞旅游服务，都是促进农民增收的有效路径，但两相比较，农民更喜欢不离土、不离乡的后一种形式。这是办在农民家门口的不冒烟的“工厂”，这是有志者都可以介入的“市场”。凡是农业旅游搞得好的地方，农民收入较高，而且吃住在家，亲人团聚，幸福指数更高。一批有文化、会经营、懂管理的

新一代农民，正在乡村市场经济的大潮里茁壮成长。

二、北京市旅游发展委员会总结出乡村旅游新业态

在新农业蓬勃发展，新农村方兴未艾的建设过程中积极推进乡村旅游，完全符合“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”这“二十字”要求，是农村发展和建设模式上的一种创新，完全应该成为新农村建设中的一种值得推荐的有效路径。为加速乡村旅游从初级观光向高级休闲，从同质化向差异化发展，从单体经营向集群布局的转变，北京市旅游发展委员会对全市乡村旅游的发展实践深入调研，总结出八种乡村旅游新业态。

1.乡村酒店：具有休闲、娱乐、求知、教育功能的综合性旅游住宿单位，是将农业景观、生态景观、田园景观与住宿、餐饮设施进行结合，能够为游客提供乡村休闲体验的经营主体。应当采用乡村建筑材料，展示有乡村特色的建筑小品，增加乡村旅游活动。

2.国际驿站：以家庭（户）为基本接待单位，并形成一定规模的经营主体，从环境景观与建筑、特色餐饮、乡村旅游活动、特色旅游服务、市场影响力等方面都提出了较高要求，应当体现异域文化特色，使用多语标识，提供异国特色餐饮，增加异域文化体验活动。

3.采摘篱园：能提供观赏和采摘特色蔬菜、果品和其它特色农作物等休闲活动的高新农业实验基地或种植基地，具有观赏、采摘、学习、科普等综合功能。

4.养生山吧：依托山地资源，以绿色健身、修身养生为经营理念，从事颐养身心、健康休闲、舒适度假的活动场所。将绿色养生理念融入于乡村旅游发展，以自然生态和环境保护为出发点，旨在调整乡村旅游的经营理念和管理模式，提供符合人体安全、健康的宜憩、颐养、健康的产品，并引导社会公众的节约和环境意识，推动乡村旅游接待设施和服务建设。

5.休闲农庄：占地百亩以上，以农业生产和乡村生活为依托，以农耕文化为核心，利用田园景观为游客提供乡村生产生活休闲体验以及住宿、餐饮等基本服务设施的经营主体。休闲农庄将传统的农耕文化和现代休闲体验巧妙结合，在提升乡村旅游产品品质、创新乡村旅游业态的基础上，较好的满足了游客的体验需求。

6.生态渔村：依托乡村自然的良好生态，村容村貌，渔业特色产业，以鱼渔和水体景观为主题吸引物，提供特色餐饮，观光游览，休闲娱乐等服务的乡村旅游接待场所。

7.山水人家：具有一定规模，以自然山水景观为资源实质，以游山玩水为代表活动，能够为游客提供集观光、娱乐、餐饮、住宿、购物等多功能为一体的山水环境度假场所。

8.民族风苑：指以少数民族建筑、服饰、民俗演艺、生活形式和宗教信仰以及生产方式等为依托，集中展示少数民族风情文化，以提供少数民族风情体验为特色的综合接待场所。

三、黟县旅游发展与新农村建设结合打造多元旅游业态

名声在外的安徽黟县顺应市场需求走向，将旅游发展与文化，生态新农村建设紧密结合起来，已初步建成以文化旅游为龙头、休闲度假为核心、生态旅游为补充的多元旅游业态。黟县吸引投资者对古民居进行维修、改造、加入现代生活的必要元素并开发成独具特色的高端古民居客栈、文化酒店和乡村会所，呈现了良好的市场效果，涌现出猪栏酒吧、南山堂、三号小镇、黄岳画院、西递行馆等一批古民居体验游的典范。

大力推进乡村旅游与新农村建设的深度结合，引导农家乐旅游健康有序发展，把休闲体验文化与旅游相结合，着力培育特色文化旅游产品，努力推动旅游文化

的多元发展，先后挖掘整理出古黟民间小调、祠祭、婚嫁、石笛、彩绘壁画等一批具有浓郁地方特色的民间艺术和风情活动，并打造出龙池湾农耕文化园、明清影视村、秀里农庄等一批真实还原古徽州人民生活生活场景的旅游产品，在实现保护传承徽文化的同时，进一步丰富乡村旅游的内涵。

未来将进一步加快休闲农业与乡村旅游发展，依托黟县盆地内非遗产地古村落和农业生态乡村资源，打造高端的国际化农业生态型乡村休闲度假游新业态，以黟县西北山区国家级生态旅游示范区建设为抓手，依托山区原生态乡村资源，打造国家级农业生态休闲旅游示范区新板块；以实施西递、宏村旅游综合提升工程为契机，依托世界文化遗产地的品牌影响，打造世界级的徽文化遗产地旅游区新典型；以中国黄山国际山地车节为平台，依托一流的乡村山地车赛道，大力发展体育休闲、户外运动专项旅游项目，打造前景广阔的体育和户外休闲旅游新亮点，多措并举把黟县打造一个国际化乡村旅游目的地。

四、山东蓬莱、广东珠三角、海南探索乡村旅游新业态

蓬莱市依托海滨自然景观和生态旅游资源，以葡萄酒庄为载体，策划乡村旅游线路，进一步推动滨海度假、葡萄酒旅游与乡村旅游在空间与业态上的深度融合，打造度假型乡村旅游新模式，全面推进蓬莱生态乡村旅游发展进程。深入融合农业观光与乡村度假发展，在现有项目及原有规划基础上，重点放在发掘价值、整合资源、提升项目、优化布局、综合配套、创新模式等方面，持续推进木兰沟村综合整治，按照全国休闲农业与乡村旅游示范点的要求，将丘山山谷建设成为蓬莱乡村休闲度假的核心区块。

