

# BES JOURNAL

14

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

14 | 旅游  
2013.6 | 景观  
建筑

*Urbanization in the path of tourism*

**以旅游为路径的城镇化突围**





*Urbanization in the Path of Tourism*

---

以旅游为路径的城镇化突围

---

**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**

姜丽黎 许晓丹  
兰叶青

**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

**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**

郭帆

**主编**

杨小兰

**校对**

陈瑛瑛

**副主编**

聂委光

**美术设计**

王金蕾

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

2013年6月10日出版

内部刊物 免费交流

**责任编辑**

陈瑛瑛

**编委**

方起东 王 珏 黄晓辉 盛永利  
张 波 董双兵 李 霞 刘 君  
张 时 于 健 栾振峰 黎筱筱  
刘 颖 文 艺 季 宁

SPONSOR

BES International Consulting  
Group  
BES Tourism Research Institute

EDITORS

Jiang Lili Xu Xiaodan  
Lan Yeqing

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

GENERAL CONSULTANT

Tiger Wu

ENGLISH EDITOR

Guo Fan

CHIEF EDITOR

Yang Xiaolan

PROOFREADER

Chen Yinging

Copyright © 2013 BES. All rights  
reserved.  
Not to be cited without prior  
permission from BES.

ASSOCIATE EDITOR

Nie Weiguang

ART DESIGNER

Wang Jinlei

Published in 6/10/2013  
This is a house organ; it is free for  
all BES staff.

EXECUTIVE EDITOR

Chen Yinging

EDITORIAL BOARD MEMBERS

Fang Qidong  
Zhang Bo  
Zhang Shi  
Liu Ying

Wang Jue  
Dong Shuangbing  
Yu Jian  
Wen Yi

Huang Xiaohui  
Li Xia  
Luan Zhenfeng  
Ji Ning

Sheng Yongli  
Liu Jun  
Li Xiaoxiao

# 目 录 六 月

## 14

### 刊首语

中国城镇化发展的焦虑

吴必虎

---

### 关注

- 热烈祝贺大地风景国际咨询集团总部乔迁新址 兰叶青 12
- 分院动态：国内首部度假目的地主题报告出炉 大地风景云南院 13
- 风景大地——最专业的旅游投资服务商 许晓丹 14
- “大地风景旅游规划研究奖”颁奖仪式圆满结束 兰叶青 16
- 《大地风景》获得中国房地产企业2013最佳企业文化表现 陈瑛瑛 17
- 大地风景上半年项目回顾 兰叶青 18

### 热点

- 城郊旅游地产的特点及发展趋势 武丽娟/于健 22

### 观点

- 工业型城市化模式反思 姜丽黎 28
- 旅游与新型城镇化之BES解读 陈瑛瑛/兰叶青 34
- 链接大都会 李孜/马泰·博戈埃斯库 38

### 研究

- 城市化发展的“第三条道路” 大地风景旅游研究院 52
1. 城市化发展的“第三条道路”：多途径城市化
  2. 旅游驱动型城市化解读
  3. 新型城镇化机遇下，乡村发展路在何方
  4. 旅游驱动型乡村现代化发展途径探讨

### 案例

- 从古均州到新均州，从千年古城到古镇社区——丹江口市均州古镇规划设计解读 均州项目组 74
-



# ANXIETY ON CHINA URBANIZATION

## 中国城镇化发展的焦虑

文 / 吴必虎



**吴必虎**

大地风景国际咨询集团 **首席合伙人**  
北京大学 **教授 / 博士生导师**  
北京大学旅游研究与规划中心 **主任**  
国际旅游学会 **秘书长**  
北京旅游学会 **副会长**  
商务部中国会展经济研究会 **顾问**

城市化几乎牵涉到所有国民，包括在城市生活的新老市民，在城市中谋生的农民工，来自乡镇进入城市读大学的一二年级新生，刚刚在城市找到工作但工资不高没车没房甚至没户口的年轻男女，在城市站稳脚跟有车有房有户口的第一代城市移民，父辈或祖辈进入城市发展但在老家还有家族成员时常回老家看看的二代或三代移民等。另外，中国13.7亿人口中约有一半仍住在乡村地区，在未来的15到20年内将会有3亿多人口迁入城市，并且可以预见剩下的3亿多生活在乡村地区的人口将会受到比今天更多的城市化的影响。

城镇化正以我们没有准备好的高速度迅猛发展。速度太快，造成很多方面的预备不足：产业支撑不足、技术技能不足、心理准备不足、社会治理经验不足，特别是城市提供给进城的新市民的社会保障与公共服务能力不足。准备不足为什么还要那么快？一是因为土地财政超高利益驱使刺激了各地政府的圈地卖地冲动，二是因为每届政府短短的五年任期内巨大的考核GDP增长的压力（卖地扩张城市用地是来钱最快的增长捷径）。

城市化的动力似乎仍然依靠传统的工业化来推动，而工业化需要依靠消耗大量的能源、占用大量的土地、严重破坏当地的大气与水体质量及生态系统平衡，如果按照美国走过的工业化与城市化模式，地球上有限的资源根本不够中国人按照目前水平和效率来使用；而在工业化途径之外，我们似乎不知道还有多少别的办法能让城市得到经济发展的推动力。

值得注意的是，目前在领导国民进行现代化和城市化的过程中，执行的战略方针仍然是30多年前改革开放初期制定的“以经济建设为中心”的路线，考核官员绩效的主要指标仍然是经济增长的速度和规模，GDP数字的增长仍然是各级政府及其官员行政绩效的主要追求目标，所有人都被经济指标所牵制，到处都在要求官员工作必须“五加二”、“白加黑”。其实我们真的需要那么快、那么急么？

从更高层面上来看，无论是各级政府执政理念，各个地区所持的发展哲学，还是过去工业革命以来流行于欧洲和北美地区的那种占用大量地球资源与能源消耗的

工业化模式在全球的可复制性与可持续性，人们对经济发展的最终目标、工业化驱动的无边际物质消费主义倾向的合理性、城市化的最佳水平、经济发展与生活质量及幸福感的关系，往往缺少深度思考，或者语焉不详，不知为何前行。城市化率越高越好吗？城市和乡村哪里更适合未来人类生活品质的提高？工业化与城市化一定要以大城市剥夺中小城市、城市地区剥夺乡村地区为代价吗？通过城市化积累的社会财富与经济利益如何在社会成员之间重新分配、减少社会冲突的发生以保障社会公正和谐稳定地发展？

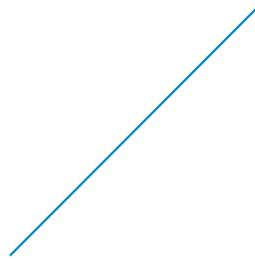
要回答这些问题，并非易事。本期内刊所提到的旅游型城镇化，也只是大地风景在城镇化发展中的一个小探索，从旅游导向型土地综合开发（Tourism-Oriented Land Development, TOLD）的提出到创意旅游综合体（Creative Tourism Complex, CTC），理论、实践与再理论、再实践的过程中，我们能做的、要做的，还有很多。 BES

01

FOCUS / 关注

# CONGRATULATIONS ON BES MOVING TO NEW HEADQUARTERS

热烈祝贺集团总部乔迁新址



2013年5月2日，大地风景国际咨询集团总部正式迁入新址——盘古大观。此次乔迁新址，既显示出大地风景近年来强劲的发展势头，同时也预示着我们未来崭新的发展起点。

BES international consulting group officially moved to new headquarters – Pangu Plaza on May 2, 2013.

This move not only shows the strong development tendency, but also indicates a new starting point in the future.

# CONGRATULATIONS ON BES MOVING TO NEW HEADQUARTERS

## 热烈祝贺集团总部乔迁新址

文/兰叶青

5月2日，大地风景国际咨询集团总部正式迁入新址——盘古大观。新总部盘古大观紧临北京奥运场馆“鸟巢”及“水立方”，总建筑面积42万平方米，是北京超豪华的商用物业地标建筑。此次乔迁新址，既显示出大地风景近年来强劲的发展势头，同时也预示着未来崭新的发展起点。

盘古是中国古代神话中开天辟地的巨人，而以全球领先的管理咨询理念，推出旅游规划一站式全程服务的大地风景，也希望成为中国旅游规划业界的巨人。此次迁至盘古，昭示着大地风景将向以巨人之势，向着更加宏伟的目标迈进。在新的工作环境里，大地风景将继续秉承“为大地保留和创造动人风景”的理念，进一步推动中国旅游事业朝更加科学的方向发展。 **BES**



# BES BRANCH TRENDS: THE FIRST DOMESTIC HOLIDAY DESTINATION STUDY BEING PUBLISHED

## 分院动态： 国内首部度假目的地主题报告出炉

文 / 大地风景云南院

《云南度假目的地省建设研究报告》正式出版发行，该报告由大地风景国际咨询集团及云南大地风景旅游景观规划设计有限公司主编，是国内第一部以度假目的地建设为主题的研究报告。

<Study on construction of Yunnan holiday destination> has been published. This study, edited by BES international consulting group and BES Yunnan tourism landscape planning and design corporation, was the first domestic study on the subject of holiday destination construction.

《云南度假目的地省建设研究报告》（下称《研究报告》）正式出版发行，该报告由大地风景国际咨询集团及云南大地风景旅游景观规划设计有限公司主编，由云南人民出版社出版，是国内第一部以度假目的地建设为主题的研究报告。

《研究报告》以云南资源及游客市场反应的深入研究为前提，在世界知名旅游目的地、旅游大省、旅游强省定位的基础上，首次提出“云南度假目的地省”概念，指向更加明确，齐头并进地使建设度假目的地与开发其他类型的旅游产品共同发展，以明确的度假目的地作为产业定位，突出并进一步提升云南旅游的旅游经济竞争力。报告分析了云南旅游通过近30年的实践与发展，积极推行“政府主导型”战略，在规范景区管理、市场开拓、依法治旅、诚信旅游建设等方面进行大胆的探索和创新，积累了培育旅游支柱产业建设的丰富经验，形成了较为完善的旅游产业体系，发展水平已经位居全国前列和西部第一位，对云南经济社会发展作出了重要贡献，具备了旅游产业发展和改革的良好基础，具备了率先以“度假目的地省”为方向的良好基础。

相比其他省市，云南旅游发展和改革的方向，可以率先进一步明确为“度假目的地省”，以泛度假产业发展，充分发挥旅游业对国民经济的支柱性作用，将巨大的农业贫困人口问题转变为引导劳动力向现代服务业转移，将部分地区直接以现代服务业来推动第一产业向第三产业转化，充分利用度假目的地省建设契机，把云南建设成为对外特别是东南亚国家开放的桥头堡，充分发挥全域度假化、景区化建设对于改善投资环境、城乡居民居住环境、基础设施服务环境、生态环境方面的重大作用。 **BES**



# BES—THE MOST PROFESSIONAL SERVICE PROVIDER ON TOURISM INVESTMENT

## 风景大地——最专业的旅游投资服务商

文 / 许晓丹

风景大地（北京）旅游投资管理有限公司自成立以来，一直致力于为企业和政府提供最专业化的旅游投资管理服务。  
BES Tourism Investment Corporation has been committing to provide the most professional tourism investment service for enterprise and government since established.

相关数据显示，2012年中国旅游地产项目超过3000个，全年投资总额破万亿元；综合实力排名前100位的中国房地产企业当中，已有包括万达、万科、恒大等超过1/3数量的企业进入旅游地产领域。表面看来，旅游投资进入空前繁荣；然而繁荣背后却隐藏着许多实际的问题。大多数投资商没有旅游产业的背景和经验，而专业的旅游投资管理机构更是寥寥无几。

基于对旅游产业多年的关注与研究，大地风景国际咨询集团联合国内知名城市一级开发商、投融资管理机构、景区管理机构及精品酒店管理机构共同创建了风景大地（北京）旅游投资管理有限公司（后简称风景大地），致力于为企业和政府提供专业化的旅游投资管理服务。

凭借在各自行业内的资深地位，通过优势互补、资源整合，风景大地拥有强大的政府和社会游说能力、策划设计能力、资金募集能力、优质项目资源获取能力、开发项目执行能力和景区物业现场管理能力，为政府和企业的旅游项目开发提供全方位服务。

### 权威报告，揭秘区域旅游投资

风景大地自主投资研发的《中国城市旅游投资竞争力研究报告》，依托中国科学院科技政策与管理科学研究所、北京大学城环学院旅研中心、华东师范大学地理信息科学重点实验室的研究力量，秉承“科学、公正、客观”的原则，创新性地采用了“机理模拟+指标分析”的研究方法，对中国346个城市的旅游投资竞争力进行数量模拟分析。

该报告是国内首个对城市旅游投资潜力和投资环境进行深度分析和科学排行的年度报告，是筛选旅游投资目的地、评估旅游项目投资潜力、控制投资环境风险、优化资本空间布局的有力武器。



## 高端平台，促进产业信息交流

本着开放、互赢的态度，风景大地精心打造了旅游投资俱乐部这一交流互动平台。迄今为止，风景大地旅游投资俱乐部同嘉宾们共同分享了36期精彩的沙龙，18期《高端资讯》。沙龙主题涉及旅游开发投资的机会与模式、产业园区的规划与投资、精品酒店、区域竞争格局分析、传媒与旅游投资等方面，并对北京密云古北口旅游项目、稻城亚丁康巴风情旅游项目、山东新泰莲花山、呼伦贝尔达尔滨湖、印尼龙目岛、北京南苑创意农业公园等项目进行了投资推介和展示。

由于对高品质内容的坚持，风景大地旅游投资俱乐部在第二届中国旅游产业发展年会上荣获“2012中国高端旅游品牌TOP10”称号。 **BES**



印尼驻华大使易慕龙亲临沙龙，推介龙目岛旅游项目



旅游投资俱乐部中秋答谢宴嘉宾合影



风景大地主办2012问鼎中国——城市发展与旅游投资竞争力论坛



山东新泰莲花山项目推介与实地考察

# THE AWARD CEREMONY ON “BES TOURISM PLANNING RESEARCH” BEING HELD SUCCESSFULLY

## “大地风景旅游规划研究奖”颁奖仪式圆满结束

文 / 兰叶青

大地风景坚持积极参与学术建设，以设立奖学金等各种方式鼓励旅游业理论与实践深入、全面地结合。

BES has been insisting on the academic team building, encouraging the combination of theory and practice in tourism industry by establishing scholarships.

4月23日，集团执行总裁杨小兰女士受邀出席北大旅研“大地风景旅游规划研究奖”颁奖典礼，并为北大旅研获奖学子颁奖。该奖由北大旅研中心吴必虎教授设立、大地风景旅游规划院资助，以奖学金的形式奖励在旅游规划领域取得优秀成果的北大学子，鼓励他们取得更丰富的研究成果。

作为一家学习型企业，大地风景一直非常注重理论研究与实践探索的紧密结合，并在不断实践中创新提出了旅游导向型土地综合开发模式（Tourism-Oriented Land Development, TOLD）、创意旅游综合体（Creative Tourism Complex, CTC）等理论模型；同时，大地风景依然坚持积极参与学术建设，与北大、北二外等各大高校加强合作交流，以设立奖学金等各种方式鼓励旅游业理论与实践深入、全面地结合。最后杨小兰女士提到，大地风景欢迎更多热爱旅游规划事业的人才加入，一起为大地保留和创造动人风景。BES



# <BES JOURNAL>AWARDED 2013 BEST CORPORATE CULTURE COMPANY'S MAGAZINE OF CHINA REAL ESTATE ENTERPRISE

## 《大地风景》获得中国房地产企业2013最佳企业文化表现内刊

文 / 陈瑛瑛

6月7日，“2013年中国房地产企业内刊主编年会”在怀柔召开，我集团内刊《大地风景》被评选为“中国房地产企业2013最佳企业文化表现内刊”。

每年一届的中国房地产企业内刊主编年会由中国房地产报社、CIHAF中国住交会组委会主办，聚集房地产企业内刊主编，共同探讨不同时代背景下企业内刊面临的机遇、挑战以及内刊的发展。

作为对内沟通、对外传播的平台，优秀的企业内刊带来的各方面效益和影响，已远远超越了内刊本身，甚至成为代表企业文化的符号。《大地风景》2010年3月创刊，每季度一期，迄今已出版13期。内刊符合大地风景一贯以研究带动实践、项目检验理论的严谨作风，注重理论与案例分析的结合，关注热点、紧跟市场、解析热门话题，是大地风景理论研究的定期总结，也是与客户、同业共享观点、共同交流的平台，一直深受客户、同业的认可与喜爱。[BES](#)



# PROJECTS NEWS REVIEW

## 2013年1月——5月项目新闻回顾

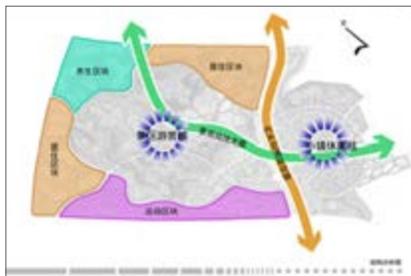
文 / 兰叶青

---

2013年1月——5月项目新闻回顾。  
Projects News Review from January 2013 to May 2013.

- 2013年1月23日，《蛇蟠岛旅游度假区总体规划》通过评审（见图1）。
- 2013年1月24日至27日，大地风景旅游景观规划院院长吴必虎、副院长黄晓辉等一行十人赴山东高密平安庄进行了为期3天的考察，至此，《莫言旧居保护及平安庄修建性详细规划》项目正式全面启动（见图2）。
- 2013年2月26日，大地风景旅游景观规划院项目总监季辉英、项目经理李蓓、乔慧一行三人前往遂宁进行《遂宁河东新区文化旅游总体策划暨概念性规划》初稿汇报沟通（见图3）。
- 2013年3月1日，《新疆王家沟旅游发展总体规划及重点区块修建性详细规划》总体规划阶段的汇报会在乌鲁木齐经济技术开发区管委会召开（见图4）。
- 2013年3月23日，《咸宁桂香源生态旅游度假区总体策划》项目开标会在武汉举行，我院夺得咸宁桂香源生态旅游度假区项目全国竞标第一名（见图5）。
- 2013年4月3日，由大地风景上海院编制的《福建金湖乡榭旅游区总体规划》顺利通过泰宁县规划委员会评审（见图6）。
- 2013年4月8日，《高邮湖旅游开发概念性规划》通过评审（见图7）。
- 2013年4月16日，《漳州市旅游发展总体规划（2013-2030）》评审会在漳州市芗江大酒店会议室隆重举行（见图8）。
- 2013年4月26日，《洋河股份（苏酒集团）酒文化旅游总体规划（2013-2025）》评审会在洋河酒厂股份有限公司会议室隆重举行（见图9）。
- 2013年5月7日，《中南集团安徽天长400亩基地、龙岗古镇及其周边区域旅游策划》项目正式启动（见图10）。 **BES**

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10



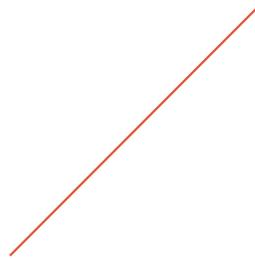
02

# FEATURES

热点

# TRENDS ON SUBURBAN TOURISM REAL ESTATE

## 城郊旅游地产的发展特点及趋势



休闲与居住日益密切，度假地产与常住地产的逐渐交融，这对城郊房地产的发展提出了新的方向，对城郊房地产项目的交通、综合环境、社区服务、配套设施建设提出了更高要求。城郊地产依托优越的区位、资源和环境优势，逐渐与旅游地产相融合。

The closer relationship between leisure and living, resort and residence real estate lead the development direction and raised higher requirement on transportation, environment, community service and supporting facility of suburban tourism real estate. Taking the advantage of position, resource and environment, the suburban real estate is merging together with tourism real estate.

