

# 统筹城乡视角下村庄整治建设的模式与途径 ——以三亚市为例

张衍毓<sup>1,2</sup>, 刘彦随<sup>1</sup>, 王业侨<sup>1</sup>

(1. 中国科学院地理科学与资源研究所, 北京 100101; 2. 中国科学院研究生院, 北京 100049)

**摘要:**我国正处于工业化和城镇化的快速发展期,建设占用耕地将在一定时期内长期存在,亟需寻求有效的耕地占补途径。在当前国际金融危机影响下,我国农村经济需要更加有力的投资拉动,新农村建设也需要找到更加高效的着力点。村庄整治建设作为新农村建设的重要任务,是实现城乡一体化建设的重要环节。通过村庄整治建设及其后续的土地整理构建城乡一体化的土地利用格局是统筹城乡发展的重要途径。在城乡一体化理念指导下开展村庄整治建设,有利于高效配置城乡土地资源,缓解经济建设与耕地保护的矛盾,促进土地要素在城乡(区域)间的高效流动,改善农村生产和生活条件,加快城乡一体化进程。因此,探索总结村庄整治建设的优化模式和途径具有一定的理论和现实意义。本文以三亚市为例,提出了统筹城乡视角下村庄整治建设需要遵循的8项原则:依据村庄发展演变的主导驱动力差异,提出三亚市村庄整治建设的4种模式,即城镇扩展模式、项目带动模式、中心村集聚模式和移民拆建模式。为推动各种模式顺利实施,从农村产业培育和农民就业、多元融资渠道以及土地利用机制创新3个方面探讨了村庄整治建设的长效机制,旨在为其他类似地区的村庄整治建设提供可资借鉴的模式和途径。

**关键词:** 统筹城乡; 村庄整治; 土地利用规划; 新农村建设; 三亚市

## 1 引言

统筹城乡发展需要土地、劳动力和资金等要素在城乡之间的高效互动。其中,统筹城乡土地利用,构建城乡一体化的用地格局是统筹城乡发展的必然要求<sup>[1-2]</sup>;在社会主义新农村建设的带动下,可尝试把村庄整治建设作为统筹城乡的重要环节和突破口,通过村庄整治建设优化配置农村土地资源,挖掘农村用地潜力,促进城乡(区域)用地挂钩,推动土地要素在城乡(区域)之间高效配置。我国学者在村庄规划和整治建设的理论与实践方面做了大量工作,但是受过去城乡二元结构体制的限制,相关研究尚不能完全满足城乡一体化建设的需求。村庄建设用地管理不足<sup>[3]</sup>和村庄建设规划长期缺失<sup>[4]</sup>以及农村不断增长的用地需求客观上造成了今日村庄布局杂乱、规模失控和建设无序的局面。亟需及时总结村庄整治建设中的实践经验,并基于城乡一体化视角探索村庄整治建设的适用模式,为村庄规

划和建设提供可资借鉴的信息,更好地服务于新农村建设。

三亚市在村庄用地规模和布局方面具有典型性。2005年该市农村居民点占地4689 hm<sup>2</sup>,人均183 m<sup>2</sup>,超过国家人均150m<sup>2</sup>的控制上限;城乡建设用地结构比为1:1.64,远高于海口市的1:0.94,也大于东方、儋州等区域性中心城市,与三亚作为海南省南部中心城市的定位和建设国际性热带滨海旅游城市的发展目标不相适应;2005年该市农村人口为25.8万人<sup>[5]</sup>,平均每个自然村542人,村庄规模较小,布局相对分散。随着三亚市城镇化水平的不断提高、非农产业的快速发展和农村人口的逐步转移,其农村建设用地粗放利用、城乡用地结构失调以及村庄布局分散的问题日益凸显。该市作为海南省城乡经济一体化试点单位,在全省率先提出了统筹城乡全面建设小康社会的战略目标,客观上需要积极探索村庄整治建设的优化模式和途径。本文结合三亚市村庄整治与新农村建设规划实践,提出了

