

QC

上海市奉贤区东方桃源综合产业片区
农业高质量发展规划（2021-2035年）

（文本）



上海市奉贤区东方桃源综合产业片区 农业高质量发展规划 (2021-2035 年) 文本

委托单位：上海市奉贤区青村镇人民政府

编制单位：北京佳木青和旅游规划设计院

二零二壹年玖月

项目名称：上海市奉贤区东方桃源综合产业片区农业高质量发展规划

委托单位：上海市奉贤区青村镇人民政府

编制单位：北京佳木青和旅游规划设计院

项目顾问：高辉清 博士 国家信息中心发展研究部战略规划研究室主任

项目总策划：于晓剑、王昕磊、孙健

项目主持人：于晓剑 高级工程师

项目组长：刘嘉莉 总策划师 项目总监

策划成员：沈大龙 产业策划师

刘丽媛 策划设计师

编制成员：鲁 婵 注册城乡规划师 工程师

葛 疆 注册城乡规划师 建筑工程师

徐 毓 规划设计师

郭小虎 景观设计师

王西戈 规划设计师

目录

第一章 规划总则.....	1
1、编制背景.....	1
1.1 聚焦“三农”，推进农业现代化.....	1
1.2 国土空间背景下的乡村振兴发展.....	2
1.3 上海基本建立农业高质量发展制度框架体系.....	2
2、规划依据.....	3
2.1 相关法律法规及标准文件.....	3
2.2 相关规划.....	4
2.3 上位规划要求.....	5
3、规划范围.....	8
3.1 片区范围.....	8
3.2 核心启动区范围.....	8
4、规划期限.....	10
第二章 战略研究.....	11
1、基本情况.....	11
1.1 战略区位.....	11
1.2 社会人口.....	11
1.3 产业现状.....	11
1.4 乡村肌理.....	17
1.5 土地利用现状分析.....	18
2、资源禀赋.....	24
2.1 区位交通.....	24
2.2 历史文化与乡村风貌.....	25
2.3 经济水平与产业基础.....	26
2.4 自然资源与生态环境.....	27

3、市场需求.....	28
3.1 黄桃行业市场分析.....	28
3.2 上海休闲农业和乡村旅游市场分析.....	30
3.3 市场总结.....	31
4、发展机遇与挑战.....	32
4.1 农业融合发展机遇.....	32
4.2 农业融合发展挑战.....	35
4.3 小结.....	37
5、目标定位.....	37
5.1 总体目标——“东方桃源”国家田园综合体.....	37
5.2 规划策略.....	39
5.3 核心启动区目标定位.....	41
5.4 指标体系.....	42
第三章 产业规划.....	43
1、产品设计.....	43
1.1 产品开发思路.....	43
1.2 构建“1+6”产品体系.....	44
2、产业链模式.....	47
2.1 发展“黄桃+智慧科技”.....	48
2.2 培育“黄桃+绿色智造产业”.....	48
2.3 壮大“黄桃+旅游产业”.....	49
2.4 引进“黄桃+生产性服务产业”.....	49
2.5 捕捉“黄桃+康养休闲产业”.....	49
2.6 孵化“黄桃+文创产业”.....	50
2.7 产业配套设施要求.....	50
3、产业项目布局.....	54

3.1 农业科技种养项目.....	54
3.2 农业休闲类项目.....	58
3.3 农业经营性项目.....	62
第四章 产业布局.....	70
1、规划依据.....	70
1.1 《奉贤区总体规划（分镇指引）》（2017-2035）.....	70
1.2 《奉贤区青村镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035 年）》.....	70
1.3 上位规划梳理结论.....	72
1.4 核心区规划指标.....	72
2、布局方案.....	74
2.1 产业功能结构.....	74
2.2 农业生产布局.....	79
2.3 农业产业项目布局.....	82
2.4 设施农用地.....	90
2.5 风貌景观引导.....	93
2.6 核心风貌区指引.....	102
第五章 行动路径.....	106
1、运营模式.....	106
1.1 项目带动，多村统筹.....	106
1.2 增减挂钩，先增后减.....	106
1.3 完善土地制度.....	106
2、分期实施策略.....	108
2.1 第一阶段（2021-2025）.....	108
2.2 第二阶段（2025-2035）.....	110
3、实施项目库.....	111
4、政策保障建议.....	116

4.1 明确实施主体.....	116
4.2 政府政策支持.....	116
4.3 保障资金筹措.....	117
4.4 鼓励人才引进.....	117
5、发展模式总结.....	119
附件：专题研究.....	120
一、农业生产方式转变与技术升级专题.....	120
1. 农业生产现状与发展趋势.....	120
1.1 农业生产发展现状.....	120
1.2 现代农业发展的趋势.....	126
2. 东方桃源综合产业片区发展面临的问题.....	130
2.1 土地要素严重制约农业产业发展.....	130
2.2 农业科技创新有待增强.....	131
2.3 农业经营主体“小、散、乱”问题有待突破.....	132
2.4 产业融合层次较浅，供需结构匹配度低.....	132
3. 农业生产方式及技术升级思路.....	134
3.1 打造高质高效农业生产格局.....	134
3.2 构建现代农业生产体系.....	135
3.3 丰富现代农业产品体系.....	137
3.4 推进适度规模化经营.....	138
4. 农业生产方式转变及技术升级实施路径.....	140
4.1 促进高质高效发展，合理布局生产规模.....	140
4.2 集聚科技创新要素，构建现代农业生产体系.....	143
4.3 丰富区域产品品类，构建完善的产品体系.....	145
4.4 深化改革推动创新，推进农业适度规模经营.....	150
5. 实施保障.....	151

5.1 提供多方位的政策支持.....	151
5.2 发挥政府引领指导作用.....	152
5.3 推进农业产业紧缺人才引进和培养.....	153
5.4 明确科技创新的重点和方向.....	153
二、可持续运营模式专题.....	154
1. 可持续运营的发展思路.....	154
1.1 指导思想.....	154
1.2 基本原则.....	155
2. 农业可持续运营的发展形势.....	157
2.1 农产品营销新媒体:认养农业.....	157
2.2 农业经营新模式:设施农业.....	158
2.3 农业变现新模式:田园综合体.....	158
2.4 农业资源重组新模式:共享农业.....	159
2.5 农业消费新模式:农业公园.....	160
3. 区域发展现状.....	160
3.1 农业基底良好,黄桃产品特色凸出.....	160
3.2 乡村环境优美,生态地位突出.....	161
3.3 区位优势优越,产业基础兴盛.....	162
3.4 旅游基础设施好,乡村旅游品牌明显.....	162
4. 农业可持续运营基本思路.....	163
4.1 打造一二三产深度融合产业体系.....	163
4.2 构建以现代农业为主体的农业生产示范.....	164
4.3 完善以田园休闲为导向的田园休闲示范.....	165
4.4 形成田园社区为基础的乡村旅居社区.....	165
5. 农业可持续运营模式构建.....	166
5.1 聚焦五个重点任务.....	166

5.2 形成五大体系.....	170
6. 农业可持续运营模式实施策略.....	173
6.1 以产业融合为导向的田园综合体模式.....	173
6.2 以现代农业为基础的智慧田园.....	174
6.3 以文旅产业为支撑的休闲乐园.....	175
6.4 以社区建设为核心的幸福家园.....	176
7. 农业可持续运营模式保障体系.....	178
7.1 提升乡村基础设施和公共服务水平.....	178
7.2 持续完善组织管理制度.....	178
7.3 构建“1+N”创新发展模式.....	179

第一章 规划总则

1、编制背景

在乡村振兴的国家战略的背景下，规划区以近万亩特色水果黄桃为着力点，积极发展“黄桃+”产业为主导产业，融合发展万亩粮田、万亩蔬菜设施菜田及特种养殖为产业，目前已被国家批准成为第二批国家农村产业融合发展示范园。为扩大片区示范引领作用，规划区积极申报先行区，并对接国家和上海的相关发展方向，聚焦“三农”，统筹城乡，以农业科技化发展为导向，推动规划区乡村振兴发展，助力上海农业腾飞。

1.1 聚焦“三农”，推进农业现代化

国家连续 18 年聚焦“三农”，实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，要求加快推进农业现代化、大力实施乡村建设行动、加强党对“三农”工作的全面领导，实施数字乡村建设发展工程，推动农村千兆光网、第五代移动通信(5G)、移动物联网与城市同步规划建设。完善电信普遍服务补偿机制，支持农村及偏远地区信息通信基础设施建设。发展智慧农业，建立农业农村大数据体系，推动新一代信息技术与农业生产经营深度融合。

把农业现代化示范区作为推进农业现代化的重要抓手，围绕提高农业产业体系、生产体系、经营体系现代化水平，建立指标体系，加强资源整合、政策集成，以县(市、区)为单位开展创建，到 2025 年创建 500 个左右示范区，形成梯次推进农业现代化的格局。

1.2 国土空间背景下的乡村振兴发展

国土空间背景下的乡村振兴发展是国土空间规划过程中的核心内容之一，涉及到乡村振兴规划，主要包括三个方向：

构建山清水秀的生态空间。构建完整性网络化的生态安全格局、建立保护有力的自然保护地体系、增加优质生态产品供给、实施全域系统性生态修复。

打造全面振兴的乡村空间。构建科学适度有序的农村居民点布局体系、营造干净整洁便捷的农村人居环境、落实最严格耕地保护制度、一二三产业融合发展推进农业现代化、保障农民用益物权。

彰显风貌特色、传承历史文脉。以最严格的方式保护历史文化街区，积极保护历史城镇与历史村落，扩展历史文化保护对象，加强历史资源活化利用。

1.3 上海基本建立农业高质量发展制度框架体系

贯彻落实党中央、国务院关于实施质量兴农战略的决策部署，充分利用科技、人才、资金、市场等方面优势，提高农业综合效益和竞争力，推进上海农业高质量发展，努力实现“五高”（高品质生产、高科技装备、高水平经营、高值化利用、高效益产出）。以农业“三区”为重点，通过实施五大行动，构筑五大保障机制，聚焦打造一批绿色田园先行片区，不断优化农业资源要素配置、产业结构、空间布局和管理方式，提高农业综合效益和竞争力，推进上海农业高质量发展。到 2025 年，基本建立农业高质量发展制度框架体系。

2、规划依据

2.1 相关法律法规及标准文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999年）；
- 4、《基本农田保护条例》（1999年）；
- 5、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2010年修正）；
- 6、《上海市城乡规划条例》（2011年）；
- 7、上海市人民政府办公厅转发市农委、市规划国土资源局《关于本市实行城乡建设用地增减挂钩政策推进农民宅基地置换试点工作的若干意见》的通知（沪府办法〔2010〕1号）；
- 8、《关于印发上海市城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点有关规定的通知》（沪规土资综〔2009〕1084 号）；
- 9、《上海市乡村规划导则（讨论稿）》（2018年）；
- 10、《上海市郊野单元（村庄）规划编制技术要求和成果规范》（2018年）；
- 11、《上海市推进农业高质量发展行动方案(2021-2025年)》（2021年）；
- 12、《上海市人民政府贯彻国务院关于支持农业产业化龙头企业发展的实施意见（2012-2022年）》（2017年）。

2.2 相关规划

- 1、《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）；
- 2、《上海市绿色田园先行片区规划编制要求》；
- 3、《中共上海市委上海市人民政府关于贯彻〈中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见〉的实施意见》（沪委发〔2018〕7号）；
- 4、《关于推进本市乡村振兴做好规划土地管理工作的实施意见（试行）》；
- 5、《上海市人民政府办公厅转发市农委、市规划国土资源局〈关于本市实行城乡建设用地增减挂钩政策推进农民宅基地置换试点工作的若干意见〉的通知》（沪府办法〔2010〕1号）；
- 6、《关于印发上海市城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点有关规定的通知》（沪规土资综〔2009〕1084号）；
- 7、《关于推进本市乡村振兴做好规划土地管理工作的实施意见（试行）》（沪府办规〔2018〕30号）；
- 8、《关于本市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》沪府规〔2020〕11号；
- 9、《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（2020年）；
- 10、《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》沪府规〔2021〕2号；
- 11、《奉贤区村庄布局规划（2017-2035年）（在编）》；

- 12、《奉贤区青村镇总体规划（2014-2040年）》（沪府规[2016]73号）；
- 13、《奉贤区农村公路建设规划（2018-2022年）》（草案）；
- 14、《奉贤区青村镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》。

2.3 上位规划要求

2.3.1 《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

上海未来五年着眼于国际化大都市的城乡发展一体化，坚持把郊区乡村作为极其宝贵的稀缺资源、未来发展的战略空间、城市核心功能的重要承载地，推动城乡全面融合、共同繁荣。持续推进公共服务均衡分布，抓紧补齐基本公共服务短板，完善基本公共服务项目清单和标准，不断提高城乡基本公共服务质量和水平。进一步增强郊区保障供给、生态涵养、文化传承功能，努力成为高科技农业的领军者、优质产业发展的重要承载地、城乡融合和生态宜居的示范区。推进美丽家园、绿色田园、幸福乐园工程建设，抓好乡村振兴示范村建设，推动农民相对集中居住，鼓励支持农村产业融合发展，持续提升乡村人居环境，让乡村成为超大城市的亮丽底色。深化农业农村关键领域改革，继续加大农村综合帮扶工作力度，盘活乡村资源，释放发展活力。

2.3.2 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》

将上海建设成为世界著名旅游城市、世界一流的旅游目的地城市。培育一批世界级旅游精品。打造“本土第一、世界精品”的黄浦江旅游休闲

区，高标准规划水上游览新线路、新产品、新服务，高品质布局沿江景观带、游览区、服务点，加强水岸联动，激活浦江游览；建设综合性邮轮旅游目的地，加快邮轮港口及周边功能项目布局，开发邮轮入境游精品线路。加快沪郊休闲度假旅游发展，持续放大迪士尼主题乐园辐射效应，全面提升崇明世界级生态岛、佘山国家旅游度假区、临港等地区旅游能级，支持建设郊野公园、旅游特色小镇、田园综合体，形成一批市民游客周末休闲好去处。

2.3.3 《上海市推进农业高质量发展行动方案(2021-2025 年)》

《行动方案》提出了总体目标、5 大行动、13 个先行片区、4 项保障措施。到 2025 年，绿色生产基地覆盖率达到 60%，绿色农产品认证率达到 30%以上。建设 12 家美丽生态牧场。建设 100 家国家级水产健康养殖示范场，水产绿色健康养殖比重达到 80%。推进生态循环农业发展。以生态循环农业示范创建为抓手，集中打造 2 个生态循环农业示范区、10 个示范镇、100 个示范基地。主体培育行动。到 2025 年，重点打造 100 家年销售额 1 亿元以上具有核心竞争力和带动能力的产业化龙头企业。培育 50 个现代农业高新技术企业。支持 30 家农业产业化联合体做优做大做强。提升农业新型经营主体。组织 1000 家家庭农场、农民专业合作社开展示范家庭农场、示范合作社创建，重点培养 300 家市级以上示范家庭农场、示范合作社。打造 5 个区域性集约化育苗中心。布局一批规模适度的农产品预冷、贮藏保鲜等初加工冷链设施。聚焦蔬菜保护区建设和农业绿色生产基地，发展“全程机械化+综合农事”服务。培育高素质农民。强化政策激励，引导有志青年投身现代农业。科技装备提升行动指建设农业智能化生

产基地。到 2025 年，打造 10 万亩粮食生产无人农场，打造一批智能化菜（果）园，建设 2 万亩高标准蔬菜绿色生产基地。夯实数字农业发展基础。深化上海数字化农业信息平台建设，提升全产业链数字化管理水平。提升现代种业创新能力。建立农业种质资源保护体系，加大地方特色种质资源保护与开发力度。支持基础好的种业企业开展商业化育种，鼓励种业企业开展国际战略合作。

2.3.4 上位规划梳理结论

本次规划严格落实上位规划管控刚性要求，按照《上海市推进农业高质量发展行动方案(2021-2025 年)》的要求进行编制。围绕东方桃源综合产业片区以“奉贤黄桃”国家地理标志产品为重点，优化升级黄桃产业，结合乡村振兴示范村建设以及蔬菜等农产品生产基地，打造一批集休闲观光、农事体验、乡旅文创为一体的规模型田园综合体。进行深入全面展开，在用地协调、项目设计，引入优质企业，规划起到对整个上海地区的示范作用。同时主动融入“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的新发展格局，按照“产城融合、功能完备、职住平衡、生态宜居、交通便利”的要求和独立的综合性节点城市定位。以乡村振兴为抓手，到 2025 年，绿色生产基地覆盖率达到 60%，绿色农产品认证率达到 30%以上，建设美丽生态农场、推进生态循环农业发展，打造一批智能化菜（果）园，提升全产业链数字化管理水平，重点具有核心竞争力和带动能力的产业化龙头企业，提升农业新型经营主体，加快沪郊休闲度假旅游发展，支持建设郊野公园、旅游特色小镇、田园综合体，形成一批市民游客周末休闲好去处。

3、规划范围

3.1 片区范围

规划范围东起沿钱公路，西至金汇港，南接吴房村村界，北邻浦南运河，包含吴房村、张弄村、湾张村、解放村、工农村、元通村、申隆二村、朱店村 8 个村，总规划面积为 1399.93 公顷。

3.2 核心启动区范围

以吴房村全村域为核心启动区，规划面积为 197.65 公顷，约合 2964.75 亩。着眼区域可持续发展，以资源环境承载能力为刚性约束，接待乡村产业发展为重点，科学划定启动区的规模，坚持规模适度、空间有序、用地高效，并为后期发展留有足够弹性。

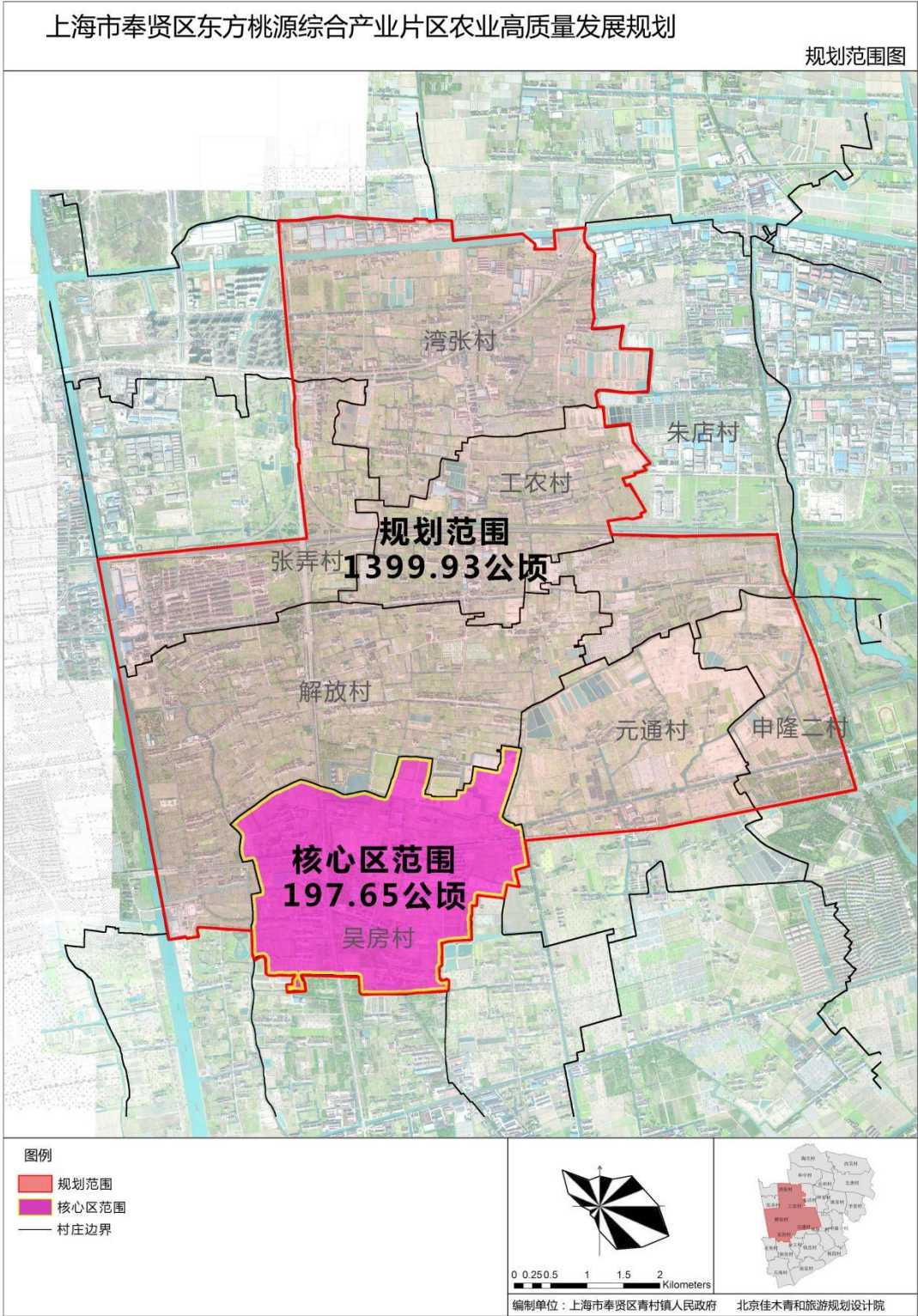


图 1-1 规划范围图

4、规划期限

本次规划期限为 2021 年至 2035 年。

近期到 2025 年，与“十四五”规划保持一致；

远期到 2035 年，与“上海市城市总体规划(2017-2035 年)”保持一致。

第二章 战略研究

1、基本情况

1.1 战略区位

规划区位于青村镇西南部，上海市区南部，奉贤区中部，东与奉城中心镇接壤，南邻海湾旅游开发区，西依南桥新城，北以青村界河与金汇镇相望。中心地理坐标为东经 121° 27'、北纬 30° 56'。连江临海，区位优势明显。