# TRENDS ON SUBURBAN TOURISM REAL ESTATE

## 城郊旅游地产的发展特点及趋势

文 / 武丽娟 / 于健

### 一、新型城镇化促进城郊地产的大发展

十八大报告提出，坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路。加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。

房地产业作为与城镇化关系最为密切的行业之一，将继续受益于我国城镇化加快发展的进程，并在城镇化质量提高的过程中获得更大的发展动力。有学者预测，到2020年中国城镇化率有望从51.27%增长到60%。十二五期间，我国将建住宅6500万套，总面积50亿—55亿平米，其中保障房有3500万套。另外，随着产业结构的调整，商业地产、产业地产都在进一步发展，旅游地产也迎来前所未有的发展机遇。



同时，随着城镇化的推进，私家车的普及，中心城区空气污染、热岛效应、交通拥堵等问题更加凸显，城市郊区成为越来越多人置业的首选。郊区自然环境优越，建筑密度较低，各种污染较少，容易亲近自然，与城市中心区相比，城郊住宅又有较大的价格优势，且开发商也日益重视配套的完善，城郊房产呈现出巨大的吸引力和竞争优势。

## 二、城郊地产与旅游融合，复合型旅游地产出现

随着城市化进程的推进和城市人口的剧增，城市规模不断壮大；伴随私家车的普及，据统计北京已达到8个人一辆车的水平，上海12个人一辆车，深圳、广州约10个人一辆车，这使自驾游兴起，也使城市房地产发展逐渐郊区化、边缘化，地域概念淡化。在这个背景下，休闲与居住日益密切，度假地产与常住地产逐渐交融，这对城郊房地产的发展提出了新的方向，对城郊房地产项目的交通、综合环境、社区服务、配套设施建设提出了更高要求。城郊地产依托优越的区位、资源和环境优势，逐渐与旅游地产相融合。

尽管目前对旅游房地产的概念和范畴依然众说纷纭，但无论广义狭义，无论分类角度，所有旅游房地产都有一个显著的共同特点，即：靠近旅游资源或旅游景区，并以此为依托为特色开发房地产。宋丁（2002）曾对旅游地产的概念做了解释，“在特定的土地上开发的，与某一类旅游区域中内外空间方面和主题内涵方面具有明确关联性的地产项目”，并将旅游地产分为四类：“旅游景点地产”、“旅游商务地产”、“旅游度假地产”和“旅游住宅地产”。而城郊旅游地产，除了具有旅游地产的基本特征以外，关键在于其位置一般在大城市郊区，距离中心城区2小时车程以内，在功能上往往兼具旅游、商务、休闲、居住、度假等多重功能，可以同时作为第一居所或第二居所，因此，城郊旅游地产更多的是一种“复合型旅游地产”的形式。

## 三、城郊旅游地产的共同特点

区位优势突出。城郊旅游地产一般依托于百万人口的大都市，距离市区中心有40分钟至一小时车程，具有“近山不进山，近城不进城”的区位优势，是都市有车族、中产阶级的理想居所。

生态环境优美。有小型水库或湖泊及低矮山地丘陵为环境依托，山水相依，植被茂密，生态环境良好，是现代都市人逃离城市、回归自然的首选。

整体品质较高。城郊旅游地产的起点较高，高标准建设，营造环境，进行完善的设施配套，由专门的运营公司管理，科学规范，以保证在硬件、软件两个方面最大程度地满足人们对高品位生活方式的想象，提供人们享受优质生活的机会。

性价比较高。城郊地产的价格一般是城市中心区房价的一半左右，“1+1”生活模式（都市中心区100平方米左右的房子=城郊100平方米左右的房子+1辆私家车），生活成本、交通成本低。

户型多样化。在户型配比上，城郊旅游地产以中高档房产为主，小高层、洋房、别墅兼顾，同时满足不同人群“第一居所、第二居所”的消费需求。

集成式规模开发。在规划上统一，以品牌性大公司为龙头，联动中小开发商协同运作；在开发和建设上滚动，形成集成式规模开发格局。

## 四、城郊旅游地产开发中存在的问题

主题不够鲜明。目前许多地产开发重规划而轻策划，重产品设计和功能布局，而忽略主题定位。重产品轻理念，重利益轻文化，缺乏对文化的深度挖掘，只炒概念，未能形成一个逻辑的整体。

引擎产品模糊。引擎产品承担着风险控制、项目盈利、树立形象、平衡关系等诸多责任，引擎产品的成功与否直接决定着整个项目的成败。以低密度别墅产品作为引擎，一方面可以迅速打开市场，提升项目

的档次，另一方面可以弥补其地产位置上的劣势。

运营管理不善。通过旅游的概念低价圈占土地资源，带动地产的销售，通过地产的销售获得高额利润，而很少由企业真正去关注后期旅游项目的发展。趋利的特性往往使开发商更加注重短期利益，但这却导致了城郊旅游地产的夭折。

盈利模式单一。目前，城郊旅游地产的主要盈利点还是在房地产的销售，而旅游资源的价值却并没有挖掘出来。有的开发商甚至打着“旅游”的幌子，到处跑马圈地。要真正挖掘旅游地产的价值，构建城郊旅游地产产业链条。

创新严重匮乏。产品同质化、雷同化严重，“地产+温泉+旅游”、“山水+地产+酒店”等模式重复出现，建筑形式、旅游产品无明显特色，缺乏竞争优势。迫切需要在开发模式、主题、景观、建筑形式、生活方式等方面加以突破。

## 五、城郊旅游地产的发展趋势

### （一）环境、配套不断提升

城郊旅游地产最大的核心卖点就在于环境和配套，多数受访者对湖景、水景、树木、果园风景等景观设计非常看重，倾向选择超市、健身房、医疗、游泳池等设施齐全的项目。以郑州城郊旅游地产为例，统计数据显示，休闲类配套，如高尔夫球场、练习场、综合运动馆、会所、度假庄园在83%的项目都有规划。其次，66.7%的项目配备教育资源，47.1%的项目配备商务酒店以及商业街。

### （二）户型两级分化，更加注重使用型

适合全家居住的居家型户型将成为市场主流产品。资料显示，绝大多数欲购房者属于二次置业或者购买第二居所，但目前市面上主要为一房或两房的经济型户型，或中低档的经济型别墅，主要针对部分客户假期休闲或养老居住使用，高端产品依然非常稀缺。但是潜在客户需求量较大的户型面积集中在150-300m<sup>2</sup>之间，该类户型既适合客户全家短期居住，也可





满足客户部分的商务功能或接待功能等。在需求的调配下，市场由最初单一集中于200平方米/套左右户型为主，转变为现在的多户型设置以应市场之需。

### （三）房产价格有不断攀升的趋势

休闲度假房地产的发展前景以及投资价值将促使该类物业的市场价值不断攀升，销售价格有上升的趋势。以郑州市为例，随着土地及开发成本的提高，城郊旅游地产售价也大幅攀升，在过去的十年里价格由3000多元/平方米多次弹跳至现在高端别墅的2万~3万/平方米，根据客户普遍存在的买低心理，该价格可发展空间仍很大。

### （四）房产特色更加突出，主题更加明确

城郊旅游地产对楼盘的个性化以及主题概念的要求更加明显。休闲度假型物业不在于满足基本居住需求，而是一种生活品质提升和个性化的体现，因此对项目本身的主题概念要求会更加明显。目前市场供应的产品中与当地文化、历史风情、地方特色等的结合能力均较差，难以成为景点建筑，未来开发的产品应该在此方面作出努力。

### （五）“旅游+地产+文化+商业”成为“共赢”的运作模式

旅游与地产之间的结合，有助于休闲旅游向度假旅游的转型。真正成功的旅游地产项目，不仅仅是旅游+地产，还包括了文化、商业等元素，如华侨城、彝人古镇等。“旅游+地产+文化+商业”的运作模式已经较为成熟，旅游赚人气，地产赚利润，商业作为延伸，文化注入灵魂，实现旅游与地产的共赢。

### （六）科技、低碳技术广泛应用，品质不断提升

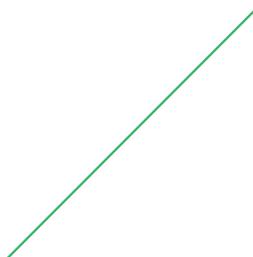
随着现代化设备的不断涌现，硬件配套在城郊旅游地产项目中也有了显著的改善。电梯、地源热泵、绿色低碳科技应用到项目中，引领时尚与环保。对细节的注重程度，往往决定着品质的上下高低。开发商除了在建筑风格以及相关硬件设施上下工夫外，物业管理作为直接服务客户的窗口也越来越被重视。 BES

03

OPINION / 观点

# RETHINKING ON INDUSTRIAL URBANIZATION MODE

## 工业型城市化模式反思



在科技和人类需求的动力支撑下，工业型城市化经历了高速发展的过程，也面临着环境、资源、社会诸多问题的挑战。为寻求突破，工业型城市化正在进行着新一轮的变革。

In the support of technology and demand, industrial urbanization is not only rapidly developing, but also facing the challenge of environment, resource and social problems. Industrial urbanization is under a new round of reform to breakthrough.

# RETHINKING ON INDUSTRIAL URBANIZATION MODE

## 工业型城市化模式反思

文 / 姜丽黎 整理

长期以来，工业化是人类社会城市化进程的主要模式。工业主导型城市化简称工业型城市化，指以工业为主导动力，在工业的发展、推动下，实现城市化进程的城市化发展模式。那么，工业型城市化的动力机制是什么？我国经历了怎样的工业型城市化战略和政策？工业型城市化又面临着哪些挑战？该如何进行更新与转型？

### 一、工业城市化的动力

工业城市化的动力可以概括为两大方面——科技动力和人类需求动力。

#### 1. 科技与城镇化

在工业型城市化的发展模式下，科技通过转化为工业生产力，再以城市经济增长的形式输出，从而推进城市化进程。

科技进步还是科技发现？

任何事物都具有两面性，科技也是一样的。科技不一定意味着进步，科技也可能阻碍人类的发展甚至可能导致文明的毁灭。“科技进步”的说法不够严谨，“科技发现”更为客观合理。随着科技发展的异化现象日益突出，人类对科技发展的盲目追求，以

及对自身能力的过分自信，日渐出现科技失控的发展方向，科技的发展已经不止一次打开“潘多拉盒子”：城市发展在提高生活水平的同时，城市人口拥挤、环境恶化、能源危机等问题频现。

科技对于工业化及城市化的推动，在某种意义上，似乎已经达到了城市健康发展的极限。人们需要重新审视及思考：未来新时期的科技革命，将引导人类社会及城市发展走向何方？人们应该如何把握科技发展的方向？科技对城市发展的推动模式是否仍是可持续的？

#### 2. 休闲社会的发展与城镇化

科技是人类社会发展、前进的原动力，但它始于人类自身，源于人类的需求。人类的需求是更深层次的工业型城市化的内在动力。知识经济的到来，科学技术的发现，使人们的生活方式、工作方式发生了很大的变化，在提高工作效率的同时，人们有了更多的闲暇时间去从事自己想做和喜欢做的事情。著名未来学家莫利托在《全球经济出现五大浪潮》一文中指出：到2015年，人类将走过信息时代的高峰期进入休闲时代。

休闲社会有如下特征：

① 人一生用于休闲的时间最多；



- ②就业机会减少，创造就业机会成本提高；
- ③休闲成为每个公民最基本的权利；
- ④休闲和工作界限逐渐模糊；
- ⑤休闲设施呈现高科技化；
- ⑥休闲产业贡献最大化。

在新技术推动和经济快速增长的大背景下，我们即将迎来休闲时代。休闲将成为未来中国城市化与社会发展过程中一个不可避免的话题。我国经济的全面增长是休闲产业供给增长和国民休闲需求增长的核心基础，自由支配收入是居民休闲消费潜力的主要影响因素。从可支配的休闲时间角度看，我国城市居民全年休假时间长度已经占全年时间的三分之一以上。从休闲行为模式上看，居民已经具有了一定的休闲意识，休闲正在逐步成为人们的一种生活常态。

## 二、我国工业城市化战略和政策

在我国城市化过程中，国家政策对劳动力和生产要素的方向性牵引起着举足轻重的作用。我国工业城市化战略和政策主要经历了以下几个阶段：

### 1.重工业带动城市发展（1949-1958年）

新中国成立后，中国选择了计划经济体制下优先发展重工业的赶超型工业化道路。中共七届二中全会决议提出“党的工作重心由乡村转移到城市，城市建设的总方针主要是围绕工业化有重点地建设城市，迅速恢复和发展城市生产，把消费的城市变为生产的城市”。

这一时期，工业化的特征突出地表现为，以牺牲部分农业和农民的利益保障工业化的原始积累。一方面重工业超常规发展，但非农就业人口没有相应大幅度增加；另一方面通过工农产品“剪刀差”使广大农民难以积累起向城市和非农产业转移的原始资本，破坏了城市化的正常机制。

### 2.“反城市化”抑制城市发展（1958-1978年）

这一时期我国城市化的基本政策表现为：减少城市人口，“反城市化”，城乡一体化发展等。1958

年，由于大跃进运动的开展，工业化在我国畸形发展，导致城市基本建设规模过度膨胀，国民经济比例严重失调。60年代初，受中苏关系恶化、自然灾害威胁以及政策失误的影响，中国经济全面萎缩。国家开始大规模地缩减城市人口，出现了第一次人为的“反城市化”现象。

这一时期，大量城市居民和学生到农村参加农业劳动，包括知识青年上山下乡、市民返乡、干部下放等，城市化进程被人为地阻断。

### 3.制造业乡镇企业推动城镇发展（1978-1990年）

“控制大城市规模，合理发展中等城市，积极发展小城市”是这一时期城市化的基本政策。这种“乡村工业化”过程，带来了乡镇企业的一时繁荣，工业城镇空前扩张，对城市化进程起到了推动作用。

虽然乡镇企业的发展，吸收了大量的农村剩余劳动力，对中国经济的发展具有很大的支撑作用，然而，“离土不离乡、进厂不进城”的乡村工业化方针，也阻碍了城市化的正常发展。

### 4.新型工业化推动城市化快速发展（1990年至今）

在全球化的大背景下，我国制定新型工业化发展战略，即以信息化带动工业化，以工业化促进信息化，走出一条科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少、人力资源优势得到充分发挥的新型工业化道路极为必要。进入90年代后，农村劳动力向外转移不再局限于乡镇企业和就地转移，开始离土又离乡的异地转移、跨地区转移、向沿海发达地区和城市转移，规模越来越大。

## 三、工业城市化的反思

### 1.挑战

（1）环境问题。工业文明因其对环境的巨大破坏力而被称作“黑色文明”。不管是原料工业，还是

能源动力工业，都产生大量排放物，对环境造成严重污染。

#### ● 空气污染

2013年1月份，北京持续雾霾天气，一个月北京市雾霾天气的天数达到25天，只有5天空气是相对比较干净的。雾是自然，霾是人为。2013年北京雾霾天气就是北京市区和周边的污染排放造成的。持续的雾霾就是工业文明对自然损害的直观展现，是人类为人为的环境污染承担后果的现身说法。

空气污染的污染源是多方面的。首先，随着汽车数量激增，尾气污染严重。由汽车迅速增加带来的交通拥堵和大气污染，已经到了十分严重的地步。几乎所有的大城市都存在着严重的交通拥堵。由于汽车尾气排放带来的空气污染，已经成为许多大城市的主要污染源。2011年国民经济和社会发展统计公报显示，2011年我国民用汽车保有量达到10578万辆，我国私人汽车保有量7872万辆。环保部公布的数据显示，2011年，全国机动车排放污染物4607.9万吨。

其次，能源结构单一，碳排放量过高。工业型城市依赖煤炭和石油为主要能源，其燃烧产物为大量的二氧化碳，从而引发温室效应。中国目前已经成为仅次于美国的全球第二大能源消耗国和二氧化碳排放国，其中又以二氧化碳排放增长最快。

再次，工业废气排放，空气质量堪忧。工业污染是最主要的空气污染源，历史证明，在工业化发达的西方城市，工业型城市化曾对城市空气带来了明显的负面影响。中国城市化和工业化的快速发展与能源消耗的迅速增加，给中国城市带来了许多空气污染问题。

#### ● 水体污染

工业生产所排放的污水是水环境中污染物的主要来源，如果这些不经处理的废水直接排到自然水体中，会对生态环境造成极为严重的破坏。除此之外，随着工业化和现代化的进程，生活污水中的化学成分逐年增多，处理不当的生活污水排放到地表水

中，其污染程度是非工业化时代的数倍。另外，随着我国城市化、工业化进程加快，部分地区地下水超采严重，水位持续下降；一些地区城市污水、生活垃圾、工业废弃物污水以及化肥农药等渗漏，造成地下水环境质量恶化、污染问题日益突出。

(2) 资源问题。粗放型的工业发展模式同时消耗了大量的资源，这是无论发达国家还是发展中国家都面临的严重问题。我国是一个资源大国也是一个人口大国，人均资源拥有量远低于世界平均水平。我国的工业化进程中，已经出现了土地资源紧缺和能源资源枯竭的问题。

一方面，开发区无序扩张，导致土地利用率先下降。随着工业化、城市化的快速发展，城市建设、工业建设、基础设施建设等用地的大量增加，中国的土地问题更加突出和尖锐。此外，利用工业开发区的名义，进行圈地运动的现象，也导致土地利用率先下降，是对土地资源极大的浪费。

另一方面，粗放型工业发展，加剧资源枯竭程度。有些地区城市化仍建立在粗放型工业发展模式上，工业型城市消耗了大量的矿产资源，对能源的损耗更是超越了地球的承载力。据统计，目前我国面临资源枯竭挑战的城市已达44个，这样的资源型城市走过了一条“建设—繁荣—衰退—转型—振兴或消亡”的工业化道路，如果不走多途径道路，面临的最终命运必定是消亡。中国的城市再不能以牺牲本地资源、破坏人居环境为代价、走单一的工业型城市化道路了。

(3) 社会问题。城市不仅仅是人们居住生活和工作的场所，更是赋予城市居民幸福感的环境。在工业型城市化的发展过程中，城市病越来越凸现，更多的城市成为了不适合居住和寻求发展的环境，产生了很多的社会问题。人口过度聚集，生活空间极其拥挤。工业开采过度，沉陷区问题严重。缺乏充分吸纳就业的能力，就业困难多。工业型城市化潜在的另一个弊病是“下岗”带来的社会问题。

## 2. 转型与更新

工业城市的发展，曾对促进国民经济、社会的发展起到了举足轻重的作用，但由此产生的环境污染和自然生态环境的破坏，也严重制约着工业城市经济、社会的发展。尽管近些年来，许多国家和城市采取各种有效措施进行生态环境的恢复、建设和环境污染治理，并延缓了环境污染和生态环境进一步恶化的趋势。粗放型的工业发展模式消耗了大量的资源，资源短缺是无论发达国家还是发展中国家都面临的严重问题。同时，世界经济发展进程中，工业城市出现了严重的经济衰退，尤其是制造业部门迅速衰落下去，大批工厂倒闭，人口失业。诸多因素导致了工业型城市化必须进行转型与更新。

## 四、借鉴国外工业型城市化转型与更新的成功经验

纵观国际工业城市的发展轨迹，可以将工业型城市化的转型与更新总结出以下几种方式：

### 1. 利用自然和文化资源向旅游休闲城市转型

鲁尔工业区是德国经济发展的一个核心区，具备优越的地理条件和资源条件的鲁尔区在德国工业发展的历史舞台上扮演了极其重要的角色，随着资源的开采、环境的恶化，鲁尔区面临着新的问题，面对经济的发展和可持续发展之间的矛盾，70年代后，大工业衰落的趋势已十分明显。为此鲁尔区进行工业城市转型，大力发展工业遗产旅游，带来了极大的经济效

益、社会效益和生态效益。德国鲁尔工业区的经济结构调整，为其他地区的传统工业城市的可持续发展提供了很好的借鉴。

### 2. 利用区位优势向商业金融城市转型

从城市的发展规律上来讲，随着工业化进入到中后期，劳动力、金融资本等各种生产要素资源快速向城市集中，城市的“规模经济”推动城市的快速膨胀。城市不断发展和居民收入不断提高，对金融产品与理财服务的需求也越来越丰富，这对城市金融业的提升产生巨大原动力。观察纽约、芝加哥、东京等国际城市发展历程及其工业化转型过程，可以了解金融业是如何对城市发展产生越来越显著的带动作用的。随着产业转型，纽约、芝加哥和东京不再是传统制造业的生产基地，但是它们在现代服务业的领先地位不但吸引了服务业总部，也吸引了大量包括波音公司在内的制造业管理、研发总部，形成总部集群，从而在把传统制造业基地转移出去的同时，集中力量提升了现代服务业或现代制造业。