收稿日期:2009-03; 修订日期:2009-05。

基金项目:国家自然科学基金重点项目(40635029);国家“十一五”科技支撑计划重点项目课题(2008BAJ08B03)。

作者简介:张衍毓(1981-),男,山东济宁人,博士生,主要研究方向为土地利用与区域发展。E-mail: zhangyy.07b@igsnr.ac.cn

通讯作者:刘彦随(1965-),男,陕西绥德人,研究员,博士生导师。主要从事土地利用、区域农业与农村发展研究。

E-mail: liuys@igsnr.ac.cn

统筹城乡背景下村庄整治建设的 8 项原则、4 种模式和 3 大途径,旨在为其他类似地区的相关工作提供参考。

## 2 村庄整治建设的原则

转型期的村庄整治建设立足于城乡(区域)一体化发展视角,以新农村建设为核心,以农村产业发展和农村土地资产价值显化为抓手,通过优化配置城乡建设用地、大力培育农村特色产业、促进农民就业增收等措施,完善村庄在生活居住、产业支撑、生态保护、景观优化、文化传承和行政管理等方面的复合功能,实现村庄布局合理、规模适中、结构优化、生态友好和文明和谐目标,促进城乡生产要素合理流动,改善农村人居环境,推动实现社会主义新农村建设和城乡(区域)一体化发展。以下 8 项原则有助于达成上述目标。

### 2.1 统筹城乡原则

充分发挥村庄整治建设在统筹城乡发展中的纽带作用,以农村土地综合整治为突破口,通过构建城乡一体化的土地利用机制,逐步推动土地、劳动力、资金和信息等要素的城乡互动,促进城乡产业成功对接,以此破除城乡二元经济结构,达到城乡一体化建设的目标。当前,国家鼓励农村建设用地整理,实行城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩制度,即在增加城镇用地的同时,缩并减少相应的农村居民点用地;在新增城镇用地占用一定数量耕地的同时,相应地将腾退的村庄建设用地复垦为耕地或其他农用地。这一政策,为土地在城乡之间的优化配置提供了政策支持,将使土地成为继劳动力之后在城乡之间有效流动的又一生产要素。

### 2.2 分类指导原则

村庄整治建设实践中,要基于村庄的区位条件、自然资源与环境基础、区域城镇化水平、区域经济和产业水平、区域政策与文化特色等因素的不同,明确差异化的整治导向。村庄发展演变的驱动力因工业化与城镇化带动、农村自身发展和区域重大政策影响的不同而存在显著差异。只有顺应村庄发展演变的内在规律,因地制宜、分门别类地推进村庄整治建设,才能凸显地域特色,避免千篇一律。

### 2.3 村民自愿原则

农民是新农村建设的主体<sup>[6]</sup>,村民的支持是村庄整治建设得以顺利开展的基本保障。充分尊重村民意愿并保障其权益和生计至关重要。村庄整治建设是一项创新性工程,往往伴随着土地利用格局的变化和土地产权的重新调整,涉及到农村众多生产要素的再配置以及与其相伴的产业变革和农民再就业等系列问题。村庄整治建设中要深入调查农民意愿,充分了解群众的实际困难和现实需求,严格确保农民权益不受侵害,制定出群众满意、专家认可的村庄整治建设方案。同时,通过村庄整治建设发展民生经济、拓展农民就业空间、保障村民长远生计并提升其福利水平,增强广大农民群众的支持和参与力度。

### 2.4 循序渐进原则

村庄的形成需要漫长的历史过程,发展演变具有自身的规律性。处于不同发展阶段的村庄,整治导向和模式各不相同。村庄整治涉及到农村经济社会的众多方面,具有长期性和复杂性。整治建设改变了村庄原有的发展轨迹,在其发展历程中具有变革性意义。不合理的整治行为会造成农村系统功能紊乱,进而引发系列社会经济问题。因此,要结合村庄发展演变的生命周期特征,因势利导,逐步推进,在条件相对成熟的地区优先开展整治建设,条件欠佳的地区适当放缓步伐,等条件成熟后再行整治。

