



城市在扩大：机场附近的新建别墅区，座落在城市边缘

## 探索城市近效农村可持续发展之路

徐新光著

### 1、背景

改革开放以来，我国的城市化水平不断提高。城市范围不断向郊区扩展，这给本以农业产业为主的城市近郊区的带来了空前的发展机遇，同时也给当地的政府和居民提出了带来了转变生活模式的巨大压力。如何在发展的机遇和挑战面前主动应对，运用自身的优势和外部的力量，完成由农村到城市的转变，并且在这种变化中某种程度地保留原有的地域特色和文化特色，不被动地成为城市中心区的附属。这是当前城市规划设计和管理的重大课题之一。本文试以大连市北郊南关岭村的发展过程为例，对城市郊区农村的可持续发展模式进行探讨。以期引起更多的商榷和更深入的探讨。

### 2、南关岭村的自然条件

南关岭村位于大连市城市中心区北郊，是隶属于甘井子区南关岭街道（原南关岭镇）的行政村。全村占地面积7.98平方公里，西邻城市主干道西北路，东与姚家村接壤，北邻棋盘村与渤海相望，南向为城市泉水地区，国

家级哈大公路由村中心穿过。南关岭村的地理位置优越，距周水子国际机场4公里，距沈大高速公路入口3公里，距大连市泉水新区3公里，距星海湾商务中心区14公里，距青泥洼桥商业中心区14公里，距大连海港客运站15公里，距大连铁路南关岭编组站1公里，交通十分便利。南关岭村境内有丰富的矿产资源，石灰石矿是生产水泥的优质原料。

### 3、南关岭村的发展过程

南关岭村的发展主要经历了四个阶段。（1）第一阶段，以农业经济为主导的时期。八十年代以前，南关岭村是一个以农业生产为主的普通村庄，基本上靠天吃饭，农业占有绝大部分劳动力和经济收入；（2）第二阶段，乡镇企业迅速发展时期。从八十年代开始随着国家的改革开放大潮，南关岭村集中全村经济实体成立了“北市企业集团”。利用自身的资源优势，兴办了特钢厂、轧钢厂、水泥厂等一批骨干企业。这些企业的发展壮大。创造了很大的经济效益，解决了转变初期的资金原始积累，也为消化了农业的剩余劳动力。“北市集团”也成为了辽宁省百强乡镇企业之一。经过这一阶段的发展，使得南关岭村的经济有了一定良好的开端，经济平稳地由农业为主向工业为主农业为辅的局面过度；（3）第三阶段，房地产业的大发展时期。在八十年代末期，乡镇企业由于自身的先天所限，开始走下坡路。南关岭村的发展陷入困境。九十年代初，大连市的城市发展步伐加快，城市重心向北转移，用地的区位优势进一步凸显，南关岭村抓住这一机遇，利用工业的原始积累，大规模投资房地产业。截止到1998年底，从农民住宅的改造开始，在自有土地上开发了总量约为120万平方米的低价住宅，基本销售一空。这使得南关岭村的经济实力进一步扩大。（4）第四阶段，进行新一轮产业调整，实现可持续发展阶段，随着南关岭村成为城市规划区的一部分，一方面原有的工业企业已不能满足城市规划、环境保护、产品换代的要求，另一方面房地产开发使得可建土地面积日益减少，南关岭村的发展又一次陷入困境。在这种背景下，南关岭村进行了新一轮总体规划修编，确定了本村的未来发展方向。规划提出将全村用地分为两大部分，东侧靠近中心区的部分定性为城市北部边缘居住组团，西侧利用现有资金及房地产收益，对现有企业进行全面改造，兴建高科技工业团地，解决全村的就业和下一步经济发展问题。在2000年西侧用地已被批准为“大连国家环保产业园区”。通过这一轮规划的实施，未来的南关岭村将成为以高科技和环保产业为骨干的综合型城市社区，实现可持续性的自我良性发展。

### 4、南关岭村发展过程中的经济和教训。发展必须有步骤、有计划地进行，其顺序不可以颠倒

从南关岭村的发展过程来看，总体来说成功地完成了由农业社会向城市社区的转变。其最主要的成功经验在于：（1）将本村的发展结合了历史发展潮流，抓住了发展机遇。资本原始积累、资本的扩张和资本自身良性循环

这三大步的跨越发展能够顺利地完很大程度上的益于外部环境的推动力量。(2)发展的次序完全符合市场经济规律。南关岭村的必须先依托本地资源发展成本低、见效快的粗放型企业,来进行资金的原始积累;有了原始积累,才可以进行房地产开发,虽然受土地资源的限制,无法可持续发展,但可以在短时间内扩大资本;有了巨大的资本为后盾,才能开展新一轮产业调整,由粗放型的乡镇企业向精细型的城市产业转变。这种次序必须严格遵守。(3)最大限度地发挥土地资源的价值。对于近郊区土地的功能逐步由农业属性和向工业和城市生活属性转变,且具有阶段性变化的特性。也就是说土地的功能不是单一不便,而是随着经济社会发展转变的。



风格混合的建筑



土地的储存社会财富、聚集产业空间以及土地增值等新兴功能进一步显现。

同时,因为南关岭村的发展过程主要是市场利益驱动的结果,也形成了一些弊端。(1)短期的收益造成长期的损失。在最初阶段的乡镇企业发展没有长远计划,对资源的浪费情况和对环境的污染情况都比较严重,给人们造成该地区是脏、乱、差的印象,对后期的房地产造成很大影响(大连市平均房价3500元/平方米,南关岭村住宅平均1200-1500元/平方米)。

(2)缺乏长期计划,造成经济的人为波动。如九十年代初和世纪末的发展停滞,都是前瞻性规划造成的。

## 5、结语

研究表明,城市郊区农村的可持续发展必须以长期科学的规划为指导。在发展过程中充分利用自身的优势,因势利导结合城市发展的大趋势,有序地发展各种产业。只有形成了这样一种和谐有效的发展模式,才能以主动的姿态实现由农村到城市的转变,以自身特有的文化内涵和发展方式迈入城市的行列,避免被动地让城市同化,形成千篇一律的模式。这才是城市近郊农村真正意义上的可持续发展之路。

(徐新光:大连市规划和国土资源局)

## 参考文献

- 1、[美]西奥多 W 舒尔茨著,姚志勇,刘群艺译。北京大学出版社。
- 2、饶会林.城市经济学(上、下)东北财经大学出版社
- 3、叶裕民.中国城市化之路经济支持与制度创新.商务印书馆