### 3. 加大文化创意投入向文化创意城市转型

当今世界，创意产业已不再仅仅是一个概念和理念，文化创意产业在全球发展速度很快，形成了一股巨大的创意经济浪潮，已经成为一个国家或地区经济发展的重要动力。匹兹堡就是从最典型的环境上负债累累的重工业城市转变为一个优雅的宜居文化创意城市案例。匹兹堡历史文脉的一个特色和亮点来自工业遗产概念，即工业化时期的工厂、仓库、码头、员工



住宅等作为一份珍贵的历史遗产得到保护和修复，成为展示城市独特历史的博物馆一样的文化场所。通过上述成功的产业转型，如今匹兹堡的重工业已处于经济结构的边缘地位，而创意文化、教育事业兴旺发达，提供了很好的生活质量，匹兹堡成了其他受工业衰退打击的城市标杆。

#### 4. 其他转型与更新途径

每个工业城市的地理区位、资源禀赋、发展历史、发展阶段、经济状况、地段特征、产业类型、社会文化等条件都不尽相同，所以在“退二进三”（指从第二产业向第三产业转型，编者注）的时代背景下每个工业城市所选择的转型与更新之路也是不尽相同的。我们还可以利用交通优势向物流型城市转型；利用农业基础条件发展现代农业；利用科研高新技术优势向科技导向型城市转型。

### 五、我国工业型城市化转型与更新的建议

借鉴国外工业城市转型更新的经验，结合中国现阶段的情况和基本国情，对今后中国各地工业城市的转型与更新，提出如下建议：

加强工业城市转型与更新的相关规律与基础理论研究。我国工业城市转型更新规划理论基础研究和实践还刚刚起步，已有的研究成果尚不足以满足我国正在成为城市更新热点的老工业区更新改造的社会需求和实践技术支持的要求，急需通过理论、方法和技术的总结提

炼，带动实践的进一步提高。

因地制宜地选择切合实际的工业城市转型更新模式。在类似城市工业转型与更新的问题上，欧美发达国家在20世纪中后期就已经完成工业城市转型与更新，在实地改造和研究方面取得了大量的成果。中国一些大城市目前已经逐渐进入后工业化时期，我们应总结典型的更新规划模式与类型，分析评估其得失，判断其适用度、价值范围和适用对象，这将对我国工业城市的转型更新具有借鉴意义。

应高度重视城市工业遗产的保护，通过保障制度的建立实现资源的保护性利用。传统老工业基地城市的工业遗产分布广、数量多，历史文化价值高，但迄今为止尚无一个统一的对工业遗产的界定标准与明确的保护要求。城市更新过程中工业遗产的保护面临着“无据可依”的尴尬。

进一步加强工业城市转型更新规划编制的科学性与可操作性。在城市建设实践中，工业城市转型与更新是一项长期而复杂的系统工程，面广量大，必须在城市规划的总体指导下有步骤地进行。针对城市总体规划和详细规划两个不同层次规划的具体情况，研究制定适应工业城市转型与更新规划编制内容要求和特点的原则、目标、方法、程序与技术标准，提出具有技术针对性的工业城市转型更新规划与设计方法，初步形成工业城市转型更新规划设计的方法体系架构，以提高工业城市更新规划编制的科学性与可操作性。 **BES**

① 版权申明：本文观点与内容均摘自《多途径城市化》一书，版权所有，请勿转载。更多内容请参阅原著。



# BES INTERPRETATION ON TOURISM AND NEW-TYPE URBANIZATION

## 新型城镇化之BES解读

文 / 陈瑛瑛 / 兰叶青 整理

集团执行总裁杨小兰女士接受《非常设计》电视栏目组采访，就新型城镇化发展中原有城镇化模式受到的挑战、新型城镇化对未来的影响、旅游在其中扮演的角色、旅游地产如何利用这种契机等问题进行解读，本文摘选了其中的精彩观点。

Yang Xiaolan, the CEO of BES international consulting group, interprets the challenge that old urbanization is facing, the influence on the future, the role that tourism is playing and the chance that tourism real estate can take in new-type urbanization.



杨小兰

大地风景国际咨询集团 合伙人  
大地风景国际咨询集团 执行总裁  
北京大地风景旅游景观规划院 常务副院长

**主持人（以下简称主）：**非常设计，非常感触，观众朋友们大家好，欢迎收看本期的《非常设计》，今天我们邀请到的嘉宾是大地风景国际咨询集团执行总裁杨小兰女士，杨总您好。

**杨小兰（以下简称杨）：**你好。

**主：**现在大家最关注的话题是新型城镇化，那新型城镇化的概念是什么呢？与原有的城镇化相比有什么区别呢？

**杨：**新型城镇化提出了更高的要求。以前我们说要城镇化，就一味地发展工业，但却忽略了一些问题，比如生态，比如人。以前很流行说“让一部分人先富起来，让一部分地区先变成城市”，这在某种程度造成城乡二元经济，经济发展不平衡、贫富不均等问题。新型城镇化更强调城乡统筹，城乡一体化，也就是城市和乡村地区一起来发展，实现共同富裕、和谐、宜居。

**主：**那么，中国城镇化建设发展现状如何？

**杨：**衡量城镇化发展状况的一个最常用的指标就是城镇化率。据官方公布的数据，在2011年我国城镇化率为51%，就这个数据而言是比较低的。一般来说发达国家的城镇化率都在80%以上，比如英国，实际上都达到90%多。这说明我国城镇化发展尚有很大空间。

**主：**可否请您谈下如何能推动城镇化更快发展？

**杨：**产业化是城镇化发展最大的推动力。我们最早的城市化多是从以制造业为主的传统工业开始的。21世纪以后，很多城市都开始搞新兴产业如医疗、通信等，也有城市着重发展第三产业如商贸、金融、旅游等，这些对城镇化都会起到一定的促进作用。乡村现代化也是城镇化发展的重要内容；引入较好的产业在乡村，实现就地现代化，比传统的乡村城镇化的过程更快、更合理，也会推动城镇化进程。著名的华西村就是非常典型的农村就地现代化的案例。

**主：**刚刚谈到好多关于城镇化的话题，那么我们很多人都在关注城镇化到底包括哪些内容呢，它的类型有哪些？

**杨：**传统的工业型城镇化是一种类型，还有以金融、商贸为主的商业驱动型城镇化，如义乌等。物流驱动型城镇化现象国内也有很多如武汉、郑州等。而西安、苏州高新技术工业园区也是高新科技推动城镇化的一种表现。同样作为新兴产业，文化创意产业在推动深圳、鄂尔多斯等城市的城镇化过程中也显现出不俗的力量。最后特别提出的是旅游型城镇化，就是通过旅游产业来推动城市化，这也是大地风景一直在实践、研究、再实践的重要内容。

**主：**刚刚您在这么多类型当中，您有提到工业型模式。工业型模式在新兴城镇化背景下面临的挑战是什么呢？

**杨：**首先就是工业发展带来的生态环境问题。春节前后北京的雾霾大家都领教过了，口罩成为一种生活必需品，我觉得这是一种不太正常的生活方式，这就是盲目工业化造成的恶果。其次是资源过度消耗、不合理开发和浪费的问题：以土地资源为例，工业厂房大量兴建，产业园圈地却不开发，造成了土地生产力效率非常低。第三是贫富差距、城乡差距越来越大，城市居民和乡村居民的收入、生活水平、教育条件等各方面都存在较大差距。工业化是以城市为中心展开的，而且是一个不断扩大城市、消灭乡村的过程，农民工就是在这个过程中产生的，但背井离乡的农民工实际上牺牲了幸福感，不被城市接纳，不能跟亲人经常团聚；脏累的活儿农民工干了很多，为城市建设奉献很多，收入却少，进城之后享受不到应该有的待遇，比如说教育、医疗等。

**主：**工业型城镇化该如何改善？

**杨：**工业本身可能就是要提高自身的科技含量，更加环保，更加高科技。以鄂尔多斯和大同为例，大地风景在考察中发现，鄂尔多斯煤矿采用机械化作业，地面上基本上看不到污染的迹象，不像去大同，首先迎接我们的就是各种煤粉尘，这可以说明科技化、信息化的作用。这是针对工业型城镇化的污染问题。

产业结构转型也是新型城镇化对工业型城镇化的必然要求，也就是说在发展城镇化的过程中，我们不能仅仅依靠工业，应该驱动工业向其他产业转化，如商贸、金融、文化创意产业、旅游休闲产业；工业向这些新兴的、环保的、无污染产业转型，同时还能解决更多人的就业问题。

**主：**刚刚咱们说到城镇化发展的优势，也有人很担忧城镇化建设到底会不会成为新一轮的圈地运动？

**杨：**这就要求政府要起到非常重要的监督、管

理作用，如果监控得好，会引导社会经济朝一个非常良性的方向发展，但是如果监控不好，圈地的现象不管新型城镇化还是工业城镇化背景下都不可避免。

**主：**那您认为新型城镇化想达到一个什么样的效果呢？

**杨：**新型城镇化理想的效果当然就是城乡统筹，城乡一体化，真正实现“美丽乡村”，“美丽城镇”，城镇居民和乡村居民的生活差距不要这么大，不破坏农业和粮食，不破坏生态和环境，同时实现我们社会经济的和谐发展，最终实现共同富裕。

**主：**刚才您举了很多城市化发展的典型案例，那可否请您谈一下，旅游在城镇化建设的当中扮演一个什么样的角色呢？

**杨：**旅游是一个关联度非常高的产业。旅游行业六要素——吃、住、行、游、购、娱中已经包括餐饮、住宿、交通、观光、购物、娱乐六大行业，而这六大行业又可以延伸到农业、工业、房地产、商贸、信息等多种产业，这种庞大的产业关联网络是任何产业都不能比拟的。所以旅游在城镇化过程中扮演的是一个强力推手的角色。举一个大地风景做过的通过旅游来推动城镇化的案例——曲江新区。曲江新区在之前大部分还是一片荒地，什么都没有，也没有大家所看到的那些遗址，很多是后来复建出来的，加入了一些演绎的成分，从而成就现在的曲江新区。但在曲江成长的过程中，我们见证了、也深切体会到旅游在推动城镇化进程方面的强大力量。首先就是以旅游、休闲产业为主导推动当地城市化的过程，建了大唐芙蓉园、大雁塔广场等吸引游客休闲、消费的场

所，游客的不断增多也使开发商、地产商都看到了里面的商机。2011年，到曲江新区的游客达到1000多万，如此庞大的消费人群对其他产业的拉动是非常大的，比如房地产开发、文化创意产业企业，都向曲江新区积聚，然后就形成现在大家看到的曲江新区。如今的曲江新区发展相当完善，有旅游项目，也有住宅，还有写字楼，也大力发展文化创意产业，以及很多商业街区，很多配套的服务设施，比如说教育、医疗等。

曲江新区是大地风景对旅游型城镇化的成功探索案例，也是新型城镇化的典型案例。首先从产业结构来讲，曲江新区明显以第三产业为主导，再者作为一个全新的社区，里面的居民也享有了跟其他地方的市民同等的公共服务。

**主：**十八大明确提出要发展新型城镇化，这对地产界带来的影响和挑战是什么呢？

**杨：**对于地产界来讲，我觉得是一个非常利好的消息，因为除了人口城镇化外，土地的城镇化是相当重要的内容，也就是说大量的土地就要用来做建设，这样的话就可能会有更多的建设用地指标释放出来，然后给做房地产的企业来开发建设。所以新型城镇化的提出其实也释放了一个信号，就是未来建设用地指标可能会有所增加，而且也会有很多的开发建设。关于挑战还在于“新型”二字所包含的含义。首先就是新型城镇化对环境、对生态要求更高，同时也会更重视农民的利益，这种情况对房地产的发商就提出了更高的要求，比如更环保的材料、与农民利益的均衡等，这样跟之前相比房地产开发的成本可能会增加；其次，新型城镇化对基础服务设施、相关产业的配套提出更高的要求；相比较之前开发商只专注于单

纯的“卖房子”，新型城镇化下房地产开发可能面临更高的要求，这可能对一些规模较小的房地产公司是一个打击，有可能他们因为适应不了政府的要求而拿不到地。

主：那对旅游业有什么样的影响吗？

杨：新型城镇化对旅游业更是一个非常好的契机。作为公认绿色产业的旅游业可以满足新型城镇化对生态、环境的诸多要求，同时，旅游业强大的产业关联性也是带动地方经济的有力武器。越来越多的地方政府将旅游产业作为支柱产业、主导产业来发展，足以说明其扮演的重要角色。我曾经听到一句话，说“任何产业做到极致都是旅游”，个人认为这句话很精辟，一语道破个中玄妙。以工业举例，一般能够开展工业旅游的企业，都是知名度高、发展很好的企业，如青岛啤酒。

主：现在旅游地产也是一个比较热门的话题，那您能不能解释一下什么是旅游地产？

杨：房地产在我国发展多年，一直是政府的宠儿，然而现在却多为人诟病，以至于大家谈房地产色变。我们也看到了越来越多房地产企业涉足旅游地产，“旅游地产”这个词频频出现。然而在诸多所谓的旅游地产项目中，有很多不是大地风景一直倡导的旅游地产。大地风景作为国内最早旅游咨询企业之一，在很早之前就开始研究旅游地产，我们做了很多理论研究的工作，比如TOLD模式（Tourism-oriented Land Development，旅游导向型土地综合开发）、CTC理论（Creative Tourism Complex，创意旅游综合体），这些理论也都得到了实践。而实

践越多我们也越明白，旅游地产绝对不是披着旅游外衣的房地产。大地风景的研究将旅游地产分为四类：一是景点/景区地产，浅显点说，一个景区需要有建设嘛，对吧，比如无锡灵山大佛这样的景区，也需要通过一定的建设然后形成一个旅游区；第二种类型是旅游商业地产，是指配套在景区周围供游客吃、住、行、游、购、娱的，如商业街之类；第三是旅游度假地产；温泉酒店、高尔夫球场、赛马场、精品酒店等，它可能是伴随着一些旅游项目而生的，比如刚才提到的无锡灵山大佛，周边就有个温泉度假村；第四是旅游住宅地产，这个其实才是大家为之色变的内容。

如果从旅游的角度来讲，我认为旅游地产应该包含这四种类型，或者至少具备其中三种，而非单纯开发房地产。

主：有人曾经也在我们节目谈到旅游地产，认为旅游地产要在云南、海南这样资源丰富、环境优美的地方搞，其他城市就不要搞，您觉得这种说法是对的吗？

杨：我觉得这种看法有失偏颇。在海南和云南搞旅游地产肯定是没有错的，因为它确实有先天的条件，气候、旅游资源各方面都很好，但这只是其中一种类型。实际上在大城市的周边即环城游憩带的范围内可以开展旅游地产。比如在顺义开展旅游地产项目也是可以的，因为距北京只有40多分钟车程，远也不会超过一个半小时，完全可以成为居民周末休闲放松的地方。

主：非常感谢杨总接受我们的采访，本期节目到此结束，我们下期再见。 BES

# LINKING THE CITY CIRCLE

## 链接大都会

文 / 李孜 / 马泰·博戈埃斯库

通过混合交通、城市复兴和水资源管理重振兰斯塔德南翼的运河体系，将成为南翼大都会实现2030年兰斯塔德南翼远景规划的重要契机。

Therefore, the revitalization of the SWR canal system by hybrid transports, urban regeneration and water management will be an outstanding opportunity in forging the Vision of SWR for the South Wing Randstad 2030.

### 一、简介

本研究基地位于欧洲的经济中心和欧洲大陆城市化程度最高的地区。观察一下欧洲其他经济发展理论——比如五边型城市群（Pentagon）<sup>①</sup>和蓝香蕉欧洲经济核心地带（Blue Banana）<sup>②</sup>——就不难发现，包含阿姆斯特丹、乌得勒支（Utrecht）、海牙、鹿特丹等重要城市的兰斯塔德（Randstad）地区正处于这些热点地区的中心地带。兰斯塔德位于蓝香蕉地带的中心位置，而蓝香蕉欧洲经济核心地带则是欧洲地缘经济中最具发展潜力的地区。为了加强兰斯塔德地区内部的合作，当前学术界正就组建包括海牙、鹿特丹和代尔夫特（Delft）在内的南翼大都会（South Wing Metropolis）的可能性进行着如火如荼的讨论。南翼大都会成立之后，将加强与阿姆斯特丹和乌得勒支之间的合作，并从高度城市化的经济中受益。因此，虽然该区域一向以工业作为其传统产业，但仍有望成为欧洲服务型经济体的主要经济增长轴之一。在气候变化对水资源管理实践的影响、交通、人口流动以及全球竞争等挑战下，南翼大都会的

未来仍充满了机遇。另外，西南三角洲的“低地”地貌成了兰斯塔德南翼的特征。在这片土地上，自然与文化在大都市里交汇，与城市形态融为一体。兰斯塔德南翼的运河体系正是历史与“低地”地貌结合的一个重要展现，它是荷兰的生命线，在过去400年里源源不断地滋养了城市的繁荣，开创了海牙、鹿特丹和代尔夫特等城市的黄金时代。因此，通过混合交通、城市复兴和水资源管理重振兰斯塔德南翼的运河体系，将成为南翼大都会实现2030年兰斯塔德南翼远景规划的重要契机。

### 二、2030年兰斯塔德南翼远景规划——旨在建设可持续、协同、互连的南翼大都会的交通策略

当今世界经济活动所具有的全球化特点越来越显著，除经济因素之外，文化、社会和生态等新元素不断登上全球竞争的舞台。荷兰兰斯塔德南翼同欧洲其他地区正开展竞争，目的在于吸引国际投资和人才。便捷的交通，以及共融的文化、多元化社会和可持续性的生态显得日趋重要，各方面都需要进行创

新。在这一背景下，城市在过去20年间呈现出了全新的演进的形态，这些变化常常超越行政区划。因此对这些变化所进行的管理则需要不同城市之间协调工作，并开展合作。新的空间与组织结构的建立能够应对这种挑战。

在约1500平方公里的南翼地区，居住人口超过百万，蕴藏着巨大潜力。该地区是兰斯塔德的一部分，拥有鹿特丹港、绿港湿地（Greenport Westland）温室园区，以及海牙——荷兰国家政府以及众多国际和平与司法组织的所在地。因此，2030年兰斯塔德南翼远景规划提出，要把该地区建设成为可持续、协同、联通的大都会，以应对全球舞台上的各种现实挑战（图1）。为了实现这一目标，我们需要回顾一下荷兰兰斯塔德多中心城市化的历史。

“荷兰兰斯塔德”这一称谓是航空先驱阿尔伯特·普莱斯曼（Albert Plesman）于20世纪30年代率先提出的。当时他飞越荷兰上空时注意到，在一片农业区边缘环绕着一圈城市带。后来在20世纪50年代出台的《荷兰国家空间规划



图1

政策》（Dutch National Spatial Planning Policy）中，这一说法开始普及开来，当时西部地区的阿姆斯特丹、鹿特丹和海牙等地在短时间内涌进了大量人口，就业机会也迅速增多。在1958年制定的远景规划中将兰斯塔德视为一种被绿色区域（缓冲带）隔城市地区的集合，围绕着中心的空旷地带（绿心）分布。主要交通干线将这片城市区域与附近的国家连接在一起，两大交通枢纽形成了国际走廊——作为国际港口的鹿特丹，以及作为该地区主要机场的阿姆斯特丹。绿心地带将作为农业区规划，保留大面积的绿色公共空间，作为城市间的绿色隔离区。

兰斯塔德远景规划无论是从吸引投资还是城市发展的角度，都明确要求在各个城市之间讲究发展的公平性，但这一规划在后来的发展过程中被否定。在空间层面上，各城市间的发展得到平衡，兰斯塔德4座主要城市的规模并不存在太大的差异，但从经济角度来看，代表兰斯塔德经济发展引擎的服务业却大部分集中在阿姆斯特丹。在从全球及国际化的视野来看，兰斯塔德这一西北欧竞争力较强的地区分成了3个“经济核心区”：以阿姆斯特丹为中心的北翼地区、中心相对分散化的南翼地区（以姐妹城市海牙和鹿特丹为中心），以及乌得勒支地区。用帕特·兰贝格特（Bart Lambregts）的话来说，从荷兰政府的角度看，将兰斯塔德作为一个整体提升竞争力的最好方式，是让这3个经济核心区充分发挥各自的相对竞争优势，发展兰斯塔德的经济、文化及空间多样性。这也意味着会将这3个核心经济区视为创建联合经济体的主要舞台，并将兰斯塔德各地区之间的多样性和整体协作性视为国际竞争中的关键吸引点<sup>③</sup>。