### 2.5 利益平衡原则

村庄整治建设从规划到实施需要政府、企业、集体经济组织和村民的广泛参与,是多元主体共同努力下的、复杂的社会系统工程<sup>[7]</sup>。应依照公平、公正原则,构建起兼顾各方利益的长效机制,充分调动各主体参与村庄整治建设的积极性,保障村庄整治建设顺利开展。其中,弱势群体和边缘群体的利益尤其值得关注。村庄整治建设要以提升社区服务功能为宗旨,与医疗、养老保险等社会福利改革有机结合,充分考虑老弱病残等弱势群体的权益。以农民工为主的“两栖人口”短时期内难以完全脱离土地,应充分考虑农民工返乡的可能性及其潜在的宅基地用地需求。

### 2.6 特色资源保护原则

中国乡村孕育着悠久的历史文明,保存着宝贵的历史文化遗产,拥有地域特色显著的文化资源<sup>[8]</sup>。整治建设中不容忽视村庄的文化遗产和特色资源保护功能<sup>[9]</sup>,要重视发掘地方优秀传统文化、民俗风

情和民居建筑文化,保护好村落中古迹、特色民居等历史文化遗产<sup>[6]</sup>,充分发挥特色资源优势,培育乡村文化、休闲旅游产业,壮大农村经济实力。通过村庄有机更新模式,实现中国古典文明与现代文明的有机结合。

### 2.7 生态安全原则

村庄整治建设直接作用于乡村生态系统<sup>[10]</sup>,可产生正负生态环境效应。为确保区域生态安全,村庄整治建设要充分考虑区域生态环境容量,严格避免对生态环境造成威胁。同时,还要通过合理的村庄整治措施,推动乡村地域向生态文明方向发展。

### 2.8 规划协调原则

村庄整治建设的顺利开展得益于科学的规划。遵循现有法律法规体系并依托高效的规划协调机制和组织机构进行全面协调是提高规划可操作性的重要途径。国家和地方颁布的土地、建设、环保、交通、农业等与村庄建设密切相关的法律法规,应该作为规划编制的基本法律依据。规划协调包括不同利益主体规划意愿的协调,不同部门专题规划之间的协调和城、镇、村不同尺度规划之间的协调等方面。

## 3 三亚市村庄整治建设的优化模式

三亚市正处于城市化快速发展期,依托小城镇和新农村建设,促进村庄布局优化,逐步实施整合撤并,成为统筹城乡发展的重要举措。本文紧密结合三亚实际,基于村庄发展演变的主导驱动力差异,划分出城镇扩展型、中心村集聚型、项目带动型和移民拆建型 4 种村庄类型。基于不同类型村庄的空间分布格局,相应地划定城镇扩展区、中心村集聚区、项目带动区和移民拆建区 4 种地域类型(图 1)。根据不同类型区村庄的驱动差异和整治导向,提出 4 种村庄整治建设模式。

### 3.1 城镇扩展模式

城镇扩展模式适用

于城镇规划区范围内的村庄。此类村庄所在区域具有明显的城镇化或半城镇化特征,具体表现在区位优势明显、经济基础较好、农民收入较高、非农产业发达、就业渠道较多、农民思想观念开放,便于接受和适应城镇化的生活方式等方面。城镇化的辐射带动作用<sup>[11]</sup>是该类村庄整治建设的主导驱动力,区内村庄将借助城镇化进程中的土地征用、非农就业、产业延伸和组织变革等,逐步推动农村用地向城市用地、农民向城市居民、村委会向居委会转变,最终实现城乡全面融合。

城镇扩展区的村庄应划定增长边界,严格控制旧村扩展,逐步引导村民到住宅小区集中居住,引导农地规模经营,引导乡镇企业向产业园区集中。应进一步完善土地征用制度,保障农民权益,通过政府主导下的土地再开发推动形成城乡一体化土地利用格局。同时,加强农民就业培训,协助实现非农就业。推动农村产业升级,逐步实现城乡产业对接。逐步完成由村委会向社区居民委员会的基层组织结构变革。