1.2 社会人口

规划区农业人口数 10472 人，3373 户。其中吴房村人口 1389 人、480 户；张弄村人口 1932 人、638 户；湾张村人口 2453 人、716 户；解放村人口 2082 人、626 户；工农村户籍人口 920 人、300 户；元通村人口 800 人、260 户；朱店村人口 450 人、200 户；申隆二村人口 446 人、153 户。从事黄桃种植农户超过 2700 家，专业技术和生产人员 600 多人。

1.3 产业现状

规划产业园区农业经济产值达 6.2 亿元，其中一产产值 1.5 亿元、二产产值 3.2 亿元、三产产值 1.5 亿元，农产品加工业产值与农业产值之比 2.1:1。

区域内黄桃总面积 343.72 公顷，水稻总面积 100.95 公顷，蔬菜总面积 88.9 公顷，花卉苗木总面积 50.07 公顷，樱桃总面积 20.33 公顷，葡萄总面积 0.6 公顷，其他经济作物总面积 2.17 公顷，水产养殖总面积

70.54 公顷。

现有农业产业形式单一，主要以黄桃种植为主，蔬菜、花卉、水产养殖、水稻种植次之，第一产业存在农业资源整合不足，对相关产业的带动作用较弱，农业产业发展也与大多数乡村一样存在瓶颈，产业链条较短、融合层次较浅、品牌尚未形成、人才缺乏等局限、现代化程度仍待提升问题，亟待加强引导、加快发展。

表 2-1 规划区村庄主要产业列表

村庄	主要产业类型	种植种类	规模 (位置)	养殖 种类	规模 (位置)	其他
吴房村	一产 种植业	黄桃	50 公顷 (全村域)	鱼	16.87 公 顷 (7、 8、10 组)	村域内目前引 进 13 家农业 相关企业及 6 家种植大户， 鱼塘闲置
		花卉苗木	27.8 公顷			
		蔬菜	8.47 公顷			
		水稻	5.67 公顷			
		其他经济作物	0.83 公顷			
张弄村	一产 种植业	黄桃	0.67 公顷	——	——	——
		水稻	8.15 公顷 (张弄 村 8 组)			
		花卉	3.47 公顷 (张弄 村 7 组)			
		蔬菜	3.2 公顷 (张弄 村 7 组)			
湾张村	一产 种植业	黄桃	54.67 公顷		——	有 5 家企业及 6 家个人承包 大户
		水稻	36.67 公顷			
		花卉	1.24 公顷			
		蔬菜	1.17 公顷			
		其他经济作物	0.33 公顷			
解放村	一产 种植业和 养殖业	黄桃	166.67 公顷 (全 村，其中上海岱 柏农产品产销专 业合作社种植黄	——	1.27 公顷	黄桃散户规模 135.43 公顷， 另有 3 家企业

			桃 15.6 公顷、 上海思尔腾农业 科技有限公司种 植黄桃 10.87 公 顷				
		蔬菜	2.33 公顷		10.93 公 顷		
		苗木花卉	2.66 公顷				
		其他经济作 物	1 公顷				
工农村	一产 种植业 和 养殖业	黄桃	57.53 公顷（全 村）	虾 （2.4. 7 组）； 畜牧	9.47 公 顷； 0.30 公顷	有 1 家企业	
		花卉	1.43 公顷				
元通村	一产 种植业 和 养殖业	水稻	40 公顷	淡水虾	15.33 公 顷（元通 5 组）	连片的蔬菜是 钱飞奉种植大 户、其他大户 的种植地块交 叉分布，樱桃 种植是上海金 禾天润科技有 限公司	
		蔬菜	26.67 公顷				
		黄桃	6 公顷	鱼	1.33 公顷 （元通 5 组）		
		樱桃	20.33 公顷（元 通 3 组）				
申隆二 村	一产 种植业	水稻	10.47 公顷	水产养 殖	15.33 公 顷	——	
		黄桃	2.85 公顷				
		蔬菜	0.4 公顷				
		苗木	6.67 公顷				
		葡萄	0.6 公顷				
朱店村	一产 种植业	黄桃	5.33 公顷	——		申亚合作社	
		蔬菜	46.67 公顷				
		花卉苗木	6.8 公顷				

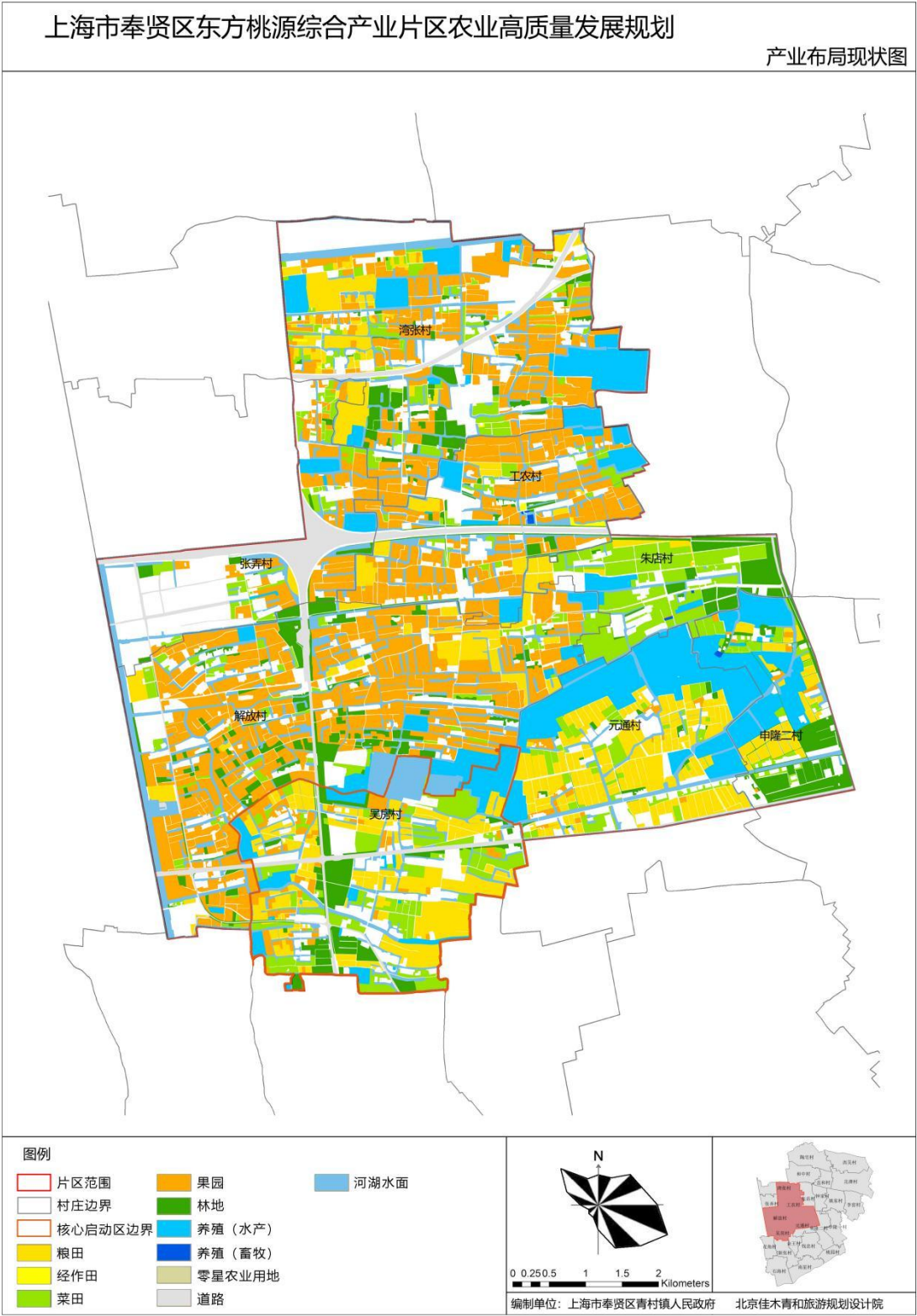


图 2-1 产业布局现状图

二产总产值 3.2 亿元，国家级、省级农业龙头企业数量 1 家、县级龙头企业数量 2 家，企业年产值为 8.8892 亿元，同比增长 35.65%。吴房村已初步形成一个集企业办公、商务会议、科技创新、产品展销、金融、创业孵化等多功能于一体的总部经济点，重点引进多元化的新型业态企业、农业创新企业，已有 46 家以上企业入驻吴房村，并与“盒马鲜生”、“有赞电商”、“食行生鲜”、“思禾社区生鲜超市”建立线上线下合作，通过互联网销售 2030 吨黄桃，销售额 4088 余万元，占总销售黄桃量的 50%。

三产总产值 1.5 亿元，有 3 家一、二、三产联动发展的企业，省级以上名牌产品、地理标志产品数量 1 个，电子商务年度销售额 4088 万元，同比增长 277.82%。规划区以黄桃为主的民俗游、郊野休闲游为主，结合黄桃观花、黄桃节、啤酒节、全国垂钓大赛、采摘、棠茵花卉等节庆活动的开展，带动镇域内农家乐、民宿的发展，规划区内有农民专业合作社数量 20 家、家庭农场数量 8 家，乡村旅游接待人数 60000 人次/年，同比增长 58.33%。

表 2-2 2018 年、2019 年规划区经济产业列表

编号	指标	单位	2018 年	2019 年
B1	示范园园区总产值	亿元	1.23	1.59
B2	#示范园内农业总产值	亿元	0.55	0.67
B3	#示范园内农产品加工业产值	亿元	0.3	0.4
B4	#示范园内第三产业的产值	亿元	0.38	0.52
B5	全县农村居民人均可支配收入	元年	29306	32178
B6	示范园内农村居民人均可支配收入	元年	24010	32496

B7	示范园内农业全产业链就业人数	万人	0.1241	0.1393
B8	示范园内农业全产业链带动就业户数	万户	0.0635	0.0781
B9	示范园内国家级、省级农业龙头企业数量	个	1	1
B10	示范园内国家级、省级农业龙头企业产值	亿元	6	8.5
B11	示范园内县级龙头企业数量	个	2	2
B12	示范园内县级龙头企业产值	亿元	0.332	0.3892
B13	示范园内农民专业合作社数量	个	18	20
B14	示范园内家庭农场数量	个	6	8
B15	示范园内乡村旅游接待人数	人次/年	35000	60000
B16	示范园内标准化规模化农田比例	%	2	4
B17	示范园内农业废弃农综合利用率	%	88	88
B18	示范园内省级以上名牌产品、地理标志产品数量	个	1	1
B19	示范园内电子商务年度销售额	万元	1082	4088

规划区以“黄桃+”的农业种植业初具规模，黄桃产业优势明显，人均可支配收入和增长率均高于全镇农民平均水平。黄桃产业主要以散户种植为主，缺乏品牌化、规划化统筹管理，“黄桃+”主导产业方向明晰，产业融合的主体初步形成。农业衍生产品种类少，盈利模式单一，乡村旅游主要以民俗游、郊野休闲游为主，配套服务设施不足。

1.4 乡村肌理

1.4.1 林——果林为主，散点分布

规划区域以大面积黄桃林为主，其他林地主要为苗木种植，沿浦星公路、沿钱公路和部分乡村道路形成林荫道，整体上看林荫道资源丰富，但未形成网络化布局。

1.4.2 地——生态田园，大整小零

现状农田肌理主要有农田、园地、养殖水构成，分别占规划面积的30%、21%、10%，合计共约占总用地的61%，整体以农业用地、村庄用地为主，发展设施用地相对较少。

1.4.3 水——纵横交错，灌溉为主

规划区内水系发达，河网纵横交错，西侧金汇港“一纵”和北侧浦南运河“一横”及以开凿于明嘉靖二年历史悠久的老金汇港为主三条干河贯穿青村镇。镇域内现有镇级以上河道具有农业灌溉的作用，水域总面积184.68公顷，占规划区总面积的13.19%。

1.4.4 村——散状分布，风貌杂糅

规划区内村庄大部分为自然村，成散点状分布，无大型聚集村庄；涵盖湾张村、工农村、朱店村、元通村、申隆二村、吴房村、解放村、张弄村共8个村落。自然村沿村庄河道傍水而居；农业种植以黄桃为主的行政村多见组团状自然村，点小而密布。

现状乡村建筑风貌杂糅，水乡文化模糊，传统农宅很少，新式农宅、集合住宅等类型几乎占据全部，欧式、中式等不同建筑符号和式样相互拼贴。

1.4.5 路——通而不畅，设施参差

规划区内道路整体上形成三横三纵格局，三横由G1503上海绕城高速，南奉公路、平庄西路组成；三纵由金钱公路、浦星公路、沿线公路组成。另村庄内串联村庄小组和农田的道路基本完成硬化，材质为水泥，普遍较窄，部分村主要道路为2.5米，多数为5米以下，同时，多处分布窄桥，造成通勤不便，且部分由于长期使用，路面质量较差。局部以田间路为主，交通不便。路灯安装路段有限，且基本为村主路。受现状建筑物与用地限制，道路扩宽困难，公路上开口受限导致不联通。

1.5 土地利用现状分析

本次规划按照现状基本情况、土地利用规划绘制用地规划图，用地性质遵从《市级国土空间总体规划制图规范》。

规划区范围总面积 1399.93 公顷，现状建设用地总面积 273.96 公顷。

表 2-3 规划范围城市开发边界外土地利用现状表

用地名称	面积（公顷）	占比
城镇住宅用地	13.81	0.99%
农村宅基地	98.5	7.03%
商业服务业用地	13.84	0.99%
工矿用地	72.79	5.20%
仓储用地	2.91	0.21%
文化用地	1.09	0.08%
港口码头用地	0.08	0.01%
村级公共建筑用地	2.45	0.18%

公园广场用地	12.98	0.93%
市政公用设施用地	3.26	0.23%
水工建筑用地	0.84	0.06%
道路交通用地	50.76	3.63%
殡葬设施用地	0.65	0.05%
耕地	299.55	21.39%
园地	333.40	23.81%
林地	99.28	7.09%
农业设施建设用地	209.06	14.93%
陆地水域	184.68	13.19%
合计	1399.93	100.00%

表2-4 规划范围建设用地现状表

用地名称	面积（公顷）	占比
城镇住宅用地	13.81	5.04%
农村宅基地	98.5	35.95%
商业服务业用地	13.84	5.05%
工矿用地	72.79	26.57%
仓储用地	2.91	1.06%
文化用地	1.09	0.40%
港口码头用地	0.08	0.03%
村级公共建筑用地	2.45	0.89%
公园广场用地	12.98	4.74%
市政公用设施用地	3.26	1.19%
水工建筑用地	0.84	0.31%
道路交通用地	50.76	18.53%
殡葬设施用地	0.65	0.24%
合计	273.96	100.00%

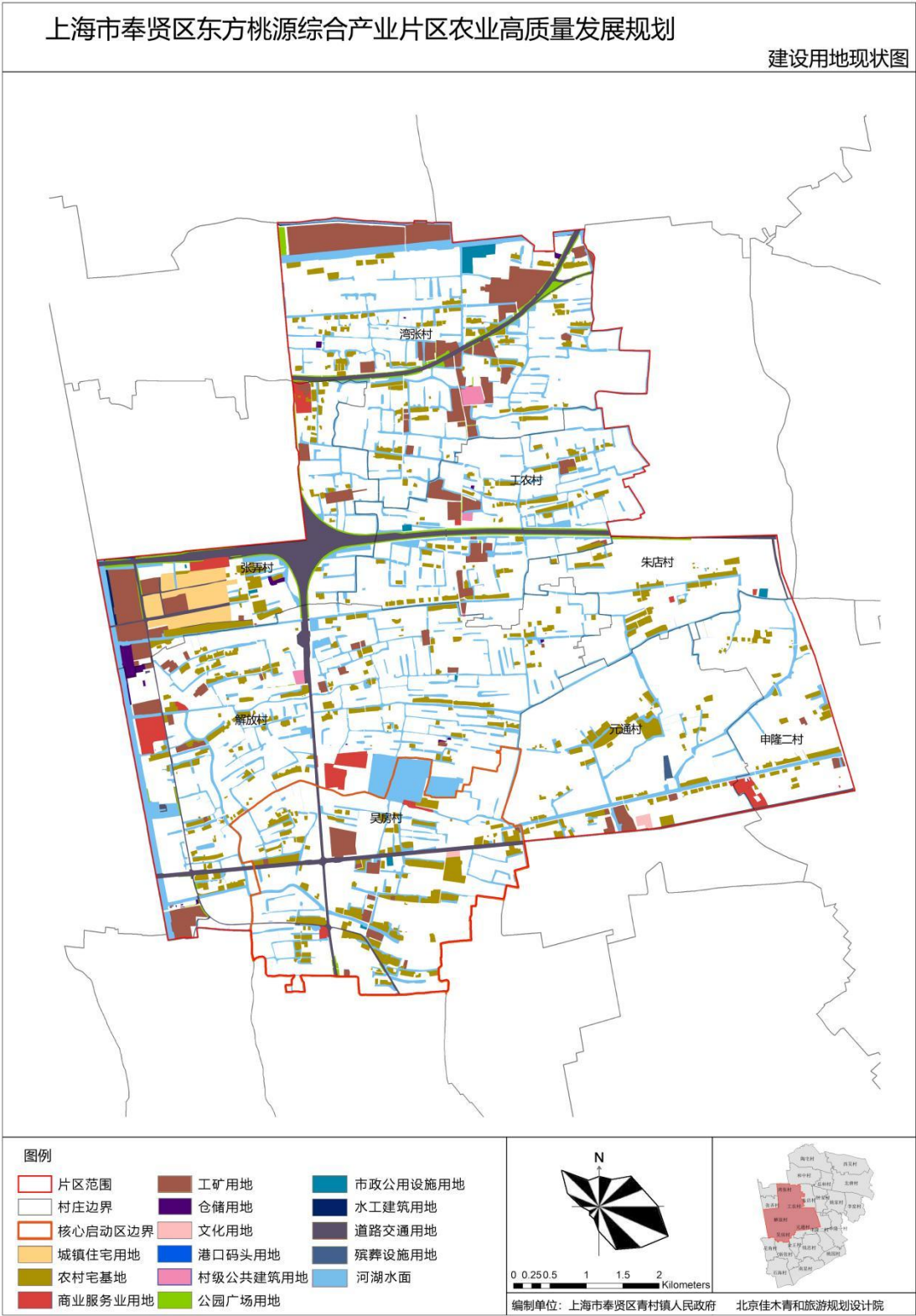


图 2-2 建设用地现状图

农业现状用地总计 883.29 公顷，其中粮田 168.28 公顷，果园 333.40 公顷，菜田 129.82 公顷。其中限制性用地主要包括 A 类永久基本农田 104.16 公顷、报部储备地块 3.35 公顷、市管储备地块 112.74 公顷，总计 220.25 公顷。