大都会建筑事务所（OMA）对南翼地区在“三角洲城市群”（Delta Metropool）报告中支持兰贝格特对于经济核心区的功能性划分。大都会事务所将兰斯塔德描述为“荷兰具有悠久历史的地区，几百年来水道、沿海圩田、景观和城市中心，这些全部由人类创造而来的元素在此地构成了一种非同寻常的体系。荷兰的市镇渐次出现，现在又构建在一起，形成一个环。这些中心仍然实行独立管理，扮演着不同的角色，而在大多数国家，中央政府、贸易、金融、工业和港口却常常集中在单一的重要大都市中。兰斯塔德这个城市圈有两个核心：以

阿姆斯特丹为中心的北翼，其支柱产业为贸易、金融、文化和媒体；以鹿特丹和海牙这两座姐妹城市为中心的南翼是国家政府、贸易、港口和工业的所在地。北翼不断发展成为一个以阿姆斯特丹为中心城市的典型的中心型大都会，南翼的城市群之间的联系则不如北部那样紧密。然而南翼却更具发展潜力，摆在眼前的问题是经济上蹒跚不前的南翼该如何利用区域规划干预与行政管理改革，使整个地区形成一个统一的大都会。”<sup>④</sup>

### 三、兰斯塔德南翼面临的危机及分析

#### 1.危机一：洪泛危机和水资源管理

事实上，整个荷兰的国土地貌均为人造而成。在荷兰，自然的概念与其他国家不太一样：这个国家是不断与自然抗争，垦海造田而成。

但在全球环境框架下，气候变化、污染议题以及

保持自然平衡的探索正变得越来越迫切。地面沉降和海平面上升带来了洪泛威胁，加之气候气温的变化及其引发的降水量的大幅波动，造成了降水在各个不同季节的分布不均。这也意味着，现在不仅要保护淡水资源，而且也需要设立洪泛区。气温升高会带来更多降水，这一现象在冬季尤其明显。而夏季出现的低水位意味着干旱发生得愈渐频繁。另外，由于海平面不断上升，包括兰斯塔德南翼地区的荷兰西部地区，其地平面正在不断下降。

荷兰皇家气象研究院（KNMI）于2001年发布了荷兰气候变化趋势报告。2001~2100年期间气候变化导致各项数值的变化如下：

温度上升1~6℃；

夏季降水增加1%~4%；

冬季降水增加6%~25%；海平面上升20~110cm（综合考虑了土壤沉降的因素）。（数据来源：荷兰皇家气象研究院，《联合国政府间气候变化专门委员

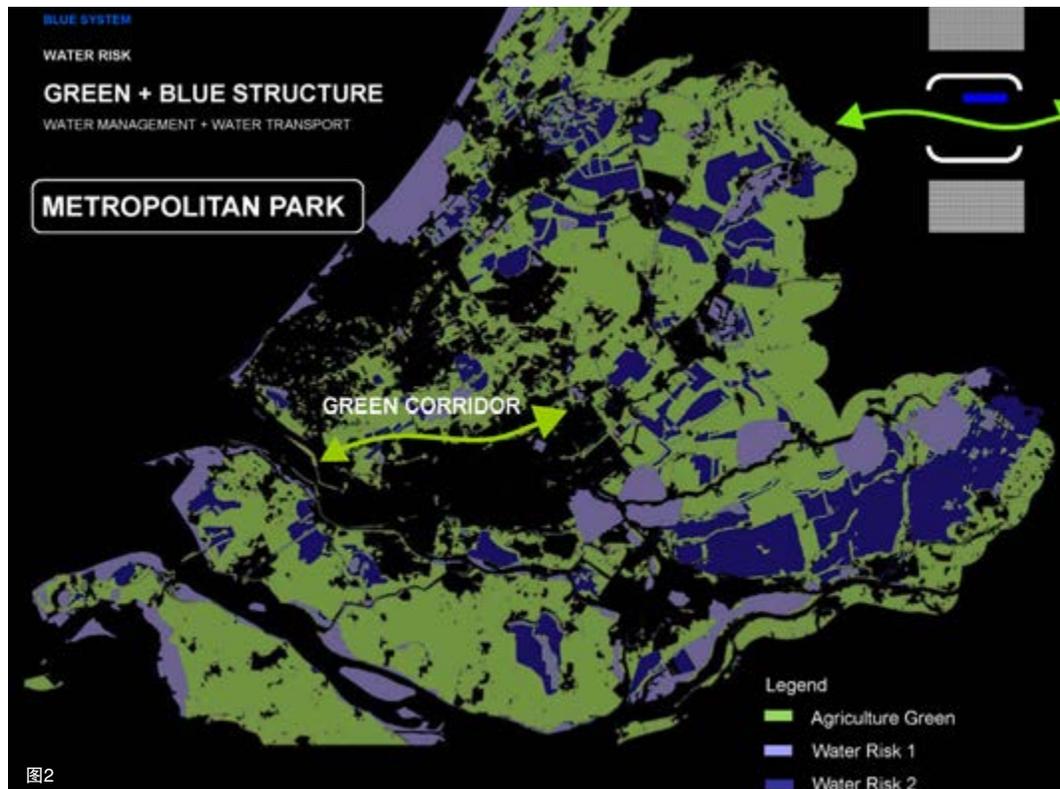


图2

会3号报告》，2001年）

除了兴建海堤，河道洪泛问题也越来越受到关注。这也意味着荷兰人每天都要面临洪水、储水及土地资源匮乏的难题。换句话说，荷兰人将以水为邻地生活。

因此我们的远景规划要求，在进行空间规划时要针对水务管理的可持续性进行考虑，并积极探索新的方法，以使兰斯塔德南翼地区修建的工程能够防御气候变化的威胁，得到一个双赢的结果。从兰斯塔德南翼地区的生态地理信息系统地图上，绿心地带与西海岸之间有连接着鹿特丹和代尔夫特的一条绿色走廊，需要加以保护。这条绿色走廊既可以发展成为海牙、代尔夫特和鹿特丹等附近城市的休闲旅游区，又能够在区域层面上发挥重要的生态绿廊作用（图2）。此外，从洪水风险图上可以看出，这条生态走廊存在高度洪水风险，需要改善水资源管理，增加水资源保护空间，并确定中度洪水风险区域（图3）。

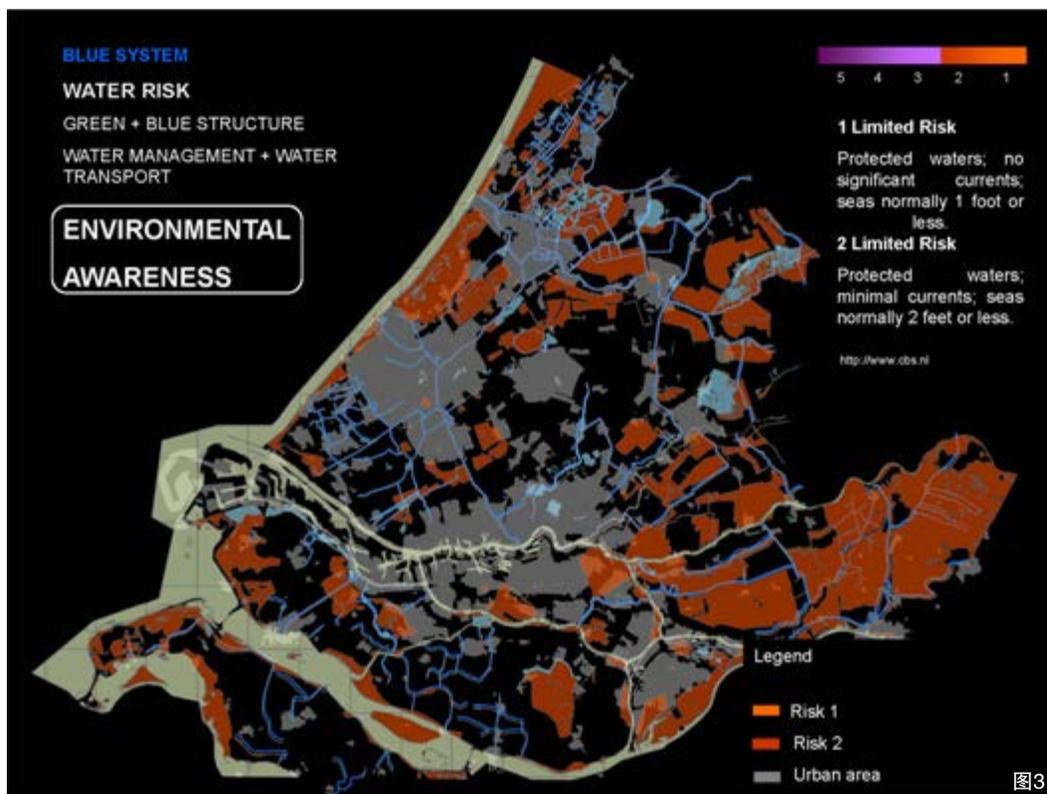
因此，这一带可以建设成为新型城市公园，并发挥休闲空间、水资源保护和生态走廊等功能。这意味着需要缓解这些地区的建设压力，集中开发棕地或滨水区域，以保护这片缓冲地带的自然与文化景观。

## 2.危机二：全球竞争和自我认同

从20世纪50年代开始，荷兰政府就致力于提升本国在国际市场上的竞争力，而国家的空间结构则是实现这一目标的途径之一。

荷兰兰斯塔德是欧洲二十大都市区之一。这里集中了21个全球性运营产业，包括化工、钢铁、后勤与交通、共享业务与呼叫中心、营销与广告、设计与建筑等。荷兰兰斯塔德是进入欧洲的门户，拥有两个国际交通枢纽：阿姆斯特丹的史基浦机场（Schiphol Airport）和鹿特丹港。兰斯塔德还是众多研究机构的所在地，全球百强大学中有7所位于这里。

虽然荷兰兰斯塔德具有很强的国际竞争力，却缺乏由规模的扩大引起的区域进一步协同合作。这片地



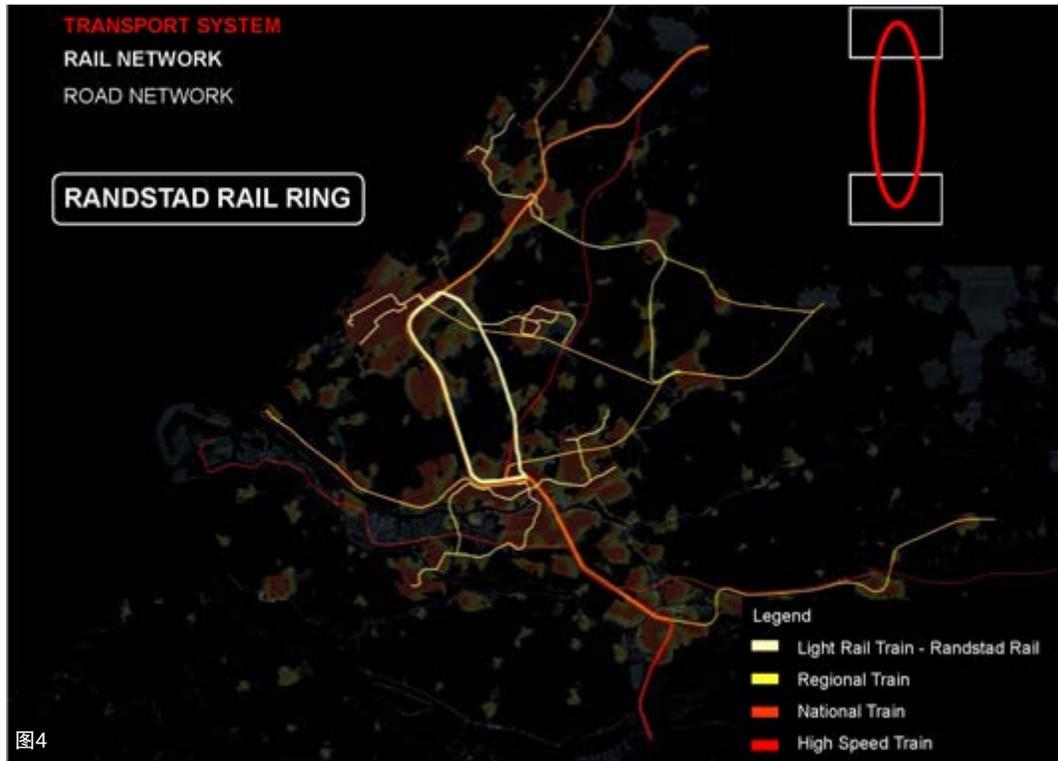


图4

区共有人口660万，却缺乏强大、清晰的都市核心以跻身为全球大都会。因此，兰斯塔德需要改善交通环境，并使其住房服务多样化，以满足高级技能型专业人士的定居条件和理想状态。

如曼纽尔·德·索拉·姆拉莱斯所说，大都市化似乎用来描述传统城市渐进的扩张政策显得更加合理，而不是用来对城市的历史概念进行激进改革<sup>⑤</sup>。在社会方面，无论我们认同与否，理想大都会的确定都意味着当地人民必须赞同这个大都会中的社会生活状态，并且能够感受到归属感和安全感。这种认同需要建立在地理和文化特征的认识上，并达成共识。因此，大都会的管理需要基于大众对当地城市架构的认同，努力形成稳定的基层社会结构。

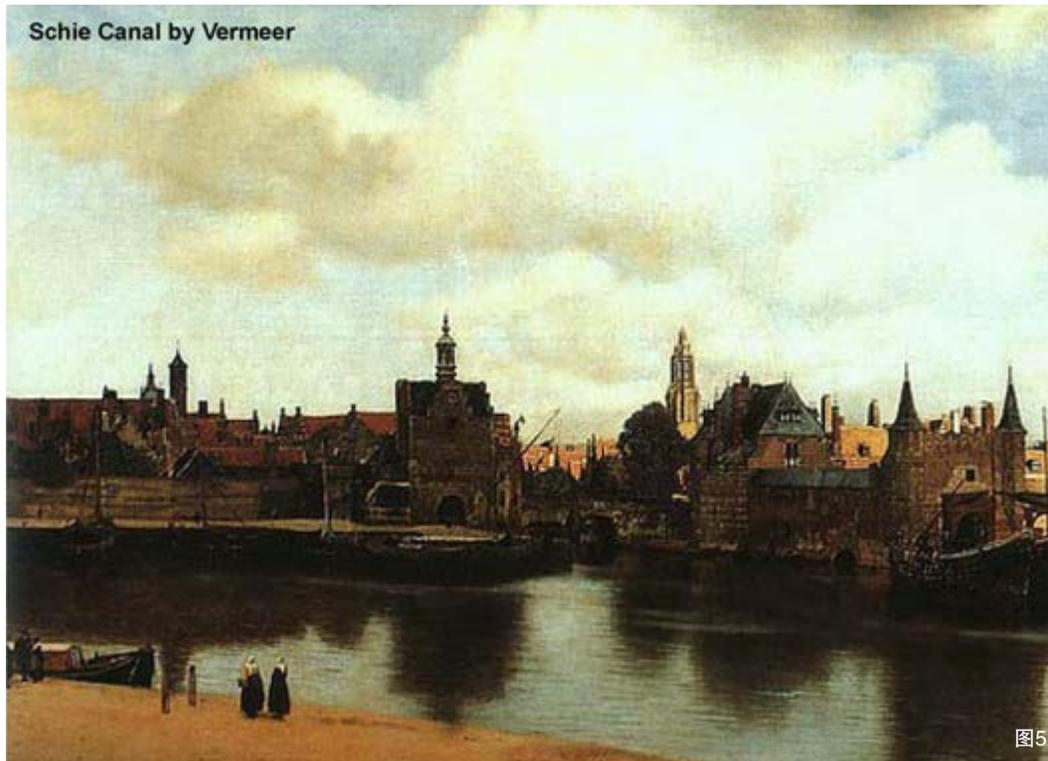
### 3.危机三：交通

随着全球化的深入和社会经济领域的变化影响，对交通流动的需求也在不断增加。生产活动和就业岗位日趋分散到周边地区，加之海牙和鹿特丹双城之间郊区的存在成为了工作者的居住集中区，这种不同社会及经济地位的人群交叉分布、不同程度的教育背景所适的就业岗位分布，使得日常城市体系迅猛发展，为可持续公共交通网络带来了巨大的流动性层面

的压力。

由于轨道交通很好地连接起了南翼地区各个城市中心，一定程度缓解了压力。轨道交通根据不同的交通范围可分为欧洲高速铁路、国家级铁路和区域城际铁路3种，并辅设有轨电车和地铁系统。兰斯塔德铁路集中在南翼地区，连接城市中心和郊区（图4）。此外，有轨电车与周边地区相连，可供日常通勤之需。通过分析，具有发展潜力地区的交通不便的问题可以得到解决。但现有的混合交通体系未能覆盖部分旧港和后工业化的地区。

因此，该地区在发展多模式交通体系方面有着巨大的潜力。事实上，在重要基础设施节点地区合理布设连接远郊、近郊及城市中心的交通中转点，能有效提高交通效率。通过空间角度分析，我们预见斯希运河（Schie Canal）将与现有交通网络融为一体，以将海牙的后工业化地区和鹿特丹旧港连接起来。此外，水上交通的体验和滨水社区的形成将满足邻近地区社会生活的要求，并解决兰斯塔德南翼地区未来很长一段时期内所面临的区域性挑战。



#### 四、斯希运河

1150年，正处在洪泛区被围垦的时代，斯希运河的兴建连接了代尔夫特和今天的鹿特丹市。从1893年起，斯希运河以及弗利特运河（Vliet）作为莱茵-斯希运河（Rhine-Schie Canal）的一部分延伸至莱顿（Leiden）。这条运河成为了海牙、代尔夫特和鹿特丹之间的重要交通线路，并在水路两岸形成了独特的文化遗产（图5）。

本着在城市架构中影响开放空间网络的构想，我们提议将这条水路作为新的交通空间。斯希运河的社会形态和日常生活之间的紧密联系，未来将以最小的干预提升社会环境的活力。虽然当地的环境已有许多变化，但在这座大都会的城市体验和兰斯塔德南部的地域格局之间，仍然存在着密切的联系。因此，我们应该将斯希运河视为重要的切入点，以建立起源自于河流、沼泽水道、围垦圩田的海滨城市形态。鹿特丹、海牙和代尔夫特这些处于低地的城市将会通过水路相通互连。事实上，海平面以下的低地景观能够代表荷兰都市自然与文化的属性，并通过斯希运河体系延伸至城市结构中。修复斯希运河体系及其周边地

区，将有利于影响城市结构中的开放空间网络。进行这样的干预，可以带来更丰富的水景观以及开放空间的融合，能够帮助当地民众认识到周边地区的改造水系的历史沿革与当下的社会生活，应对区域性挑战。

“长期保护一座纪念物，最好的方法是维持它的正常功能。只有当某个建筑或设施还具有某种可用性时，社会才会觉得有必要进行保护”<sup>⑥</sup>。斯希运河曾在历史上将商业中心与新兴城市连接了起来，一座座城镇乡村从此沿着这条水道发展起来，风车、住房、工厂、码头和堰堤、港口、桥梁，以及桥梁建造大师的住宅等各类建筑渐次出现在这条运河、或是绿荫环绕的外围运河两岸。这些丰富多彩的“陈设”极大吸引了游船上的游客。而这份文化遗产反过来为修复城镇水道和旧港码头提供了理由。斯希运河因文化遗产和空间规划政策而获得了新生。欧盟以及联合国教科文组织也同样越来越重视这些水道，将其视为该地区文化遗产中的一个重要要素。