着力推进葡萄酒旅游和乡村旅游，打造生态农业与

乡村旅游新板块。加快发展融葡萄与葡萄酒、生态种植、生态养殖、农林新产品引种、果品采摘、山地休闲度假与农业旅游为一体的综合型度假地，打造“滨海度假+葡萄酒体验+乡村田园”的复合型乡村旅游新业态，逐步向观光度假复合型旅游转型。蓬莱市乡村旅游的发展壮大，不仅在城乡之间架起了文化传播的桥梁，还改善乡村交通等基础设施建设，打通南北旅游动脉，增强城山之间互动，对缩小城乡差别，统筹城乡发展，实现人与自然和谐发展起到了积极的推动作用。

广东珠三角的休闲农庄也是乡村旅游的一种新探索，这种以乡村民俗文化为灵魂，城市居民为客源的主题景区受到珠三角居民的追捧，呈现出强大的市场号召力。休闲农庄是乡村旅游的一种类型，是以乡村民俗文化为灵魂，城市居民为客源的一种休闲旅游形式。

随着海南边境旅游异地办证政策落地，游客可以方便快捷地登上邮轮出境旅游，这使海南邮轮旅游受到市场青睐，海南近两年推出的邮轮游艇、风情小镇等乡村旅游异常的火爆，为中外游客带来了全新体验。 *BES*

LAND TRANSFER AND GUARANTEE OF PEASANT RIGHTS

土地流转与农民权益保障

文 / 陈健

我国乡村旅游已经进入由企业主导的商业化经营时代，土地流转成为企业获取土地资源经营权的重要途径。而农民在土地流转过程中话语权的缺失，造成农民权益受到极大损害。在国家新土地政策的指导下，积极转变政府职能、提高农民自主参与度、建设有效补偿机制及创新旅游用地模式成为优化农民权益保障的有效途径。

China rural tourism development has stepped into commercial operation era led by enterprises, and land circulation becomes an important way for companies to get management rights. Peasant's rights suffer great damages because of speaking right lack. It is an effective way to protect farmer's rights by actively transforming government functions, increasing independent participation of farmers, constructing effective compensation mechanism and innovating tourism land using model with guidance of government's new land reformation policy.

伴随着旅游业的转型升级，乡村旅游进入由企业主导的商业化经营时代。乡村旅游经营方式和经营主体的转变，极大地改变了农村原有的土地利用结构。农业用地、农家屋舍已经不再是简单承载农业生产和农民生活的载体，而是随着乡村旅游产业的深化向不断融合餐饮、住宿、生产、休闲等商业功能的复合型用地转变，土地流转成为乡村旅游快速发展的前提保障。目前我国大部分地区所实行的土地流转方式，还没有建立公平合理的利益分配机制。农民失去土地之后，既无法在当地找到适合的职业，又无法融入城市生活体系，大量“失地、失业”农民的出现已经成为制约我国乡村转型的突出社会问题。

一、乡村旅游土地获取途径

乡村旅游要求在保留乡村原真性的基础上对原有基础建筑进行一定的商业改造。主要涉及到乡村旅游建设

用地和非建设用地的改造和重建，旅游建设用地改造包括旅游所涉及到的专项设施用地、旅游基础设施用地、旅游服务设施用地、旅游加工业用地和旅游管理用地；旅游非建设用地改造主要涉及自然景观游览用地及旅游观光种植、养殖、渔业用地。

我国自1978年开始实行家庭土地承包经营责任制，形成农村土地所有权和经营权相分离的制度，即农村集体经济组织拥有土地所有权，农民拥有土地承包经营权，并在该制度基础之上形成了以家庭为单位、分散的土地经营模式。随着经济的发展和产业结构的调整，分散化土地经营模式极大地限制了土地产出率的提高，难以从根本上解决农业和农村经济产业化和规模化发展问题，土地流转制度在这种背景下应运而生。我国现有的土地流转制度的实质是农民对土地经营权的出让，是以其它经济组织对土地实现规模化和集中化经营，提高土地产出率的一种商业经营方式。

目前我国农村地区土地流转的主要方式，是企业通

过与村集体达成用地协议，一次性签订长期用地合同，进行统一规划和开发。具体途径包括以下两种：一是通过开发商新建集中安置小区，流转出部分农民宅基地，作为旅游配套接待和服务设施的建设用地；二是农田的集体征用，通过与村集体签订合同，获取旅游景观打造和特色农产品生产的土地使用权。

二、现有土地流转中农民权益受损现状

我国目前普遍实行的土地流转方式，是在土地征收的过程中按照土地使用协议的规定向农民支付一次性补偿金。由于农村土地估价体系的不完善，企业以较低的租金就获取了长达几十年的土地使用权。土地流转之后，逐步将农民排除在旅游建设和经营体系之外。农民除了获得有限的补偿金之外，无法分享旅游业发展过程中由土地使用性质改变所带来的增值收益。

（一）农民作为土地经营主体地位丧失

我国土地所有权为集体所有，农民不能直接以土地所有者的身份参与土地流转交易，只能以政府为利益代表进行交易。政府在土地流转中具有信息优势和决策主动权，农民相对弱势的地位决定了他们无法争取自身权益最大化。其次，政府作为公共利益的代表者，在土地流转的过程中需要平衡多主体的利益诉求。在经济落后的地区，地方政府还有着自身的利益诉求，希望通过土地流转改变区域产业结构、提高地方财政收入。这就导致政府可能通过行政命令的手段强制进行土地流转，而真正享有土地直接使用权的农民在土地流转中则没有话语权。

（二）土地经营过程中经济利益分配不均

20世纪90年代以来，农业生产资料价格上涨、粮食价格下降。农民务农所得收益呈逐年下降的趋势，严

重影响了农民农业生产的积极性。与此相对的是，城市经济的快速发展，务工人员的快速增长，导致大量农田闲置。当外来企业有土地流转需求时，农民往往乐于以较为低廉的价格将土地出让给企业经营。但农民所得收益与企业进行旅游经营所得的收益相比，无法真正体现土地的价值。此外，随着旅游业的发展，农业用地开发方式、开发性质、开发结构都发生了重大变化，土地的直接产出和经济价值得到提升。而在这一过程中农民却无法享受土地升值所带来的利益分配。