### 3.2 中心村集聚模式

对于以农业生产为主、远离城镇、村庄布局散乱的农区,可选用中心村集聚模式<sup>[12]</sup>。这种模式是以中心村的辐射作用带动周边村庄整合建设。选择区位条件优越、经济基础较好、规模较大的自然村作为中心村,优先加强基础设施和公共服务设施建设,增强社区吸引力和经济辐射力,以良好的生产、生活条件引导腹地内散乱居住的农户到中心村集

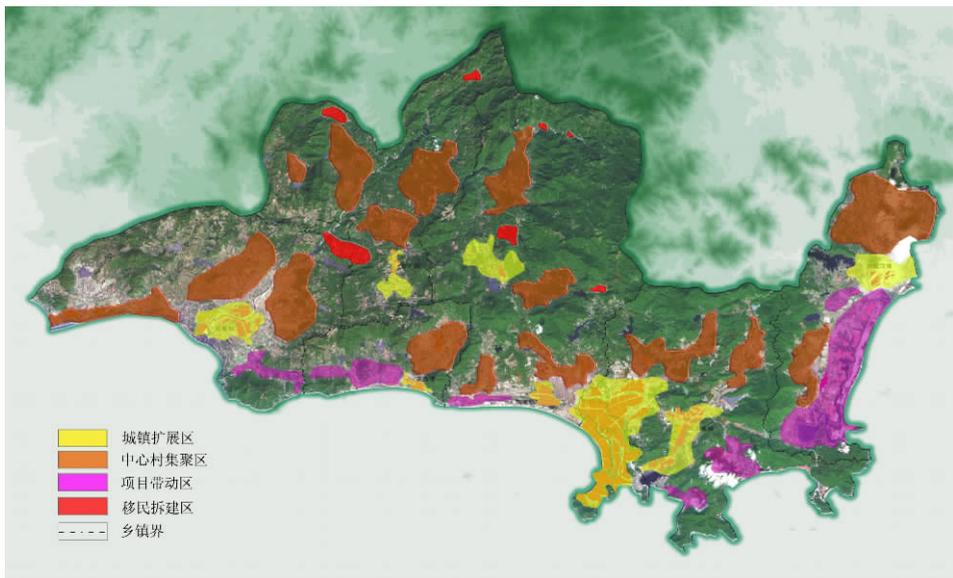


图 1 三亚市村庄整治建设规划示意图

Fig.1 Village renovation planning for Sanya city

中建房居住。提升中心村集聚功能的具体途径包括:加大基础设施投资力度,提高设施服务水平和利用效率,改善农村人居环境;将其建设成为集商业活动、文化教育和社区服务为一体的新型农村社区,充分发挥中心地职能;规划建设农业生产服务中心,增强对农业生产的服务和支撑功能;

体现村内土地混合功能,合理规划布局非农产业,发挥其在提升农业现代化水平、增加农民收入和促进新农村建设中的引领作用。三亚市在村庄整治建设规划中拟以生态文明村建设确定的88个村庄和其他需要重点发展的村镇作为中心村,以此引导全市分散的自然村逐步实施整合撤并。政府优先保障中心村基础设施配套,新建住房统一在中心村周边集中配置。同时,中心村规划范围内的小村庄铺设环村路划定扩展边界,边界外禁止建设新房,以此限制农村建设的无序扩展,推动村庄用地实现空间整合。

### 3.3 项目带动模式

近年来,农村工业化发展迅速<sup>[13-15]</sup>,在具有特定产业项目的地区,可采用项目带动模式开展村庄整治建设。这些地区具有独特的资源、政策优势,具备一批成规模的产业项目,区内村庄可依托项目建设完成由农业向非农产业转型,部分农民也由农业生产转向非农就业。项目开发建设对区域农村产业和就业的带动作用是其主导驱动力。三亚市凭借丰富的热带旅游资源把建设国际性热带滨海旅游城市作为区域重要发展战略。未来该市将依托海棠湾、南田温泉、坎秧湾和南山文化旅游度假区的投资建设,带动村庄的整合迁并。当地农民将在旅游业的带动下寻求新的就业途径,通过土地入股参与项目开发、出租厂房、直接就业等方式渗透到产业项目当中,解决其长远生计问题。

