

乡村振兴背景下城市近郊村片区综合开发对策研究

何昕

中交投资有限公司，北京 100029

摘要：本文主要针对乡村振兴背景下城市近郊村片区综合开发对策进行深入的研究，根据近郊村片区综合开发背景，阐述了城市近郊村片区综合开发存在的困难，如投资主体引入困难、产业招引培育难、利益诉求协商难、服务运营管理难等，然后提出了几点切实可行的开发对策，主要包括组建联合投资运营主体、促进特色产业融合发展、创新利益联结分配机制、持续优化综合服务保障，进而以便实现城市近郊村片区综合开发。

关键词：乡村振兴背景下；城市近郊村片区；综合开发

Study on Countermeasures for Comprehensive Development of Urban Suburban Village Area in the Context of Rural Revitalization

He Xin

CCCC Investment Company Limited, Beijing 100029

Abstract : This paper mainly focuses on the comprehensive development countermeasures of suburban village area under the background of rural revitalization. According to the background of comprehensive development of suburban village area, it describes the difficulties in comprehensive development of suburban village area, such as difficulties in the introduction of investment main body, difficulties in the recruitment and cultivation of industries, difficulties in the negotiation of interests, and difficulties in the operation and management of services, etc., and then proposes a few practical countermeasures for the development of this area, which mainly includes the formation of joint investment and operation main body, the promotion of the integrated development of characteristic industries, the innovation of benefit linkage distribution mechanism, and the continuous optimization of comprehensive service guarantee, so as to realize the comprehensive development of urban suburban village area.

Key words : in the context of rural revitalization; suburban village area; comprehensive development

引言：

在推动新型城镇化和城乡融合发展这方面，城市近郊村作为主要的先导区，承接城市生态体验和健康休闲以及消费娱乐等一些重要功能。随着社会经济水平不断提高和人们生活质量得到改善，市民对其生态观光和旅游休闲也有了一定的需求，所以，在市民消费休闲这方面，城市近郊村会逐步的成为一个首选地。与此同时，我国会向城市近郊村旅游和特色开发提供大力的支持。基于此，在乡村振兴背景下，有必要采取有效的对策，实现城市近郊村片区综合开发。

一、近郊村片区综合开发背景

片区综合开发非常的重要，整个过程除了要对拟开发建设区域进行运营以外，还需要维护，还包括培育产业招商和设施投建管控。还需要考量到土地和人口以及基础设施。与此同时，这项开发其实就是聚集一些主体，实现对场景打造，进一步的推动城市近郊村发展，实现乡村振兴，提升城乡一体化发展水平。通过了解当前企业内部的具体情况得知，有的企业已经意识到城市近郊村片区综合开发的重要程度。但在这方面研究的力度不够，往

往主要研究其发展内涵。

二、城市近郊村片区综合开发存在的困难

以北京为例，城市近郊区片区综合开发工作特别的关键，所涉及的内容比较多，需要政府和企业以及村民引起高度的重视，把这项工作视为长期工作来进行，并积极主动的参与其中，再把各方之间利益关系协调好，但就当前的情况来看，北京城市近郊村片区综合开发还面临着一定的困难，具体主要体现在以下几个



方面：

1. 投资主体引入困难

考虑到要想做好片区综合开发这项工作需要的时间比较长，再加上内容还特别的多而复杂。所以为将这项工作落到实处，需要出台相关的政策，并正确的进行操作。但通过了解当前片区综合开发的状况得知，不仅没有确定开发的具体内容以外，还有项目融资问题，运营能力不高，国有平台公司承担能力不高，社会资本参与不强烈，这在进行片区综合开发的过程中，导致遇到困难，特别是在引入投资主体这方面。

2. 产业招引培育难

在进行城市近郊片区综合开发的过程中，工作人员有必要更加的注重乡村振兴，同时，加大发展力度，大力发展战略，这不仅要将其立足点寻找到，还需要合理的利用特色资源，从现有的基础产业入手，结合当前的情况不断的进行优化，少对其具体措施进行应用，减少其依赖性。也需要呈现出新的场景。其一以分散性强的资源为立足点，积极的进行整合，在整体上合理的去规划，以达到开发目的。其二让中小微市场主体对消费服务场景的打造形成一定认识，并参加进去。但在这方面缺少对品牌的建立，也没有形成良好的形象，这就增加产业招引培育难度。