（三）土地延伸的社会保障功能无法实现

土地是农民安身立命之本。在我国，土地不仅是农民获取经济收益的重要途径，更是农民就业和养老的重要保障。随着乡村旅游发展，土地集中化经营程度的加深，所能吸纳的劳动力越来越有限，造成我国大部分地区农民既失地又失业。据专家学者预计，到2020年我国失地农民数量将超过一亿，如此庞大的群体不能仅仅依靠城市的吸纳能力来解决就业和社会保障问题，这就需要政府、企业承揽更多的社会责任，建立多元化的社会保障体系。

三、土地流转政策导向

2008年《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》正式实施，文件指出“按照依法自愿有偿原则，允许农民以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权，发展多种形式的适度规模经营。土地承包经营权流转，不得改变土地集体所有性质，不得改变土地用途，不得损害农民土地承包权益。依法征收农村集体土地，按照同地同价原则及时足额给农村集体组织和农民合理补偿，解决好被征地农民就业、住房、社会保障等方面的问题。在土地利用规划确定的城镇建设用地范围外，经批准占有农村集体土地建设非公益项目，要引导农民通过多种方式参与开发经

营并保障农民合法权益”。

2014年，中共中央办公厅、国务院印发《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》，指出要鼓励创新土地流转形式，以促进农业增效和农民增收为目标，引导农户长期流转承包地并促进农民转移就业，促进农业适度规模经营的健康发展。

四、农民权益的优化路径

（一）以政策导向促进地方政府职能转变

在土地流转的实际执行过程中，企业与农民存在不能自行协调解决的利益分配矛盾。地方政府作为一方居民利益的代表，应当在国家土地流转政策的指导下，明确自身职责，在充分尊重农民意愿的基础上，适度推进土地流转，不能过度依赖行政力量的干预来强制居民

出让土地使用权。在合理推行土地流转的基础上，发挥好政府作为外部监督的力量，加强对土地活动的监督管理力度，理顺在开发过程中的利益分配格局，确保产业链条上各参与主体的基本利益。此外还要加强对流转土地使用性质的监管，严格控制对乡村环境有害的开发方式。在整个过程中，政府需要扮演好协调双方关系、构建良好合作平台、均衡利益分配的角色。

（二）建立包含农民在内的土地产权交易决策体制

目前，在我国大部分地区所进行的土地流转，都是以地方政府作为农民代表进行的土地交易。农民话语权的缺失，导致农民失地与所获取利益不成比例。可以通过政府的积极引导，建设农民土地交易协会或相关组织，提升农民在土地流转过程中的主动参与，建设土地交易决策的多主体决定体系。一方面，在土地流转过



图1 现代农业观光园

程中充分考虑农民的意愿，确保农民权益的实现；另一方面，土地交易组织的成立，更有利于获取各项交易信息、掌握交易动向，促进土地作为一种旅游资源“走出去”，提高土地的单位效益和产值。

（三）建设有效利益补偿机制

土地流转是资源和利益重新分配的过程。在这个利益分配过程中，农民一直处于相对弱势的地位，不仅失去了经济来源，同时还要改变原有的生产方式。因此必须注重对农民利益的保护，不能按照一般农用地的产出，给予农民补偿。只有建立具有旅游资源禀赋的土地交易市场，合理评估农村土地价值，才能保障农民的基本收益。将农民用工条款纳入企业用地协议，让更多的农民在参与乡村旅游开发的同时，能够分享更多的土地增值所创造的经济收益。

（四）创建复合型乡村旅游用地模式

在我国现行的土地政策下，土地不仅是农民经济收入的主要来源，还担负着保障农业生产建设和农民社会保障的多重功能。在集体土地转化成为乡村商业用地的过程中，也不能仅关注对其旅游功能和价值的开发，必须协调旅游用地、农业生产建设和农民社会保障功能三者的协调发展。要实现这样的目标，就必须创新旅游经营模式，改变土地使用单一功能的现状，建立以土地地理位置、资源现状、生产历史等多因素共同决定的，集农业生产、旅游观光、农产品加工等多功能一体的复合型乡村旅游用地模式。 *BES*



图2 成都三圣乡—红砂村花香农居

STUDY ON COMMUNITY PARTICIPATION IN RURAL TOURISM

乡村旅游中的社区参与研究

文 / 陈健

政府、社区居民、旅游企业是乡村旅游社区中的三大参与主体，农民在这三者之间的利益博弈中处于弱势，参与程度低、利益无法保障，逐渐被“边缘化”。建立以政府为主导的利益协调机制和有效的监管体系，加强农民培训，促进农民角色的转变，是实现乡村旅游可持续发展的重要保障。

Government, community residents and tourism enterprises are three major participants in rural tourism. Farmers are in weak position in benefit games among the three bodies, low participation rate and unguaranteed rights make peasant become marginalized. It is very important for rural tourism sustainable development to construct benefits coordination mechanism and efficient inspection system led by government, strengthen peasant training and promote role transformation of peasant in rural tourism.



