

乡村振兴规划本质：打通“人-地-钱”

(北京至道文旅规划院)

一、乡村凋敝本质：四大产业要素各个都缺

当今多数乡村为什么凋敝？看看经济学中的四大产业要素：资本、土地、劳动、企业家才干——乡村缺几个？！

1、资本？：

传统小农经济本身难以积累资本，工商资本多数在城市。现在乡村要吸引工商资本下乡，得有好项目吸引外来资本。

2、土地？：

农村似乎土地富足？但传统制度上小农形态的分散土地，并不符合工商资本的用地要求。现在乡村振兴首要就是流转整合用地，这是包装出好项目从而招商引资的前提。

3、劳动？：

显然乡村的优质劳动力都去城市打工了，劳动投入在工业生产，劳动价值体现为打工工资。只有少数老弱劳动力留在农村投入最原始的农耕劳动。

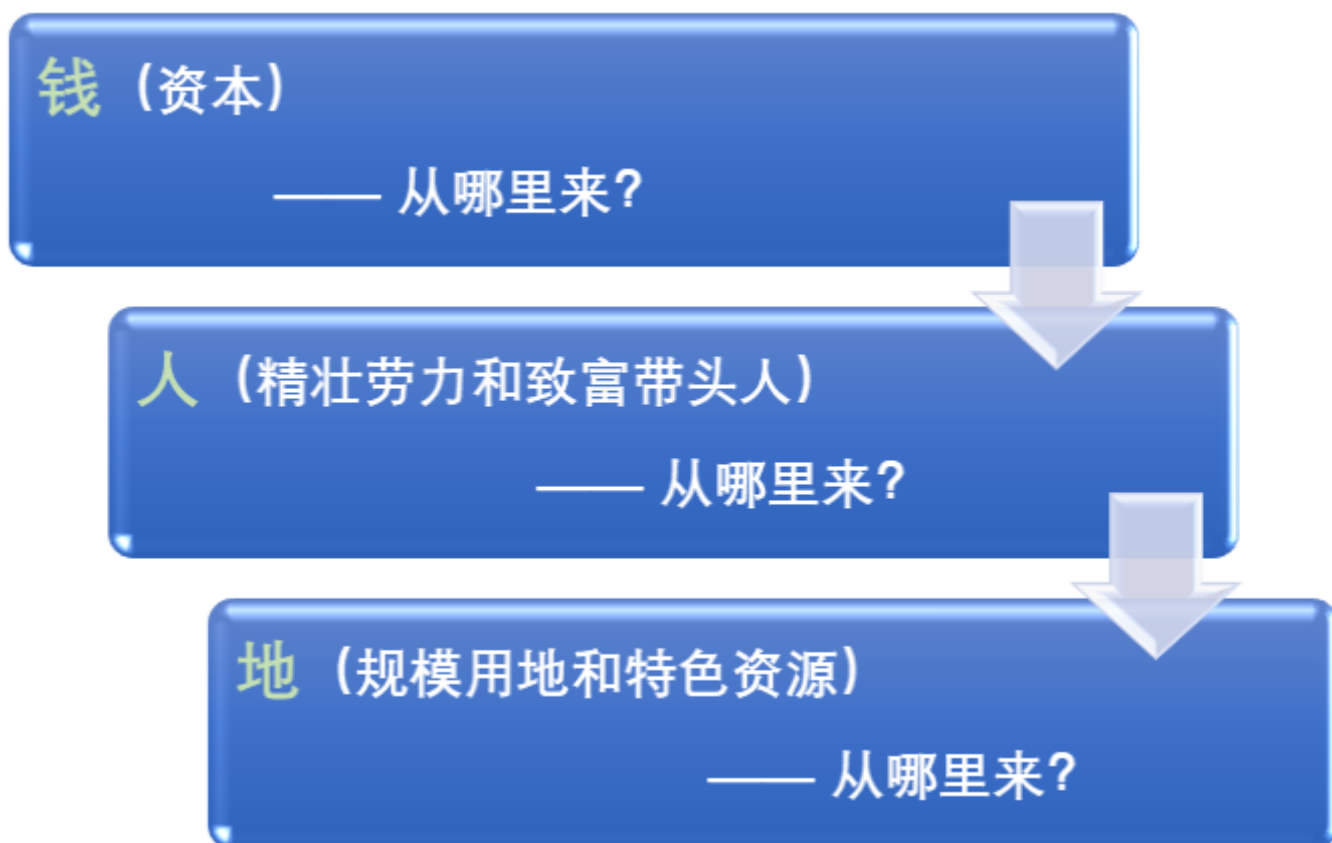
4、企业家才干？：

说白了就是有魄力的致富带头人。乡村有才干的人多数去了城市发家致富（近年少数崛起的知名乡村，例如安吉鲁家村则正是因为出了个好的返乡带头人。）

小结：

四大产业要素，过去几十年大多数乡村其实个个都缺少！难怪乡村不凋敝。如今要乡村振兴，我们北京至道规划院一言以蔽之：就是要解决“三个从哪里来”的问题：





二、乡村振兴的关键：先整合“地”（以招徕“人”和“钱”）

“钱和人”要依赖从城里来（包括返乡回流）；但“地”不是城里来的，而是依赖乡村自身整理。

即：“地”是目前农村自身唯一能直接主导的产业要素！

但要注意，农村只是“看上去”有地，并不等于现实就有土地优势。因为过去几十年小农经济模式，多数耕地林地都分散到各家各户了，并不符合现在产业经济的规模用地要求

由此可见，乡镇以及村集体在乡村振兴方面最大的可作为处：不是搞乡村标语墙、墙画那些形象工程；也不是帮贫困农民盖房子这些实在政绩（笔者并不完全否认这些工作但那不是根本）——而是怎样在三权分置政策引领下：整理规模用地、挖掘特色用地！