该模式在实施中要严把项目质量关,重点支持即促进当地经济发展,又促进农民就业增收的民生工程;项目建设区的土地实行政府主导下的政府—企业联合开发和滚动开发模式,明确开发时序,实施储备战略,防止土地囤积,集中有限资金,提高开发质量;另外,土地征用中要确定合理的补偿标准,确保农民权益不受侵害。

### 3.4 移民拆建模式

移民拆建模式适用于水源涵养区、生态敏感区、灾害多发区和偏远山区等需要异地移民重建的村庄。此类村庄区位条件较差、规模较小、经济基础

薄弱、特色产业匮乏。由于村庄整治建设动力不足,单纯依靠村庄自身能力难以完成村庄拆建工程,一般需要政府设立专项资金,给予重点扶持。政府基于公共利益制订的村庄整治建设政策是其主导驱动力。

移民拆建区的农村居民点原则上要逐步迁移到上述敏感地区以外的中心村或保留村,确需保留的个别村庄将严格控制发展规模,允许进行旧村内部改造,但不得建设新村<sup>[16]</sup>。生态脆弱区要着力构建完善的生态补偿机制,通过建立生态补助基金,为村庄移民拆建提供资金援助,从根本上改善移出农民的生产与生活条件,并解决其长远生计。

## 4 村庄整治建设的机制与途径

以村庄整治建设为契机,解决新农村建设中需要突破的重点问题,构建村庄整治建设的长效机制,确保其顺利实施。其中,增强农村产业活力、多方位拓展农民就业渠道是村庄整治建设的重要任务;创新多元融资模式是整治建设顺利开展的核心环节;因地制宜地推动政策和体制创新,构建城乡(区域)一体化的土地利用机制,促进城乡(区域)统筹,是村庄整治建设的重点目标。

### 4.1 增强农村产业活力,多方位拓展就业渠道

“生产发展”是“村容整洁”的基础<sup>[17]</sup>。村庄整治建设中要密切关注农村产业发展和农民就业问题,努力挖潜农村特色资源,改造传统农业,培育特色产业,增强农村自身的产业发展能力。将能否优化配置生产要素、改善生产条件、增强产业活力、促进农民就业增收作为判断村庄整治建设成功与否的基本标准。

当前,工业化和城镇化推动了农村产业和农民就业的多元化。帮助农民顺利实现再就业有利于整治工作的长效推进,拓展农民的就业渠道是村庄整治工作的重要内容。一般来讲,农民的再就业可分为政府协助再就业、企业吸纳再就业、农民自主创业和改造传统农业四种途径。政府协助再就业适用于城镇扩展模式中的农民再就业,即失地农民通过政府组织的就业培训掌握一定的生存技能,在政府扶持下寻求新的就业途径。该模式主要依靠政府的扶持政策和相关配套措施。企业吸纳型再就业适用于项目带动模式中的农民再就业,即农民在征地之前与用地单位签订就业协议,企业承诺接收一定数

量的农民到企业就业。该模式主要依靠土地征用过程中的就业安置,可提供的就业岗位有限,且具有一定风险,即企业一旦破产,农民可能面临再次失业。农民自主创业是适用范围最广,最为长效,同时也是实施难度最大的再就业模式,适用于各种村庄整治模式中的农民就业,即充分依靠群众智慧,依靠国家特殊政策,立足地方优势产业,寻求自主创业途径。积极鼓励农民自主创业是提升农村产业化水平的重要途径。中心村集聚区和移民拆建区的传统农业需要借助于村庄整治有所提升,即进一步提高农村产业的特色化、生产方式的现代化、农地经营的规模化和农民分工的专业化,通过改造传统农业,创造就业机会,增加农民收入。