图1 四川郫县第一个4A级农业旅游景区妈妈农庄

随着乡村旅游游客群体的不断扩大,乡村旅游吸引了越来越多社会资本的注入和多主体的共同参与。农民是乡村旅游景观的主要构建者,农村是乡村旅游产品的重要载体和组成部分,而这二者却并未在乡村旅游大发展的态势下获得良好的发展机遇和收益。大量外来游客的涌入,对乡村地区的自然环境和文化形态都造成了一定程度的侵袭;大量非乡村本土经营主体的介入,获取了乡村旅游绝大部分的经济收益,农民则呈现出逐渐被“边缘化”的趋势。

社区支撑型休闲农业(CSA, Community-Supported Agriculture)就是在这种背景下所提出的,一种基于社区的乡村旅游发展模式(CBD, Community-Based Development),是对以社区参与为主导来促进乡村旅游的可持续发展的有益探索。

20世纪80年代国外学者开始大量关注旅游业发展中的社区参与。1985年墨菲(Murphy)在《旅游:社区方法》一书中提出了社区参与(Tourism Involvement)的概念,并指出规划(目标)与管理(游客控制)之间存在极大的不同,正是因为旅游业营销的是社区的某些资源,因此社区应该在旅游规划和管理的过程中占有领导地位。1997年世界旅游组织、世界旅游理事会与地球理事会颁布了《关于旅游业的21世纪议程》,倡导要将目的地居民的关怀视为旅游业可持续发展不可或缺的动力,并要把社区居民的参与当作旅游发展过程中的一项重要内容。

随着我国乡村旅游的发展,如何正确处理群众利益的问题已经引起相关部门的重视,政府、企业、农民也逐渐形成共识:企业进入是引领,并在这个作用下,带动农业发展,和农民共享致富的成果。立足于共同利益的赢取,在乡村旅游开发过程中,重在资金投入,新技术带引,培训新型农民,让农民参与其中,在自家的土地和家园里辛勤劳作,分享成果。这逐渐成为我国乡村旅游发展中社区参与的主要形式。如在海南亚龙湾玫瑰谷的开发中,就是采用企业租用农民的地——投入资金和技术,培训农民,使农民成为产业工人获得报酬和年终分红,并将这一形式最终形成一种循环,让企业和农

民的利益捆绑在一起,实现社区参与。

一、现有乡村旅游社区参与模式分析

(一) 个体农庄

“个体农庄”模式是在农村个体户的基础上发展而来的,是乡村居民中拥有先进理念及经济实力较好的个体户通过对个人经营的农田、林场、牧场或水域进行改造和旅游项目建设,使其成为具有接待能力的观光、休闲、度假和娱乐旅游目的地。

(二) 农户+农户

“农户+农户”是一种起源于大城市周边的乡村旅游发展模式,这些地区通常具有良好的环境资源基础,乡村文化保留比较完整和真实,城市游客可以感受到真实的乡土风情。但这一模式的缺点是管理水平较低,资金投入不足,经济收益有限在一定程度上影响了农户的参与积极性。

(三) 公司+农户

“公司+农户”模式目前是一种很常见的乡村旅游参与模式。这种模式是在具有一定乡村旅游特色的村镇,引进有经济实力和市场营销能力的公司或企业,对道路、住宿、餐饮接待等公共基础设施进行改造,美化乡村社区环境,以乡村特色农产品资源为基础,以特色民居为主要接待设施,形成对城市居民具有强烈吸引力的特色旅游村镇。在该模式下,旅游开发的资金来源和管理水平都得到保障,实现了组织内部的分工协作,但农民通常只能获得十分有限的辅助收益。

(四) 村集体主导

“村集体主导”的发展模式在乡村旅游发展初级阶段比较常见。由村集体直接或成立旅游公司对村属资源进行集中开发和统一管理,农户可自愿参加乡村旅游开发与经营,这种模式可降低农户开发盲目性、提高农户参与积极性,促进参与主体之间利益的公平分配,但也有存

在管理水平有限、规模小的现状，难以形成竞争优势。

方式支付股东的股利分配。

（五）公司+村集体+农户

这一模式是“公司+农户”模式的延伸。在该模式中，公司不直接与农户合作，而是与村委会签订合作合同，由村委会组织农民参与旅游经营活动，以村委会的组织能力推进旅游经营所涉及的土地流转、设施改造、旅游经营活动的顺利进行。

（六）政府+公司+农户

这一模式是在乡村旅游开发中由不同地区的各级政府和相关的旅游主管部门，按照旅游市场的需求和地区旅游总体规划，确定开发的时间、地点和内容，并进行必要的指导，引导企业行为，发动村民所实施的，由政府引导的“企业+农户”的开发模式。

（七）政府+公司+农村+旅游协会+旅行社

该模式的主要优点是乡村旅游产业链中各环节的优势都能得到充分发挥。政府主持乡村旅游的规划和基础设施建设工作；公司负责乡村旅游经营管理和商业运作；农民旅游协会负责组织旅行社、村民、景区，协调公司、旅行社与居民的利益；旅行社负责开拓市场，组织客源；村民负责开展农家乐、导游、制作旅游工艺品、提供住宿餐饮等。

（八）股份制

这是一种新型乡村旅游社区参与模式，是由国家、村集体和社区居民组成公共管理机构的一种合作模式。在这种模式下，乡村旅游参与各方将自己的资源转换为股本，采取按股分红与按劳分红相结合的方式，进行股份制分红的经营模式。其中居民以提供土地、劳动、技术等生产资料直接参股；企业利用自有资金或融资对旅游设施进行建设和维护，或者利用自身的管理优势和市场优势参与乡村旅游开发；政府或者社区则是将公益金投入到乡村的公益事业，以股金分红的

二、社区参与各主体之间的利益矛盾

从我国现阶段乡村旅游社区参与的现状来看，所涉及的参与主体包括政府、农户、村集体、旅游经营企业、旅行社、行业协会等，其中社区居民、政府及旅游企业构成了乡村旅游社区参与模式的核心体系。这三大主体之间的利益矛盾也表现在得错综复杂，甚至在不同的发展时期表现形式也不同。

（一）社区居民与政府的矛盾

政府是旅游发展初级阶段下旅游合作机制的倡导者和协调者，代表的是地方、企业及居民三者的公共利益。一方面希望通过规划导向、政策鼓励，吸引资本聚集、带动产业发展，提升经济发展水平，增加地方财政收入；另一方面又希望通过产业发展创造更多的就业机会，推进新农村建设进程。在促进乡村产业结构从“一产”向“三产”转型的过程中，必然会涉及到征地、拆迁及赔偿等一系列问题。征地所得收益的不均衡分配是社区居民和政府之间矛盾的焦点。