1、 整理规模用地

其中又分为两种思维模式：

第一，“量入为出”模式，就是等到城里有工商资本下乡来要开发个景区或办个农场，这时候再协助投资商流转用地；

第二，“量出为入”模式，就是首先整理出规模用地来，再去招徕城市工商资本的人与钱或吸引返乡精英人士。

【至道建议】：

我们至道规划院作为一家“文旅策划与乡村振兴规划”智力机构，更提倡“量出为入”的市场博弈意识的思维模式。因为外来投资商在租地谈判时，喜欢“一对一”、忌讳“一对多”。如果村集体经济合作社或乡镇土地流转平台公司事先就流转好土地，那么投资商只需要“一对一”的谈判就够了；但如果村集体事先无储备工作，等投资商来了再和分散农户“一对多”谈判，往往给投资人带来麻烦

当然“量出为入”模式也有市场风险。事先流转好土地后，暂时招不到商怎么办？这时候需要更多的策划帮助，比如“返租倒包”。流转后的土地经由集体合作社手中可以再倒租给大户或散户。

（当然，能否有效运用“量出为入”模式，其实又深层次的涉及到“带头人的才干”的问题了——所以说乡村振兴表面上根本在于产业振兴，但某种意义上讲根本在于人才振兴）

2、 挖掘特色用地

经济学意义上的“土地”要素含义很广，包含附着在土地上的一切固有资源。



因此所谓整理特色用地，即挖掘除了“农业”外的其它地表特色资源。——这种工作往往要借助外脑资源。（因为上千年小农意识，往往令村民只意识到农业用地价值，而忽视其它土地及土地附着物价值。）

比如，南方很多山区村是所谓“八分山水一分田，一分道路和庄园”地貌。这在农业生产时代意味着条件很差穷山恶水；但是到了休闲时代，则意味着“绿水青山也是金山银山”，是旅游开发的好资源。



当然，从笼统层面讲，最近几年大家都知道农村的山山水水有乡村旅游开发价值。但是从具体细分层面，其实还是要借助外脑协助：

例 1：某村开发旅游。村长绞尽脑汁带我们上山找“象形石”资源，某块石头像个蛤蟆，某个石头像个女人等。然后希望我们围绕这几个石头编故事，发展观光旅游。

至道规划院坚决否定了该村长的“特色用地挖掘（即几块象形石）”！？为什么呢，如果真是像黄山泰山那种级别的特色奇石，那么是可以发展观光旅游的。但其实这几块石头象形效果很一般。

但村里依旧有“宝”，在我们看来，村口流淌的清清溪水，还有遗存下来那些百年民宅，其实具有很好的开发价值。这个地方离北京比较近，把这些民居按照宅基地“三权分置”政策流转利用起来，做成共享农村，租给北京人度假，然后配合小桥流水环境，就是一处极佳的环京养生养老度假目的地

例 2：某无人村开发旅游。其中有一栋过去集体林厂的废旧房屋，村长准备命令推到。也就是说，该村长的眼里这里不存在“特色用地”可以挖掘。





但是在至道规划院眼里，这里有“特色用地”可以挖掘！我们及时阻止了村长做法。因为墙壁上残留的文革语录，还有工分记载表，这些是典型的“怀旧特色资源”。我们劝说其保留这栋建筑，内部修补结构，外部保留遗迹。这个地方日后果然成为了一个游客爱去的地方。

尾声：一旦“地”整理好了、特色挖掘好了，“地”与“钱、人”又如何对接上呢？这时就要借鉴企业化生产模式。现在大家耳熟能详的所谓“三变”模式（资源变资产、资金变股金、农民变股民）就是借鉴高效企业化生产模式的一种形式——这方面研究本院将另文论述。

- 【[至道规划院乡村振兴系列讲座](#)】：
- 《乡村振兴规划的前提：“新三农”观》
 - 《乡村振兴规划的本质：打通“人-地-钱”》
 - 《乡村振兴规划的路径：分门别类不搞一刀切》
 - 《乡村振兴规划的编制体例：不可照搬中央的乡村振兴战略规划》
 - 《一个典型案例：乡村振兴规划编制体例的创新突破》
 - 《乡村振兴规划最新“助力剂”：点状供地政策要吃透》
 - 《西村乡村振兴规划纪实与“三力协同”模式小结》
 - 《乡村振兴的前景展望：中国乡村的七大出路》



《乡村振兴的业态选择：三大产业要素+》

《乡村振兴的体制驱动：三权分置与三变改革》