表 2-5 规划范围农业用地现状表

用地类型	面积（公顷）
菜田	129.82
果园	333.40
林地	99.28
养殖（畜牧）	0.30
养殖（水产）	150.76
粮田	168.28
经作田	1.40
零星农业用地	0.05
总计	883.29

表 2-6 规划范围限制农业用地现状表

限制要素	面积(公顷)
A 类永久基本农田	104.16
报部储备地块	3.35
市管储备地块	112.74
总计	220.25

农业设施用地为 4.33 公顷，共计 31 块农业设施用地。其中种植设施用地 4.33 公顷。湾张村 11 块农业设施用地 0.22 公顷；张弄村 4 块农业设施用地 0.05 公顷；工农村 2 块农业设施用地 0.04 公顷；解放村 7 块农业设施用地 1.08 公顷；吴房村 0 块农业设施用地 0 公顷；元通村 0 块农业设施用地 0 公顷；朱店村 5 块农业设施用地 2.69 公顷；申隆二村 2 块农业设施用地 0.25 公顷。

表 2-7 规划范围农业设施用地现状表

村庄名称	现状面积（公顷）	数量
湾张村	0.22	11
张弄村	0.05	4
工农村	0.04	2
解放村	1.08	7
吴房村	0	0
元通村	0	0
朱店村	2.69	5
申隆二村	0.25	2
总计	4.33	31

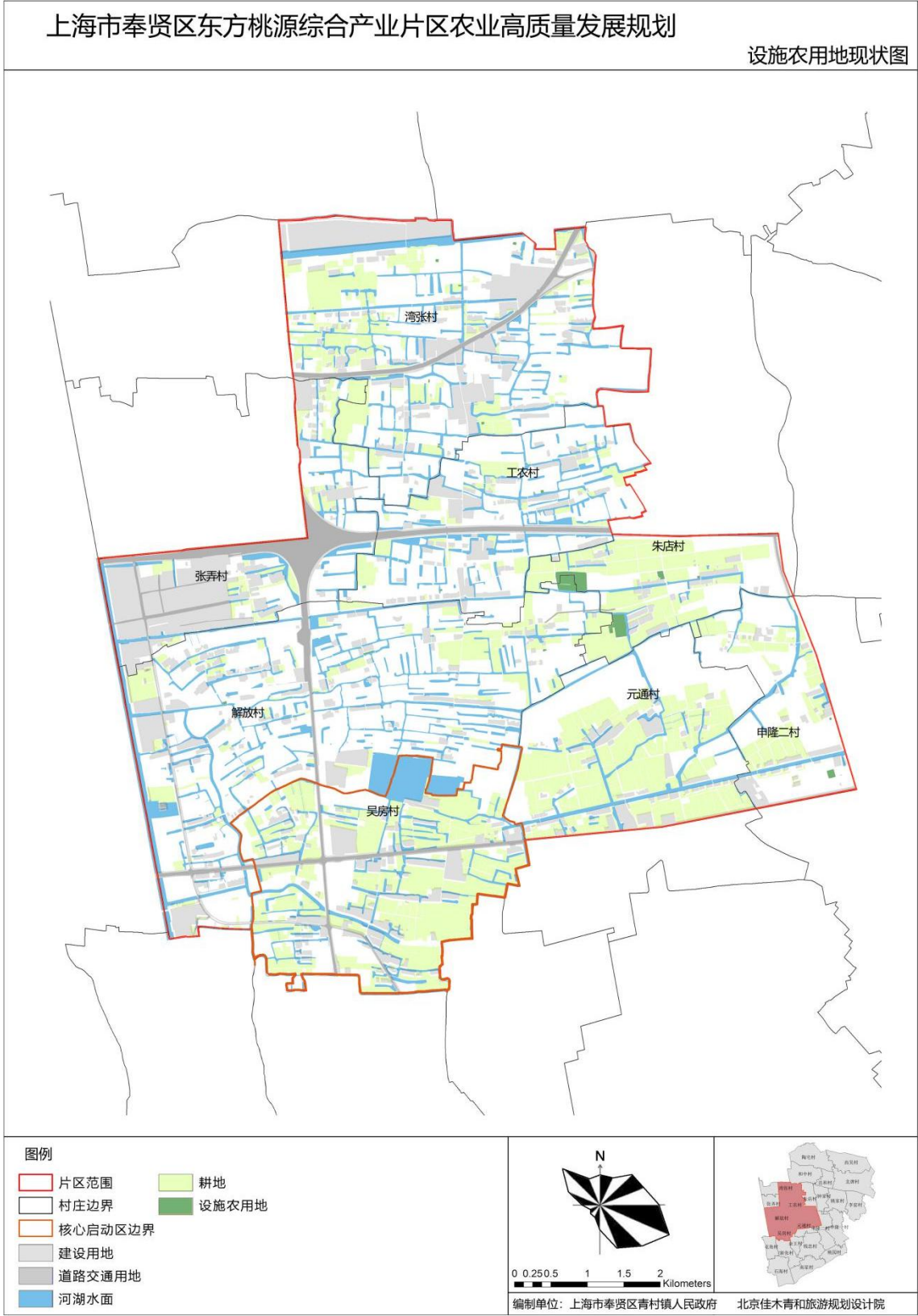


图 2-3 规划区设施农用地现状图

2、资源禀赋

2.1 区位交通

规划区位于长三角核心腹地，以形成一条高速、三条主干道、二条次干道及多条乡村道路贯穿的交通路网、对外交通极为便利，可进入性极强。一小时交通圈内涵有 2 个机场，4 个火车站。三小时交通圈内，可到达 9 个长三角城市集群，优越的区位条件为该片区的经济发展插上腾飞的“金翅膀”。

1) 高速

高速 1503 是上海南部的重要交通干道，从片区中部穿境而过，为郊区环线的一部分，道路红线 60 米。

2) 主干路（普通国省道）

南奉公路（西镇界-团青公路），东西向主干道，位于片区北部，道路红线 40 米；平庄公路为东西向主干道，位于片区南部，道路红线 40 米，设计车速；浦星公路为南北向主干道，连接光明社区和钱桥社区，道路红线 45 米。

3) 次干道

金钱公路为交通性次干路，道路红线 35 米；沿钱公路为交通性次干路，道路红线 35 米。

4) 乡村道路

连接村与村之间日常生活提供交通保障的基础交通网络。

2.2 历史文化与乡村风貌

2.2.1 历史文化

（1）清溪古韵

规划区内拥有长寿桥、永丰桥等文化古迹及古树名木。

解放村：长寿桥、永丰桥；吴房村：古树名木。

区域内包括黄桃文化、农耕文化、运河文化、民俗文化、美食文化、商贸文化等上海近郊地域文化，拥有剪纸、打莲湘、钩针编织、杜瓜粉制作技艺等非物质文化遗产项目。

表 2-8 青村镇非物质文化遗产一览表

类别		级别
奉贤乡土纸艺（剪纸）	传统美术	市级非遗
打莲湘	传统舞蹈	市级非遗
钩针编织技艺	传统技艺	区级非遗

（2）黄桃之乡

林水基底丰富，农业特色凸显。1980 年前后，金汇港两次开拓，沿线的光明乡和钱桥乡借河堤沙土地，探索种植黄桃。金汇港沿岸弱碱性沙土是黄桃生长的天然优势，种出的鲜食黄桃果大、味甜、汁多，产量丰足。2003 年，光明乡和钱桥乡并入青村镇，青村镇成为“黄桃之乡”。

2.2.2 乡村风貌

区域内现有村庄具有原生地貌环境、空间格局、建筑特色、民风民俗

等，集中反映了上海郊区沿海水乡集镇的传统风貌特点。

村落傍水而建，8 个村庄内现状建筑大多住宅建筑以东西向平行的河道或者道路为骨架并行排列，肌理明显，以“宅-河”相依的结构更为普遍，呈“一”字形、“丰”字形、“非”字形或珠串状，形成分散状的组团式散落村庄。临河而建，周边有乔木、河边有竹林，前有自留地、后有庭院，有些周围有院墙围合，建筑以两层为主，屋面高低错落，近年新建建筑多以西式别墅风格为主，少部分房屋包围着旧宅，外围房子建设的较为华丽。

2.3 经济水平与产业基础

2.3.1 经济发展优势明显

从 2018 年和 2019 年的数据来看，2019 年规划区内总产值 1.59 亿元，同比增长 29.27%，其中一二三产占比为 0.42:0.25:0.33。规划区内农村居民人均可支配收入 32496 元，同比增长 35.34%，人均可支配收入和增长率均高于全区农民平均水平。

2.3.2 奉贤黄桃市场品牌突出

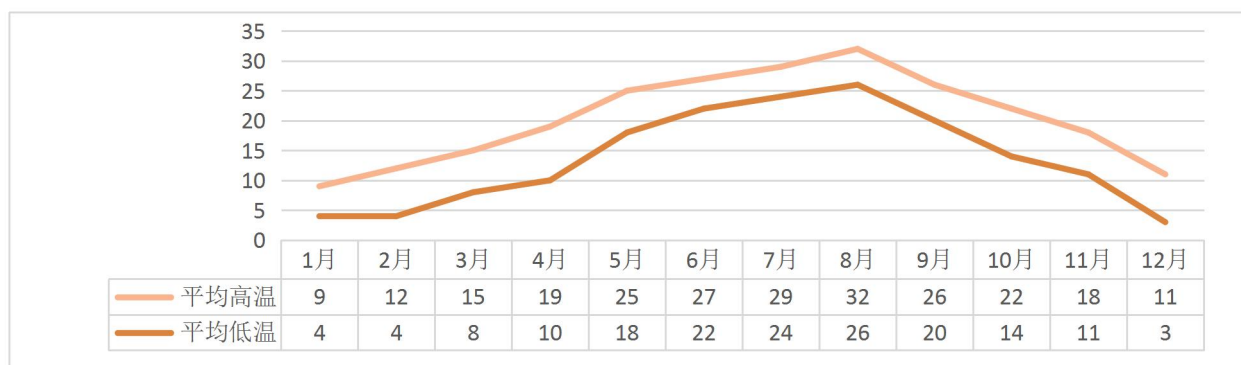
奉贤黄桃从发展至今已有三十多年的历史，先后在 2010 年和 2015 年获得国家质检总局和国家农业部审定通过的“地理标志保护产品”的标志使用权，是奉贤区黄桃公用品牌，奉贤黄桃已认证为无公害食品、绿色食品，建立了农产品追溯系统。已注册农业类商标 13 个，其中国家级、市级著名商标 3 个，拥有无公害农产品认证 13 个，其中“奉贤黄桃”先后

获得国家质检总局和农业农村部“地理标志产品”和“农产品地理标志”。

2017 年获得“国家绿色食品”称号；2017 年被确定为“世博特供果品”，评为“中国优质产品”；2017 年荣获“地理标志保护认定产品”；2017 年年奉贤黄桃生产正式被列为国家级农业标准化示范区项目；2018 年奉贤黄桃又被评为“消费者最喜爱的 100 个中国农产品”，黄桃剪纸文化荣获“全国休闲农业创意精品大赛优胜奖”；2018 年 9 月，荣登“2018 年最受上海市场欢迎的十大品牌果蔬”。

2.4 自然资源与生态环境

图 2-4 规划区全年温度变化情况



2.4.1 康宜舒适，人居条件良好

规划区属亚热带季风气候，受季风交替影响，具有明显的季节性变化，春、夏、秋、冬季节特征分明，光照充足，雨量充沛，无霜期长，常规自然条件十分有利于农作物生长。但由于气候的变化无常，也会遭受寒潮、霜冻、台风、旱涝等自然灾害的影响。

规划区地处上海南部沿海区域，盛夏季节凉爽舒适，没有工业污染，生态环境优美，人居环境极佳，为开发休闲度假游创造了很好的条件。

2.4.2 本底绝佳，桃源田园鲜明

万亩黄桃是东方桃源综合产业片区核心资源，郊野水乡景观、桃林景观特色鲜明，具有极高的观赏价值、审美价值、农业开发价值。

2.4.3 环境优良，生态地位突出

规划区水、田、林、村、桥等多种自然、人文旅游资源交相辉映，组合状况良好，具备了设计开发多样化产业项目的条件和持续发展的动力。

3、市场需求

3.1 黄桃行业市场分析

我国黄桃种植主要分布在安徽砀山、山东临沂、菏泽、河北正定、辽宁大连等地，其中砀山 10 万亩、临沂 12 万亩，菏泽 5 万亩较为集中。黄桃加工制品效益持续升高，售价基本高于同期成熟的蜜桃品种 2—3 倍。

表 2-9 全国主要黄桃产区分布表

地区	品种	面积（万亩）	主要分布村镇
湖南炎陵县	黄桃	2.6	
湖南桂东县	黄桃	0.8	
上海奉贤区	黄桃	1.8	青村镇
浙江嘉善	黄桃	1.5	姚庄
重庆潼南县	黄桃	2.5	
山东平邑县	黄桃	36	武台镇 3.6 万亩
山东日照涛雒镇	黄桃	1	
辽宁大连金州	黄桃	10.9	金州区
湖北当阳	黄桃	1	坝陵
福建建宁	黄桃	0.4	

黄桃罐头是我国主要出口罐头产品之一，安徽、山东等地作为黄桃罐头食品的主产区，主要出口日本、欧盟、美国和东南亚等国家和地区。其中山东地区出口黄桃罐头主要采用金童 5 号、金童 9 号、丰连黄、83 号桃等作为生产加工原料。近两年，尽管受到国际金融危机、国外技术性贸易措施等不利因素影响，我国黄桃罐头出口仍保持相对稳定。

据统计，截至 2019 年我国黄桃产量为 60.5 万吨，同比增长 8.23%。数据显示 2018 年我国黄桃零售市场规模达到 73.64 亿元，同比增长 14.2%，深加工市场规模达到 10.96 亿元，同比增长 17.1%。

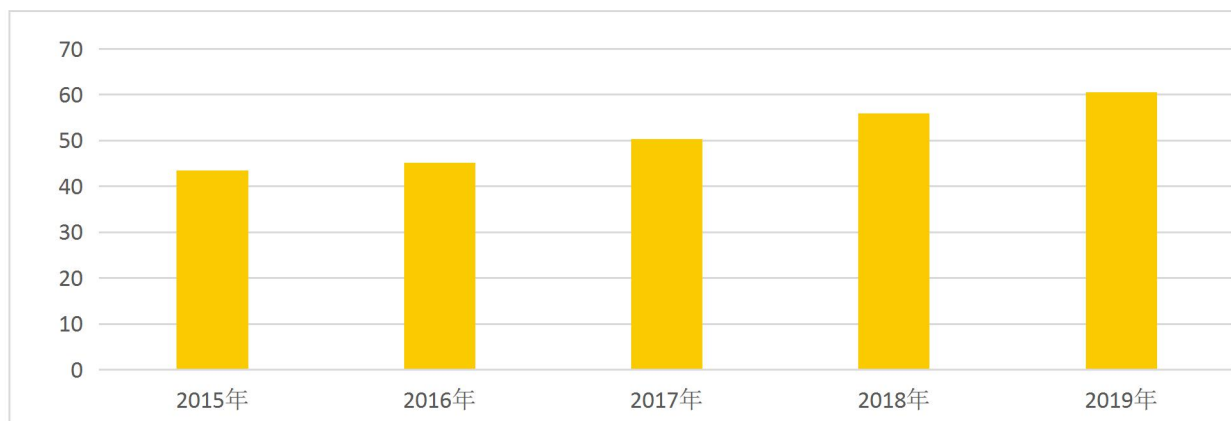


图 2-5 黄桃产业分析

表 2-10 全中国黄桃细分市场及增速表

年份	黄桃零售规模： 亿元	零售市场规模增 速：%	黄桃深加工消 费规模：亿元	深加工市场规 模增速：%
2016 年	57.23	5%	7.94	7.20%
2017 年	64.48	12.70%	9.36	17.90%
2018 年	73.64	14.20%	10.96	17.10%

黄桃的市场行情，不同成熟期的品种，效益不同。根据黄桃产业体系市场行情观测点反馈的信息显示：特早熟桃及晚熟桃价格高于早中熟桃；

山东、北京、安徽、山西、河南、辽宁、江苏、上海等地区早熟桃也出现下降现象；福建、云南、浙江等地区早熟桃价格与去年基本持平；河北、山西、甘肃早熟桃价格上升；而全国晚熟桃价格均好于去年；从新建桃园面积来看，特早熟桃和晚熟桃均有上升趋势；南方产区降幅低于北方产区，约 5%~25%。

从黄桃产销形势分析发现，近年来黄桃产业效益稳定，收入可观，加上土地流转、种植业结构调整的机遇，面积持续增加，但早中熟品种发育后期降雨多、光照不足，导致病虫严重，品质下降，因此早熟黄桃的价格不会特别的可观。

从天气情况看，6 月份全国平均降雨量偏多，江淮至长江中下游地区，西南地区东部、东北等地，7 月份以来南方平均降雨量依然偏多，且伴有强高温天气，影响南方产区黄桃品质。

3.2 上海休闲农业和乡村旅游市场分析

2020 年上海拥有 37 个乡村振兴示范村、17 个乡村旅游重点村和 124 个市级美丽乡村示范村，30 个“中国美丽休闲乡村”，各类休闲农业和乡村旅游点总数达到 315 个，年接待游客达 1800 万人次。

从上海乡村旅游供给来看，最吸引上海乡村旅游消费者的不是费用，是特色。本地乡村旅游供给不匹配，76%的消费者倾向于周边省市的乡村旅游目的地；从人际关系和传播渠道两个方面来看，乡村旅游信息发布渠道不畅通、内容不准确。消费者需要可从政府部门或者官方网站等正规渠道查询、准确、完整的信息。上海乡村旅游消费者对餐饮的卫生状况特别关注，喜欢有情调的居住环境和精致的装修。自驾是上海乡村旅游消费者

主要出行方式。多数消费者与亲朋好友结伴出游，通过乡村旅游增进与亲朋好友的感情。休闲放松是上海乡村旅游消费者主要目的，消费者对乡村旅游中时间分配排序依次为观景游览、休闲娱乐、餐饮、品茶闲谈。道路拥堵影响上海乡村旅游消费者本地出游最大的因素，消费者认为最佳的单程出行时间是 2-4 小时。