（二）社区居民与旅游企业的矛盾

我国乡村地区长期处于经济落后、信息闭塞的发展状态。由农民自主经营的乡村旅游发展模式档次低、产品单一，已经无法适应休闲旅游时代游客日益高端化和个性化的旅游需求。因此，我国现有的乡村旅游开发模式以外来旅游或相关企业的主导经营、社区居民的辅助参与为主。社区居民与旅游企业之间的矛盾来源于企业对经济效益最大化的追求。外来企业在乡村旅游发展进程中获取了旅游收益中的绝大部分，社区居民则是通过简单的提供劳动力、原材料等获得非常有限的部分经济收益，却要承受由旅游业发展所带来的环境污染、物价上涨、交通拥挤等一系列负面影响。外来旅游企业的介入为乡村地区带来先进的管理理念和开发思维，但却

不允许乡村居民直接参与高层次的旅游经营管理与决策制定，乡村居民无法成长成为适应时代发展要求的“新农人”。

（三）旅游企业和政府的矛盾

这两者之间的矛盾主要来自于经济利益分配和资源经营权的转让。乡村旅游资源大多数都属于公共资源，无论是本地企业还是外来企业，都需要首先和当地政府、村委会等达成一定协议或通过签订合同等方式，获取使用权进行开发经营。在旅游业发展初期，政府往往会以较低的转让经营费和优惠政策吸引企业的入驻。随着乡村旅游的不断发展，企业获取的收益会迅速提高，为了均衡各方面的利益所得，政府会重新调整现有的利益分配机制。

三、乡村旅游社区参与模式优化

虽然农民在乡村旅游的发展过程中扮演着十分重要的角色，但从社会、经济、文化等各方面的发展现状来看，借助外来企业发展、政府主导农民参与仍然是最符合现状的乡村旅游发展模式。首先，由于中国传统文化中“官本位”思想在农村已经根深蒂固，农村居民形成了官贵民轻的思想意识，习惯了被动接受等待决策，不会为自己争取合理的权益；第二，我国农民普遍受教育程度低，对外来文化和产业发展走向的感知和接受明显慢于城市人群，对于旅游业这种不断与新潮流相融合的产业，无法正确把握其走向，开发符合市场需求的产品组合；最后，农村地区经济发展水平有限，农民自身无法进行大规模、高品质的旅游开发，不借助外来企业在资金、客源、管理等方面的优势，乡村旅游只能停留在散、弱、小的发展阶段。

（一）充分发挥政府职能，构建合理利益协调机制

利益分配一直是旅游社区各主体最为关注的问题，

在旅游开发的过程中，一定要综合考虑企业、居民、外来经营者之间的关系，做好利益平衡。政府是公共资源的最大权利人，可以通过制定规划、出台政策等多方路径来约束和引导各参与主体的行为。要从本地区可持续发展的角度出发，结合地域旅游资源特点，充分吸纳各利益相关主体的意见，制定合理的乡村旅游发展规划。出台相关地方性保障性政策，保护地方企业、居民的旅游经营活动，培养地方竞争力，同时完善土地补偿制度。严格划分土地租用、征用、征收界限，保障当地居民能够共享经济发展成果。

（二）明确各参与主体的产、权、责，建立有效监管体系

乡村旅游发展过程中，很多被开发的资源都属于国有产权或公有产权，非常容易发生资源过度开发、产权纠纷、旅游形象受损等现象。目前大多数乡村旅游目的地的监管、保护体系中没有吸纳当地居民的参与，各利益相关者在社区公共设施的建设和维护、旅游资源保护、旅游产品营销等方面相互推诿责任，矛盾频出。因此，在乡村旅游社区参与过程中，必须通过对产权中的收入分配权、资源支配权、转让权、使用权、使用索取权、经营监督权等各项经济权益进行综合平衡，建立包括社区居民在内的监管体系。

（三）加强农民培训，提升农民参与程度

受教育水平低是制约乡村旅游中社区居民参与的重要内因。可依靠多方社会力量构建多渠道的针对农村社区的旅游专项培训，提高社区农民的文化水平，促进农村社区在旅游参与过程中的角色转变，从简单的劳动力提供者向管理者、开发者、经营者等方面扩展。首先，可以在职业院校、大专院校定期开展乡村旅游专项培训；其次，通过政府的协调职能，与旅游经营企业达成培训协议，提升农民在实际经营活动中的参与程度。

BES

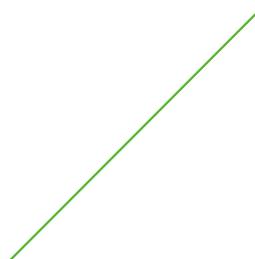
05

BES PROJECT

／
案 例

THE BEAUTIFUL RURAL DEVELOPMENT PLANNING FOR DONGCHEN, FUSHAN

浮山县东陈村美丽乡村建设规划



2014年大地风景乡村旅游与休闲农业专业院在院长李霞的带领下，受浮山县农业局、东陈村村委会的委托，完成《浮山县东陈村美丽乡村建设规划》项目。本规划创新性地提出了“四化合一”的规划理念和“微创整治”的发展路径，并在此基础上落实了对古民居资源的保护和利用方案，为村落的特色可持续发展指明了方向。

In 2014, BES Rural Tourism and Leisure Agriculture Institute led by director Li Xia, entrusted by Fushan Agricultural Bureau and Dongchen Village Committee, completed project *Beautiful Rural Development Planning For Dongchen, Fushan*. The planning innovatively proposes concept of “integration of four modernizations” and development path of “renovation with limited changes”, and puts forward the protection and utilization plan of ancient dwellings resources and points out the direction for villages’ characteristic and sustainable development.

THE BEAUTIFUL RURAL DEVELOPMENT PLANNING FOR DONGCHEN, FUSHAN

浮山县东陈村美丽乡村建设规划

文 / 李霞

2014年大地风景乡村旅游与休闲农业专业院在院长李霞的带领下，受浮山县农业局、东陈村村委会的委托，完成《浮山县东陈村美丽乡村建设规划》项目。本规划创新性地提出了“四合一”的规划理念和“微创整治”的发展路径，并在此基础上落实了对古民居资源的保护和利用方案，为村庄的特色可持续发展指明了方向。

In 2014, BES Rural Tourism and Leisure Agriculture Institute led by director Li Xia, entrusted by Fushan Agricultural Bureau and Dongchen Village Committee, completed project *Beautiful Rural Development Planning For Dongchen, Fushan*. The planning innovatively proposes concept of "integration of four Plannings" and development path of "renovation with limited changes", and puts forward the protection and utilization plan of ancient dwellings resources and points out the direction for villages' characteristic and sustainable development.