现如今，斯希运河连接了7个战略区域——伊拉兹马斯码头区（Erasmus Dockland，后工业化的码头区，将成为鹿特丹的一个新的中央商务区）、梵

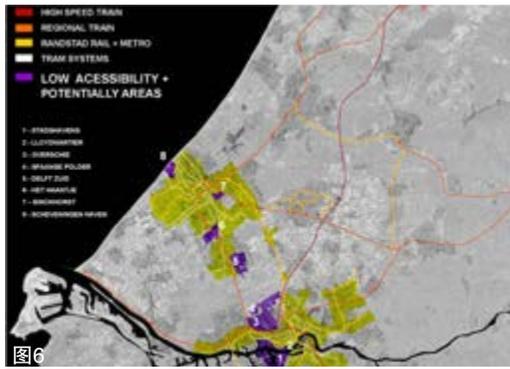


图6

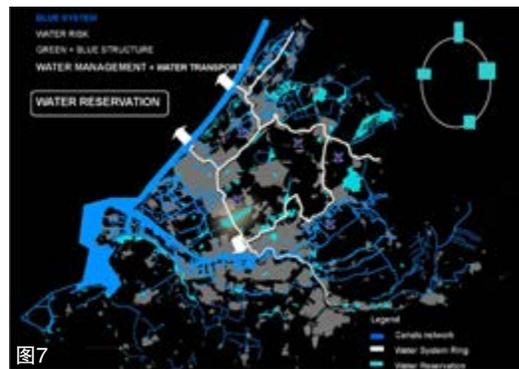


图7

内勒火车站（Van Nelle Station，后工业化地区，将建设成为新的水上休闲社区）、鹿特丹国际机场（兰斯塔德地区两座机场之一）、大都会公园（不久将建成储水区，以防范内河洪水的高风险）、知识城（代尔夫特理工大学的后花园，将可能发展成为荷兰的硅谷）、宾克霍斯特港（Binckhorst Haven，工业化港口，将结合火车站和港口的功能，成为海牙的综合功能城市门户区），以及斯海弗宁恩港（Scheveningen Haven，原为渔港，将改造成为海滨国际社区及办公区港口）（图6）。由于斯希运河的低可达性以及区域统一愿景的缺失，这些潜力地区没有被纳入各自地区的发展规划中。因此，该运河体系仅被视为一条单一的休闲路线是不够的，而应视为

各种资源整合的一个契机。针对地域性水资源管理方面，这些基础设施不得不去考虑这些项目的承担能力（图7）。我们提议在修复斯希运河体系（也是兰斯塔德抽水防洪涝系统）的同时，沿着水路交通进行开发。关键之处在于，如何通过改善混合交通体系及城市振兴工程，将斯希运河整合入兰斯塔德南翼地区的远景规划之中。

## 五、兰斯塔德南翼地区的交通策略

交通几乎涉及兰斯塔德南翼地区日常生活的方方面面，虽然当今世界越来越多的活动正在转移到网络上进行，但高效的交通以及面对面的会谈仍然十分重

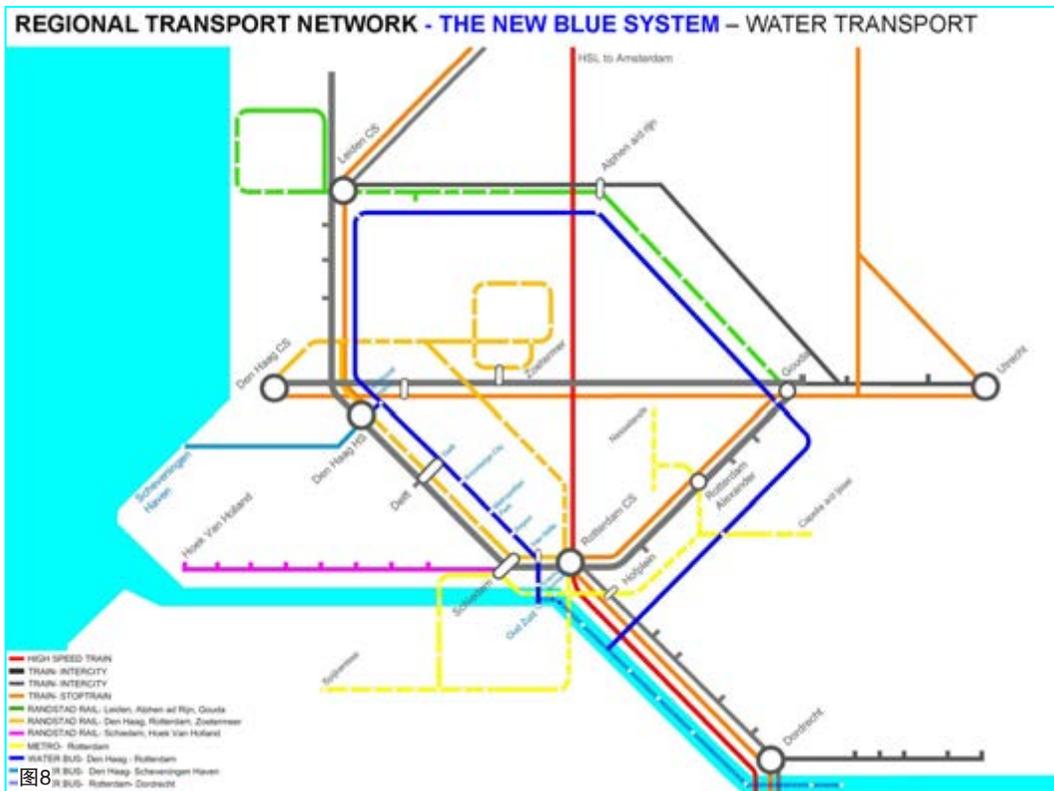


图8

要。我们建议在这片大都会地区实施交通策略，以提高公共交通的效率，鼓励市民使用更加可持续的交通体系。该策略基于两项重要工程：建设兰斯塔德铁路环线，和引入水上交通，即水上巴士，作为新型的都会级和区域级交通工具（图8）。这两项工程都将整合进现有的都市交通网络。本文已介绍了该地区所面临的几项危机，而实现既定策略中的目标，关键在于实现铁路系统和其他新型交通工具（如水上巴士）之间的无缝连接，避免千篇一律的机动化交通方案，借以改善公共交通。这需要在鹿特丹和海牙（当地的莱茵河-斯希运河延伸至莱顿和乌得勒支）之间建立起兰斯塔德铁路环线及水上巴士体系，以形成该地区主要的混合公共交通系统。事实上，单一的交通方式已无法满足生活在大都会区的人们，或穿梭于大都会区的不同用户需求。下一步的发展必须整合不同的交通方式，为用户提供便宜的、便捷的交通系统，以高效、灵活的方式保持与交通枢纽周边社区的联系。该系统将包含不同的交通方式，包括欧洲高速铁路、城际铁路、多停靠站点联通社区的铁路、兰斯塔德南翼轻轨、鹿特丹城市地铁，以及大都会水上巴士。为此，水上巴士体系将作为首选策略创建，以整合整个混合交通体系。新的水上运输线将为大都会地区提供新型的交通方式。鹿特丹和海牙之间的水上巴士将为新站点附近的地区带来便捷的交通，并与现有的鹿特丹-多德雷赫特（Rotterdam-Dordrecht line）水运线路连通德国莱茵河一线。当然，为了在海牙市中心实施水上巴士工程，需要做进一步的分析，以证明这项工程的可行性。从鹿特丹到海牙宾克霍斯特，可以开通两种不同速度的水上巴士，慢船全程需要50分钟，快船为40分钟。

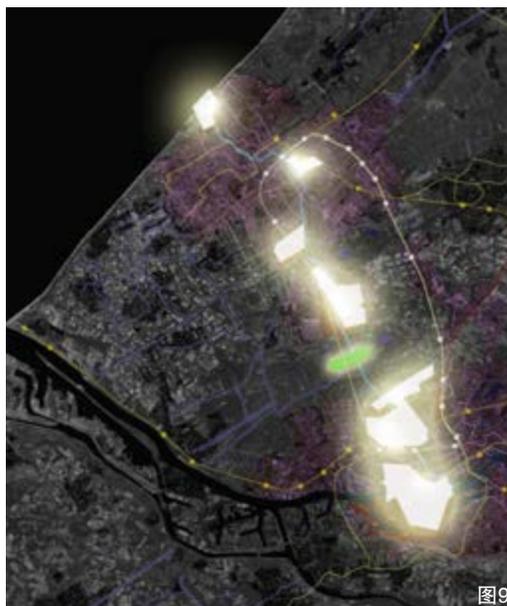
因此这一体系的首要任务是将水上巴士整合进现有的兰斯塔德铁路和鹿特丹轨道网络的每一个站点。首先将海牙与鹿特丹之间的斯希运河水上巴士改造成日常通勤线路，连接鹿特丹和多德雷赫特。其次，新的连接节点将作为城市未来发展区。第三，水上巴士体系可以延伸至海牙，并将海牙的新门户宾克霍斯特港，斯海弗宁恩港与国际航线连接起来。

新的混合交通体系能够给被现有交通线路孤立起

来的地区带来更加便捷的交通，进而可以发现可供城市建设的用地。事实上，城市对土地的需求大部分出于经济考虑，如住房、休闲场所及便捷交通网络的建设。而为了缓解土地方面的压力，在进行可持续发展活动时，需要保留自然、开阔的乡村以及休闲等方面的土地空间。与这种预期增长态势相对的是对城市空间需求的增加，在这种背景下，必须严格限制新增土地开发活动，保留宝贵土地资源的自然状态。

在这方面，前面提到鹿特丹与海牙之间的七大战略区将是未来城市建设的关键和机遇。事实上，这些地区缺乏便捷的公共交通，但如果能够修复斯希运河，推动水上交通，将具有巨大的发展潜力。另外，未来这些地方还将成为交通交汇点，可借助其几百年来的发展历史建立起历史的认同感复兴这些区域，成为兰斯塔德南翼地区的引擎，提升该地区未来的经济竞争力。再者，部分这些潜力巨大的地区同时也在独立进行城市发展规划，可以视为大都会规划的先行，由此推动交通策略对其城市建设更为迫切（图9）。

为了实现这一目标，需要将这些地区重新定义为具有交通环境的便捷节点。实现这样的转变将保证上文针对交通环境品质提升：这些地区必须同时具备节点的功能（城市发展战略定位）以及场所的品质（凝聚各种活动，并将未来发展与这些地区联系起来）。此外，围绕这些节点，将建成相关的城市综合



体（表1）。

我们考虑将战略方法分为几个阶段：

第一阶段的工作在于搭建基础设施框架，作为整个工程的驱动力。新的海防线应该和港口建设相协调。斯希运河的下游将以公共交通为导向的模式（TOD）进行建设，同时空间分层整合水上巴士、小码头、有轨电车、主要停车场、步行中心以及直升飞机停机坪。混合交通走廊最终将建成这种开发模式，而国际游艇航线将以此开发模式为起点。自行车道、新有轨电车以及停车换乘站将有效地连接起来，形成整个海岸线的门户。

第二阶段应鼓励新的活动展开，为创意企业提供场所。应修建休闲空间和旅游设施，带动整个地区的经济起步。这些活动将主要集中在海牙码头（正在重新接受可行性论证）以及泽丹（Zeedam）旧城改造区附近。

第三阶段将举行“多文化庆典”之类的特别活动，以强化该地区的特色，为未来住房和公共空间的开发建设奠定基础，重新被聚焦。

可以看出，关键工程将从建设新站点、新流动环境和交通网络新节点开始。新站点将成为斯希运河沿线的交通枢纽，乘客可在这里轻松换乘不同的交通工具，并将配套建设水上巴士、兰斯塔德城铁、有轨电车、公交、汽车和自行车停放区以及步行通道。新站点将创造优雅的环境，并整合商业活动与服务。地段是这些站点成为战略工程的关键。这些战略位置将扭转过去缺乏公共交通服务的落后局面，为当地（如欧弗斯希区）带来新的机遇。新建的站点同时将支持现有的城市建设（如洛伊德夸蒂尔、伊拉兹马斯医疗中心、斯海弗宁恩港），并鼓励在那些潜力地区（西班牙圩田区、宾克霍斯特、鹿特丹老南区）进行新建或改善原有公共空间的城市改造活动。对于鹿特丹机场，将新建一条摆渡有轨电车以及连接水路交通和高速公路的换乘站，以改善交通状况，同时提供新的酒店和商业服务。重点工程将建成带有新型流动空间的无缝换乘的交通体系。

## 六、战略实施

从上述的策略规划可以看出，整个区域需要一种新型、高效的大都会管理方式来协调不同地方政府之间的关系，加强各个行政部门之间的合作，以实施共同的计划和政策。

高效地管理原有的和新建的系统，使社区从公共和私人投资之中获得最大化的利益，并有效整合各个交通节点。保证战略规划的有效实施、协调不同专业权力机构之间的关系，将成为这个大都会管理机构的责任。交通策略定义了新的大都会交通局（Metropolitan Transport Authority，简称MTA），是用来处理与交通系统相关的事务。因此，MTA将是未来需要成立的一个跨部门的行政联合体，由南翼大都会地区公共交通服务的行政部门组成。成立大都会交通局的目的在于推动公共行政部门之间的合作，为南翼大都会地区的公共交通系统提供服务和基础设施，并与国家政府等直接参与融资或提供服务的机构开展合作。

新的大都会管理机构将根据一系列策略实施战略规划，以通过确定目标、条件和所有权益者的共同利益，开展公众可参与的、灵活的、综合的、互利互助的开发管理，并将促进社会平等、经济效率和环境可持续性的规划、项目及工程作为工作重点加以评估。此外，推动多模式交通系统建设将有助于将新的交通系统整合进市民的日常生活。事实上，多模式交通（在一次出行过程中使用两种以上的交通方式，因而需要换乘）是解决城市中心难以进出、拥堵循环出现、交通环境差等现代交通问题的有效途径。交通方式与服务之间的换乘需要为无缝驳接，这为换乘节点的设计以及定时交通服务的同步设定了新的标准。

我们尝试将信息和通讯技术（Information and Communication Technology，简称ICT）整合进交通系统。乘客必须知道换乘方式的存在和优势，因此高质量的出行信息十分重要。在本案例中，乘客将通过大都会交通局的官方网站了解出行信息，查询各种交通工具的时间、价格及换乘组合方式。

表1 2011年重点湖泊（水库）富营养化状态

地点	理由	内容	衍生品	权益方
欧洲塔公园港口老南区(鹿特丹)	<ul style="list-style-type: none"> <li>在斯希-马斯港修建新的水上巴士站点</li> <li>改善与鹿特丹南部的交通</li> <li>利用公共交通和商业活动支持新的城市建设</li> <li>鼓励马斯港附近的旧城改造工程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>伊拉兹马斯码头站+老南站</li> <li>(洛伊德夸蒂尔/伊拉兹马斯医疗中心/老南区)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住房建设</li> <li>创意商业</li> <li>在南岸建设标志性休闲区</li> <li>鹿特丹老南区与其他区域建立起新的关系</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上巴士</li> <li>鹿特丹市政</li> <li>大都会交通局</li> <li>房地产开发商</li> <li>商业投资者</li> </ul>
梵内勒周边地区鹿特丹西班牙圩田区	<ul style="list-style-type: none"> <li>建设新的多模式站点；水上巴士、兰斯塔德城铁、城铁、有轨电车、公交</li> <li>通过水上巴士和兰斯塔德城铁，改善西班牙圩田区和欧弗斯希区的交通状况</li> <li>利用公共交通和商业活动支持新的城市建设</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>梵内勒站+商业活动</li> <li>水上巴士、兰斯塔德城铁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改造工业化西班牙圩田区</li> <li>新的住房建设</li> <li>新的创意商业</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上巴士</li> <li>兰斯塔德城铁</li> <li>鹿特丹市政</li> <li>大都会交通局</li> <li>房地产开发商</li> <li>商业投资者</li> </ul>
鹿特丹机场	<ul style="list-style-type: none"> <li>修建水上巴士、高速公路和机场摆渡有轨电车之间的换乘站</li> <li>修建摆渡有轨电车，改善威尔恩普拉斯站和机场大厅之间的交通状况</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鹿特丹机场中转站</li> <li>水上巴士、陆路连接、机场摆渡有轨电车</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在机场和斯希运河之间新建酒店和商业区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上巴士、兰斯塔德城铁</li> <li>鹿特丹市政、大都会交通局</li> <li>鹿特丹机场</li> <li>酒店连锁公司、商业公司</li> </ul>
兹威思	<ul style="list-style-type: none"> <li>修建一座新的都市公园；一处共享公共空间，解决水资源和绿色走廊保护的需要</li> <li>修建一处所有市民都能熟知、且在闲暇之时可以前往交流的地方</li> <li>作为共享空间，该公园将为面对面交流活动和大型都市活动（节庆、展览、体育等）提供场</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大都会公园站——水上巴士、兰斯塔德城铁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水资源保护区</li> <li>运动区。水上运动，如独木舟、划船等</li> <li>大型活动区</li> <li>自行车远足和观光</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上巴士、兰斯塔德城铁</li> <li>鹿特丹市政、大都会交通局</li> <li>大都会权力机构</li> <li>体育公司及其他文化活动组织者</li> </ul>
代尔夫特南城	<ul style="list-style-type: none"> <li>改善代尔夫特理工大学的交通状况，加强代尔夫特历史城区与新“知识城”之间的联通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>知识城站——水上巴士、兰斯塔德城铁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建设大学技术区，作为商业中心，附属于新技术园区</li> <li>新技术园区——荷兰国家应用科学研究院和信息通讯技术公司</li> <li>新住房区</li> <li>当地商业活动</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上巴士</li> <li>代尔夫特市政</li> <li>大都会交通局</li> <li>代尔夫特理工大学、荷兰国家应用科学研究院</li> <li>荷兰教育部</li> <li>信息通讯技术公司</li> <li>住房开发公司</li> </ul>

续表

地点	理由	内容	衍生品	权益方
宾克霍斯特 海牙火车站	<ul style="list-style-type: none"> <li>在宾克霍斯特新建一座公交站、水上巴士总站以及船只停靠站（港口）</li> <li>改善宾克霍斯特周边地区的交通状况</li> <li>改善当地的工业特色，使之成为集创意商业、新住房区和公共空间为一体的多用途区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宾克霍斯特港水上巴士——水上巴士总站。换乘至海牙火车站和宾克霍斯特的公共空间</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改造宾克霍斯特周边的工业区</li> <li>新创意商业</li> <li>新展览区</li> <li>新住房建设以及当地商业活动</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上巴士公司</li> <li>海牙市政</li> <li>大都会交通局</li> <li>住房开发公司</li> <li>私人投资</li> </ul>
斯海弗宁恩港 海牙	<ul style="list-style-type: none"> <li>如果可以，通过水上巴士改善斯海弗宁恩港的交通状况</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>斯海弗宁恩水上巴士站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建设港口，改善公共空间</li> <li>修建新的休闲、商业和文化活动空间</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上巴士公司</li> <li>海牙市政</li> <li>大都会交通局</li> <li>住房开发公司</li> <li>私人投资</li> </ul>

## 七、结论

荷兰这片土地一直在不断变化，这个民族的历史和思维方式在不断变化之中逐渐形成，而到了今天，风险和危机从未如此引人关注过。不断进化的过程使得这个国家应对风险的能力不断提升，而荷兰人有能力去应对。我们一边理解当前所面临的风险和危机，一边审视着这片土地的机遇。风险是这个国家的先决条件，需要我们将缺陷转化为机遇，复兴该地区的面貌，并挖掘各种潜力。对于兰斯塔德南翼地区而言，这首先意味着解决规划过程中的

协调和决策问题，协调本地区管理中的各种现实情况。我们的目标在于基于危机分析来制定长期规划，以保障，为未来的投资提供一个安全的、易达的、具有竞争力的基础。

“连通的大都会”策略正是用来建设这一具有认同感的地区。“地处荷兰三角洲的大都会，都会选择水域、堤防和圩田的整体形态作为重要的景观结构，构成大都会的基本构造。对能够产生城市网络效应的地方重新进行景观设计，能够在都市生活的迷宫里为这片土地带来不证自明的形象。我们需要确定并重新设计这些地方，为景观等都市场地的精神映像创造出新的焦点”<sup>⑦</sup>。因此，我们可以这样理解，低

地与运河景观代表了荷兰生态系统和都市文化的特征，并可延伸至城市结构中。另外，低地景观和水资源管理构成了荷兰人民的日常生活。作为防洪抗涝系统的主要部分存续至今的斯希运河，同样见证了航运的繁荣时代。对于兰斯塔德南翼地区来说，运河体系，尤其是斯希运河，是今天乃至未来定义市民日常生活方式和加强社区归属感的关键。这也是为什么我们要选取斯希运河作为切入点整合现有交通体系的原因。

随着交通改善、交通环境的提升，不同市政交通部门之间的合作、混合交通体系、城市改建和水资源管理方面的不断改善，2030年南翼大都会的远景规划将恰逢其时。由此，七大战略区将作为统一的系统进行远景规划，并在鹿特丹、代尔夫特和海牙之间开展区域性合作。大都会交通局的成立将带来契机，各市政、交通运输公司和当地社区将能够以大都会的视角开展城市改建工作，并吸引政府、私人及国家交通公司及基础设施提供商参与其中。此外，随着这些社区的出现，兰斯塔德南翼地区的远景规划将在当地低地特征和荷兰文化的影响下得到加强。

伴随着中国城市化和对历史遗产地的再认识，中国京杭大运河的申遗与修复工程已拿日程。或许与中国京杭大运河复兴相比较，我们从这项研究之中获得的灵感，也是我们所要面对的共同的问题将更加清晰：如何再次将历史元素融入人们的日常生活，并基于区域合作来创造城市更新的机遇。

#### 【注释】

①五边型城市群（Pentagon）在本文指由伦敦、巴黎、米兰、慕尼黑及汉堡5座城市所构成的沿海地区。

②蓝香蕉地带（Blue Banana），或称“欧洲脊梁”（European Backbone），是位于欧洲西部的不连续的城市化地区廊道（自英格兰西北部至米兰南部），约有1.1亿人居居于该区域内。

③MVROM是荷兰的一个政府部门，负责公共住房、空间规划、环境和住房政府机构的政策制定。2010年10月它与交通部门、公共事务部门、水管理部门合并为基础设施与环境部门。此处引用自其2004年公布关于的报告。

④OMA的作品“Delta Metropool”收录在Ed Melet的图书 *Sustainable architecture: towards a diverse built environment* 中。（Rotterdam: NAI Publishers, 1999）

⑤参见FRAMPTON K, IBELINGS H. *Manuel de Sola-Morales: A Matter of Things* [M]. Rotterdam: NAI Publishers, 2006.