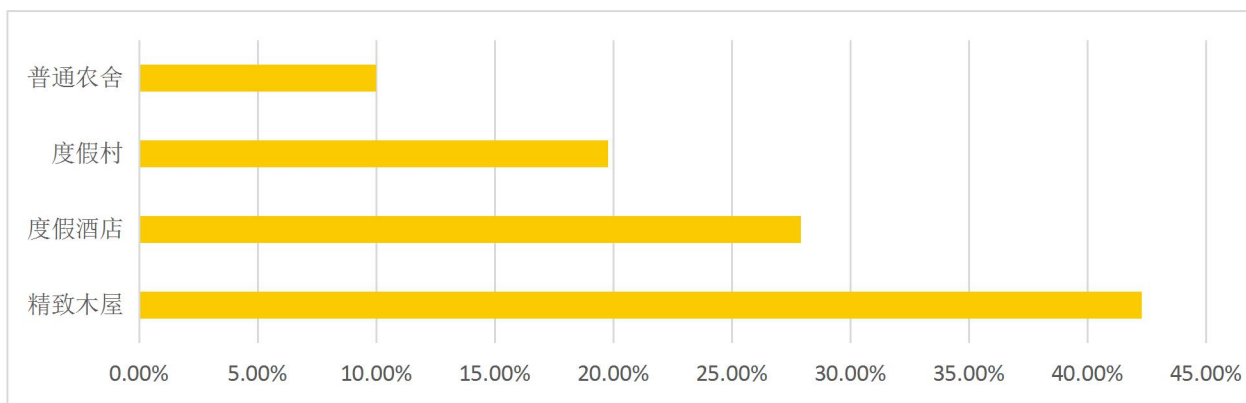


图 2-6 2015-2020 年上海消费者对乡村旅游居住类型偏好（数据来源：上海市消保委）

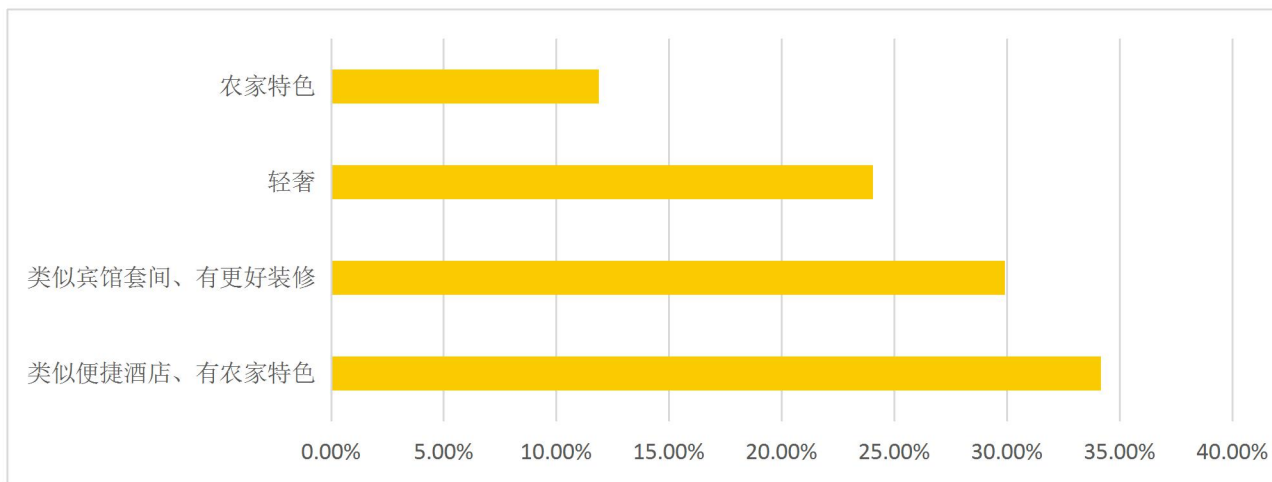


图 2-7 2015-2020 年上海消费者对乡村旅游居住装修偏好（数据来源：上海市消保委）

3.3 市场总结

从黄桃市场看，规划区在相当大的空间范围内具有唯一性、规模性，具有良好的市场价值和开发潜力。在稳定黄桃市场的种植面积和产量、提

质增效的同时，发展深度加工、观光休闲度假，增加桃园附加值，引导扩大黄桃消费，凭借规划区黄桃特色资源，开发区域性一流农文化旅游产品。

从上海休闲农业和乡村旅游市场看，农产业安全问题是农业的基本问题，特色农产品较为吸引游客，交通对游客影响较大，游客更多希望从正规渠道获得农产品准确信息及餐饮的卫生状况，喜欢有情调的居住环境和精致的装修，旅游目的是休闲放松，喜欢自驾、结伴而行。

综上所述，规划区应迎合市场需求，加速发展现代农业，积极转型升级，以上海本地市场为核心,长三角市场为重点的客群市场，加大休闲农业和乡村旅游发展力度，突出发展农业及农产品特色，以高品质郊野休闲家庭旅游产品为主，延伸农业产业链。

4、发展机遇与挑战

4.1 农业融合发展机遇

4.1.1 康养农业逐渐成为农业发展的新主流

国务院发布的《“健康中国 2030”规划纲要》中指出，应积极促进健康与养老、旅游、互联网、健身休闲、食品融合，催生健康新产业、新业态、新模式。

营养健康时代，人民群众对营养健康饮食的需求不断提升。绿色、有机、原生态、无污染成为新的消费需求。预计未来十年，中国有机农业面积将可能达到 600 万-1000 万公顷，在有机农业种植面积方面将会排世界第二。今后 10 年，我国的有机食品占国内食品市场的比例有望达到 0.3%-0.5%，将成为美国、欧盟和日本之后的第四大有机农产品消费市场，

以营养与健康为目标的康养产业将成为健康中国的主要内涵和支撑。

4.1.2 数字农业引领未来，绽放数字生命力 为农业农村现代化添薪注能

中央“十四五”规划《建议》提出，加快数字化发展。发展数字经济，推进数字产业化和产业数字化，推动数字经济和实体经济深度融合，打造具有国际竞争力的数字产业集群。通过构建农业现代化市场体系，依托数字经济力量，加大农业结构调整和技术投入，提升农产品质量，是全国乡村产业发展走得更稳、走得更远的重要方向。

4.1.3 上海农村工业化、城镇化、城乡一体化发展为农村一二三产业融合发展奠定了重要基础

2020 年，上海生产总值从 2.69 万亿元增加到 3.87 万亿元，人均生产总值突破 2.3 万美元。居民人均可支配收入从 5 万元增加到 7.2 万元，每年新增就业岗位近 60 万个。农村居民人均可支配收入方面，上海以 34911 万元继续保持全国第一的位置。

上海农村已进入新型工业化、深度城镇化、都市农业转型发展时期，其主要表现为：工业化城镇化向农民提供了大量非农就业机会，农村人口大量向城镇转移，在农民收入中来自农业的收入逐步缩小，这为农村土地流转，农业实现规模经营创造了条件。随着上海城乡一体化进程加快发展，加快农业发展方式转变，推进农村一二三产业融合发展，率先实现农业现代化已经具备了十分有利的客观条件。

4.1.4 国际国内农产品市场供给关系为农村一二三产业融合发展创造了十分有利的时机

近年来，国内农业生产成本快速攀升，大宗农产品价格普遍高于国际市场，国外农产品进口逐年快速增长，农业出现了利用国际、国内两种资源两个市场发展的新趋势。同时，我国农业还面临着资源利用与环境保护的压力不断增大，农业发展的条件和环境发生深刻变化，农业供给侧结构性改革亟待深入推进等新情况。转变农业发展方式，推进农村一二三产业融合发展，加快补齐农业现代化短板成为全党和全社会的共识，为开创发展现代农业工作新局面汇聚强大推动力。

4.1.5 科技助力上海农业腾飞，为农业科技化发展开启了“新时代”

2019 年上海的研发经费支出预计占全市生产总值（GDP）的 4%左右，科研投入强度接近发达国家水平，提前完成《上海市科技创新“十三五”规划》提出的到 2020 年，全社会研发经费支出约占 GDP4%的目标。全市经国家认定的高新技术企业超过 5900 家，高企总数突破 1.2 万家，在科创板上市的上海企业达 13 家，占总数的 18.57%，居全国第一。2019 年，上海科技以增强创新策源能力为主线，实现了科技创新与体制机制创新“双轮驱动”。

4.1.6 龙头企业科技带动力增强

2017 年，上海农业龙头企业直接和间接带动农户 49.1 万户，其中，带动本地农户 14.5 万户。同时，龙头企业为保证农产品的质量和安全，实施标准化生产，从生产的最初阶段便介入管理和监控，逐步形成了较为

稳定的订单采购基地，通过合同订单采购农产品 146 亿元。农业龙头企业与家庭农场、农民合作社等通过建立利益联结机制融合发展，能发挥不同经营主体在产业链中不同的作用。

规划区内现代农业科技初现雏形，上海市农科院、深兰科技、青岛金禾天润农业科技、国药集团、中农集团等一批农业科技研发单位或企业，已经或即将入驻，正在迈出农业提质增效的步伐。

4.2 农业融合发展挑战

4.2.1 农业可持续发展的后劲不足

农业环境的约束加剧，生态环境污染，耕地质量下降；化肥农药等投入品过量使用、农业面源污染问题加重，农产品质量安全风险增多；郊区农村生态环境欠佳，推动绿色发展和资源永续利用十分迫切。

4.2.2 农业效益较低缺乏竞争力

（1）农业劳动生产率不高

近年来，由于上海农村富裕劳动力向非农领域转移加快，农村土地流转和农业规模经营不断推进，上海农业的劳动生产率提高较快。

（2）土地亩均产出率低

上海农业增加值 109.79 亿元，耕地面积 284.64 万亩，与发达国家相比，上海农业土地的亩均产出率差距较大。

（3）农业现代化程度偏低，农户收益比较低

2019 年，上海农业人口农户户均收入为 6 万元左右，韩国农户户

均收入为 20 万元，英国达到 46 万元。

（4）土地级差高、农业成本上升、农业效益下降

近年来，随着建设用地价格上涨，上海土地级差不断提高，土地流转价格也水涨船高。由于农业投入不断涨价，而粮食等主要农产品价格不断下降，若没有国家的大力扶持，农业将难以为继。上海农业发展进入了一个比较困难的转型发展期，必须调整农业结构，转变发展方式，推进一二三产业融合发展。

（5）农业产业链短发展水平低

长期以来上海农业追求的目标比较单一，即为城市解决副食品供应，因此上海农业的最终产品大部分为鲜活农产品，农产品加工业，特别是农产品精深加工业发展迟缓。

目前没有从根本上改变农业和二产业融合度差、产业链短、发展水平低的现状，农业基本还停留在直接生产领域，处于产业链最底端的一段。

4.2.3 基础设施不齐，配套服务不足

长期以来，产业片区内由于村庄布局过于零散，农村公共基础设施投入较大，但覆盖度不足，农民生活品质提升缓慢，乡村居民“获得感”不强，城乡“二元化”现象依旧突出。突出表现在以下三个方面：第一，对外交通便利，但村庄连接薄弱。各村庄之间连接多在 5 米以下，以 2.5 米宽度较为常见，行车困难。第二，公共中心齐备，但服务覆盖不足。各村围绕村委会及“三室一点”服务较为齐备，但由于自然村庄布局零散，村庄级公共服务设施如为老服务设施、文体服务设施严重缺乏，特别是部分零散村庄受到对外交通设施阻隔，影响了公共服务覆盖水平和使用情况。

第三，市政设施投入较大，但覆盖难度较高。管网配套难度较大，如部分村庄尚未实现污水纳管，对环境和生活品质影响较大。因此，积极推进集中居住，提高服务配套水平，促进乡村居住条件整体提升，是产业片区提高乡村居民生活品质的自身诉求。

4.2.4 周边地区产业融合快速发展给上海形成新的压力

近年来，“绿水青山就是金山银山”的理念越来越深入人心，周边浙江等省在农村环境整治，发展农村绿色产业，推进特色小镇、美丽乡村方面取得了突破性进展，带动了农村休闲旅游业的发展。不少农村和农村地区形成了具有文化传承、各有特色、山清水秀、环境优美、健康养生、休闲旅游的好去处。上海到浙江农村休闲旅游的人数越来越多，长兴、安吉等地甚至形成了多个以接待上海旅客为主的“上海村”。

4.3 小结

抓住机遇，面对挑战，规划区应以黄桃产业为特色，农业产业融合为引领，专业化、标准化、科技化、品牌化、集约化统筹发展，全面引进新技术、新模式、新业态，将区域优势转变为市场优势、经济优势，坚持智慧创新，设施跟进，企业带动，三产融合，为增强农业的质量优势、效益优势、竞争优势提供强有力的支撑。

5、目标定位

5.1 总体目标——“东方桃源”国家田园综合体

以水为魂、绿为基、蓝绿交融，提升黄桃产业，培育“黄桃+”新兴

产业，实现生态价值、美学价值、文化价值，构建“镇区、农区、园区”水乡田园开放空间，建设“三生同步”、“三产融合”、“三园一体”的新时代乡村体系，实现农业科技化、农业休闲化、农业创新化、农业科普化、农业景观化“五化合一”的活力田园绿色经济“发展单元”——东方桃源国家田园综合体。

2025 年实现：个、十、百、千、万、亿计划。

表 2-11 个十百千万亿计划表

个、十、百、千、万、亿计划
<p>个：整体打造上海市“绿色田园”先行片区；“东方桃源”国家田园综合体；“东方桃源”国家现代农业产业园。</p>
<p>十：（国家级/地区农文旅特色园/景区）国家农业公园——中华黄桃博览园；国家农业科技园区——农业高新技术产业区；全国青少年农业科普示范基地——“一亩田”创意农园；中国桃产业发展永久会址——“卖货郎”长三角总部基地；桃源国家乡村旅游度假区（国家 4A 级景区）——吴房村；国家级康养度假社区——桃源田园康养社区；生态循环农业示范基地——东方桃源农业产业园；上海市智能化菜（果）园——颐禾都市生态园；国家级水产养殖示范场——智慧有机鱼塘；区域性集约化育苗中心——桃源农业智能化生产基地。</p>
<p>百：打造 100 家精品乡村民宿酒店。</p>
<p>千：培养千名职业农民/农业技术带头人。</p>
<p>万：万亩绿色高标准黄桃种植基地。</p>
<p>亿：2 家亿元以上具有核心竞争力和带动能力的产业化龙头企业。</p>

远期实现：绿色农业高质量发展全国样板、国际精品果蔬交往中心。

5.2 规划策略

5.2.1 重构基础产业发展活力，创新农业“新六产”

创新农业“新六产”主要是指以黄桃产业为基础，以农民增收为目标，延伸黄桃产业链，促进农村三次产业跨界融合，实现产业 1+2+3；提升价值链，通过加工增值、服务增值，产生乘数效应，实现效益 $1 \times 2 \times 3$ ；发展终端型、体验型、循环型、智慧型新业态新模式，促进农业全环节升级、全链条升值。

一产：以黄桃规模化、标准化、科技化种植为核心，积极发展林下经济，推进农林复合经营。

二产：大力发展黄桃加工、水稻、蔬菜等加工业，开发田园综合体特有农产品“伴手礼”产品体系，打造青村镇特有地方品牌。

三产：提出“旅游+”在休闲度假、旅游观光中融入项目特色观光农业、创意农业，农事体验，推进农业供给侧结构性改革，大力发展休闲农业与乡村旅游，成立休闲旅游业合作社，拓展农业产业链、价值链。

5.2.2 协同区域联动发展，为东方桃源综合产业片区发展提供新动能

从农业产业发展的视角出发，对接《上海市推进农业高质量发展行动方案(2021-2025 年)》，以黄桃产业为特色与其他 12 个绿色田园先行片区差异发展，示范引领上海现代绿色农业高质量发展。

东方桃源综合产业片区是城乡融合的重要发展单元，是奉贤新城落实“产城融合、功能完备、职住平衡、生态宜居、交通便利”五大要求，融入上海“十四五”新城战略的重要支点。通过产业片区建设，突出奉贤新

城特色，带动奉贤农产品的重要示范与推广平台，统筹农业农村一体化建设，构建乡村田园生态休闲产业带的新引擎，与周边运河、古镇、国家森林公园、海湾旅游区等形成联动互补，共同提升，发挥田园休闲、观光、餐饮、购物等功能，实现客源互享、资源互用、产业互补。

5.2.3 特色运营，创新科技，农企联动

在信息化时代，围绕地区发展农业核心价值区深耕，借助科技设备的创新链研发，提升农业农机装备质量水平，农业科技推动农业高质量发展，同时丰富农业的产品种类，打通地区的价值链、创新链、产业链顶层网络结构。

（1）价值链——依托规划区黄桃产业大资源、充分发挥青村镇丰富的物产资源基础，深度融合黄桃文化、农耕文化、运河文化、民俗文化、美食文化、商贸文化等重要产业要素，借助青村镇农企联动，创新特色运营模式，提出“企业+品牌+产业社区+集体建设用地使用权+村民”的运营模式；

（2）创新链——向规划区内导入具有在无人化、智能化等农业科技上具有领先优势的国际国内企业，培育一批具有智能化数控管理的服务组织，全面系统地指导农户及科学化生产实施。

（3）产业链——通过管理模式、经营理念、商标品牌等无形资产的转让和特许使用这一方式迅速实现农业扩张，扩大农业产业发展支撑路径，丰富文化旅游内涵，加强田园休闲体验力度，构建多个乡村统筹一体的综合发展单元，产业提质增效，农产品品牌价值提高，文化休闲体验突出，农民增收，乡村环境宜居的综合活力发展单元。

5.2.4 激发现代田园活力发展单元，打造生态绿色田园

强调水网、绿网，打造“文脉筑底，绿脉造韵，水脉相生”的生态绿色田园。充分考虑水系的组织与村镇空间单元的融合，以带状绿道串接各村镇发展组团，追求自由灵活的田园体验感受。打造“以桃促村，村产一体”的绿色开放城乡空间——上海农旅田园展示平台。

融入长三角城市经济圈，植入农耕文化、运河文化、黄桃文化、民俗文化等创新创意元素，将都市农业与现代服务、田园乡村相结合，打造融示范、休闲、文化、体验等多功能于一体的活力田园绿色经济“发展单元”。

5.2.5 完善乡村设施，打造乡村经济活力新引擎

以现状道路为基础，结合通村道路，统筹游线路径，建设经过村庄，村庄与村庄之联通的绿道，把人流引入村庄，带动村庄民俗商业、民俗度假等商业业态，盘活村庄经济活力。

梳理建设三条不同功能的乡村绿道：村庄绿道、田间绿道、旅游绿道，构建田园空间的“绿色”骨架。通过绿道串联各村的产业特色，形成高度融合，各具特色的美丽乡村微田园综合体（发展单元）。

5.3 核心启动区目标定位

以“黄桃+乡村+文化”三大核心特色，保留吴房村原有的乡风乡貌，从房、农、林、水、田、路、桥七个方面着手，提升农村环境。同时以休闲农业为主导，奉贤黄桃为特色，重点开发“黄桃+”绿色农业、文化旅

游、生态度假、养生休闲等功能，打造上海黄桃主题的中国美丽休闲乡村。

5.4 指标体系

以实现“五高”为目标导向。共设置 5 类指标作为评价建设成效的量化考核标准，在必选指标基础上，结合本片区目标导向设置特定指标。

核心启动区：吴房村全村域为核心启动区。

表 2-12 片区农业发展指标体系表

目标	指标	现状	2025 年	2035 年	备注
高品质生产	种植业绿色农产品基地占比 (%)	40%	70%	100%	下限
	地产绿色优质农产品占比 (%)	20%	60%	100%	下限
	畜牧和水产绿色健康养殖占比 (%)	30%	100%	100%	下限选填
高科技装备	粮食无人化生产覆盖率 (%)	20%	60%	80%	下限
	畜牧和水产养殖智能化生产率 (%)	—	20%	30%	下限选填
	绿色蔬菜生产机械化水平 (%)	30%	70%	80%	下限选填
高水平经营	土地流转率 (%)	95.15%	100%	100%	下限
	龙头企业数量 (%)	1	2	3	下限
	农业产业化组织带动率 (%)	—	60%	80%	下限
高值化利用	废弃物资源化利用率 (%)	88%	100%	100%	下限
	肥药包装袋和废弃农（地）膜回收率 (%)	70%	100%	100%	下限
	净菜上市比例 (%)	80%	90%	100%	下限选填

高效应 产出	农民人均可支配收入（万元）	3.22	3.87	5.98	下限
	龙头企业销售额（万元）	—	—	—	下限
	优质农产品品牌价值（万元）	88893	102227	117561	下限