图1 村庄功能区规划图



图2 东陈村规划总平面图

总体发展定位：

以晋南传统民居群落和官贾乡绅文化为特色的历史文化与特色文化示范村

东陈村，地处太岳山南麓、临汾盆地东缘，古时即为出入浮山县境的主要官道，素有“东南重镇”之称。本规划在系统研究东陈历史文化、自然生态和产业现状的基础上，创新性地提出了“四合一”的规划理念和“微创整治”的发展路径，并在此基础上落实了对古民居资源的保护和利用方案，为村落的特色可持续发展指明了方向。

一、四合一，全面落实山西省美丽乡村建设要求

本规划集“村庄规划、产业规划、古建修缮规划、实施计划”于一体，以山西省美丽宜居示范村建设为契机，以宜居和宜业为乡村发展的两大根本目标，着重在文化保护、生态修复、村貌提升、设施完善、产业更新等五大方面进行了规划和布局，从根本上解决了村庄的“面子”和“里子”问题，全面推动了东陈村的复兴与发展。

二、微创整治，探索经济非发达区的乡村发展路径

作为经济非发达区，乡村发展主要由政府主导，因此投入资金有限。面对此种限制，本规划提出了“微创式乡村整治模式”，在不破坏村落传统肌理和整体格局的基础上，仅通过局部式、节点式的修复和整治，实现村落风貌与人居环境的整体提升，希望为周边经济非发达区域提供一种可复制的乡村发展模板。

三、遗产活化，塑造个性鲜明的村落文化标签

东陈村历史悠久，遗留下了众多具有开发价值的晋南传统民居聚落资源。规划细致梳理了村落文化脉络，并提出了保护和修复古民居的指导方案，并运用遗产活化理念，赋予传统居住与文化空间以新的功能与新的价值，激发东陈古村落遗产活力，并希望以此来彰显东陈村的品牌价值。BES



图3 重要节点效果图

LIVING IN PINGANLI VILLAGE, MIND WANDERING TO NORTHEASTERN COUNTY

—TOURISM PLANNING PRACTICES OF "AGRESTIC CULTURE IN MOYAN'S WRITINGS"

身居平安里 神游东北乡 ——“莫言笔下的文化乡土”旅游规划实践

文 / 黄晓辉

受高密市委市政府委托，北京大地风景旅游景观规划院全面负责莫言旧居、平安庄以及整个高密东北乡的旅游发展规划。在副院长黄晓辉的带领下通过近两年的深入研究、多方研讨、评审论证，终对宏观战略、中观布局、微观建设等诸多方面都完成了丰硕的规划设计成果，受到了广泛的赞赏和认同，中国旅游报亦撰文予以高度评价。

To be authorized by Gaomi municipal government, BES (Beijing) Tourism Planning and Design Institute takes full charge of tourism development planning of Mo Yan's former residence, Pinganli Village and whole Northeastern county. BES finally gains plenty planning achievements on macro-strategy, medium distribution and micro-construction under leadership of Huang Xiaohui vice-president and through deep research for more than two years, multiple discussions, argumentation and assessment, and receives wide praises and recognition. China Tourism News also writes to give high appreciation.



图1 莫言旧居效果图

一、不一样的文化乡土带来独特的“规划挑战”

随着中国社会发展、人民生活的改善以及轰轰烈烈的城镇化运动，乡村成为人们旅游体验的热土，全景发展乡村旅游成为旅游业发展之必然。在胶东半岛、青岛潍坊之间，美丽的胶河岸边，有一个在行政区划图上找不到的地方，名为“东北乡”。这是一个与众不同的文化乡土，一个烙印着“莫言”印记、洋溢着“红高粱”文化的文学王国。

北京时间2012年10月11日19时，瑞典诺贝尔委员会宣布莫言成为2012年诺贝尔文学奖得主，他成为中国第一位获得诺贝尔文学奖的作家。自莫言获奖以来，莫言童年及青年时代生活的平安庄老宅、莫言笔下魔幻般的高密东北乡，迎来了大量的游客。然而，井喷式增长的游客访问也使得东北乡及平安庄面临着新的问题。由于缺乏规划、配套和管理，一方面，在平安庄，大量游客拥挤在莫言旧居狭小的空间内，进不来、散不开，游客行为缺乏引导和管理，甚至莫言旧居院子里的萝卜已经被游客拔光，令本已破旧不堪的老宅更是不堪重负。另一方面，东北乡的外围资源又缺乏规划和开发利用，游客没有可看、可玩、可体验的项目，亦缺少相应的旅游集散、服务配套等功能，东北乡这片文化乡土的魅力并没有得到真正的彰显。可以说，主动适应市场需求、合理引导旅游发展，是东北乡乃至整个高密必须承担的时代责任，而做好东北乡的旅游规划则是极为重要的前提。

受高密市委市政府委托，北京大地风景旅游景观规划院全面负责莫言旧居、平安庄以及整个高密东北乡的旅游发展规划。平安庄不同于一般的“名人故居”，东北乡也不同于一般的旅游乡村。地方文化之特殊、莫言文学之魔幻，使得旅游资源丰富多彩而又别具一格；莫言及诺贝尔奖的光环、不断涌入的现实

客源又对规划的价值取向和时效性提出了极高的要求。大地风景在承担起这项重大规划课题伊始，进行了近两年的深入研究、多方研讨、评审论证，终对宏观战略、中观布局、微观建设等诸多方面都完成了丰硕的规划设计成果，受到了广泛的赞赏和认同，中国旅游报亦撰文予以高度评价。