⑥P.C.M.Mass在RDH规划与建筑事务所介绍手册对城市更新的介绍。

⑦参见REH W, STEENBERGEN C M, ATEN D. *Sea of Land: The Polder as an Experimental Atlas of Dutch Landscape Architecture* [M]. Haarlem: Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 2007

# 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.

# “THE THIRD PATH” OF URBANIZATION

城市化发展的“第三条道路”：多途径城市化



以旅游驱动型城市化、旅游驱动型乡村现代化为代表的多途径城市化，  
是城市化发展中道路中最为健康、可靠的“第三条道路”。

The multi-channel urbanization, represented by tourism-driven urbanization and rural modernization,  
is the most healthy and reliable path.

# “THE THIRD PATH” OF URBANIZATION: MULTI-CHANNEL URBANIZATION

## 城市化发展的“第三条道路”：多途径城市化

文 / 陈瑛瑛 整理

在中国城市化发展的进程中，与“不城市化”和“无限城市化”两条道路相比，多途径城市化与有限城市化，是更为健康、更为可靠的第三条道路。

In the progress of urbanization in China, the multi-channel and limited urbanization is the most healthy and reliable path comparing with non-urbanization and unlimited urbanization.

人口、地域、经济结构等方面的非农化，不过是城市化的一个步骤，并非城市化的唯一目的或结果，盲目的规模扩张往往引致更多的城市问题。从城市化的概念角度，突出城市化质量的优化，促进城市化地区的再发展，是本书对多途径城市化问题研究的基本立足点。

——《多途径城市化》

改革开放30多年来，在经济发展的推动下，中国的城市化取得了惊人的成就。但在这种发展的背后，已经涌现出或者依然隐藏着诸多的问题与矛盾。

长期以来，我们沿袭的城市化基本都照搬西方的城市化模式：早期的“商业城市化”——工业革命推动下的快速的“工业城市化”——汽车时代的中心城衰败而出现“郊区化”——当代的“中心城的振兴”、“工业城市的转型”以及追求“可持续城市化”。



然而，拉美国家走过的城市化历程已经告诉我们，这一经典模式并非放之四海而皆准：盲目城市化、盲目工业化带来的“过度城市化”（over-urbanization），大城市无序蔓延，城市贫民窟、城市犯罪、两极分化等问题严重。拉美一些国家和地区的所谓“城市化率”在数字上追上甚至超过了某些西方发达国家，但是城市中的大多数居民并没有享受到城市化所带来的福利。历史际遇的不同，地理环境的千差万别，社会文化巨大差异注定两种迥异的历史结局。

从我国的情况来看，城镇化进程似乎也十分符合代表西方经典城市化模式的诺色拉姆过程曲线，但我们是否有可能成功复制这条道路？高城市化率的数字能否真正代表一个社会的进步程度？发展城市的终极目标到底是什么？

为此，北京大学“多途径城市化”研究小组在《多

比例的提升，提高产业各部门的优化组合，逐渐提升城市的综合竞争力，实现城市经济的持续发展。

**环境保护层面的解释。**城市的工业化发展带来日益严重的环境问题如工业废物排放、水污染、大气污染、自然地的破坏，发达国家在老工业污染治理上花费巨大。全球化的趋势下，经济链的底端制造业和高污染产业向发展中国家转移，环境污染也同时转移向发展中国家。我国是全球制造业大国，环境污染已经不容乐观，城市发展必须同时考虑发展途径和环境保护的关系。可持续发展要求我们同时兼顾以后的发展，考虑当前的发展对后世带来的利弊，过度的发展超出城市的承载力，自然就会对我们产生报复性反馈。

多途径城市化引导城市服务业、旅游业等无污染、轻冲击产业的发展，在产生好的经济效益的同时减少工业化发展带来的污染。每个城市应审视自己的资源条



途径城市化》一书中将多途径城市化称作“第三条道路”，认为“面对第一条不城市化，第二条无限城市化的两条道路，我们有理由认为，多途径城市化、有限城市化，是一条更为健康、更为可靠的第三条道路”。

**经济层面的解释。**一个有良好产业结构的城市，各产业之间相互协调，有较好的市场适应力，人口就业较充分，能够获得最大的经济效益。我国现在很多城市都面临着产业结构优化升级的问题，从原来传统单功能城市，向综合性城市发展，当单一产业受到市场经济影响时，城市总体的经济效益不会受到太大牵连，人口就业也可以向其他部门转换。多途径城市化的目的就是转换原来简单的工业发展模式，在现今科技革新的时代，城市发展的道路和方式有很多种，发达国家以前工业化发展的道路并不是唯一途径。深加工高附加值的产业越来越成为核心产业追逐的焦点。城市的发展可以通过三产

件，有区别发扬单个城市具有的特色和长处，创造城市化的特色模式，避免城市化过程的千篇一律，构筑宜居、宜业、宜游的新城市环境。

**从人类社会发展层面的解释。**城市问题日益严峻的当今，市民需要有一个高质量宜居的城市环境，而不是无序发展污染严重的居住地。健康的生活才能使人心身再生，人类社会才能有组织秩序地良好运行。城市作为人类文明的综合体，展现出来的是人和自然的和谐共处。

生产是城市的主要功能，但不是城市的唯一功能，城市发展的本质是人类的发展，城市要满足人不断提高的物质需求和精神需求。多途径城市化的发展，有利于提供多样的、良好的生活环境，有利于提供适合不同价值观的社会群体的和谐的生活空间，最终实现城市社会的可持续发展。 **BES**

① 版权申明：本文观点与内容均摘自《多途径城市化》一书，版权所有，请勿转载。更多内容请参阅原著。

# INTERPRETATION ON TOURISM-DRIVEN URBANIZATION

## 旅游驱动型城市化解读

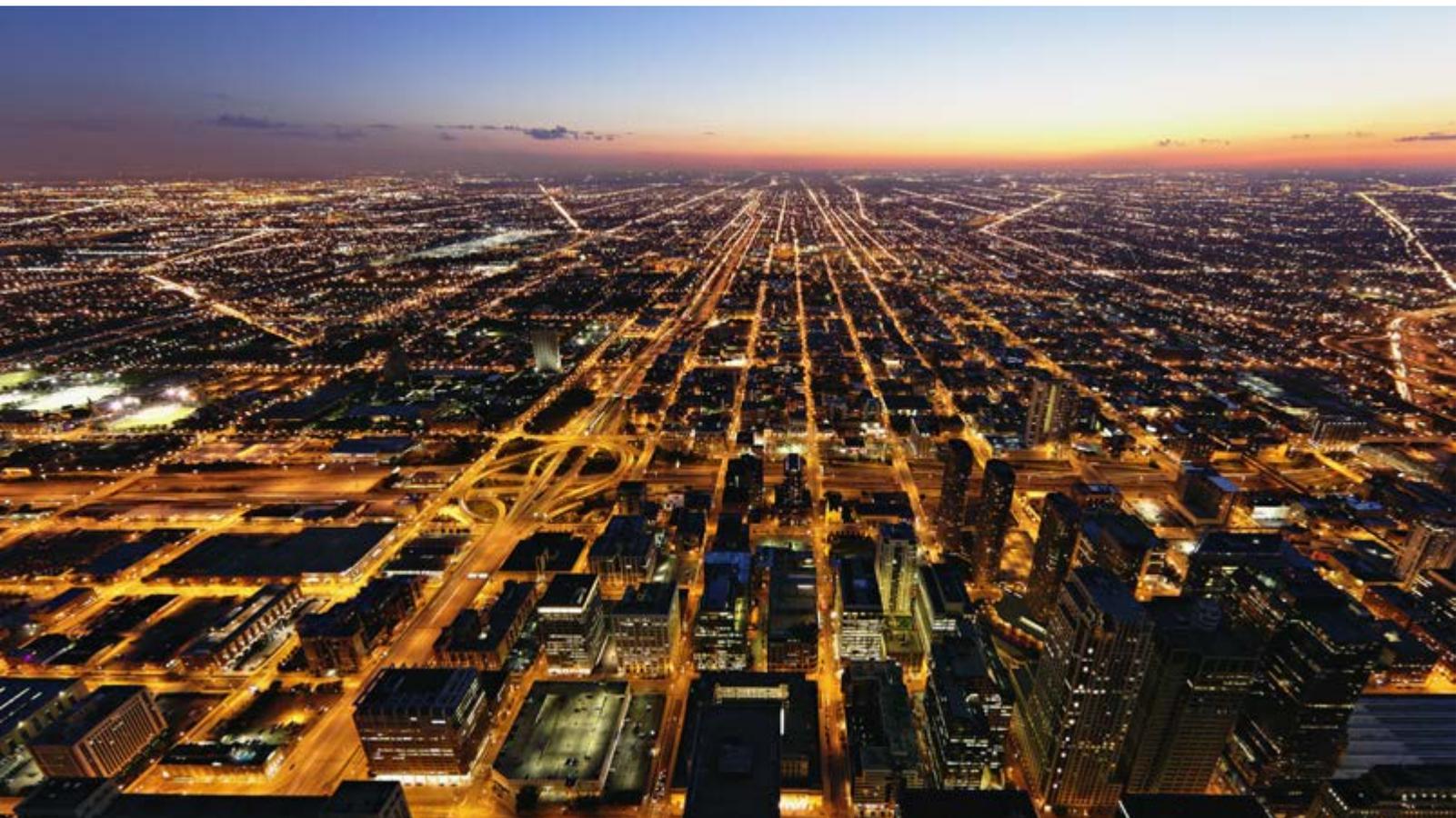
文 / 陈瑛瑛 整理

---

旅游驱动型城市化，是通过吸引游客流以刺激城市内部各项相关产业，从而促进城市化进程的发展。

Tourism-driven urbanization stimulates related industry by attracting tourists in order to promoting the development of urbanization progress through

旅游驱动型城市化主要是通过吸引旅游客流以及刺激现代服务业、交通、商业、房地产、休闲娱乐、餐饮以及其他配套相关产业，为目的地城市提供更多就业机会，而使人流、资源、资本向城市集中，促进城市化的发展。





## 一、旅游驱动型城市化的基本过程

(1) 人口集聚。旅游驱动型城市化过程首先促进了城市人口中第三产业就业人口的增长，集中于旅游服务业和建筑业、房地产业。同时，由于旅游目的地游客数量急剧上升，出现新的旅游服务行业或原有的旅游产业部门出现劳工不足，导致旅游产业积聚和劳工移民。另一方面，消费导向的旅游移民同时产生。在冬季，我国沿海地区和南方旅游城市，如北海、三亚、海口、昆明、西双版纳等城市因其温暖气候促进旅游业蓬勃发展，吸引了大量季节性迁移和退休移民（杨钊、陆林，2005）。

(2) 产业关联性增强。旅游作为一种特殊的经济活动，能有效地刺激商业、房地产、娱乐、饮食以及服务等行业的发展，因而旅游产业链的结构要比传统产业复杂得多，关联性也大得多。就旅游者需求多样性而言，没有任何一个单独的旅游企业能够生产出旅游者在旅游过程中所需要的全部产品和服务，任何企业都需要这个链条上的各个环节的协作和配合。这个链条所涉及的企业部门的宽度或幅度比传统产业链大得多（李万立，2005）。

旅游驱动型城市化下城市的产业高度依赖于消费产业，其中又以劳动密集型产业为主，提供满足旅游

者不同需求的服务岗位。旅游产业链涉及旅行社、交通、餐饮、酒店、景区景点、旅游商店、旅游车船以及休闲娱乐设施等旅游核心企业，还关联到农业、园林、建筑、金融、保险、广告媒体以及协会组织等辅助产业和部门。

## 二、主要特点

把旅游业作为主导产业发展的地方，城市化具有以下特征：

(1) 房地产投资与投机增长。旅游为主题的房地产开发推动以景区为核心的周边土地与房产价格的飙升。由于资源的稀缺性和旺盛的旅游房地产投机需求，著名景点的旅游地产价值趋向于扩大化。根据三亚市有关部门统计，三亚外来购房者占总销售套数的85%。据三亚市住建局的数据显示，2003年至2010年，三亚房地产开发投资年均以48.43%速度增长，占全社会固定资产投资比重也在逐年增长（王存福，2011）。旅游驱动型城市化下，旅游地产开发对城市化进程的推动与贡献毋庸置疑，且二者相互作用，缺一不可。新建的大型旅游地产项目如酒店、度假村、购物中心等，成为旅游驱动型城市化的背景下，城市化最直观的产物。

(2) 消费与生产关系密切。由于国家在海南实

行国际旅游岛免税优惠政策，三亚出现大量的免税消费场所。

(3) 存在大量季节性工作岗位。

(4) 产生了新的消费场所，如购物中心、商业街、一连串的快餐店、机场、分户出售的公寓大厦等。

(5) 新的与现代消费社会特征相关的目标体系嵌入。

### 三、政策框架

(1) 根据资源特点选择不同开发模式。

模式一：保护为主，限度开发

在以自然旅游为主要产品的地区，重视资源保护和游客管理，避免出现旅游设施建设性破坏，导致旅游环境质量下降，长期以往就会影响目的地品牌，导致当地旅游业衰退，旅游经济萎缩，最终导致旅游城市化失败。为保证旅游可持续发展，协调资源保护与旅游发展是旅游驱动型城市化的基础。

模式二：护用并举，历史活化

历史文化遗存丰富的地区，往往成为地方政府开发旅游最为集中的地区。文化遗产旅游利用成为绝大多数地区的必然选择。在此过程中，需要提倡“护用并举”的原则，也就是既要保护、也要利用；先有保护、后有利用；保护第一、利用第二。文物从不同的角度展示了特定历史条件下的生产力发展水平和社会生活风情，是古代人类文明的遗产。这些遗产生动地记载着各国各族人民生活生产活动的艺术成就和文化结晶，为后人了解前人的历史、科学、文化提供了钥匙和园地。通过文物旅游，人们可以从其中吸取教益，丰富文化生活，提高文化素质，实现文物保护与旅游开发的双赢（梁雨华，2004）。

另一方面，并非所有的文物都具有旅游吸引力。对于普通旅游者来讲，大量历史文化建筑、古迹遗址、名人故里，仅有科学和文化价值，缺少视觉审美功能。对于缺乏足够替代资源、又需创造条件开发旅游的城市来讲，采取创造性表达、展示、再现和体验方式，对业已消失或死亡、深藏于地下、“光有说头，没有看头”的文化要素，通过活化方式（rejuvenation），获得现代



游客的关注和欣赏，已经成为很多地方的现实需要。文化遗产本身并不是旅游产品。没有进行产品的包装和创意，没有经过旅游规划或者是旅游营销，还不能成为旅游产品，这是如何利用文物进行旅游发展的巨大挑战。活化工程不是简单的重建、不是照搬过去的传统、不是复古仿古、不是修旧如旧，活化是在对原有遗产资源和文化本底有了充分了解的基础上，面向80后、90后为主体的现代社会成员的生活方式的需要，进行创造性表征和再现的一个挑战性工作。对待文化遗产不能做简单化、程式化的处理，要根据文化遗产本身特质如结构、布局等进行个性化处理，辅以后代人的使用需求与消费习惯，以可持续再生的方式实现文化遗产的活化。

活化方式在世界各国各地区已有不少实践尝试。香港借着重建、修复和保护古迹等方式，重新规划和重整旧市区，改善市区的生活质量，使其重新焕发生机。目前，香港政府在旧区活化方面，积累了丰富的经验，制定了日益完善的法规政策，确保旧区活化的有序进行，为此专门成立市区重建局，专责处理市区重建计划（周丽莎，2009）。

（2）旅游对城市发展的促进作用。旅游是一个综合的系统，从软性指标来讲，涉及城市整体形象、投资吸引力、产业结构提升、环境卫生水平、现代服务质量等；从具体产业部门来讲，涉及交通、民航、铁路、航运、各类景区、酒店餐饮、商务购物、会展节事、文化创意、娱乐演出、地产开发、金融服务、医疗卫生、公共服务等上百个行业。与许多其他产业不同，旅游业的产业范围较难界定，其产品生产的社会化程度较大、关联性、依托和带动功能都很明显。

### 【专家观点】

旅游产业政策对我国旅游业发展起到重要的积极作用，各地政府需要通过建立科学的产业政策体系，用以引导建立起一个竞争有序、分工合理的旅游市场体系。（张凌云，2000）

对于特大城市、工商业城市来讲，也许旅游业本身对城市经济贡献率并不大，但旅游业是否健康发展却是这个城市软实力、整体竞争力的一个晴雨表。现代城市应是多功能的城市，而旅游中心功能作为城市共性的功能会随着城市的发展越来越强化。（魏小安，2001）

驱动城市旅游增长的正反馈结构力量不够大，而旅游和城市增长引发的负反馈机制在短期内就会蓄积力量，限制城市旅游的进一步增长。（徐红罡，2005）

（3）旅游用地对城市化进程的优化作用。就像任何产业的发展一样，旅游发展也需要占用一定面积的土地。但旅游用地又与其他类型的用地有较大的不同，其中允许一定条件下的多重功能和非排他性这一特点尤其突出。一片油菜花地，本来是农业用地，但春季的观光农业和休闲农业则可将其视为旅游观光用地，二者之间是互相兼容的。随着各地政府对旅游业重要性认识不断提高，对土地适宜性研究中已经出现旅游用地适宜性日渐增多的趋势（史同广、郑国强等，2007）。

（4）协调城市旅游发展与本地居民利益分享的关系。实际上，一个城市发展旅游业的根本目的就是为了促进本地社会经济的全面发展，旅游发展首先就应考虑本地居民的意愿和需要，旅游驱动型城市化，本地人的利益、当地社区的发展需要，才是城市化的重要基础。实际上，国际机构和政府部门已经认识到当地居民的利益分享与社会参与在优秀城市旅游目的地建设中所具有的重要意义。在世界旅游组织和中国国家旅游局联合研制的《中国最佳旅游城市标准》中，就明确提出当地居民获益度、满意度和参与度作为9个专门的评估领域之一（吴必虎、冯学钢等，2003）。在这一过程中，要不断提高城市居民和旅游者的整体素质，使关心维护城市与旅游的可持续发展成为居民和旅游者自觉的行为，满足居民分享旅游发展成果、实现社区发展的要求，只有这样才能保证下一步的旅游开发顺利开展，这是旅游驱动型城市化健康发展的根本保障。

#### 四、类型

表1 美国旅游驱动型城市化类型

旅游城市化类型	旅游城市类型	大都市统计区 (MSA)	娱乐服务业从业人员 所占比率 (%)	区位商
资本投入文化娱乐 驱动型	旅游都市 (区位商大于3)	大西洋城	11.40	7.50
		拉斯维加斯	9.85	6.49
		里诺	9.64	6.35
		奥兰多	6.03	3.97
退休疗养与 海滨度假驱动型	休闲城市 (区位商1.3-2.5间)	那不勒斯	3.22	2.12
		累克兰	2.84	1.87
		萨拉塔	2.58	1.70
		西部棕榈沙滩	2.58	1.70
		皮尔斯堡	2.34	1.54
		巴拉马城	2.18	1.44
		迈尔斯堡	2.11	1.39
		代托纳比奇	2.07	1.36

资料来源:《多途径城市化》, 170页

(1) 资源驱动观光度假导向型。指以现有遗产资源为基础, 发展观光旅游或休闲度假旅游为导向的旅游城市化过程。这一类型的城市本身具有一定旅游资源基础, 围绕观光旅游、休闲度假产业逐步发展起来, 是最为常见的旅游导向型城市化过程。该类型典型案例有: 海南三亚、云南丽江、广西桂林, 以及美国的夏威夷等城市。

现阶段, 我国各地城市利用观光旅游资源发展旅游产业, 带动区域经济发展, 进而推动城市化进程的案例非常普遍, 但也存在一些问题, 这些问题突出集中在过度依赖门票经济、衍生产品开发较为滞后; 大量游客在旺季高度集中给当地旅游资源带来很大环境压力; 民族文化为主的观光旅游城市对民族文化的脆弱性和原真性认识不足导致非物质文化有所损失; 通过旅游产生的经济效益与当地居民的收益水平相关性较小等几方面。基于观光资源产生的旅游型城市化需要在这些方面研究对

策、提升发展水平和城市软实力, 才能实现更长期的发展目标。

(2) 资本驱动休闲娱乐导向型。休闲娱乐导向型城市化指基于休闲、娱乐和生活品质目的的度假旅游作为主导因素推动城市化进程。这类旅游城市本身几乎没有特别突出的旅游吸引物, 但在特定历史条件下, 由于受到强烈的政策导向或者大量资金投入, 在一定区域范围内仍可形成具有影响力的娱乐休闲旅游城市, 休闲娱乐活动成为整个城市经济社会发展的支柱。

大地风景就是在这个过程中提出TOLD (Tourism Oriented Land Development) 模式, 指在一片相当规模的地区范围内, 通过对旅游资源的创新开发、重新开发和补充开发等方式, 以旅游开发为先导和主要功能方向, 并结合房地产、户外运动、商务会展及其他更多业态进行开发、形成的多功能复合型的土地发展模式。

BES

① 版权申明: 本文观点与内容均摘自《多途径城市化》一书, 版权所有, 请勿转载。更多内容请参阅原著。



# THE RURAL AREA DEVELOPMENT PATH IN THE OPPORTUNITY OF NEW-TYPE URBANIZATION

## 新型城镇化机遇下，乡村发展路在何方

文 / 姜丽黎 整理

新型城镇化机遇下，乡村发展应该追求乡村现代化的实现，包括乡村经济的现代化，乡村生活方式、生活质量的现代化。  
The development of rural area should pursue the realization of rural modernization, including the modernization of economic, living style and quality.