第三章 产业规划

1、产品设计

1.1 产品开发思路

根据东方桃源综合产业片区范围内的黄桃产业现状条件、限制性条件，基于对产业聚集规律、价值评价的分析，建设“规模化、标准化、机械化、电商化、绿色化”黄桃种植基地，推行规模、品牌、龙头企业、专业合作组织、电商“五位一体”发展模式，积极发展农业产业化联合体，推动乡镇农联组织建设，发挥特色农业产业和农村综合改革的牵引作用，抓好建基地、创品牌、搞加工等重点任务，推进粮经饲统筹、农林渔多样、一二三产业融合发展，加快构建“产供销一体化、种养加相结合”的现代黄桃产业体系，建设体系完整、模式多元、创新驱动、梯度推进的东方桃源综合产业片区特色现代农业发展。

以实体商品和服务为载体，培育奉贤黄桃品牌，建立农产品追溯平台，实现产品安全多样化。丰富融合产业产品类型，整合一、二、三产资源，拓展产品类型，利用浦南运河、金汇港生态、古桥、古遗址资源、黄桃种植基地、商贸物流等资源，开发农业旅游、乡村旅游、休闲度假旅游产品，构建规划区融合开发的重点产品体系。

1.2 构建“1+6”产品体系

1.2.1 一大品牌——建设“奉贤黄桃”

（1）实施现代特色产业园区建设行动

依托规划区资源禀赋和农业特色产业基础，以打造“国家现代农业产业园”，创建“国家特色农产品优势区”“国家休闲农业示范区，按照“园区+基地”的模式，大力发展绿色高效设施农业，以吴房村和万亩桃园为基础，打造“奉贤黄桃特色农产品示范园”、“解放花卉产业基地”、“北唐水产产业基地”、“奉贤有机蔬菜产业基地”一园三基地及特色农副产品加工基地和现代物流配送基地，并可尝试延伸至精品生鲜超市、苗木销售等产业链环节。

（2）深化实施特色农产品品牌创建行动

以资源为基础，企业为主体，市场为导向，技术进步为手段，质量为核心，全面推进品牌战略的实施，推动“奉贤”农产品品牌。紧紧围绕“奉贤黄桃”，“解放花卉”、“北唐水产”打造优质稻，绿色蔬菜，生态禽类，“1+X”经果林四大特色产业，着力打造“奉贤蔬菜”、“精品特色小水果”、“奉贤鸡”、“稻花鱼”等一系列具有影响力的特色农产品品牌。制定奖励扶持政策，开展“三品一标”认证，打好东方桃源综合产业片区的“绿色牌”“错峰牌”、加强地理标志认证等品牌意识。

（3）实施农产品加工提升行动

依托东方桃源片区特色农副产品大质优，承接现代农业食品加工龙头企业；依托“优质稻、优质黄桃、绿色蔬菜”，以产业集聚发展、产业链发展为抓手，分层分级创建一批农产品加工示范园。

（4）突出推进农产品质量安全体系建设

建立“东方桃源农业标准体系”。重点围绕上海市特色效益农业产业和名特优、“三品一标”农产品，加快农业地方标准的制修订，逐步建立起适应市场需求的多层次、全方位、贯穿产前、产中、产后多环节的与农业国家标准和行业标准相配套的农业地方标准体系。以市农产品质量安全检测站为中心，以乡镇农产品质量安全检测室为基础，以农产品企业及生产基地内部检测机构为辅助，建立东方桃源基层农产品质量安全检验检测体系；建立“东方桃源农产品质量安全追溯系统”，实现农产品质量安全可追溯；建立完善东方桃源农产品质量安全监管体系，完善农产品监测预警、信息互通、应急响应、处置系统，对东方桃源综合产业片区农产品质量安全状况进行动态监控，大幅提高标准化生产水平，执法监管能力显著增强，不断提升农产品质量安全保障能力，主要农产品质量安全抽检合格率稳定保持在 98%以上。

（5）制定奉贤黄桃品牌宣传推广计划

加大营销推介力度，提高品牌农产品市场占有率，自觉维护品牌形象，确保农产品品牌健康发展；加强自媒体、融媒体、信息中心建设，构筑农产品信息发布平台。

1.2.2、六大“重点产品”

（1）“智慧黄桃”农业数字科技示范产品

依托上海市农科院、深兰科技、青岛金禾天润农业科技、国药集团等大型企业资源，借助运营的工厂、企业和工程，创新参观模式，打造智慧黄桃科技研究产品、生态农业种植研究产品、农业科技应用研究产品、

智慧水产养殖产品等。

（2）“田园桃香”绿色农业产品

以万亩黄桃为特色，结合区域内农业资源为基础，围绕黄桃种植，聚焦于高效农业种植、优质种苗培育、有机农业示范种植、数字农业生产示范、现代农业规模种植示范、精品果蔬种植、智慧水产养殖、保健品营养食品加工、智能化精深加工等方向，打造数字农业产品、新黄桃优质种苗培育产品、林下经济产品、花卉种植产品、精品果蔬种植产品。

（3）“世纪黄桃”生产服务产品

依托规划区农业产业、黄桃产业等产业支撑，以参观游览、休闲购物、商贸物流、会议会展、农业金融为发展方向，以培育精品果品贸易产品、食品加工产品、会展会议产品、规范性标准产品、环保产品、智能化系统管理产品、商贸物流产品、电子商务产品、农业金融服务产品。

（4）“青春果乡”休闲旅游产品

规划区文化资源丰富，农耕文化是规划区发展的灵魂，其以“黄桃文化”为核心，衍生出运河文化、农耕文化、民俗文化、美食文化、商贸文化等众多文化。规划深挖文化内涵，适度开发。

运河文化产品——深入挖掘浦南运河深厚的历史文化，以运河专题旅游为方向，打造“一港四渡”中的青春港，推出运河展示、古镇体验和水上游乐等活动。

农耕文化产品——充分利用现有的民俗文化资源，实现民俗资源向民俗产品的转变，推出能够满足消费者需求的具有民俗特色和风味的产品、服务、以及相关体验，打造民俗乡创小镇民俗文化体验产品。

休闲农业产品——以特色农业种植，带动观赏、游览、品尝、休闲、

体验等主题性开发田园综合体、农庄、农场、青春乡村创客基地等农业旅游产品，坚持“一村一品、特色差异、高标准规划、高起点建设”的总体规划原则，打造以吴房村为核心等精品乡村旅游产品，发展乡村精品民宿、乡村酒店。

（5）“果源文香”文化创意产品

依托规划区农业产业、黄桃产业等产业支撑，打造黄桃原创文创研发产品、非遗等手工艺品制作产品、数字传媒产品。

结合区域农文旅产业发展，迫切需要开展原创知识产权（IP）的研发，吸引非遗文创、青村 IP 衍生品研发制作、数字视频、网红孵化、创意体验、艺术工作室、新媒体教育、创意农业等文化创意产业功能。

（6）“桃源乡居”康体养生产品

规划区面向全年龄段、全民康养的庞大需求，依托老金汇港、浦南运河自然风光，万亩果蔬种植基地的资源优势，以康体运动、健康养生、运动休闲、健康疗养为发展方向，打造乡村骑行运动基地、水乡体育赛事基地、康养小镇为代表康体养生产品、田间赛事产品、田园社区产品。

2、产业链模式

规划依据村域范围划分为八个产业单元，分别为吴房村产业单元、元通村产业单元、申隆二村产业单元、解放村产业单元、张弄村产业单元、工农村产业单元、朱店村产业单元和湾张村产业单元。

建构农业产业、乡村旅游、休闲康体三大产业类型新产业体系，形成稳定、平衡发展格局；黄桃为特色的农业经济及其衍生功能为核心驱动机制，构建发展特色；乡村旅游和文化创意产业作为次重点，催生新兴优势

产业；康养、文化创意、乡村社区、金融、数字科技产业全面渗透；低碳交通和生态环境规划，引领东方桃源综合产业的绿色发展机制，五大战略建立健全农村一二三产业融合发展的体制机制。以生态农业为基础，构建“1+N”的产业体系，通过三产融合推动青村镇农业品质化发展。

2.1 发展“黄桃+智慧科技”

依托青村镇原有黄桃农业发展基础，围绕现代农业发展，全面推进智慧农业进程。加速推进大数据、云计算和物联网等现代信息技术在农业生产、经营、管理、服务领域应用，大力开展信息感知、决策智控、智能调度导航等现代农业智能技术与产品研发，推进农田水利设施、农产品加工储运、农机装备等基础设施信息化改造，提高农业精准化水平。构建市、乡、村及专业合作社、企业共同参与的信息化网络系统，依托政府信息化平台、社会化涉农信息服务平台、大专院校等信息化技术部门，全面实施信息进村入户工程，提高农业信息综合服务水平。

2.2 培育“黄桃+绿色智造产业”

利用上海人才优势和村庄开阔的空间优势，顺应上海农业生态化、数字化转型的趋势，在片区加强培育发展绿色智造产业入驻，坚持走低碳循环农业发展道路。探索数字化产业对农业发展过程中的改造和应用，为农业的高效管理、指导规模化生产以及农副产品的标准化、精品化服务；尝试粮食、蔬菜秸秆综合利用、农渔结合、种养结合、水旱轮作等循环高效农业发展模式，开展生态循环农业示范。

2.3 壮大“黄桃+旅游产业”

塑造黄桃、草莓、花海、稻田等农业景观吸引物，在“黄桃+旅游”产业的基础上，加强规划引导，大力发展精品农业和生态观光农业，推动现代农业种植科技。将农业与旅游结合，深度挖掘规划区农业资源优势，打造市民公园、特色采摘园、特色田园综合体和现代亲子农庄，发展田园艺术景观、园艺农艺、农事体验等创意农业，发展定制农业、会展农业和共享农业等农业新业态，叠加农产品销售、采摘体验、认养农业更为丰富的高附加值业态，促进农业综合开发利用，提高农业附加，是东方桃源三次产业加速融合、协同发展的重要产业区域。

2.4 引进“黄桃+生产性服务产业”

借助大上海经济圈和临港自贸区的区位优势，奉贤区以生产性服务为产业发展方向的政策利好，以“农区、镇区、园区”为指导思想，紧密与镇区和周边园区的发展相融合，以上海金融中心和临港自贸区的庞大的资金、贸易、交流、投资等需求为契机，引进面向农业和工业的生产性服务业，如金融科技、金融投资、跨境电商、智慧物流、技术交流、农产品检测认证等服务环节，满足区域现代农业服务配套需求，逐步承接区域工业企业、临港自贸区产品贸易服务配套需求。

2.5 捕捉“黄桃+康养休闲产业”

以大健康产业良好的发展前景和上海市民对于康养休闲产品的青睐为切入点，依托金汇港生态景观走廊、片区丰富的水乡风貌等生态资源优势，顺应全民健身、康体养生需求，升级片区内居民的居住环境，打造田园景

观和田园社区和乐耕为一体的田园健康居所。探索发展田园水乡特色型养生、健康疗养、医疗健康管理、田园颐养，家庭休闲度假、无动力体育公园、水上体育赛事等田园康养社区模式。

2.6 孵化“黄桃+文创产业”

依托青村镇原有非遗文化、水乡风韵为发展基础，以浦南运河和新江南水乡的乡村的生态优势吸引和孵化文化创意类产业，探索文化创意产业在区域发展的新模式。

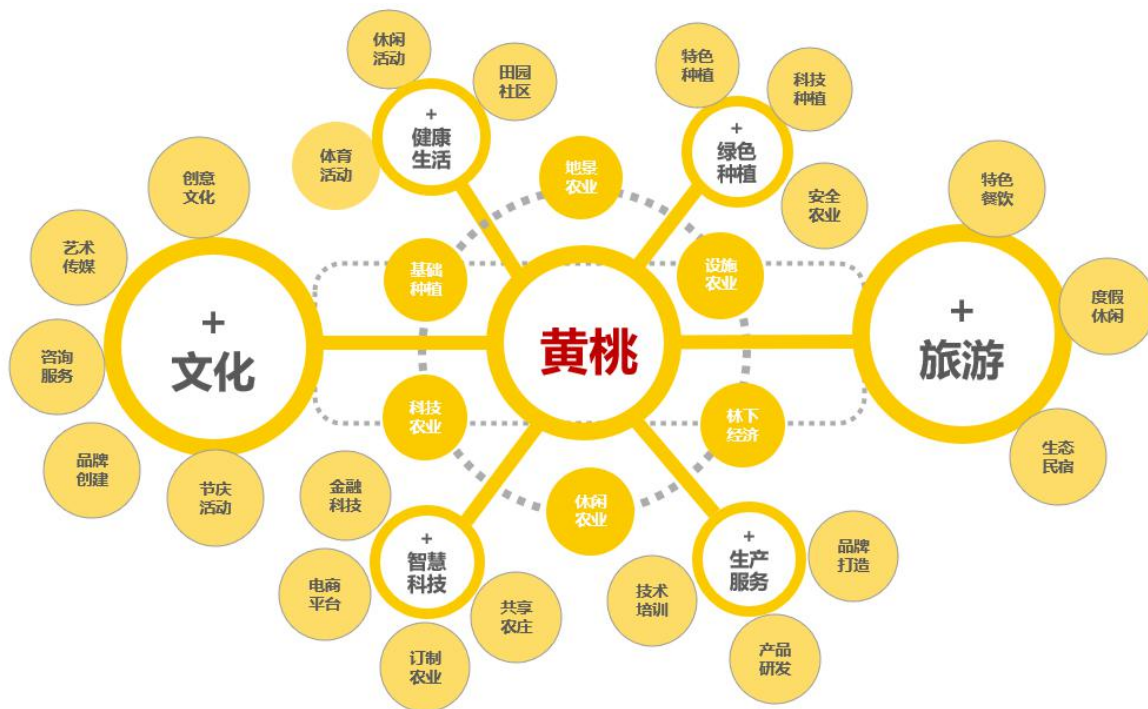


图 3-1 东方桃源综合产业链

2.7 产业配套设施要求

2.7.1 产业细分、招商方向初步规划

在东方桃源产业生态体系下，引进符合上位规划、市场需求、附加值

相对较高、适合本片区发展的细分方向，制订招商方向。

科技研发：聚焦于智慧农业科技研究、生态农业种植研究、农业科技应用研究、航天方向农业科学研究等方向。招商注重技术引进、应用成果转化、航天领域农业技术的科研、推广等；

绿色智造：聚焦于高效农业种植、优质种苗培育、有机农业示范种植、数字农业生产示范、现代农业规模种植示范、精品果蔬种植、智慧水产养殖、保健品营养食品加工、智能化精深加工等方向。招商注重数字农业、智能系统、规模化系统化现代农业种植示范、绿色农产品精加工、无人机作业、数字传感技术、农事管理物联网平台、云数据等方向的引进。

生产性服务业：聚焦于为国际农业贸易、现代农业、周边工业企业的配套的农产品国际贸易、技术交流、半成品加工、农产品检测认证、智慧物流基地、国内外电子商务、金融投资等方向。招商注重技术交流、贸易推广、智慧物流、大数据平台、物联网、股权投资、产业基金等产业方向。

旅游：聚焦于黄桃主题、花海主题、稻田景观、度假居住、特色体验消费、主题观光设施、科普乐园等方向。招商方向为经济作物的规模化种植、观光采摘、旅游产品开发、田园体验消费、精品民宿、亲子农庄、农事教育体验、农业博览园等。

文化创意：聚焦于原创文创知识产权（青村 IP）研发、非遗等手工艺品制作、水乡体验、数字传媒等方向。以青村特色的系列 IP 文创产品、非遗文化、传统手工艺品制作、视频制作、农产品网红直播、融媒体传播、水乡主题餐厅、码头游乐、水上休闲设施等为招商方向。

康体休闲：聚焦于康体养生、家庭休闲、体育赛事等方向。招商方

向为健康疗养、康养居住、无动力游乐园、微竞技体育、体育公园、亲子互动体验农场、康养社区等方向。

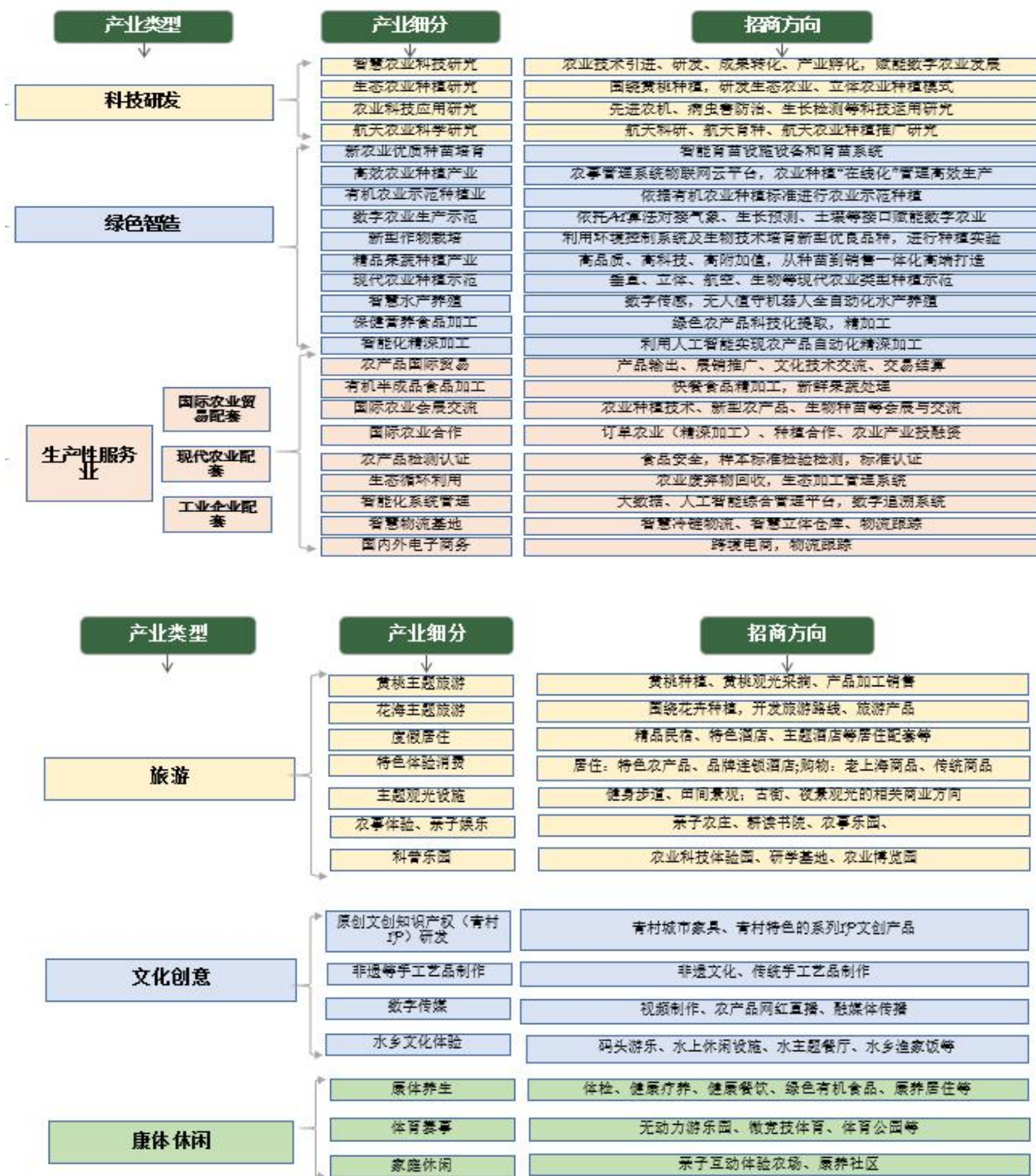


图 3-2 各产业细分和招商发展方向指引图

2.7.2 各产业对应产业功能及配套需求

各产业在本片区内发展，存在三类需求：一是空间载体需求；二是产业配套需求；三是生活配套需求。

前两类需求，如下图所示：



图 3-3 各产业对应产业功能及配套需求图

生活配套需求：所有产业发展都需要的共性需求，集中在行政审批政务服务、综合服务、商业配套、产业公寓、创客公寓、居住社区等需求。

3、产业项目布局

3.1 农业科技种养项目

【策划思路】以现代农业为基础，深入农业科研为主，利用现代科技技术和物质条件，实现农业生产的科技化、生物化，并通过农业组织管理的现代化，实现农业生产专业化、社会化、区域化和企业化。涵盖领域囊括以农业科技种养、农业生态循环、现代高效农业、科学养殖等为主的科技农业生产展示项目体系。