3. 利益诉求协商难

为提升北京这一城市近郊区综合开发的水平，需要主体积极主动的参与进去，除了要实现土地整理外，还应合理的进行规划，达到集中运营目的。但这从某种程度上来看，这项工作当前摆在面前最大的难度就是如何平衡协调好利益诉求方。这项难度详细的来讲主要在如下方面给予体现：一方面，涉及主体非常多，不管是在联系，还是在交流这方面，除了需要投入大量的成本以外，还需要非常多的时间。另一方面，在利益这重要方面，每个主体的诉求存在很大的区别，针对偿付，并没有合理的将相统一标准制定出来。

4. 服务运营管理难

北京城市近郊片区综合开发这项工作特别的重要，也涉及了各种主体，而且鉴于项目运营管理这项工作，社会资本投资方和政府以及村集体难以能独自的把这项工作承担好，这就应打造专业化优秀的运营管理团队，把这团队引入其中，一起对片区综合开发的管理制度进行制定，并形成良好的体系。具体主要体现在以下几个方面：一方面，要想权衡政府、社会资本和村集体、村民等多方关系，有一定难度，有些时候无法明确这几者的具体关系。除此之外，在其盈利这方面，要想扩大所利用的一些渠道还是有困难的。

三、城市近郊片区综合开发的对策

经过相应的调查得知，钱、地、人的问题是要想实现片区开发打造城市近郊村需要解决的重点问题，这不仅是投资运营主体引入，还是投融资和收入渠道、收益分配和沟通协调问题，应多进行实地调研，根据以往城市近郊村片区综合开发的经验，提出了以下几点措施：

1. 组建联合投资运营主体

通过了解当前项目建设的具体情况和以往经验得知，在具体开发的过程中，如果整个片区非常大，那么实施的力度就越大，内容多，这也相继的提升投资企业自身的要求。

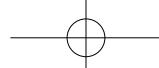
通常应遵循分批次的原则，推进片区综合开发的实施，并把各方利益关系协调好，这如果只是靠投资企业，那么这从某种程度上来看，无法实现预期目标，应让多元主体形成认识，并主动的参与其中。可以以政府为主导和村集体参与、商业化逻辑为思路。通常来讲管委是决策协调工作的重要机构之一，不管是片区综合开发规划设计，还是土地供给问题，可联系政府部门，将其作为一项代表将其处理好，并积极的进行协调，可在产业项目具体运营不进行进入。站在综合运营企业的视角上进行分析，为达到投建管运一体化运营目的，可由社会资本方实施。对于综合运营公司做出的相应决策，对于村集体来讲要想参与进去，可对集体资产入股方法充分的进行应用。综合运营公司往往需要落实多方面内容，除了有项目建设和招商引资以外，还有产业引导和运营服务等。这要想促使该模式更好地运行，有效的实施，最重要的一点就是应合理分工，明晰其权责，进而以便做出正确的决策，促进其更好地运营^[1]。

2. 促进特色产业融合发展

为实现城市近郊片区综合开发，应把“以产兴业、以产聚人、以产强村”作为主要的核心，呈现出良好的生态，进行农商文旅融合，提高其融合度，联系第一产业和第二产业以及第三产业，进一步推动其发展。在传统农业中，为使得集约利用水平明显得到提升，可联系到农用地流转，注重对集中开发方式的应用，对于农作物种植，需要详细的规划好所运用的方法，打造出良好的景观，也可联想到休闲产业，在平时重点的进行发展，提高传统农业精细化程度。应结合实际情况，引入投资运营主体，调动各方力量，多方共建，打造合作共赢的局面，在明确打造城市近郊村方向，近郊村应明确自身定位，在城区功能外溢这方面，扮演着承接者的角色。通过合理配置城乡之间的要素，促进区域整体生产，不断提升生产水平，其中可把消费休闲首选地和网红旅游打卡作为主要的一个方向。同时还应将更具有特色产品寻找到，打造乡村工业品牌，促进其朝着高质量的方向发展，必要的情况下，对具有特色农产品再次的进行加工^[2]。此外，通过创新其服务形式，提升农商文旅跨界融合的水平，并从其观光旅游等业态入手，采取有效的措施将其发展起来。