城镇化绝不意味着消灭乡村，是城乡一体发展，城乡和谐发展。那么，乡村发展的出路到底在哪里？

## 一、新型城镇化机遇下乡村发展之路

### （一）中国农村发展历史演变

新中国成立后，我国农村发展进入一个与之前根本不同的阶段，这种不同在于作为农村制度基石的土地所有者形式发生了彻底变化，而并非指生活状况或习俗方面的扭转。土地由私有转为国家所有，在农村地区则为集体所有，农民都是农村集体的一员。一直以来，我国绝大部分地区都走着一条以政府经营为主导、依托外延式扩张的功利型城镇化道路，其典型特征就是以土地城镇化带动人口城镇化。

中国农村主要经历了以下几个历史演变阶段：

#### 1.1949~1957年：建国后农村土地第一次“分”和“合”

该阶段是我国的经济恢复时期与社会主义经济制度建立时期。将封建地主的土地所有制变为农民个体所有制，而后又由农民个体所有制变为集体所有制。这一时期的农业合作化改造进程过急过猛，强调集中生产，忽视了农业生产和手工业生产的特点和家庭经营的重要作用，且不允许农民经商，这就损害了农民的利益，挫伤了农民的生产积极性，这些都对农业经济发展产生了负面的影响。

#### 2.1958~1978年：人民公社限制农村生产力发展

这20年，由于种种复杂的原因交织，导致“大跃进”运动对国内经济，尤其是农村地区生产力造成了极大损害，农村生产一度倒退。

#### 3.1979~2005年：改革中的农村——农村土地的第二次“分”

1978年，随着我国农村土地制度发展的第二次“分”，农民开始长期拥有土地经营权，为农民架起了由“脱贫”到“致富”的关键桥梁，是我国农业真正走上高效发展之路和农村良性发展的转折。

#### 4.2006~2011年：社会主义新农村建设

2006年的中央1号文件《中共中央国务院关于推进社会主义新农村建设的若干意见》，正式提出新时期我国农村发展的方向是“社会主义新农村”，并通过《十一五规划纲要建议》，提出要按照“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的要求，扎实推进社会主义新农村建设。

#### 5.新型城镇化是农村未来发展之路

2012年党的十八大报告中明确提出工业化、信息化、城镇化和农业现代化是全面建成小康社会的载体，新型城镇化要以服务在此居住和生活的人为中心，以产业吸引人才居住。党的十八大提出开创“新型城镇化”发展道路的指导思想，对于破解中国二元经济结构具有推动作用。

### （二）新型城镇化，中国农村未来发展之路

在过去的农村城镇化过程中，土地财政自然大行其道，但农民在土地流转过程中的利益却没有得到保护，甚至有部分地方政府为了造城、扩城不惜侵占耕地，动摇了我国农业安全的根基。若长此以往，结果很可能是“城市”涌现了，但农村衰落了，这不利于我国的可持续发展。

我国面临着农村人口多、相对落后的农村多、农业基础薄弱的农村多等现实问题，想要在短时间内将农村

人口导入城市，或是实现农村向城市升级是不现实的。因此，当前最需要做的不应是“造城运动”，而是应妥善解决“三农”问题，为新型城镇化打好基础，这也就在客观上要求未来的农村建设要走一条与此前“土地城镇化”不同的发展道路。

党的十八大报告提出，坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路。新型城镇化是城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展基本特征的城镇化，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。

新型城镇化的核心在于不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价，着眼农民，涵盖农村，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，促进经济社会发展，实现共同富裕。新型城镇化的“新”也是城镇化发展由速度扩张向质量提升“转型”，由过去片面注重追求城市规模扩大、空间扩张，改变为以提升城市文化、公共服务等内涵为中心，真正使我们的城镇成为具有较高品质的宜居之所。

新型城镇化的特色就是要由偏重城市发展向注重城乡一体化发展转变，也就是说要由原来的“重城轻乡”、“城乡分治”，转变为城乡一体化发展；并且从改革角度讲，要由原来的重单项突破，改变为大力推进户籍、保障、就业等综合配套体制改革。

## 二、城乡关系新论

### （一）城乡阴阳平衡理论

乡与城同等重要。运用城乡阴阳平衡论构筑新型的城乡关系，呼吁尽早解决城乡二元矛盾冲突；乡村地区建议引入多途径现代化而非全域城市化的理念。

### （二）快城慢乡理论

“快城”是指在城市保持现有的发展速度，进一步提高城市化水平和工业化水平；“慢乡”则指用“慢

城”理念指导乡村地区经济社会的发展。城市为环城市乡村休闲的发展提供丰富客源，乡村成为日夜奔波忙碌的城市人周末闲暇之余的港湾。

### （三）乡村现代化理论

乡村现代化包括乡村经济的现代化，即农业生产的规模化、机械化、集约化、商品化，与农产品深加工有关的产业的商品化、市场化；还包括乡村生活方式、生活质量的现代化，即追求乡村的物质文明和精神文明现代化，有舒适的环境和健康的人。

## 三、乡村发展的出路在哪里？

在世界城市发展史上，城市与乡村总是相互依存、对立统一而存在的。乡村与城市同等重要，既然我们不能把全部乡村都变成城市，那么就要在“乡村”上做文章，走非工业化道路，把乡村建设成真正现代化的



乡村，实现城市与乡村的有机结合，相互促进，共同发展。

北京大学“多途径城市化”研究小组通过研究，提出了“乡村现代化”的概念，他们认为乡村现代化不同于乡村城镇化，不一定必经第二产业的发展，可以直接从第一产业发展至第三产业的途径，以及第一产业与第三产业并存的方式推动乡村现代化。多途径乡村现代化更加重视现代农业、观光农业、农村现代服务业共同带动的乡村现代化模式，简称“1+3”模式。通过“1+3”发展模式，可以同时实现乡村现代化与保存乡村地方特色的双重目标。

乡村现代化是全方位的现代化，是从传统向现代发展的历史过程，包括经济、政治、社会、文化、生态环境五大方面。

(1) 乡村产业现代化与传统产业的传承发展。乡村经济建设的现代化，依赖于乡村产业现代化的发展，

主要指农业现代化、乡镇企业现代化发展、以及乡村第三产业的发展，其中第三产业的发展则主要依赖于观光农业与乡村旅游为代表的相关服务产业的发展。

(2) 乡村生活方式现代化与慢生活方式的保持。在乡村引进先进、健康、文明的现代生活方式的同时，要摒弃一些不利健康的生活方式，积极引导村民融入现代生活，建设乡村生活新风尚，建立良好邻里关系，提倡淳朴善意的人际交往方式。

(3) 乡村文化现代化与乡村传统文化的传承。要开展丰富多样有益身心的乡村文化活动，抑制不良的生活现象。随着乡村经济发展，社会生活的快速变化，许多传统乡村文化正在急剧流失，传统文明的流失是乡村文化发展的一大损失。保护与发展传统乡村文化、继承优秀的乡村民俗与传统技艺迫在眉睫。

(4) 乡村现代社会组织与宗族传统自治能力。对于中国乡村社会的治理，我们需要重新思考，如何根据中国乡村政治文化的特点，充分利用宗法意识与宗族结构，建构官民共治的乡里制度，积极主动利用巨大的宗族内聚力，将国家权力渗透到乡村社会，从而实现对乡里社会的有效影响力，促进区域稳定与繁荣。

乡村现代化的途径也是具有多样性的，可通过现代农业（观光农业、设施农业、创意农业等）、乡村旅游的发展，以及高尔夫驱动等方式来带动乡村实现现代化。

## 参考文献

- [1]孙莹，李振兴.“新型城镇化”背景下旅游古镇的保护与复兴[J]. 技术与市场，2012，10.
- [2]潘晟. 新型城镇化需要新型农村规划. <http://opinion.hexun.com/2013-02-26/151461897.html> (来源：上海金融报)
- [3]新型城镇化——中国农村未来之路. <http://news.hexun.com/2013-03-14/152079922.html>
- [4]北京大学“多途径城市化”研究小组.多途径城市化[M].北京：中国建筑工业出版社，2013：187-192. BES



# DISCUSSION ON THE DEVELOPMENT PATH OF TOURISM-DRIVEN RURAL MODERNIZATION

## 旅游驱动型乡村现代化发展途径探讨

文 / 姜丽黎

旅游驱动型乡村现代化，是指通过旅游业实现农民从农业转移向第三产业，从而实现城镇化的过程。

Tourism-driven rural modernization is the process that transferring the farmers from agriculture to the service sector in order to realize urbanization.



中国工业化进程已进入中后期阶段，快速扩张的动力已趋弱，中国需要多途径城市化，旅游型城市化便是社会发展到一定阶段后城市发展的一种自觉途径。乡村现代化发展是城乡两种生活方式并举、城乡同时现代化的乡村发展模式，主要是指生活方式的现代化。

## 一、何为旅游驱动型乡村现代化发展

最早提出旅游城市化的是澳大利亚学者Patrick Mullins，他于1991年提出“旅游城市化”(tourism urbanization)，认为旅游城市化是20世纪后期在西方发达国家出现的，基于后现代主义消费观和城市观的一种城市形态，是一种建立在享乐的销售与消费基础上的城市化模式。

对于旅游型城市化国内学者也有不同的界定。北京大学“多途径城市化”研究小组通过研究，认为旅游驱动型城市化主要是通过吸引旅游客流以及刺激现代服务业、交通、商业、房地产、休闲娱乐、餐饮以及其他配套相关产业，为目的地城市提供更多就业机会，而使人流、资源、资本向城市集中，促进城市化的发展。旅游驱动型城市化的主要特征包括：①具有一定区域范围影响力的旅游吸引物，包括自然文化遗产资源以及人工吸引物等；②旅游业在地方经济中占据主导地位并带动了相关配套产业的发展；③旅游及相关产业提供就业机会而吸纳了大量劳动力；④形成以旅游资源或旅游区为核心的城市空间发展增长趋势；⑤旅游服务体系完备，整体服务水平较高。

大地风景认为，旅游驱动型乡村现代化主要表现为旅游驱动型城镇化发展。旅游驱动型城镇化是指以旅游功能作为城镇功能的重要部分，通过旅游业直接或者间接解决农民就业问题，从而改变城镇人口的就业结构，实现农民从农业转移向第三产业，城镇人口逐渐增多，

城镇规模不断增大，城镇功能得以提升，从而实现城镇化的过程。旅游是推动城镇化进程的主要动力，有助城镇化现代化的实现，旅游业与城镇化呈互推发展之势，城镇化过程有效地促进了旅游业的发展，而旅游业的发展也显著提升了城镇的综合实力。

## 二、旅游对乡村现代化发展的积极作用

预计到2050年之前，中国的城市化率要提高到70%以上，因此，未来10—15年中国仍将处于城镇化快速发展阶段。过去一个阶段由于历史、体制等多种原因，中国的城镇化出现了众多亟待解决的问题。说到底，城市化的关键要素是人而非城，城市化的结构是产业结构而非物质结构，而城市化的根本目的是提高人民的生活品质而非改变生活场所。旅游型城镇化是未来乡村城镇化发展的一条新路，是城乡两种生活方式并举、城乡同时现代化的城镇化，旅游型城镇化与其他城镇化类型兼容性强，可优势互补。

### 1. 旅游业具有高度的关联性，其联动效应是城镇化的基本动力

旅游产业是一个高关联度的朝阳产业，它具有的综合性、产业关联性强等特点，这使旅游产业在带动相关产业发展、拉动经济的快速增长等方面起到非常重要的作用。旅游业发展的同时能很好地带动相关产业的发展，与其他产业相互渗透和融合。产业之间相互渗透并融合会形成新的产业业态，而这些新业态的出现成为拉动经济的新的增长点。

### 2. 旅游可以提供更多的就业机会，改善农民的生活水平

旅游业是劳动密集型产业，就业门槛低，就业范围广，就业层次多，吸纳了大量因人口自然增长新增加的劳动力，以及因产业结构调整升级从第一、第二产业转

移出的大量富余劳动力，服务业及相关的第三产业就业人口比例增加。旅游的发展可以增加区域内的人流、物流、资金和信息流的流动，能为社会提供大量的就业机会，增加农民收入，从而提高农民的生活水平。

旅游业的发展改善了村民的生活，同时也改变了村民的生活方式，村民的从业结构由传统的农业生产结构转为现代的农商结合模式。

### 3. 旅游有助于改善城镇基础服务设施

旅游业是涵盖食、住、行、游、娱、购等各方面的综合产业，旅游业的快速发展，会带动区域的基础服务设施和交通设施的建设与发展。而且，随着旅游的深入发展，会推动区域休闲度假设施和服务设施等相关产业产品的换代升级。

### 4. 旅游有助提高村民的精神文化修养和价值观，真正实现人的城镇化

旅游业扩大了区域对外开放，通过增强区域与外界的物质、能量、信息、人员的流通，加速当地居民的观念更新和文化素质提升，在就业的同时感受现代化的生活方式，更快地接触和接受现代文明，在物质和精神上均实现现代化，从而真正意义上地实现城镇化过程中“人”的城镇化。

### 5. 旅游发展有助改善和保持生态环境和人居环境

旅游在开发中注重对当地历史文化和特色建筑的保护，也注重对自然环境的保护，旅游消费符合新时代的

消费观，在推动城镇发展的同时，能合理调整城镇空间布局、改善生态环境和人居环境、提高城镇的精神文化内涵，从而达到建设可持续发展的宜居城镇目标。

## 二、旅游驱动型乡村现代化发展的若干途径

### （一）城郊辐射型旅游城镇化途径

#### 1. 城郊辐射型旅游城镇化概述

城市化的不断深入，饱受“城市病”困扰的都市人群，都非常渴望亲近大自然，对绿色、休闲、健康有着强烈的诉求，他们需要用慢节奏的生活来缓解紧张的工作生活压力。

位于大中城市城乡交错地带的村镇，具有优越的地理位置优势，受城市经济及基础设施等辐射影响，这些地区通常交通便利，可达性较强，同时又具有优美田园景观，这类村镇通常会成为旅游地产的青睐对象，以服务本地居民为城镇发展目标，为市民提供各种郊野休闲娱乐活动，以休闲度假、商务会议、农业观光休闲为主题，逐渐发展成旅游休闲小镇或者农业休闲观光为主的生态休闲小镇，从而实现旅游型城镇化。在北京、上海等大中城市的城郊尤为多见。

#### 2. 城郊辐射型旅游城镇化实施途径

城郊辐射型旅游城镇化实施途径可概括为：

（1）农民或劳动力会逐渐向城镇转移，农民不再是单纯地从事农业，除了传统的农业，会更多地集中于提供餐饮接待等服务。

（2）村镇生产生活资料逐渐转向为旅游服务，村民的住宅从传统的居住功能转为旅游接待，农田则由传统的种植功能转为观光采摘等旅游休闲功能。

（3）村镇产业逐渐转向餐饮接待、观光休闲等旅游服务业为主的第三产业。

（4）村镇住宅不仅仅服务于本地农民，城市居民



会考虑购买第二住宅用以周末休闲度假，同时城镇发展壮大的同时也会吸引周边农民或其他投资者来此购房，城镇人口不断增加，同时城镇人口结构发生变化，由单纯的农业人口，逐渐转为农业人口和城市居民的组合。

### 3. 案例介绍

城郊型旅游城镇化过程中常见的一种形式就是“农家乐”为代表的乡村旅游的发展。成都市是中国农家乐的发源地。“五朵金花”就是成都农家乐旅游的典范之一。“五朵金花”位于成都市锦江区三圣乡，以“花香农居”、“幸福梅林”、“江家菜地”、“东篱菊园”、“荷塘月色”命名，分别是在该乡五个村庄的花卉种植基础上，通过“花”和“农家乐”，把城市和乡村连接在了一起。现已成为国内外知名的休闲旅游娱乐度假区，成功地实现了以旅游推动地区城镇化过程。

(1) 从地区性质看，该区由成都市锦江区城郊的一片农村地区华丽转身成为国内外知名的休闲旅游娱乐度假区。

(2) 从农民角度，通过农民专业合作社将农民的土地集中起来，流转农村土地承包经营权，突出连片联户开发，共同扩大发展的市场空间，提高了土地的集约化程度。通过多渠道来增加农民收益，首先，农民可以通过土地的转包、出租等形式获取租金，其次，构建农民就业体系，开发服务型、社会型、自主型、创业型、公益性等不同岗位，多渠道促进农民就业，同时，统筹城乡社会保障体系，保障农民利益。农民从以前从事农业转为以服务接待业为主。

(3) 从农房改造和基础设施方面，近年来，三圣花乡按照“宜拆即拆、宜建则建、宜改则改”的办法改造了3000多户旧农居，注重突出蜀文化民居风格，把原来的6个行政村合并成5个景区。建立农村新型社区，并配套建设学校、农贸市场、社区公共服务站、健身器材等公共服务设施，积极引导农民向中心社区集

聚，即将完工的2个农村新型社区占地500亩，能安置农民2.2万人。

(4) 从农业角度看，“五朵金花”地区已不再是经营传统的耕作种植农业，替代传统的农业的是休闲观光农业和文化创意产业，以旅游业为主的第三产业在这里得到了大力发展。

## (二) 景区依托型旅游城镇化途径

### 1. 景区依托型旅游城镇化概述

一些远离城市的著名自然风景区，由于环境容量及自然条件的限制，通常不具备接待大规模游客的条件。这些旅游目的地的周边的小镇或村子，虽然不在景区范围内，但自然景色也不错，加上地理位置上的优势，分担了景区的旅游接待工作，最终成为景区的旅游集散地，形成人口聚居地，从而实现旅游型城镇化。比如九寨沟景区、黄山景区周边区域的城镇化。