#### 4.2 创新多元融资模式,确保村庄整治顺利开展

村庄整治建设耗资巨大,需要探索政府、企业、集体和个人相结合的多元融资模式,动员全社会的力量,从多种渠道为村庄整治建设募集资金。根据投资主体的不同,村庄整治建设的资金来源大致可以分为政府专项、企业投资和农民自筹三种类型。

政府专项主要来源于国家支持社会主义新农村建设和农村土地综合整治的专项资金。当前,美国“次贷危机”引发了全球性经济危机,我国拟以巨额投资拉动内需,抵抗金融危机的冲击。政府可结合国家投资战略,及时调整国民收入分配格局,把公共财政更多地向农村倾斜<sup>[18]</sup>,加大对村庄整治建设的支持力度,建设一批高水平的村庄整治示范样板,为其他村庄整治指明方向,借以实现劳动力、资金和优惠政策在农村集聚,即为返乡农民工的就业、创业提供平台,又把新农村建设推向一个新的发展阶段。同时,借鉴国外先进经验,加大农村金融体系的支持力度,设立村庄整治建设基金,提供优惠贷款,鼓励农民在指定地区建房<sup>[19]</sup>。特别是对于移民拆建区内基于公共利益而进行迁并的村庄,应该重点给予资金扶持。

单纯依靠政府投资无法满足全面开展村庄整治建设的需求。在城镇扩展区和项目带动区等土地要素非农化趋势显著的地区,可尝试吸纳企业投资。把村庄整治建设资金与村庄腾退新增土地非农化的增值收益相挂钩,划拨一定比例专项用于村庄整治建设,以此显化农村土地资产价值,破解资金难题。具体实施中可以政府为主导,向企业发行土地整理债券来募集资金。村庄整治腾退土地后,政府与村集体办理土地征用手续并通过招、拍、挂方

式把新增土地推向市场。政府用土地出让金优先清偿先期支付的整治建设资金。上述模式的实质是用农村土地非农化的增值收益带动村庄整治建设,该融资模式需要企业带动和强有力的产业支撑,在城镇化水平较高和非农产业发达的地区比较适用。配套措施方面,需要进一步完善土地征用制度,提高土地征用补偿标准,推动土地涨价“公私兼顾”<sup>[20]</sup>;具体实施中应提高各环节的透明度,避免产生土地腐败。总体而言,“以资金换土地”应该成为工业反哺农业,城市支持乡村的重要模式和途径。

中心村集聚区一般是传统农区,农民收入水平较低,自筹资金相对困难;二、三产业不够发达,难以吸引企业投资,采用土地征用方式不易显化土地资产价值。鉴于中心村集聚模式是当前我国最普遍的村庄整治模式,其资金难题亟需突破。本文探讨性地提出了将村庄整治新增耕地统一纳入耕地储备库,在村庄所在省级范围内将耕地指标推向市场,所得土地收益专项用于村庄整治建设的方案。该方案集中破解耕地保护形势严峻、发展建设用地不足和新农村建设资金匮乏三大难题,在统筹城乡背景下具有一定的应用前景。

移民拆建区的村庄整治一般与生态保护等国家公共利益有关,应该给予合理补助。例如,为生态脆弱区拆迁移民提供合理的生态补助资金,并从中划拨一定比例用于新村建设。如果生态补偿机制健全,村庄所在地政府在财政没有足够预算的情况下,可尝试向社会发行村庄整治债券募资。而后,等生态补助款到位后,再行抵消国债。

#### 4.3 创新土地利用机制,凸显土地资产价值

村庄整治后,腾退出的新增建设用地或复垦后的耕地应当在统筹城乡建设和统筹区域发展中发挥重要的纽带作用,这种作用应当在土地价格中予以体现,成为土地的“纽带价格”。村庄整治建设新增土地的处置要充分体现此种价值,基本出发点在于充分“显化”农村土地资产,拓展村庄整治建设的长效融资渠道。