【子项目】建设项目包括：千亩黄桃种植园、稻蟹共生园、智慧有机鱼塘、有机农业示范基地、黄桃种植示范基地、生态循环农业示范基地、蔬菜绿色防控集成示范基地。

表 3-01 农业科技种养项目一览表

项目编号	项目类型	项目名称	项目面积	项目规划动态	经营主体
S-01	设施农业项目	千亩黄桃种植园	53.47ha	规划	个人承包
S-02	设施农业项目	稻蟹共生园	19.76ha	规划	个人承包
Y-01	露天养殖项目	智慧有机鱼塘	41.56ha	规划	东方渔谷
Z-01	露地种植项目	有机农业示范基地	71.12ha	规划	个人承包
Z-02	露地种植项目	黄桃种植示范基地	62.77ha	保留	个人承包
Z-03	露地种植项目	生态循环农业示范基地	39.82ha	规划	个人承包
Z-04	露地种植项目	蔬菜绿色防控集成示范基地	17.23ha	规划	引进企业

3.1.1 千亩黄桃种植园

依托“奉贤黄桃”品牌基础，依托大面积脐橙种植，开发以黄桃种植为主题的特色种植园区。以“产业+科技”的理念，利用现代农业科学技术，发展黄桃林下立体种植。提升黄桃田园景观，修建桃园花田骑行道，打造“黄桃夭夭”品牌 IP，发展黄桃产业，真正实现用黄桃带动农业、以农业促进旅游，助力乡村振兴。

- ◆ 项目占地规模：53.47 公顷；

3.1.2 稻蟹共生园

以产业单元大面积耕地为基础，建设有机、绿色、无公害稻米生产基地，推进百亩优质水稻工程，整合青村镇中华毛绒蟹产业项目，形成了“蟹稻共生、一地两用、一水两养、一季三收”的高效立体生态综合种养模式，以“蟹稻共作”的生态模式，在产业片区培育出更健康优质的中华毛绒蟹和大米等农产品。

- ◆ 项目占地规模：19.76 公顷；
- ◆ 项目占设施农用地规模：3702.97m²；

3.1.3 智慧有机鱼塘

对区域内鱼塘建设提出统一标准，合理利用物联网技术为智能化鱼塘养殖系统提供水环境监测、远程控制等功能，实现水产养殖的智能化监测与控制，满足水产养殖的实时监控和自动调控其生态环境的要求，提高经

济效益，实施标准化养殖要求，严格控制投入品的使用，保证养殖生态系统的良性循环，减少水产养殖污染，提高生态环境质量。同时设置认养生态鱼塘、生态钓鱼场等生产休闲项目，并通过手机端，实现养殖过程的可追溯工程，让消费者可全程参与整个养殖过程，养出专属的安全健康鱼。在认养期间，依托智能化鱼塘养殖系统对每天的水质环境、饲喂情况、鱼儿的生长状况等进行检测记录，消费者均可通过手机端进行查询；从投苗开始，有专业养殖人员进行看护，鱼儿到了收获季节也可以通过手机预约送鱼或参与现场捕捞。

- ◆ 项目占地规模：41.53 公顷；

3.1.4 有机农业示范基地

依托产业片区黄桃、花卉、果蔬种植等优势农产品，按照绿色有机基地环境质量要求、生产技术标准，实施生产管理和环境监测，以新型农业经营主体为依托，建立“公司+基地+农户”、“生产基地+加工企业+商超销售”等新型产业化经营模式，重点打造一、二、三产深度融合的特色园区。

- ◆ 项目占地规模：71.12 公顷；
- ◆ 项目占设施农用地规模：999.55m²；

3.1.5 黄桃种植示范基地

在解放村大面积黄桃种植园地，建立黄桃生产示范基地和示范样板，培育科技示范户，以户带片，全面提高果农科技意识和素质，丰富和提高奉贤黄桃品种结构和品质。同时，加大农业科技宣传力度有利于促进奉

贤黄桃产业优化发展，打开国际市场，促进农业增效、农民增收。同时，还可提高地区森林覆盖率，实现绿色产业推动乡村振兴和产业兴旺开展的双赢目的。

◆ 项目占地规模：62.77 公顷；

3.1.6 生态循环农业示范基地

以水稻种植为主，调整和优化稻田内农业生态系统内部结构及产业结构，提高农业系统物质能量的多级循环利用，严格控制外部有害物质的投入和农业废弃物的产生，最大限度地减轻环境污染，使水稻生产经济活动真正纳入到农业生态系统循环中，实现生态的良性循环与农业的可持续发展。同时打造“稻田+”的产业模式，基地内设置体验、休闲、娱乐、研学、运动等功能的产品，延长稻田经济产业链条。

◆ 项目占地规模：39.82 公顷；

3.1.7 蔬菜绿色防控集成示范基地

示范基地将按照上海现有绿色防控基地标准建设，推广应用以“非化学农药防治”为核心的全程绿色防控技术从蔬菜无病虫育苗直到收割后的无害化处理，全程施行绿色防控，最大限度提升蔬菜品质。最终达到产品农药残留检测合格率 100%，专业化统防统治比例 80%以上，化学农药用量减少 60%以上的建设目标。

◆ 项目占地规模：17.23 公顷；

◆ 项目占设施农用地规模：957.97m²；

3.2 农业休闲类项目

【策划思路】以农业带动旅游的发展思路，让休闲农业为东方桃源综合产业片区农业大发展注入新的活力。以文旅产业为核心带动周边区域农业和社区发展，提升田园综合体品质，打造符合自然生态型的旅游产品+度假产品的组合。以多样的业态规划打造旅游度假目的地，丰富游客体验，发展深度旅游产品，吸引客群停留。

【子项目】建设项目包括：现代农业研学基地、东方桃源·心灵充电坞、共享桃园、颐禾都市生态园、市民休闲农场、“一亩田”创意农业园、科普农业欢乐谷、疯狂森林、黄桃主题公园等休闲农业项目。

表 3-02 农业休闲类项目一览表

项目编号	项目类型	项目名称	项目面积	规划动态	经营主体
X-01	休闲农业项目	现代农业研学基地	41.64ha	规划	引进企业
X-02	休闲农业项目	东方桃源·心灵充电坞	5.70ha	保留	上海东方桃源实业发展集团有限公司
X-03	休闲农业项目	共享桃园	49.24ha	规划	引进企业
X-04	休闲农业项目	颐禾都市生态园	138.64ha	保留	青岛金禾天润农业科技有限公司
X-05	休闲农业项目	市民休闲农场	42.18ha	规划	引进企业
X-06	休闲农业项目	科技特派员产业融合示范园	27.55ha	规划	国农科技特派员创新服务联盟
X-07	休闲农业项目	科普农业欢乐谷	22.00ha	规划	引进企业
X-08	休闲农业项目	疯狂森林	40.86ha	规划	引进企业
X-09	休闲农业项目	黄桃主题公园	29.59ha	规划	引进企业

3.2.1 现代农业研学基地

基地以农业研学为主，坚持公益性原则、普及性原则、教育性原则、实践性原则，面向全市中小学生开展“热爱劳动、绿色环保、亲近自然、团队协作”等各类主题实践活动。

- ◆ 项目占地规模：41.64 公顷；
- ◆ 建设用地规模：1785.38 m²；

3.2.2 东方桃源·心灵充电坞

东方桃源“心灵充电坞”，作为一个新能源公交充电与集散中心，涵盖类似于蔚蓝汽车的新能源汽车展厅，满足青村镇人独特的一个“读书人对田园生活的向往”的生活气质，打造了休闲、亲子娱乐等多功能于一体的“感官综合体”。

- ◆ 项目占地规模：5.70 公顷；
- ◆ 建设用地规模：16069.28 m²；

3.2.3 共享桃园

以“共建、共享”为模式，通过产品创新，建设桃子工坊、私享桃地等“庭-院-园-田”四维空间于一体的有机农庄，并以之为“细胞”进行扩展，打造都市人心中的世外桃源。农庄可结合互联网技术，面向全国实行农田网络分租认领，认领人可远程对农庄进行观察打理，并形成虚拟社区、农产品交换等衍生活活动，打造面向共享式体验农园。

- ◆ 项目占地规模：49.24 公顷；

- ◆ 建设用地规模：2493.14 m²；

3.2.4 颐禾都市生态园

依托青岛金禾天润农业科技有限公司，以樱桃为特色，数字农业为主导，形成“1+3+1”产业发展结构，植入高端农业技术、农业科技研发、研学示范基地，户外休闲、田园康养，着力构建“品种、品质、品牌”鲜明的数字农业体系，打造都市高端农业生态园。

- ◆ 项目占地规模：138.64 公顷；
- ◆ 建设用地面积：23155.68 m²；

3.2.5 市民休闲农场

以田园良好的生态风光为基础，结合周边良好环境，满足周边客群田园风光休闲度假的市场需求，强化共享和服务理念，打造休闲、度假、体验、艺术创作、婚纱摄影为一体的综合性市民休闲农场。

- ◆ 项目占地规模：42.18 公顷；
- ◆ 建设用地面积：10863.29 m²；

3.2.6 科技特派员产业融合示范园

依托产业片区大面积农用地，构建与联合国开发计划署、人社部中国专家咨询服务中心、科技部人才交流与服务中心、农业农村部农民科技教育培训中心合作的科技特派员产业融合示范区。打造“3663”工程，建设科技特派员创新服务示范区、鱼菜共生养殖观光教培区以及稀缺农产品观光教培示范区、产业融合商业示范区，同时发展物理空间外延业务，构建

示范园区打造成为科技特派员创新服务示范基地、农业科技成果示范基地、农村产业融合示范基地。

◆ 项目占地规模：27.55 公顷；

◆ 建设用地面积：1039.87 m²；

3.2.7 科普农业欢乐谷

打造景观独特“农”味十足，农业与现代科技展示园区，探索多种模式，将声、光、电、机械等现代科技与现代农业结合，为都市人提供一处现代农业观光、科普、娱乐场所。

功能包括：农业科技体验馆、世界农业博览园、梦幻农乐园、亲子互动体验馆、自然教育馆等生动、趣味兼有科普教育的空间。

◆ 项目占地规模：22.0 公顷；

◆ 建设用地面积：7851.87 m²；

3.2.8 疯狂森林

依托申隆二村大面积的林地，规划将大量有趣的活动融入森林体验之中。有奇趣的泡泡游戏、疯狂森林水枪大战、旋转穿梭于丛林间的滑道、与呆萌可爱的小动物趣味互动、闪闪发光的全新夜间娱乐项目。让城市亲子客群实现全家一起逃离都市，尽情拥抱大自然。

◆ 项目占地规模：40.86 公顷；

◆ 建设用地面积：7060.34 m²；

3.2.9 黄桃主题公园

以黄桃生产为产业支撑，农耕文化为底蕴与平台，融合文化创意，构建“生态+游乐+农业民俗+农庄度假”发展模式，重新组织吃、住、行、游、购、娱、康、体、疗、悟等功能，针对家庭出游的人群结构合理安排园内旅游产品和项目内容，在具备郊野生态休闲、农业休闲、度假、会议、娱乐、游乐等功能基础上，针对老年群体，形成如垂钓、郊野散步、棋类游戏、摄影等休闲娱乐项目，针对中青年群体，形成游乐园、赛车、赛马、蹦极、攀岩等游乐娱乐项目，针对儿童群体，形成小型儿童游乐、民俗游艺、动物表演等娱乐项目。

- ◆ 项目占地规模：29.59 公顷；
- ◆ 建设用地面积：7136.89 m²；

3.3 农业经营性项目

【策划思路】以农业文创及康养发展融合，以旅促农、以贸带农，让农业、文化、旅游一体化发展。，打造与田园相结合的，融于自然的新型特色旅游度假社区，是促进城乡一体化发展的新型生态模式。延长农业产业链，强化商业模式，实现一产升值增值；涵盖领域囊括文旅度假、康养社区、文创体验、亲子休闲。

【子项目】建设项目包括：丰隆·青村 IP 文创中心、青村味道、青村创意集市、丰隆·运河原乡非遗文创园、黄桃科研推广中心、果蔬公社、

“卖货郎”长三角总部基地、黄桃有机餐厅、桃气乐园、东方桃源·吴房村美丽乡村。

表 3-03 农业经营性项目一览表

项目编号	项目名称	项目面积	规划动态	经营主体
B-01	运河原乡文化园	0.98 ha	规划	新加坡丰隆集团
B-02	丰隆·运河原乡非遗文创园	2.78 ha	规划	新加坡丰隆集团
B-03	黄桃科研推广中心	5.24 ha	规划	深兰科技
B-04	果蔬公社	5.89ha	规划	引进企业
B-05	“卖货郎”长三角总部基地	7.55 ha	规划	深圳市前海卖货郎电子商务有限公司
B-06	黄桃有机餐厅	2.19 ha	规划	引进企业
B-07	桃气乐园	11.46 ha	规划	引进企业
B-08	东方桃源·吴房村美丽乡村	20.44 ha	保留	上海东方桃源实业发展集团有限公司

3.3.1 运河原乡文化园

以“一港四渡”为核心，做好“水”文章，打造江南“运河水街、奉贤人家”的景观特色与人文情结，挖掘水文化，培育水生态，发展水岸经济；做好“绿”文章，充分利用街区周边生态湿地资源，营造运河生态景观；做好“古”文章，充分挖掘老街物质与非物质文化遗产等内涵，激活资源利用模式，结合城市时尚休闲和文化消费，发展运河文化旅游经济带。建设运河原乡文化园，内含丰隆·青村 IP 文创中心、青村味道、青村创意集市。

丰隆·青村 IP 文创中心与上海文创 IP 产业中心合作，以“互联网+

“文创+食品”创新为主题，从黄桃、品牌、文化等多个角度入手，将创意与故事融合，共同打造奉贤新品。培育原创 IP 的研发与相关衍生品的核心制作基地，盘活闲置房产，改造村舍。建设网红孵化中心、创意体验坊、青村学院、文艺艺舍等，先期改造 5-6 栋；后期逐渐改造和修建，形成小型聚集。

青村味道以美食为切入点，挖掘上海多元的饮食文化内涵，保护和传承上海传统饮食文化遗产，汇集特色沪菜、创意农家菜，注重原料的本味，形成独特的奉贤乡村沪菜文化。结合黄桃产业和本地优质农产品等有机食材，和乡村营养膳食烹饪手法，推出奉贤特色主题美食。

青村创意集市作为民俗特色创意商品集散地，从购物到体验特色文化与生活气息，丰富周边村民收入来源。主要针对上海及周边周末游市场，游客可亲身体验水乡文化、民俗文创商品制作、产品购买，融入当地生活。村民可通过提供文创商品售卖、提供创作服务等，增加收入。

- ◆ 项目占地规模：0.98 公顷；
- ◆ 建设用地面积：9830.36 m²；

3.3.2 丰隆·运河原乡非遗文创园

以本地非遗文化为基础，利用上海非遗文化资源，打造非遗文创活化空间，包括剪纸艺术传承人手工教学，印刷术、五谷杂粮石磨技艺、皮影戏、十二生肖文化、陶艺制作、石磨豆腐、造纸术、扎染等传统工艺体验，以“黄桃夭夭”为主题设计奉贤黄桃文创产品，包括挂件、剪纸画、明信片、帆布小包等，针对传统文化爱好群体，研学、体验群体，可开展“非遗文化进校园”活动。

- ◆ 项目占地规模：2.78 公顷；
- ◆ 建设用地面积：33279.73 m²；

3.3.3 黄桃科研推广中心

引进深兰科技，以黄桃生态农业科技创新为核心，将科研开发、技术推广、生产示范相结合，对接国内及上海农业科研机构及院校，发展绿色农业技术上的交流合作，形成社会、经济、生态、研发的绿色农业模式，实现资源的高效利用。

- 1) 深兰和中科院合作组建农业资源研究中心；
- 2) 深兰和上海科学院合作组建农产品种子资源研究院；
- 3) 深兰和农科院以及南农合作，组建针对奉贤区农业项目的细分产业研究院（如农业废弃物的循环研究院，黄桃研究院等项目）。

- ◆ 项目占地规模：5.24 公顷；
- ◆ 建设用地规模：1280.34 m²；

3.3.4 果蔬公社

以项目地林果、蔬菜种植为依托，以生态、有机为特色，为市民提供更直接、更新鲜、更多元、更有创意的纯绿色食物。让游客感受去最绿的田园，过最真的生活。

- ◆ 项目占地规模：5.89 公顷；
- ◆ 建设用地规模：35933.70 m²；

3.3.5 “卖货郎”长三角总部基地

以临港自贸区发展为契机，黄桃特色产业为基础，建设黄桃农业金融中心、黄桃智慧云控制中心、农业跨境电子商务中心、绿色农创品牌中心及有机认证中心、综合智慧能源绿色发展中心。拓展农业的国际商贸和电子商务功能，开展金融科技、融资服务、保险等金融业务，强化品牌创建和有机认证体系、农产品检测认证，吸引推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合的企业和平台公司入驻，通过公司化、市场化运作，加快青村镇各类资源聚集，逐步发展会议培训、产业资金、股权融资服务、产品展示、国际贸易及交流等功能。规划到 2025 年，将“卖货郎”长三角总部基地建设成为中国黄桃产业发展大会永久会址。

◆ 项目占地规模：7.55 公顷；

◆ 建设用地面积：23631.95 m²；

黄桃农业金融中心——拓展国际商贸，金融科技业务，推动互联网、大数据、人工智能和实体经济融合，促进金融科技和农业经济创新引领，推动绿色低碳、共享经济、现代供应链、人力资本服务等领域新发展，引进保险服务、股权投资、产业基金等企业入驻、形成新动能。

黄桃智慧云控制中心——依托“互联网+”打造智慧农业整市推进的复合型系统，项目共包含“一云”（农业数据云）、“两个中心”（农业指挥调度中心、12316 资讯服务中心）、“三个平台”（农业物联网云平台、农产品质量安全监管追溯平台、农产品电子商务平台）以及涉及农业生产、项目管理等方面的多个信息化应用系统。

农业跨境电子商务中心——依托临港自贸区发展契机，解决黄桃产

业和本地农产品“走出去”的需求，引进一批农产品跨境电商企业、完善一系列农产品跨境电商配套设施服务等，打造青村镇农产品跨境电商综合试验平台。

绿色农创品牌中心及有机认证中心——创建绿色有机认证体系。重视废弃物分类及循环利用，运用物联网、大数据入库管理可追溯体系，根据果品级别分等级制订标准。对光照时长、采摘时间、果品定级、营销渠道、包装和标识作出制度性约束和规定，根据分选系统对果品分等级制定使用标准和价格标准。促进综合产业片区农副蔬果产品在国际市场、品牌建设、追根溯源、营销推广、数字网络等领域展开农业生态品牌创新

综合智慧能源绿色发展中心——综合智慧能源服务以“能源中心”为载体，通过分布式能源、多联供、储能、充换站等形式，供稳定、可靠、经济的电力、采暖、制冷、生活热水、压缩空气等多种能源供应，同时能源使用提供检测、诊断、节能、优化、升级、大数据分析等多种能源服务。

3.3.6 黄桃有机餐厅

黄桃主题美食餐厅，以尝美食，赏美食为主，注重会员专享体验，食材品质、现场感受、高度参与，同时强化线下服务体验、烹饪指导、社群互动，为更多人提供全面体验、品尝有机食品的专属环境，实现绿色美食的文化传播与交流的盛会。

- ◆ 项目占地规模：2.19 公顷；
- ◆ 建设用地面积：3497.53 m²；

3.3.7 桃气乐园

依托水塘、田园等自然景观，建设田园式的自然乐园。主要以亲子游乐区域，萌宠观赏科普区域，乡村体验互动区域，拓展研学挑战区域组成，包括无动力乐园、儿童托管中心、桃园教室、DIY 桃木工坊、“桃”艺坊等乡村科普、亲子娱乐空间。