### 2. 景区依托型旅游城镇化实施途径

景区依托型旅游城镇化实施途径可概括为：

(1) 在景区开发前，该区域只是普通乡村地区，随着景区的开发与发展，游客量的增多，逐渐了分担了旅游景区的旅游接待，村民及劳动力逐渐集中，中心区域会逐渐发展成具有餐饮、住宿、购物、娱乐等功能的集市，从而也加速了区域的现代化过程。

(2) 区域人口结构由本地村民转为村民和游客及投资客等构成，其随着游客量地增多，城镇人口规模也将增大。

(3) 农民从村民转为服务接待人员，在旺季为旅游从业者，在淡季可能还会从事部分农活，但以从事旅游服务业为主。随着与外界交流的增多，游客的精神文化内涵也得以丰富，促进了生产生活方式的改变。

(4) 在发展到一定程度后，城镇产业会从简单的旅游接待逐渐转向及旅游接待、娱乐休闲、度假等于一



体的综合产业结构。

### 3. 案例介绍

汤口镇位于驰名中外的黄山风景区南麓，是黄山的主要生活服务基地和旅游接待基地，以旅游接待为功能目标，不断改善区域基础设施，改变了脏、乱、差的局面。围绕打造“一流旅游名镇、休闲养生福地、文明和谐新区、综合服务基地”的战略定位，以旅游经济发展为牵动，不断壮大经济实力，实现并推动城镇化发展。

至2006年，集镇区已基本形成旅游的食、住、行、游、购、娱等产业格局，服务功能日臻完善，境内各旅游经营工商户400多户，旅游直接从业人员达2000人。2003年镇属景点累计接待中外游客38.35万人次，实现门票收入1136.6万元，以旅游为主的三产对财政收入和农民收入的贡献率达80%以上。2004年，汤口镇景区共接待中外游客63万人次，2009年，镇域人口1.18万人，旅游接待162万人次，实现财政收入4250万元。现阶段汤口镇还依托三个基地（汤口—寨西综合旅游服务基地、山谷旅游观光创意产业园基地、芳村与冈村农家乐服务基地）的升级改造和新农村建设，不断促进城镇化的深入发展。

### （三）资源富集型旅游城镇化途径

#### 1. 概述

自身拥有特色旅游资源的城镇，即便是缺乏地理位

置和交通上的优势，但城镇本身就是具有强大吸引力的旅游吸引物，通过特色的旅游资源，打造核心旅游吸引物，发展旅游经济，从而实现旅游型城镇化的途径。以拥有独特历史文化、建筑特色、民俗文化等的历史古村落较为常见。

#### 2. 实施途径

资源富集型旅游城镇化实施途径可概括为：

（1）在旅游开发的过程中，受地理位置，交通条件、基础设施等限制，村镇的开发往往落后于城市、县城可达性更强的地域。当经济发展水平提高到一定程度后，人们才逐渐将注意力集中到这类资源富集型的偏远村镇。

（2）在旅游发展的过程中，本地居民也从普通农民转为旅游业的积极参与者，参与旅游服务接待，商业零售，旅游向导等，思想受到外界文化信息的冲击，精神文化不断得以丰富，传统的乡村生活方式发生了很大变化。

（3）通过旅游发展，整合城镇自然文化资源，树立地方品牌，促进旅游产业发展，从而推动区域经济发展。

#### 3. 案例介绍

皖南西递是极具代表性的古民居旅游景点，至今尚保存完好明清民居近200幢，徽派建筑错落有致，砖、木、石雕点缀其间，素有“桃花源里人家”之



称。旅游业的发展使得村落整体的综合实力得以提高，为了提高古村落直接的可达性和景区之间的串联，修建了大量基础设施，给居民带来了便捷的交通和顺畅的通信。

旅游的发展，同时也改变并丰富了农民的就业方向，据相关调查显示，西递的村民务农比例由41.8%下降到了36.3%，经商比例则由原来的7.7%上升到23.1%，同时，农民的收入也得到很大的提高，生产和生活方式都在一定程度上发生了变化，促进了人口城镇化的发展。

在发展旅游的同时，随着村民视野的扩大，文化素质和价值观也发生了变化，意识到自己的“破房子”原来是块宝，加强了保护意识，对可持续发展旅游有实质性的认识，同时也促进了城镇化的持续发展。

#### （四）文化创意型旅游城镇化途径

##### 1. 文化创意型旅游城镇化概述

在本身旅游资源禀赋较好，但还不足以成为独立旅游目的地，或者资源禀赋不高的普通区域，通过结合历史文化、民俗文化或者特色主题进行文化创意，以创造力为核心，强调一种主体文化或文化因素依靠个人（团队）通过技术、创意和产业化的方式开发、营销知识产权，成为创意休闲小镇或者具有创意主题的特色社区，从而实现旅游型城镇化道路。

##### 2. 文化创意型旅游城镇化实施途径

文化创意型旅游城镇化实施途径可概括为：

（1）围绕某一特定的主题进行文化创意，吸引相关的创作家、企业等入驻或者对该区进行主题创意开发，发展创意产业，形成产业聚集，入驻的企业或个人逐渐成为产业区的居民的一部分。原有的村民被重新安置，或者加以引导，加入创意产业的生产经营活动中。

（2）文化创意产业发展到一定规模，区域的各项功能设施和基础设施均得以完善，对旅游者也具有较强的吸引力，从而带动了旅游业的发展，丰富了区域的产业结构。

（3）文化创意型驱动下的城镇化区域外来的常驻人口素质较高，本地村民在旅游开展过程中也丰富了精神文化内涵，更易实现人的城镇化。

（4）以文化创意产业、旅游业为主的第三产业将是该区的主导产业。

##### 3. 案例介绍

宋庄位于通州区北部，总面积百余平方公里。砖瓦房、玉米地、水果摊、小卖部，初入镇子，只觉这里跟京郊农村没有什么区别。但隐藏在乡村风土之下的宋庄却是北京乃至全国规模最大、知名度最高的艺术家群落。这里地处偏远乡村，毗邻潮白河，可以满足艺术家内心中追求安宁、原始生活的愿望；而距繁华的市中心不足20公里，距离CBD13公里，从这里驱车仅1小时便

可到达国贸地区，那里高度繁华的现代化气息又能使艺术家们很容易融入闹市。

2003年，当地艺术家有二三百人，到2005年猛增到700多人，现已有千余艺术家在此“落户”。宋庄镇政府2004年提出文化造镇，因势利导发展文化经济，目标是建设世界最大的原创艺术家聚集地和集产学研为一体的艺术硅谷。通过积极的社会动员，村民对发展文化创意产业比较理解和支持，并参与到相关产业配套服务的提供中来。

宋庄坚持引进艺术家，坚持市场主体建设和项目建设并重，积极催生市场主体，引进文化机构和企业，加强基础设施建设，兴建以宋庄美术馆为代表的公共文化服务设施，成立直接服务于艺术家的宋庄艺术促进会，对原创艺术产业集聚区的升级起到助推作用。2005年，宋庄镇域生产总值12.5亿元，税收2.57亿元，农民人均收入9285元。宋庄文化创意产业的发展大大推动了地区城镇化进程。

### 【参考文献】

- [1] 付晓峰.旅游型城市化，城市发展的一条新路——吴必虎教授专访.济南日报，2011年9月1日
- [2] 北京大学“多途径城市化”研究小组.多途径城市化[M].北京：中国建筑工业出版社，2013
- [3] 陈鹏.贫困地区旅游城镇化发展模式探索[J].城市化杂志
- [4] Mullins P. Tourism urbanization[J]. International Journal of Urban and Regional Research, 1991 15(3):326-342.
- [5] 陆林,葛敬炳. 旅游城市化研究进展及启示[J].地理研究,2006,25(4)
- [6] 徐光平. “十二五”时期协调推进新型城镇化与新农村建设研究.东岳论丛, 2011, 32 ( 8 )
- [7] 中国社会科学院城市发展与环境研究所，社科文献出版社.《2010年城市蓝皮书》.
- [8] 高云才. 我国200余地级市中183个拟建设国际大都市. <http://news.sina.com.cn/c/2011-02-14/064921949535.shtml>
- [9] 草根海洋.观光休闲农业的标杆：成都新农村建设“五朵金花”. [http://blog.sina.com.cn/s/blog\\_3e46393b0100qi1n.html](http://blog.sina.com.cn/s/blog_3e46393b0100qi1n.html)
- [10] 汤口镇志办.第五章旅游业.汤口镇志. <http://www.tangkou.gov.cn/DocHtml/1/2009/8/3/1855939545.html>
- [11] 周莉.试论旅游业发展对农村城镇化的驱动[J].职业圈, 2007, (3)
- [12] 盛永利，黎筱筱，杨小兰等. TOLD模式：旅游导向型土地综合开发[M].北京：北京大学出版社，中国林业出版社，2010. **BES**



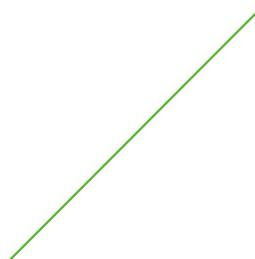
05

BES PROJECT

／  
案 例

# THE INTERPRETATION ON THE PLANNING & DESIGN OF OLD TOWN JUNZHOU, DANJIANGKOU CITY

从古均州到新均州，从千年古城到古镇社区  
——丹江口市均州古镇规划设计解读



均州项目的建设与水北调中线工程、鄂西生态文化旅游圈、大武当文化复兴三大背景有至关重要的关系，使本次规划超越了简单的移民安置规划，被赋予了更高诉求。

The construction of Junzhou project realized the importance of middle route project of S - N water diversion, western Hubei eco-cultural tourism lap and the Renaissance of Wudang culture, which made this planning exceeding simple planning for resident relocation and being endowed higher demands.

# THE INTERPRETATION ON THE PLANNING & DESIGN OF OLD TOWN JUNZHOU, DANJIANGKOU CITY

从古均州到新均州，从千年古城到古镇社区  
——丹江口市均州古镇规划设计解读

文 / 均州项目组



## 前言：一座千年古城的生命足迹

战国时期，形成城市聚落；

汉魏六朝时期，成为库区一带著名的军事据点；

唐宋时期，是库区范围内唯一的一座州级城市，唯一的一个政治行政中心；

明代，永乐皇帝“北修紫禁城，南修武当山”时，敕令按照北京皇城的规模建设均州古城。古城城池结构巩固，有“铁打的均州”之誉，是当时的政治经济文化中心，也是往来商旅停留、香客朝拜武当的必经之地；

1953年，因南水北调工程修建丹江口水库，均州古城淹没于水下；

2010年，丹江口水库水位升级，均县镇再次迁建；

2012年，均州镇将呈现给世人什么？

…….

均县镇，位于丹江口水库库区，新集镇的规划设计隶属于南水北调中线工程、丹江口水库二期工程的移民安置工程。2010年11月，北京大地风景旅游景观规划院院长吴必虎教授率领团队在进行丹江口库区生态旅游开发项目考察时，接到丹江口市政府的委托进行均县新集镇的规划设计。返京后，以王珏副院长为核心的项目组人员随即展开了工作。经过3个月的紧张工作，完成了均州新集镇从空间总体规划到建筑设计的全套方案，并于2011年1月份顺利通过评审，同期开工建设。2012年，根据南水北调中线移民工程要求，均州新集镇将建设完工。

## 明志

接到规划任务后，项目团队对项目进行了全面的综

合分析，认识到此项目在南水北调中线工程、鄂西生态文化旅游圈、大武当文化复兴三大背景后面潜在的至关重要性，本次规划超越了简单的移民安置规划，被赋予了更高诉求：

### • 世界移民安居工程的典范

工程设施移民，涉及到社会经济系统恢复重建的一系列问题，是公认的世界性难题，备受国际关注。

从刘家峡水电站到三门峡水电站，我国的水利工程产生了大量移民，却没有一处移民的生活环境因工程的建成而得到改变，遗留问题得不到解决，新问题又不断出现。南水北调是国家水源安全工程，源头地区更是生态恶化的贫困地区，所以移民安居工程的意义更加重大，直接关系到南水北调中线工程的成败！均州新集镇的迁建，将致力于打造我国水利科学移民的示范工程。

### • 生态文明新镇的样板

生态文明，是中国发展战略的必然选择，在我国生态脆弱和经济贫困的鄂西地区以及作为国家水源地的丹江口水库库区，生态文明建设尤为重要。在均州新集镇的规划设计中，生态文明建设被纳入项目发展目标体系内，通过居民的居住空间、生活空间、生产方式等的转变，打造极具中国智慧的新型生活生产模式。

### • 文化复兴与创新工程的示范

与库区其他区域的移民安置不同，均州古镇移民安置是作为一座拥有千年历史的古城的再次异地迁建工程。作为武当山文化体系的重要组成部分，未来应避免千年的历史文化遗产再次因水库工程而断代，因此项目在规划设计中将大胆尝试对历史文化的记录与再现，采用创新思维，增强历史文化元素与时代发展的适应与融





合。在这里，新集镇将成为引领古镇生活时尚，创造文化复兴的历史传奇，记录并展示均州历史的活态文化场所。

#### • 重构武当山水联系的纽带

均州古城是八百里武当山之始，1953年因丹江口水库工程，古城淹于水下。项目提出，恢复古镇的历史文化地位，再续武当山水同源的文脉渊源，通过均州新集镇的建设，将武当山水紧密结合起来，再现武当山完整的山水文化空间载体。

### 读地

工作启动之初，项目组在历史的演变中寻找均州的生命足迹和文化之源，配套地理信息系统、sketchup建模等手段对场地的地形、地貌、水文特征等进行了认真剖析。

#### • 文化圣地·商业重镇

从历史文脉分析，古均州原为净乐国所在，相传

玄武大帝就出生在净乐国，所谓“玄帝降生于净乐之国”；“祖传帝之先为净乐国王，净乐治麇，而均即麇地”；当年明永乐帝南修武当之时，在均州修建了一座气势宏伟的行宫——净乐宫，除规模略小外，它与故宫的建制几乎完全一样。故史书称“北修故宫，南修武当（净乐）”。武当山道教宫观建筑群和均州古城成为了不可分割的整体。随着武当山的兴盛，均州古城成为武当山脚下服务于来往香客商客的商贸文化重镇。

#### • 狭长地段·靠山临水

集镇新选址距离丹江口水库约2.5千米，总规划面积约4平方公里，是一块狭长的地带，后有靠山前有水环绕，并与丹江口水库相通，符合中国传统的居住区选址的理念。

### 涅槃

从3000年前的净乐国，到300年前的武当山，再到3年后的均州镇，能否在经历了1958年的重创，借助丹江口水库二期工程的迁建之机，实现“大兴”成为摆在



规划组面前的一个课题。

### 总体发展理念：古镇社区

立足于项目的四大诉求，规划提出了“古镇社区”的发展思路来回答在规划设计中对传统与现代、居民与游客以及集镇发展的可持续性几个关键问题和关系的处理。以当地居民为主角，以生活场景设计为核心，统领集镇的物质空间以及文化传承等要素，构建一个再现历史文化基因的现代休闲旅游小镇。

古镇社区在具体的规划设计中突出体现了三个特征，即低碳生态、游居共享与文化引领，以此来形成人与自然和谐共生的生态新镇，生活舒适、尺度适宜、环境优美、社会和谐、游居共享的休闲小镇和富有历史韵味又极具时尚感的特色人文小镇。

### 规划-建筑-景观三位一体空间体系的塑造

#### 一、环境（Environment）

新均州的布局崇尚师法自然之道，通过对安置区内的场地肌理的科学分析，充分利用场地特点，让山、

水、田、镇、公共空间共同形成完美人居环境。尤其强调疏浚及改造现有水系，构建贯穿整个场地的湿地生物栖息地和水景观系统；尽可能保留现有农田和农田肌理成为整个城镇的外部景观，搭建一个充满乡野气息、融合稻田花香的田园景观环境；精心处理开放空间、农田、建设区的交界空间，使之富有变化，从而创造一个舒适的休闲休憩空间体系，小镇如同从山水田园间生长出来一般。

#### 二、空间（Space）：街巷，院落，公共空间

规划设计延续了均州古城的主要肌理，根据场地条件进行调整，巧妙结合房屋布局，从空间的序列变化着手，形成曲折多变的街巷、大小不一的连续院落和层次多变的公共空间，共同构成具有均州古城风貌和湖北民居特色的、极具生活气息的城镇空间体系。

• 街巷：是社区空间的主要骨架，自然曲折变化的步道是街区的主要特点。整个集镇内东西贯通一条主街（陆街）和一条逶迤的水街，并由众多南北向的小巷与外部相通，构成一个疏密有致的街巷网络，充分落实了休闲小镇和（慢）生活小镇的理念。镇区的街巷名称将



恢复均州古城时期的街巷名称，以此作为传承古城历史记忆的一种方式。

• **广场**：是小镇居民文化、社会生活中的重要组成部分，同时也是丰富游客体验、提供相关服务、进行相关参与性活动的必要空间。这些广场由街巷串联，结合宗祠、戏台、鼓场、牌坊等具有历史、文化、人文精神的元素，成为城市中自然而然却又富含文化内涵的空间节点。

• **凹廊**：在湖北的民居建筑群落中，山墙、台基与出挑的屋檐或阁楼形成街道与店铺之间的半公共空间就是凹廊。平日里这是住宅向屋外的延伸，是居民的半私密空间，居民可在此休息、聊天、摘菜。逢赶集日，中心道路是行人快捷流动空间，屋檐或阁楼下为顾客停留空间，街道两侧的建筑是固定的店铺，从外到内，由动到静，各得其所。

• **院落**：借鉴鄂西北遗留的古建群落的空间模型，结合现代建筑设计手法，构建各种古典与现代融为一体的院落空间。院落成为集镇公共服务建筑的基本单元。社区内博物馆、行政服务部门以及镇政府办公区等均以半开放式的院落空间呈现，体验和谐社区理念，为工作人员、居民和游客提供一个开放、自由交流的空间场所。

### 三、建筑（Architecture）：低碳、古韵、文化、亲和性

建筑是新集镇最基本的元素。新集镇建筑的设计确定了以湖北居民为基调，以砖木结构为主导，同时根据现代人们生活方式和审美价值观的变化对内在结构、外立面等方面做出相应改造，满足现代人舒适性、便利性的生活需求。

建筑的设计中突出了低碳理念，取法地方民居的建设模式，大胆创新，将“亮斗”、“天井”、“气窗”等重要的传统方法运用到移民房屋的设计中；借鉴新技术，将“呼吸幕墙”等技术运用到公共建筑中。

在移民的安置房屋建筑设计中，根据“再现文化基因的现代休闲小镇”的发展目标，我们设计提取了“有古韵味、有文化性、有亲和力”三个关键词指导民居建筑的设计。在湖北传统的建筑群落和庭院结构中吸取灵感，选取均州古镇民居中独特的传统符号，以灰砖作为主要建筑材料，局部点缀现代新型材料，构建一个具有浓郁的古镇韵味又不乏现代气息的新古镇建筑群，既满足了人们的现代生活需求，又使移民对均州历史的情感得以延续与发展，还能保证均州文化的衔接。

在宅基地型的民居房型的设计上，将尊重迁建居民传统的生活方式，尽可能满足移民不同的生活、生产需求，通过对楼层及功能空间的多重变化，规划设计提供了多达21种房型，包括了家庭旅馆式住宅、普通住户住宅、商业店铺或餐馆型住宅，保留了居民根据自身情况自由选择的可能，也丰富了街道立面。此外，规划设计为其它居住类型又提供了15种户型，以满足人们的多种需求。

公共建筑物或与街道融为一体，或成为空间序列中的点睛之笔，融入整个城镇空间，成为一支现代与古典相得益彰的协奏曲。

### 四、设施（Facilities）

新集镇以满足安置居民的生活需求为基点，传承古均州“崇文重教、商业繁荣、文化富集”的脉络，以最佳宜居小镇的标准进行配套服务设施的规划和设计。方案中将最好的设计留给幼儿园和中小小学，并配套了社区图书馆、博物馆、工坊、体育场地、酒店、医院、养老院、休闲酒吧等丰富的设施内容，真正形成可居可游的服务体系。 **BES**