二、定位“百年中国乡村博物馆·世界文学旅游目的地”打造魔幻东北乡

为了保证东北乡文化旅游发展的科学性和时效性，规划为东北乡文化旅游项目既做了中长期布局，更侧重于近五年的规划。结合东北乡“美丽乡村”新农村建设步伐，制定了“百年中国乡村博物馆·世界文学旅游目的地”的发展愿景，总投资16.7亿元，形成“一心一环一带三区多点”的东北乡文化旅游规划格局。一心：莫言旧居乡村文化体验区；一环：红高粱文化休闲走廊；一带：胶河生态景观带；三区：红高粱影视基地、孙家口伏击战旧址、东北乡红高粱庄园；多点：红高粱种植基地、胶河钓鱼岛休闲码头、公婆庙惨案纪念馆等，辐射带动的是东北乡直径26公里的区域。

同时结合莫言童年及青年时代的生活特征，莫言笔下魔幻的东北乡形象和特有的乡土情怀，在本规划通过“一个旧居（莫言旧居）、十大主题院子（胶河岸边的乡村情怀）、百年乡村记忆（乡村生活百态、饮食百味、农耕百物、乡景百象、乡娱百趣）、千亩高粱、万米游线”五大文化旅游工程进行文化项目和产品打造，塑造东北乡地域文化旅游品牌。并就如何创建“东北乡”地域文化品牌，促进高密东北乡非物质文化遗产保护等完成了专项研究成果。

三、注重乡村记忆和乡愁的文化精神表达

不论是莫言文学中的魔幻乡村，还是高密文化深植的民间艺术，或是自然乡土的乡村环境，都发源于乡土的乡村记忆。而本项目最具开发价值的旅游资源也正是这些凝固在乡村文学、乡村艺术中的乡村记忆，是乡村的生活百态、也是乡土的饮食百味，是传统农耕百物，也是瑰丽的乡景百象，更是欢乐的乡间娱乐……

为了充分展现百年乡村记忆，向游客传递这片文学热土上特殊的乡土情怀，突破以往名人故居的规划思维，在展示名人励志精神的同时更多的是将文学体验渗透其中，更注重一种文化精神的深层次表达。如莫言旧居乡村文化体验区中的十大主题院落、五大特色文化景点设计就充分体现了这一点。十大主题院子是指莫言旧居、生死疲劳印象馆、读书院子、茂腔大场院、红高粱酒坊、草鞋簪子、炉包铺子、大栏乡小学、胶河民宿、东北乡教堂等；五个特色文化景点是白狗秋千架、酒缸塔、透明的红萝卜、会唱歌的墙、

蛙码头，这些几乎都没有离开莫言的生活和小说场景，还依稀显出了“高密四宝”和高密风土人情、饮食文化的影子。

四、“莫言”效应打造东北乡文化地域品牌

在品牌塑造上要充分发挥莫言的名人效益和《红高粱》的影视效应，发挥莫言形象的积极示范作用，在突破莫言旧居观光等初步产品层次的基础上，延伸拓展产业链，发展相关文化产业。

在红高粱影视基地的谁家大院，除了可以看到原汁原味的清末民初风格建筑，还可以体验高密民俗表演、高密四宝等传统民间工艺的现场制作，这都有利于吸引高密文人的回归，对其进行合理引导和适当规划，围绕高密传统文化和莫言小说打造文学创作中心、品鉴中心、影视制作中心，形成文化创意产业园区，促进“莫研”（文学研究）、“莫奖”（文学奖）、“莫剧”（文化演艺）等文化业态的发展。



图2 大栏乡小学——书山有路示意图

五、尝试运营新模式

东北乡文化旅游区无论投资建设还是管理经营，都需要旅游专业人才的介入，才能摒弃空洞的内容和单一的开发模式，在收到良好经济效益的同时，使文化遗产的保护与发展形成良性循环。

为了达到商业开发与文化传播之间的平衡，在招商设计中必须坚持两个标准，一是要有文化产业开发背景；二是企业老总的文化素养要与东北乡文化旅游相符。通过设立投资开发商的门槛，有效地防止文化产业项目过度商业开发，损害文化气质的现象发生。

尝试新的运营管理模式，在相对成熟的景区引进旅游职业经理人进行管理运营，如在相对成熟的红高粱影视基地引进春秋假日旅行社进行托管。而对于一些文化性较强的景区，实行与周边成熟景区合作运营，使其在旅游产品上形成互补。 *BES*



图3 炉包铺子文化墙



图4 胶河民宿主题客房



图5 胶河民宿示意图

MASTER PLANNING OF “COLORFUL FUNING” AGRICULTURAL PARK

“七彩阜宁”农业公园总体规划

文 / 李霞

本规划高举“国家农业公园”旗帜，塑造体现阜宁水乡风情的创意农业品牌、助力阜宁“金沙绿野”大旅游格局形成，发挥“农业科技-农业资本-农旅模式-管理运营-乡村人居”全方位示范功能、探索农旅互融-城乡统筹的园区发展新模式。本项目由大地风景乡村旅游与休闲农业专业院完成。

This planning holds the flag of “National Agricultural Park”, and creates innovative agricultural brand with water garden style and drives formation of Funing tourism pattern of “Gold Sands and Green Field” and plays comprehensive demonstrating functions of “Agricultural Sciences-Agricultural Capitals-Agricultural Tourism Model-Rural Human Dwellings” and explores new development model of agriculture and tourism integration-urban and rural overall development. The project is completed by BES Rural Tourism and Leisure Agriculture Institute.