- ◆ 项目占地规模：11.46 公顷；
- ◆ 建设用地面积：32088.67 m²；

3.3.8 东方桃源·吴房村美丽乡村

结合吴房村乡村振兴示范村旅游基础，打造符合城市居民需求的游憩空间——田园客厅。是综合产业片区及桃源乡村旅游度假区的微型展示空间、农业创意展销中心和综合服务中心。主要包括农产品创新展销中心、综合服务中心、生态商务场所、亲子餐厅、咖啡厅、田园市集、田园餐吧、乡村手工坊等生动、趣味的空间。

- ◆ 项目占地规模：20.44 公顷；
- ◆ 建设用地面积：34303.95 m²；



第四章 产业布局

1、规划依据

1.1 《奉贤区总体规划（分镇指引）》（2017-2035）

1.1.1 生态底线

规划至2020年，青村耕地保有量3.36万亩，基本农田保护任务3.34万亩。新增建设用地占耕地0.53平方公里，补充耕地0.53平方公里。生态空间总面积为40.2平方公里，其中三类生态空间38.8平方公里，四类生态空间面积为1.3平方公里。

1.1.2 用地底线

规划至2035年，建设用地总规模控制在21.49平方公里以内，开发边界外建设用地10.22平方公里，建设用地减量化任务为7.28平方公里，保留1.05平方公里宅基地。

1.2 《奉贤区青村镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035 年）》

1.2.1 功能定位

青村镇郊野单元功能定位为：浦江南十字水系生态镇、大都市青年返乡创新镇、“桃源里”产业融合特色镇。

1.2.3 规划用地红线

规划至2022年，本单元建设用地总面积为1022公顷，占比17%，比现状建设用地减少420.64公顷。在镇总规2020年建设用地规模上限1320公顷基础上进一步集约节约利用土地。其中，农村居住点用地为345.20公顷，比现状减少191.83公顷。工矿仓储用地为142.07公顷，比现状减少397.24公顷。对外交通用地399.01公顷，比现状增加221.40公顷。其他建设用地135.92公顷，比现状减少52.97公顷。

规划至2022年，本单元农用地总面积为4568.98公顷，比现状农用地增加468.06公顷。其中耕地为3502.96公顷，比现状增加789.55公顷，在满足上位规划3.36万亩（2240公顷）耕地保有量要求的前提下，鼓励农林复合，提高森林覆盖率。水域和未利用地499.81公顷，比现状减少47.42公顷。

规划至2035年，本单元建设用地总面积为1022公顷。其中，落图面积877.70公顷。农村居住点用地为104.65公顷，比现状减少432.38公顷。工矿仓储用地为116.31公顷，比现状减少423.00公顷。对外交通用地483.17公顷，比现状增加305.56公顷。其他建设用地173.04公顷，比现状减少14.09公顷。各村预留机动指标预留总计144.30公顷。考虑到行政村的分类发展需求，预留机动指标主要倾斜至中心村和特色村，在乡村单元图则中表达分配数值。机动指标主要为落实市级项目、重大交通以及乡村产业发展配套、公共服务设施升级等需求预留，可根据各乡村单元具体发展情况适时启动规划修编，灵活应用预留机动指标实现用地布局优化等需求。

规划至2035年，本单元农用地总面积为4716.26公顷，比现状增加608.64公顷。其中耕地为3674.35公顷，比现状增加960.94公顷。在满足

上位规划3.36万亩（2240公顷）耕地保有量要求的前提下，鼓励农林复合，提高森林覆盖率。水域和未利用地497.06公顷，比现状减少50.17公顷。

1.3 上位规划梳理结论

本次规划以生态文明建设为纲领，严格落实上位规划管控刚性要求，发展生态友好产业体系，守住用地底线，依托大上海和区位优势，以青村镇古镇肌理和水乡为基底，挖掘生态农业核心优势，城乡发展全面统筹，完善公共服务体系建设，以“黄桃+”特色产业品牌为引领，强化一二三产融合，吸引优势产业进驻、都市青年人才聚集，捕捉城乡居民的文化、旅游休闲等需求，推进“三园”工程建设，实现乐业、乐居、乐游的乡村全面振兴的美好愿景。

1.4 核心区规划指标

吴房村以“黄桃+乡村+文化”三大核心特色，保留吴房村原有的乡风乡貌，从“房、农、林、水、田、路、桥”七方面着手，提升农村环境，打造以黄桃为主题的中国美丽休闲乡村。

表 4-1 核心区规划情况表

单元面积 (公顷)	197.65							
单元人口 (万人)	0.05							
组团 编号	组团名称	主导功能	组团 面积 (公顷)	主导用 地性质	种养殖类型	风貌要求	经营主体导 向	建设项目
1	综合服务组团	提供公共服务和乡村 游憩	23.65	商业 服务	——	建筑: 建筑使用本土材料,与彩棉田相呼应,推窗见 绿,开门见景; 道路: 人行道采用青石、碎瓦铺设; 田: 种植成片彩棉或其他色叶植物。	乡村文创、 旅游发展运 营的企业团 队	建设乡村田园客厅。
2	绿色农业组团	稻米种植, 高效农业	72.45	耕地	稻米、小麦	田: 保持现有开阔整洁肌理; 水: 保证水体清洁; 路: 鱼塘路风貌提升,增加田间路彩化植物,打造十 里桃花水岸。	粮食生产合 作社或企业	增加虾稻田、蟹稻田、鱼 稻田等共生项目; 提高机械化程度。
3	幸福家园组团	有林有田有居的城市 开发边界外田园居所	20.81	居住	——	建筑: 利用现有建筑改造,保留传统外立面; 水: 保持园、水交错纵横的田园肌理。	村集体	新增商业服务; 绿化环境建设; 风貌整治, 增加停车场; 林地建设。
4	黄桃种植组团	黄桃种植	34.19	果园	黄桃	园: 整体形成连片、大面积的黄桃园区; 水: 保持园、水交错纵横的田园肌理; 路: 桃园道路路风貌提升。	企业、合作 社、大户	增加黄桃种植; 注重林下、立体农业建 设; 建设桃源智慧化种植模 式; 增加田间路骑行道、步 道、栈道、驿站等。
5	农旅融合产业 组团	休闲文化体验	46.55	耕地	稻米、黄 桃、蔬菜、 水果	优化空间结构,形成田水路林小而秀美的近城组团, 彰显郊野形象; 田间有舍,提供田园闲逸时光,建筑边可点缀竹林等 生态植物。	乡村文创、 旅游发展运 营的企业团 队	睦邻点优化; 建设游客服务中心。

2、布局方案

2.1 产业功能结构

尊重产业布局集约高效、有机互动、多元叠加、适度留白的原则，根据《奉贤区青村镇郊野单位村庄规划》文本，综合考虑现状和未来规划环境、在产业规划基础上，对本片区功能格局进行规划。

坚持走产业振兴、质量兴农之路，深入推进农业供给侧结构性改革，加快推进农业转型升级，以“绿色生态”为主方向，按照“产地生态、产品绿色、产业融合、产出高效”的发展思路，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，形成“一心为核、一环为本、两廊为辅、五片区、六点驱动”的东方桃源综合产业片区发展格局，推动乡村产业振兴。

一心、一环、两廊、五片区、六节点

一心：吴房村美丽乡村。以吴房村作为片区核心样板，带动示范片区整体发展。

一环：桃源绿环。提升规划区现有乡村道路，以黄桃、田园两大要素为依托和构成基础，串联8个村庄乡村游憩、休闲等绿色开敞空间和产业节点，以休闲、游憩、健身为主，兼具市民绿色出行、生物迁徙、历史文化遗产保护等功能绿道环线。

两廊：运河文化休闲走廊、金汇港乡村景观走廊。

运河文化休闲走廊。以运河文化为核心，建设东西向生态文化长廊，进一步完善文化设施，成为大运河文化带的精品展示区，树立奉贤生态文化建设和城乡休闲的新地标。

金汇港乡村景观走廊。以金汇港和金钱公路为核心，对“港——路”周边环境进行景观打造，结合港、田、林等自然空间地形，修建、扩宽“港——路”景观廊道，打通连片示范带，以桃园为基础，从空间结构、功能定位、景观提升、基础设施配套方面融入黄桃文化创意元素，建设具有黄桃特色的美丽乡村风景带。

五片区：特色农业示范区、桃源文化创意区、桃源数字创新区、运河水乡休闲区、桃源乡村康养区。

■ 特色农业示范区

【发展路径】运用机械化、智能化、自动化等生产方式，以及基因工程、生物技术等现代农业生产的科技成果，推动工厂化农业、循环农业、设施农业、智慧农业等技术在农业中大规模运用。

【策划思路】以农业科技种养、农业生态循环、农业智能加工、现代高效农业、无人化科技工厂为主的高效绿色农业生产展示区。

■ 桃源数字创新区

【发展路径】打造科技农业为核心主题的国际商业贸易交流中心，成为农业科技重要展示窗口和农产品商业贸易的重要基地。

【策划思路】以农业创新科研为主，涵盖种苗研发、科技农业化应用研发、生物技术科研、农业种植技术研发、成果转换等内容，打造以农业创新为核心的科技聚集区。

■ 桃源文化创意区

【发展路径】构建最强网红地标作为核心吸引，迅速曝光、聚集人气，打造乡村核心吸引力。

【策划思路】围绕吴房村现代农业基地，以休闲度假和文化创意产业

为核心，构建“企业+乡村”的发展模式，激活农村土地资源，快速发展的基础设施和乡村旅游产业，促进农产品与文化、艺术创意结合，打造国家 4A 级景区。

■ 运河水乡休闲区

【发展路径】文化创意产业基地。

【策划思路】以浦南运河及水乡村落优美的村容村貌为基础，构建创意产业、创意培训、创意论坛、创意生活四位一体的“产学研用”文创体系，配备文化创意中心、非遗文创园、精品创意民宿、文化休闲空间等设施，推进综合产业片区文创产业快速发展。

■ 桃源乡村康养区

【发展路径】打造集田园文化、旅游度假、健康医疗、田园颐养、运动康体于一体的特色田园康养休闲区。

【策划思路】依托良好的村庄风貌和自然条件，结合大健康产业发展，突出田园康养，实现旅村一体、旅体一体、旅乐一体、旅养一体“四个一体”，打造“生态农业+健康休闲+田园乡村”的乡村康养产业。

六节点：主要包括运河文创节点、黄桃金融节点、优质黄桃节点、现代农业节点、智慧水产节点、科技农业节点六大节点。

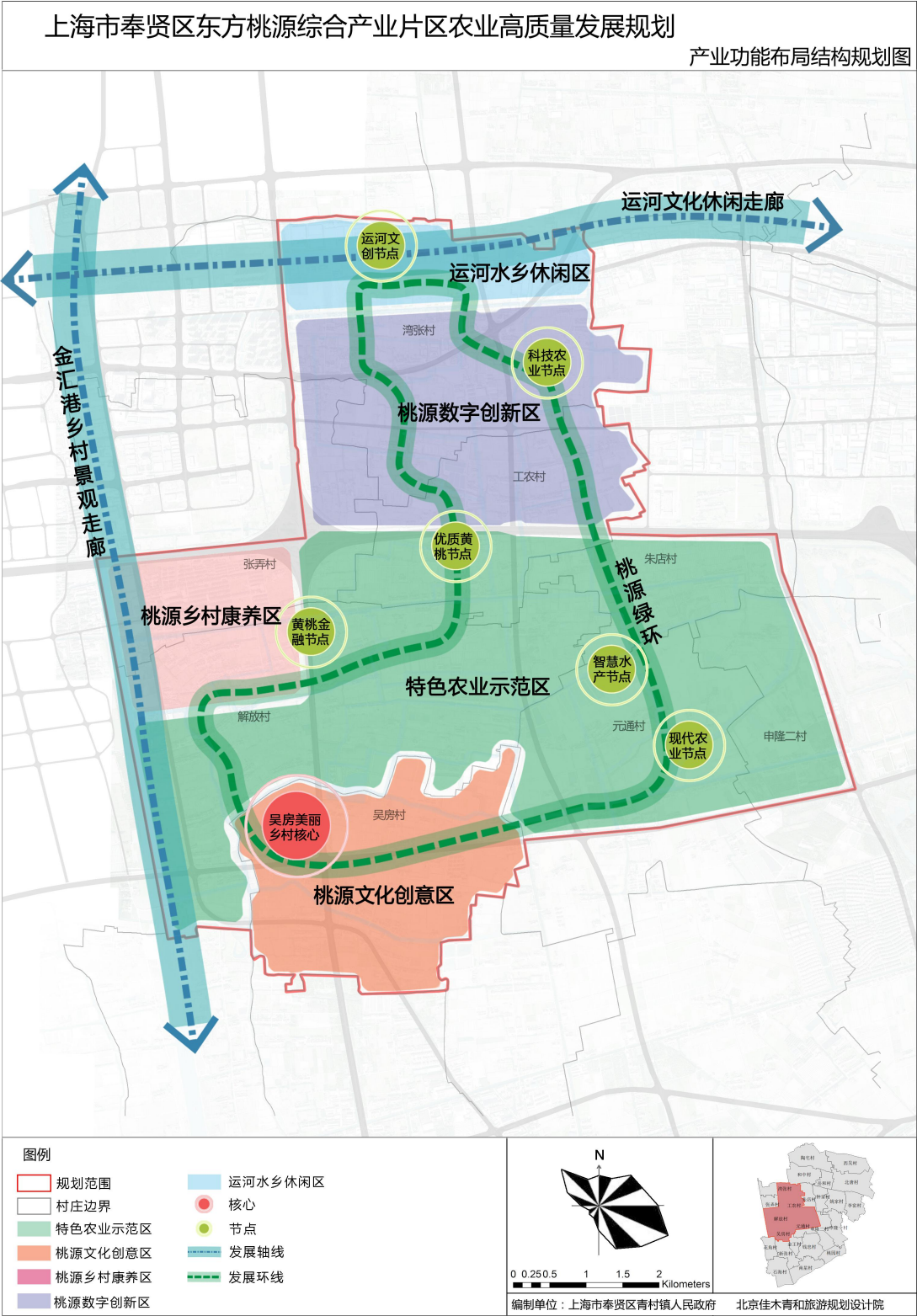


图 4-1 产业功能布局结构规划图

规划片区共划分八大产业单元。分别为吴房村产业单元、元通村产业单元、申隆二村产业单元、解放村产业单元、张弄村产业单元、工农村产业单元、朱店村产业单元和湾张村产业单元。

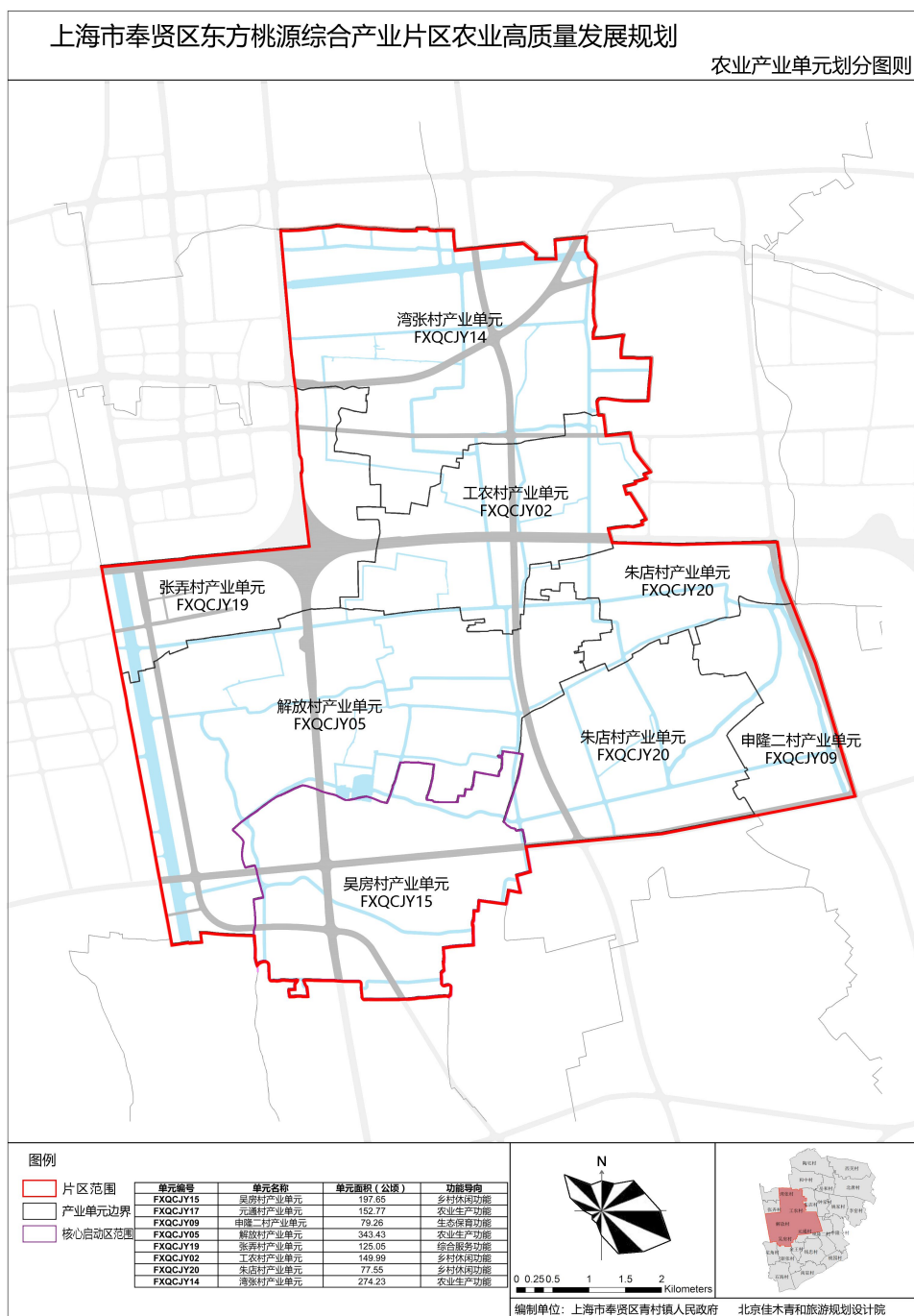


图 4-2 农业生产布局规划图

2.2 农业生产布局

2.2.1 规划区农业生产布局

按照现代农业“布局区域化、基地规模化、建设规范化、生产标准化、产业产业化、产品市场化”的“六化”的标准，以“黄桃+”产业为契机和着力点，进行转型升级，深度融合一产（黄桃、花卉、现代农业）、二产（农副产品研发、深加工）、三产（乡村文创、科创、乡村旅游），构建青村镇“黄桃+”现代农业产业园。

东方桃源产业片区通过打造优质黄桃种植区、优质水稻种植区、有机果蔬种植区、数字科技农业示范区、花卉苗木种植区、水产养殖示范区六大种养区，从而促进农业生产规模连片和生产方式向现代化、智慧化转变，推动农业高效益生产，农田高品质显示。

黄桃种植区：以湾张村、工农村、解放村、吴房村、解放村、张弄村为核心，提升现有种植设施，利用现代农业科学技术，加强生态立体农业建设，完善整体产品推介、配套宣传服务、电商营销内容，积极推动反季节水果种植，从而获得高效产出，打造桃产业全国示范基地。

稻米文化区：位于元通村，实施农田水利基本建设及完善配套、良种繁育推广体系建设、农技服务推广体系建设、农业环境监测体系建设、农业信息网络建设、农业机械配套体系建设等工程。调整水稻生态系统，加大生态循环农业技术的应用，优化水稻田内部结构及产业结构，打造生态高效水稻种植示范基地。