新增土地如果用于本村的公共基础设施建设,可采用类似城市土地划拨的方式获得使用权;如果用做农村经营性建设用地,则应在一定范围内采用城市建设用地招、拍、挂的方式有偿使用;如果用于所在区域的公共基础设施建设和项目发展用地,则依照土地征用程序转为国有,土地征用补偿标准的确定应充分体现“纽带价格”。新增土地如果复垦为

耕地,其价格认定应采用成本逼近法将耕地整治的成本加入进来。这部分土地虽然用做耕地用途,但实质上却含有所在地区发展建设的“机会成本”,这部分土地在转变建设用地用途为耕地用途以确保国家粮食安全过程中的机会损失应该在土地价格中得以体现。新增耕地应划入基本农田保护区,统一纳入政府的耕地储备库,由土地管理部门按照最严格的耕地保护制度统一监管,确保其耕地用途长期不变,重点用于粮食和其他战略性农产品的生产。实际操作中可采用“村民打工耕作,村集体经济组织建立农业园区,规模化经营”的模式,此类耕地应该给予更高的补贴以鼓励发展粮食生产。耕地储备库应该在省级层面上建立,新增耕地指标在全省范围内实行招、拍、挂,用于弥补城市化和工业化快速发展区耕地指标的不足。耕地指标转移所得资金应划出一定比例专项用于村庄整治。土地储备机构应在村庄整治建设资金先期占用和新增土地指标转移所得资金后期支付的时序问题上做好协调。

## 5 结论与讨论

长期受城乡二元经济结构体制的限制,我国村庄整治建设较为缓慢。当前,推进城乡一体化发展为深入开展村庄整治与新农村建设提供了良好的契机。特别是政策、资金等诸方面条件的改善,为村庄整治与新农村建设奠定了坚实基础。系统分析和探索村庄整治建设的优化模式和可持续发展途径,能够更好地为统筹城乡发展和新农村建设决策提供科学依据。

基于三亚市实证研究提出的4种模式,充分考虑了村庄整治的资金来源与互动机制问题。城镇扩展模式和项目带动模式主要依靠土地非农化增值收益来支撑村庄整治建设;中心村集聚模式可利用村庄腾退新增土地的市场化收益获取村庄整治建设资金;移民拆建区可基于合理的生态补偿机制或政府专项投资获取资金支持。同时,4种模式均考虑到农民再就业与增收问题:城镇扩展模式倡导在政府引导下到城镇就业或自主创业;项目带动模式依托用地项目实现再就业;中心村集聚模式依托88个生态文明村的特色资源发展休闲度假旅游,促进农民再就业和村集体经济的发展;移民拆建模式因为涉及公共利益,实行政府主导型再就业,妥善解决社会保障问题。因此,以上4种模式具有一定的

理论基础和实践的可操作性。

本文讨论的4种模式是针对不同类型村庄提出的主导性模式,旨在抛砖引玉,在村庄整治建设实践中有待进一步细化和完善。今后需要深入探索采用复合模式实施村庄整治建设的可行路径。村庄整治建设实践中应充分尊重人民群众的创造性,在村庄整治的融资渠道、就业途径、制度创新和组织协调方面仍需开展综合实证研究。在开发农村自身发展潜力的同时,必须加强城镇对农村的带动作用和对农民工就业的吸纳能力,以此构建城乡同发展、共繁荣的新格局。