3. 创新利益联结分配机制

对多方收益联结分配机制给予充分的了解，并合理的进行应用，以便更好地整合好各方现有的重要资源信息，还能积极的协调，减少其成本，使其在今后合理的制定出利益联结机制。运行模式是通过对土地进行整理，对农村建设进行开发，提升农用地流转水平，社会资本实现对新型社区的建立，完成节约建设的目标，促进产业的发展。在产业开发和运营收入的背景下，达到有效的弥补前期投资一些成本目的，提升其盈利水平^[3]。在注重片区综合开发的基础之上，以这项开发作为重要的依托，调动各个主体参与积极性^[4]。为真正的将片区开发工作做到位，其社会投资这



方面，需要提高其投入力度，实现拆迁安置，并做好土地整理工作，通常在后期集中投资回报，也应高度的重视风险问题，而且对于政府来讲一方面需要出台相关政策，另一方面，提供资金这一重要支持^[9]。

4. 持续优化综合服务保障

一方面，为使得城市近郊村片区城市开发水平明显得到提升，不管是在规划和投资，还是在建设、管理和运营这方面，应调动政府和企业以及村民的参与性，这就应注重时间周期，为社会参与者创造出来。政府除了要注重政务服务提供以外，还需要意识到土地整理和出台政策的重要性，并全面的进行统筹^[10]。为促进工作高质量的实施，需要将相关工作制度合理的制定好，统筹促进项目高质量发展，可邀请国内外知名规划公司结合实施的具体情况，对规划方案合理的进行编制，加强项目建设。对于社会资本来讲，除了要高度的重视片区综合开发以外，还需要主动的实施，以加强其建设^[11]。

另一方面，寻找新的收入具体渠道，在投资回报这方面，尽量的将周期进一步缩短^[12]。在投融资这重要方面，把一些融资方式

充分考虑好，尤其是发行债券和固有资产，得到大规模的融资资金，这样对于片区综合开发的实际需要，使其能够更好地满足。^[13]为进一步的对收入渠道进行拓宽，在这方面可结合实际情况，设立片区综合开发运营资金池。^[14]

结束语：

综上，通过创新式片区综合开发，更好地发挥出城市近郊村在多方面起到的作用。统筹城乡基础设施和公共服务布局，重塑乡村空间形态，建设宜居宜业和美乡村。在多元融合下，逐步实现产业升级，并发展新型农业经营主体和社会化服务，赋予农民更加充分的财产权益，扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴，为实现模式，最主要的一点就是应结合实际情况，引入投资运营主体，在合理的制定利益联结分配机制，调动各方力量，多方共建，打造合作共赢的局面，把消费休闲首选地和网红旅游打卡作为打造城市近郊村的一个打造方向，使其能把乡村振兴带动起来。

参考文献：

- [1] 马义琳,潘明辉,吕鸿等.乡村振兴背景下城市近郊村片区综合开发策略研究 [J].建筑经济,2022,43(12):14-21.
- [2] 王红英,陈露,汪雯.乡村振兴背景下近郊乡村的景观特色营造研究 [J].城市建筑,2022,19(22):192-195.
- [3] 李晓慧,龚松柏.探寻中国西部大城市近郊乡村振兴新模式 [J].学习月刊,2022,No.685(09):33-35.
- [4] 刘鑫宁,李婧,张宏佳等.城乡融合视角下城市近郊村发展路径探索——以江苏省盐城市仰徐村为例 [J].城市建筑,2022,19(09):25-29.
- [5] 聂宏龙.城乡统筹导向下城市近郊村发展策略浅析 [J].农村·农业·农民(B版),2022,No.572(01):12-13.
- [6] 荣明芳,李媛媛,祝贺.基于文旅融合理念的大城市近郊村更新改造路径研究 [J].小城镇建设,2021,39(05):5-13.
- [7] 李昊.大城市“抢人战”背景下的近郊村乡村振兴探索——以南京大营宋社区为例 [J].现代物业(中旬刊),2020,No.495(06):114-115.
- [8] 杨震,邱玉,陈梅,等.片区综合开发项目的投融资模式选择探讨 [J].建筑经济,2022,43(4).
- [9] 王蕾.城市近郊乡村文化记忆价值及其建构研究——以昆明呈贡区万溪冲村为例 [D].2023.
- [10] 赵鑫.城市近郊区发展家庭农场国内外经验借鉴研究 [J].农业经济,2022,(6).