总体发展定位：

体现江淮农业之美与田园水乡风情的国家农业公园

二、四大战略三大愿景，以花为媒营建“七彩田园、梦里水乡”。

一、定位“国家农业公园”，高起点打造一个撬动县域现代农业发展的典范项目。

目前，农业公园正在成为中国第四代现代农业园区的全新形态，实现了农业与公共休闲功能的高度融合，在生产之外，同时关注生态保护、文化遗产、乡村营建、旅游休闲、品牌塑造等多种价值的实现。规划高举“国家农业公园”旗帜，塑造体现阜宁水乡风情的创意农业品牌，助力阜宁“金沙绿野”大旅游格局形成，发挥“农业科技-农业资本-农旅模式-管理运营-乡村人居”全方位示范功能，探索“农旅互融-城乡统筹”的园区发展新模式。

以“精致农业示范”、“水乡花洲营建”、“农旅产业复合”、“园区-社区”共进为四大发展战略，实现“跨越时空的水乡农业博览园、精致引领的高端农产品生产基地、充满惊喜与野趣的乡村欢乐场”三大愿景。

三、“水、花、稻、蔬”四大主题片区，构筑农旅互融的新农产业体系。

1. “欢乐水乡”农业旅游中心区：水乡之乐，农业之美。园区的先导启动区，承担综合服务接待、农业科技示范、农耕文化展示、田园休闲度假、农业休闲体验等多种功能，全面打造江淮水乡农业博览园、从

传统到未来的田园生活体验区、四季型的农业休闲旅游基地。

2. “四季花海”主题花卉产业区：四季型的精品花卉观赏区、盐城首家药用花卉全产业链示范基地。通过引入台湾等地花卉企业进行整体打造，并形成涵盖鲜切花生产、花卉食品生产、干花制作、花卉工艺品制作、花卉休闲旅游等多种业态的花卉全产业链。

3. “稻香田园”有机稻米产业区：传统水稻产业升级、精致包装、高端专供、乡村营建、旅游配套。从品种选择、技术引入、产业模式等方面提升稻米产业结构层次；注册专属品牌，统一采用精致小包装，并开辟专业营销渠道；结合高端稻米产业的发展，改造营港社区。

4. “紫蔬农场”精品蔬菜产业区：引入农业企业，与紫色蔬菜科研机构合作，打造集紫色蔬菜的生产、育苗、加工、配送以及休闲采摘、食疗养生等多种功能于一体的主题农业产业片区，推行“药食同补”理念，打造养生农业发展示范区。



图1 logo设计方案



图2 功能分区图



图3 规划总平面图

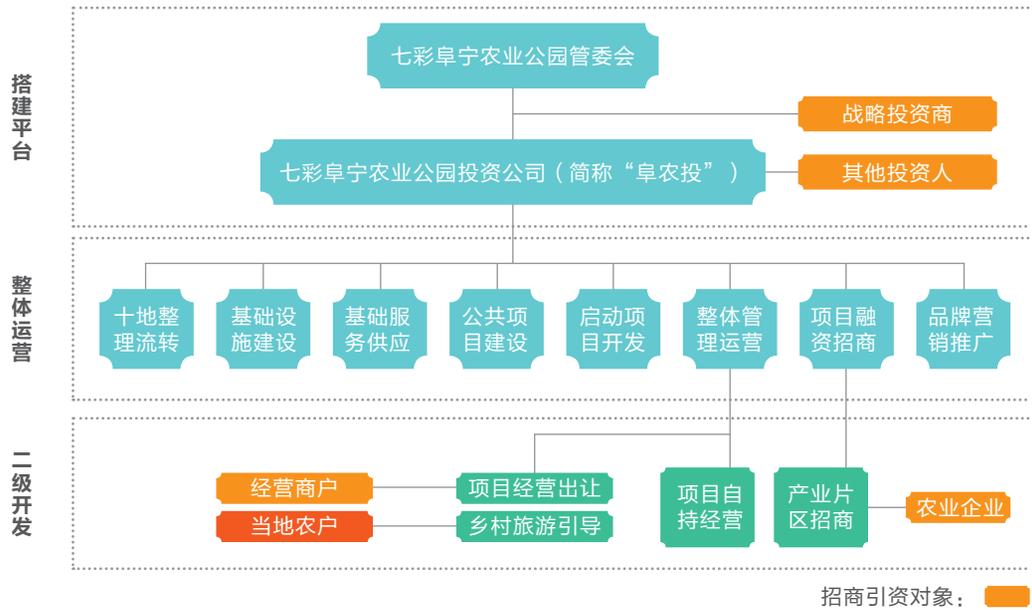
“欢乐水乡”农业旅游中心区项目布点

- 1、入口广场
- 2、智慧农业监控及综合服务中心
- 3、生态停车场
- 4、水晶花宫
- 5、阜乡新农业创新创业中心
- 6、未来田园公社
- 7、1731农耕文化聚落
- 8、稻米的故事
- 9、露露瓜田
- 10、蘑菇总动员
- 11、落花生农庄
- 12、蘑菇农庄
- 13、花湖湿地
- 14、水岸花堤
- 15、十二花堂
- 16、花湖之巢
- 17、一分田市民菜园
- 18、乡村牧场
- 19、杏花村
- 20、射阳河渔庄 (现有垂钓园提升)



图4 “欢乐水乡”农业旅游中心区项目布点

四、“政府主导+市场运营+社区参与”探索农业运营管理新模式。 BES



大地风景国际咨询集团

地址:北京市朝阳区北四环中路27号盘古大厦31层

邮编:100101

电话:010-59393966 59393965

传真:010-59393985

集团网址:www.bescn.com

规划网网址:www.bettourism.com

微博:@大地风景旅游咨询

微信:大地风景

上海路

地址:上海市普陀区金沙江路1977弄8号楼303室

电话:021-60767830

传真:021-60767831

邮箱:beshh@bescn.com

华南路

地址:广州市天河区珠江新城马场路28号富力公园28 22栋3601-3602

电话:020-83981763

传真:020-83981762

邮箱:beshgz@bescn.com

西南路

地址:成都市武侯区航空路5号丰泰国际广场D3座1402室

电话:028-85254878

传真:028-85254878

邮箱:bescd@bescn.com

云南路

地址:昆明市官渡区春城路94号米兰国际B座507

电话:0871-63123834

传真:0871-63123834

邮箱:beshyn@bescn.com

海南路

地址:海口美兰区海甸岛万恒路99海寰花园A2-507

电话:0898-66256973

传真:0898-66256973

邮箱:beshhn@bescn.com



BESC微博



BESC微信