## 参考文献

- [1] 刘彦随,杨子生. 我国土地资源学研究新进展及其展望. 自然资源学报, 2008, 23(2): 353-360.
- [2] 刘彦随. “创新土地利用规划与统筹城乡发展”学术研讨综述. 自然资源学报, 2007, 22(5): 852.
- [3] 龙花楼. 中国农村宅基地转型的理论及证实. 地理学报, 2006, 61(10): 1093-1100.
- [4] 曹子剑,张凤荣,姜广辉,等. 北京市平谷区不同区域农村居民点内部结构差异分析. 地理科学进展, 2008, 27(2): 121-126.
- [5] 国家统计局. 海南统计年鉴(2006年). 北京: 中国统计出版社, 2007.
- [6] 邓毛颖. 村庄规划编制方法的探讨与实践: 以广州增城市为例. 中华建设, 2008, (5): 39-41.
- [7] 王卉. 刘彦随研究员: 不应一味把农民推向城市. 科学时报, 2009-2-12 (A1).
- [8] 严云祥. 地方传统村落整治规划探析: 以江山市大陈村村庄整治规划为例. 城市规划, 2008, (12): 89-92.
- [9] 陈小卉. 当前我国乡村空间特征与重构要点. 规划师, 2007, 23(8): 79-82.
- [10] 王焕,徐逸伦,魏宗财. 农村居民点空间模式调整研究: 以江苏省为例. 热带地理, 2008, 28(1): 68-73.
- [11] 张富刚, 刘彦随. 中国区域农村发展动力机制及其发展模式. 地理学报, 2008, 63(2): 115-122.
- [12] 刘彦随,刘玉,翟荣新. 中国农村空心化的地理学研究及整治实践. 地理学报, 2009, 64(10): 1193-1202.
- [13] 苗长虹. 我国农村工业发展型式研究. 地理学报, 1998, 53(3): 270-278.
- [14] 王云才, 郭焕成. 鲁西平原可持续农村经济发展的驱动力与对策初探: 东昌府区典型案例研究. 地理科学进展, 2000, 19(2): 155-161.
- [15] 杨晓光,樊杰,张文忠. 三峡库区农村工业发展模式研究. 地理科学进展, 2002, 21(3): 259-267.
- [16] 何楠. 新农村建设中村庄整治问题探究. 乡镇经济, 2008, 24(9): 8-10.
- [17] 钟赛香. 基于我国农村经济改革与农民收入变化的新农村建设实质分析. 地理科学进展, 2007, 26(3): 107-118.
- [18] 刘巧芹,薄祥云,郭爱请. 廊坊市农村居民点用地整治措

施研究. 石家庄经济学院学报, 2008, 31(3): 76-79.

- [19] Eben Saleh, M A A vision for directing future planning efforts: the case of villages of southwestern Saudi Arabia. *Habitat International*, 2002, 26(1): 51-72.

[20] 周诚. 土地增值分配应当“私公共享”. *中国改革*, 2006, (5): 77-78.

## Optimal Models and Approaches for Village Renovation Based on Urban-rural Harmonious Development: A Case Study of Sanya City

ZHANG Yanyu<sup>1,2</sup>, LIU Yansui<sup>1</sup>, WANG Yeqiao<sup>1</sup>

(1. Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, CAS, Beijing 100101, China;

2. Graduate University of Chinese Academy of Sciences, Beijing 100049, China)

**Abstract:** Due to rapid development of urbanization and industrialization, cultivated land will be continually occupied by constructions for a long time in future China and efficient approaches for cultivated land supplements are urgently needed to ensure food security. And, affected by the current international financial crisis, China's rural economic development requires a strong stimulation of investment and migrant workers need to find new platform for their employments. More importantly, building a new socialist countryside needs more efficient breakthrough point. As one of the most important tasks in new rural construction, village renovation is an indispensable part of urban-rural harmonious development. By virtue of village renovation and subsequent land consolidation to build a comprehensive land use system with the concept of unifying urban-rural development is a practical way to achieve urban-rural harmonious development. Village renovation is favorable to efficient land resource allocation, to mitigating conflict between cultivated land protection and urban construction and to flow of land production factor between urban and rural system. So exploring and summarizing optimal models and approaches for village renovation is sufficiently significant to urban and rural harmonious development. Based on the pilot work in Sanya city, eight principles and four village renovation models, namely urban-expanding model, project-leading model, central village-concentrating model and village-pulling down model are put forward in this paper. Additionally, the sustainable mechanism for village renovation is discussed in order to make sure a smooth application of the above models, including agricultural industry cultivation and re-employment for peasants, financing channels and land use system renovation. All the works serve the objective to supply optimal models and approaches for village renovation in similar regions.

**Key words:** urban-rural harmonious development; village renovation; land-use planning; new countryside construction; Sanya city