设施蔬菜区：位于吴房村、朱店村，依托现状种植大棚，以高效种

植为主，引进智慧监控技术，提升环境景观，构建农业生产、休闲旅游、科技科普的现代农业示范区。

特色水产区：位于吴房村、元通村、申隆二村。主要实施繁殖保护与增殖设施、保护生态系统设施等工程，建设高标准鱼塘，引进联网水质在线监测系统，搭建物联网云平台，应用智慧分析、远程控制等手段等饲养程序，形成养殖生态系统的良性循环，减少水产养殖污染，提高养殖质量和产量。

整体来看，耕地面积比现状增加 412.08 公顷，经营性建设用地比现状增加 32.45 公顷，设施农用地比现状增加 2.09 公顷，经济果林面积比现状减少 73.52 公顷，花卉苗木比现状减少 70.44 公顷，畜禽养殖面积比现状减少 0.3 公顷，水产养殖面积比现状减少 103.42 公顷。

表4-2 现状与规划主要用地指标对比表

用地指标		现状面积（公顷）	规划面积（公顷）	变化面积（公顷）
耕地面积		299.55	735.99	436.44
永久基本农田面积		104.16	104.16	0
常年菜地面积		129.82	566.31	436.49
其中	设施菜地	71.17	507.66	436.49
	经营菜地	58.65	58.65	0
粮田		168.28	168.28	0
其中	设施粮田	168.28	168.28	0
	一般粮田	0	0	0
经济果林面积		333.4	259.88	-73.52
经济作物面积		1.4	1.4	0
花卉苗木面积		99.28	29.29	-69.99
畜禽养殖面积		0.3	0	-0.3
水产养殖面积		150.76	47.34	-103.42
经营性建设用地		13.84	20.37	6.53
设施农用地		4.33	3.55	-0.78

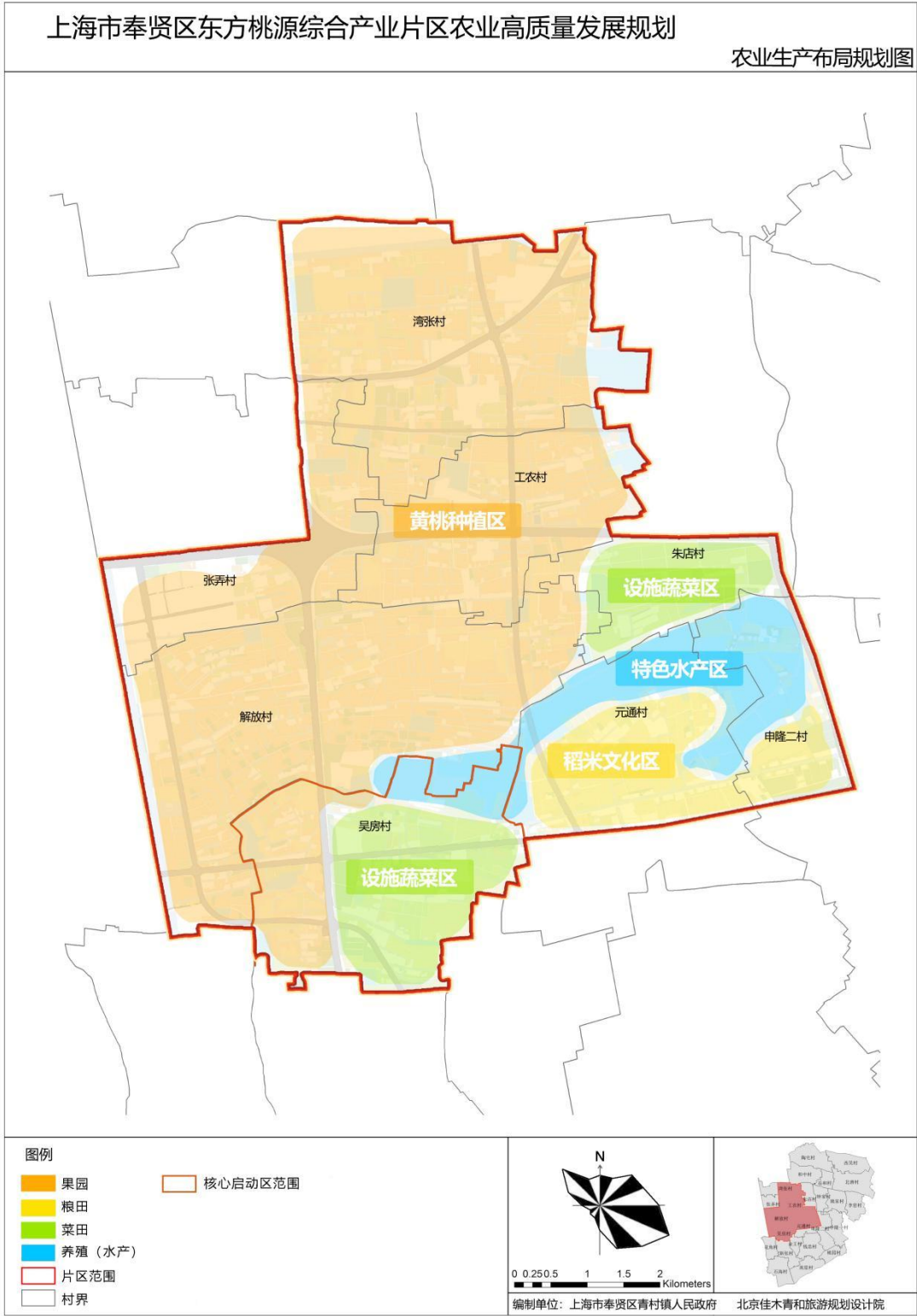


图 4-3 农业生产布局规划图

2.2.2 核心区农业生产布局

核心区在整体生产功能的基础上，积极发挥产业优势，对农业生产进行展示和带头示范。

基于现状产业，核心区范围内有黄桃种植区、设施蔬菜区、特色水产区三个种养殖区。

黄桃种植区位于浦星公路西侧的村庄的西部区域，设施蔬菜区位于浦星公路东侧的村庄东部区域，特色水产区位于村庄东北部区域。

2.3 农业产业项目布局

东方桃源综合产业片区共设置 28 个项目，其中公益性项目 4 个，4 个大型农业项目集中在核心启动区。规划需求建设用地 166.64 公顷，比现状建设用地规模减少 82.95 公顷，比郊野单元村庄规划规模增加了 0 公顷。

28 个项目中，公益性项目 4 个，经营性项目 8 个，设施农业项目 2 个，休闲农业项目主要包括经营性农业项目 9 个，露天养殖类项目 1 个，露天种植类项目 4 个。产业片区的 28 个农业项目，其中保留项目 6 个，规划新增项目 22 个。

表 4-3 农业产业单元项目建设用地需求一览表

分类	现状规模 (ha)	郊野单元村庄 规划规模 (ha)	本次规划 需求规模 (ha)
湾张村产业单元	65.41	30.23	30.23
张弄村产业单元	67.67	46.57	46.57
工农村产业单元	24.86	16.31	16.31

解放村产业单元	47.74	28.69	28.69
吴房村产业单元	36.18	27.63	27.63
元通村产业单元	15.67	7.24	7.24
朱店村产业单元	8.17	4.4	4.4
申隆二村产业单元	8.26	5.57	5.57
总计	273.96	166.64	166.64

表 4-4 农业产业项目建设用地需求一览表

序号	项目编号	项目名称	占地面积 (ha)	功能业态	建设用地 性质	建设用地面 积需求 (m²)	与郊野单元村庄规划衔接				
							用地情况是否 与郊野单元村 庄规划一致	地块编号	建筑面积 (m²)	建筑高度 (m)	规划 动态
1	C-01	公共服务设施优化	3.66	六村现有公服设施更新	公共设施用地	36547.1179	是	FXQCJY14+03-02、FXQCJY14+03-03 FXQCJY19+03-03、FXQCJY02+03-01 FXQCJY05+03-02、FXQCJY15+03-05 FXQCJY15+03-07、FXQCJY15+03-11 FXQCJY15+03-13、FXQCJY17+03-02	31799.71	15	规划
2	C-02	公共服务设施新增	0.52	四村新增公服设施建设	环境卫生设施用地	5152.539233	是	FXQCJY19+03-04、FXQCJY02+03-03 FXQCJY05+03-01、FXQCJY15+03-01 FXQCJY15+03-02、FXQCJY15+03-03	4741.39	15	规划
3	C-03	村民新增安置居民点	2.53	吴房村 X 点建设（与地块 01-01 总计安置户数不低于 73 户）、解放村 X 点建设（远期实施，安置不少于 111 户）	公共设施用地	25289.8338	是	FXQCJY05+01-01、FXQCJY15+01-01 FXQCJY15+01-02	35682.74	18	规划
4	C-04	村民保留安置居民点	1.83	吴房村 X 点建设（总计安置户数不低于 184 户）	六类住宅组团用地	18338.30642	是	FXQCJY15+01-03	23839.80	15	规划
5	B-01	运河原乡文化园	0.98	网红孵化中心、创意体验坊、青村学院、文创艺舍等	商业服务业用地	9830.355455	是	FXQCJY14+02-01	11796.43	15	规划
6	B-02	丰隆·运河原乡非遗文创园	2.78	非遗文创园	商业服务业用地	27733.10669	是	FXQCJY14+02-02	33279.73	15	规划
7	B-03	黄桃科研推广中心	5.24	科研开发、技术推广、生产示范	商业服务业用地	1066.953062	是	FXQCJY19+02-01	1280.34	15	规划
8	B-04	果蔬公社	5.89	上海市民中央厨房，绿色食物供应基地		31886.1709	是	FXQCJY19+03-01、FXQCJY19+02-03	35933.70	15	转性、规划

9	B-05	“卖货郎”长三角总部基地	7.55	黄桃农业金融中心、黄桃智慧云控制中心、农业跨境电子商务中心、绿色农创品牌中心及有机认证中心、综合智慧能源绿色发展中心	商业服务业用地	19693.28961	是	FXQCJY05+02-08	23631.95	15	规划
10	B-06	黄桃有机餐厅	2.19	农产品售卖、乡村美食、创意美食艺术等	商业服务业用地	2914.606472	是	FXQCJY05+02-18	3497.53	15	规划
11	B-07	桃气乐园	11.46	无动力乐园、儿童托管中心、桃园教室、DIY 桃木工坊、“桃”艺坊等	商业服务业用地	26740.5579	是	FXQCJY15+02-01	32088.67	15	规划
12	B-08	东方桃源·吴房村美丽乡村	20.48	农产品创新展销中心、综合服务中心、生态商务场所、亲子餐厅、咖啡厅、田园市集、田园餐吧、乡村手工坊等生动、趣味的空间	商业服务业用地	28586.62758	是	FXQCJY15+02-02、FXQCJY15+02-03 FXQCJY15+02-04、FXQCJY15+02-05 FXQCJY15+02-06、FXQCJY15+02-07 FXQCJY15+02-08、FXQCJY15+02-09 FXQCJY15+02-10、FXQCJY15+02-11 FXQCJY15+02-12、FXQCJY15+02-13 FXQCJY15+02-14、FXQCJY15+02-15 FXQCJY15+02-16	34303.95	15	规划
13	S-01	千亩黄桃种植园	53.47	特色黄桃种植示范	——	——	——	——	——	——	——
14	S-02	稻蟹共生园	19.76	“蟹稻共生、一地两用、一水两养、一季三收”的特色种养示范、农耕体验	——	——	——	——	——	——	——
15	X-01	现代农业研学基地	41.64	农业科普研学	文化用地	1785.381998	是	FXQCJY14+03-01	1785.38	15	转性
16	X-02	东方桃源·心灵充电坞	5.70	新能源公交集充电与集散中心，集休闲、亲子娱乐等多功能于一体的“感官综合体”	商业服务业用地/公共设施用地	18901.6494	是	FXQCJY19+02-02、FXQCJY19+03-02	18901.65	15	保留
17	X-03	共享桃园	49.24	桃子工坊、私享桃地等“庭-院-园-田”四维空间	文化用地	2493.137658	是	FXQCJY02+03-02	2493.14	15	转性

				于一体的有机农庄							
18	X-04	颐禾都市生态园	138.70	高端农业技术、农业科技研发、研学示范基地，户外休闲、田园康养	商业服务业用地	23155.68044	是-转性	FXQCJY05+02-02、FXQCJY05+02-03 FXQCJY05+02-05、FXQCJY05+02-06 FXQCJY05+02-07、FXQCJY05+02-10 FXQCJY20+02-01、FXQCJY20+03-01	24345.23	15	规划
19	X-05	市民休闲农场	42.18	休闲、度假、体验、艺术创作、婚纱摄影为一体的综合性市民休闲农场	商业服务业用地	10863.29307	是	FXQCJY05+02-01、FXQCJY05+02-09 FXQCJY05+02-11、FXQCJY05+02-12 FXQCJY05+02-13、FXQCJY05+02-14 FXQCJY05+02-15、FXQCJY05+02-16 FXQCJY05+02-17	13035.95	15	规划
20	X-06	科技特派员产业融合示范园	15.02	科技特派员创新服务示范区、鱼菜共生养殖观光教培区以及稀缺农产品观光教培示范区、产业融合商业示范区	商业服务业用地	1039.875105	是	FXQCJY17+02-01	1247.85	15	规划
21	X-07	科普农业欢乐谷	22.00	现代农业观光、科普、娱乐场所	商业服务业用地	7851.872611	是	FXQCJY20+02-02、FXQCJY20+02-03 FXQCJY20+02-04、FXQCJY20+02-05 FXQCJY20+02-06、FXQCJY20+02-07 FXQCJY20+02-08、FXQCJY20+02-09 FXQCJY20+02-10、FXQCJY20+02-11 FXQCJY20+02-12	9422.25	15	规划
22	X-08	疯狂森林	40.86	森林栈道、亲子乐园、原始部落	商业服务业用地	7060.343497	是	FXQCJY09+02-01、FXQCJY09+02-03 FXQCJY09+02-04、FXQCJY09+02-05 FXQCJY09+02-06	8472.41	15	规划
23	X-09	黄桃主题公园	29.59	生态+游乐+农业民俗+农庄度假	公共设施用地	7136.893335	是	FXQCJY15+03-06、FXQCJY15+03-08	7136.89	15	转性
24	Y-01	智慧有机鱼塘	41.53	智能化水产养殖	——	——	是	——	——	——	——
25	Z-01	有机农业示范基地	71.12	一、二、三产深度融合的特色园区	——	——	——	——	——	——	——
26	Z-02	黄桃种植示范基地	62.77	特色黄桃种植示范、黄桃采摘、农业科普体验	——	——	——	——	——	——	——

27	Z-03	生态循环农业示范基地	39.82	高标准农田整治， 结合体验、休闲、 娱乐、研学、运动 等功能的产品	——	——	——	——	——	——	——
28	Z-04	蔬菜绿色防控集成示 范基地	17.23	高效农业展示园	——	——	——	——	——	——	——

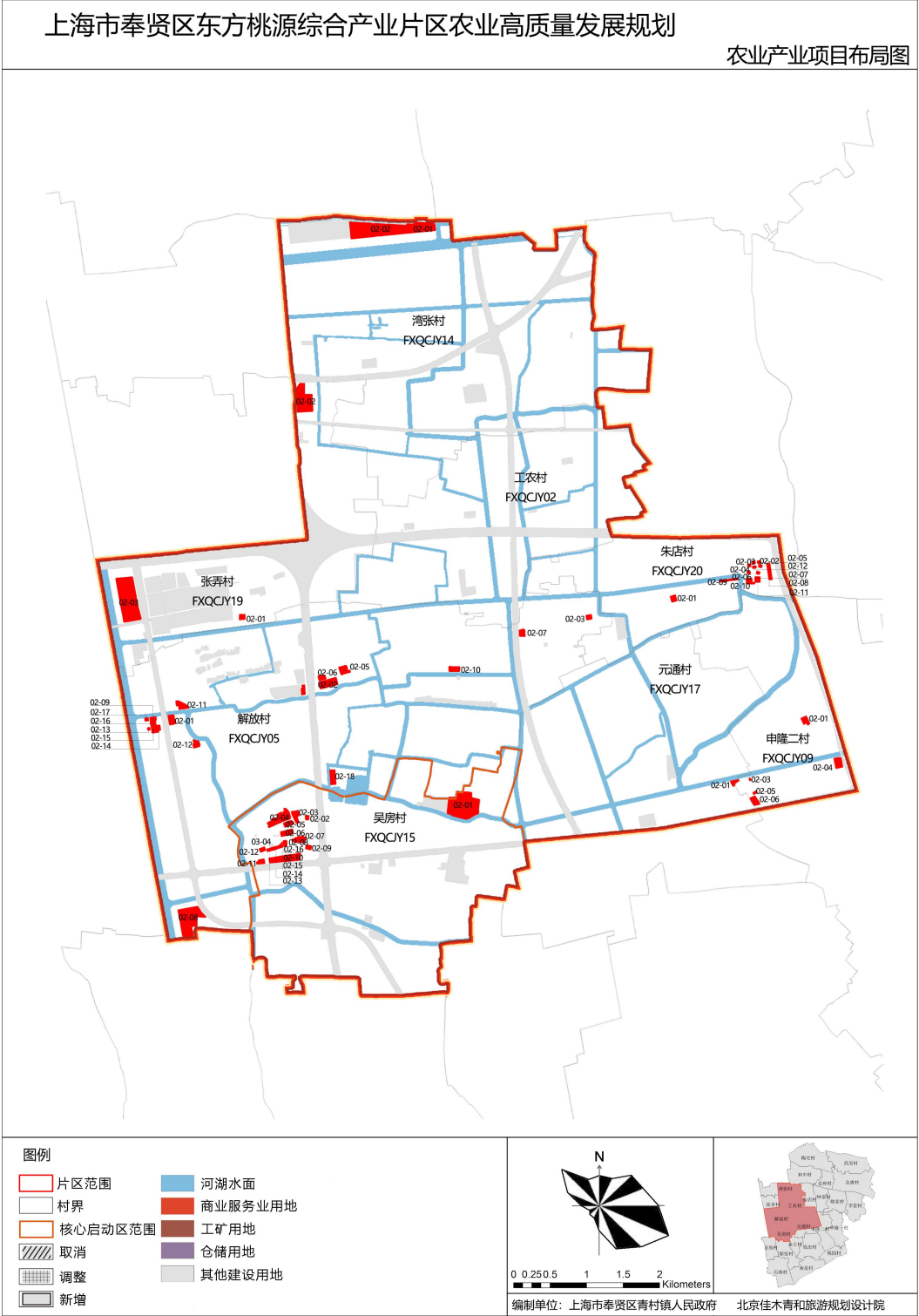


图 4-4 农业产业项目布局图

表 4-5 项目推进开发时序表

分目标	项目类型	项目名称	基建类	企业自筹	区镇推进	2021年		2022年				2023年				2024年				2025年			
						3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度
产业发展	农业生产	黄桃种植示范基地		✓																			
		蔬菜绿色防控集成示范基地		✓																			
	休闲农业	桃气乐园		✓																			
		共享桃园		✓																			
		现代农业研学基地		✓																			
		颐禾都市生态园		✓																			
	新产业新业态	东方桃源·吴房村美丽乡村																					
		黄桃科研推广中心			✓																		
农田整治	高标准农田建设	生态循环农业示范基地			✓																		
		有机农业示范基地			✓																		
其他	服务设施建设	公共服务设施优化	✓		✓																		
		公共服务设施新增	✓		✓																		

规划方案阶段
 规划深化与详细规划阶段
 设计前期与招投标阶段
 设计与审批阶段
 施工招投标阶段
 施工阶段

2.4 设施农用地

结合农业种植布局要求和当地农业经营模式，并衔接《青村镇郊野单元村庄规划》，结合农业种植布局要求和当地农业经营模式优化设施农用地布局，规划设施农用地总量为 3.55 公顷，相较于现状减少了 0.78 公顷，相较于郊野单元规划增加 0 公顷。

表 4-6 设施农用地规模管控表

分类	现状规模 (公顷)	专项规划规模 (公顷)	郊野单元村庄规 划规模(公顷)	本次规划规模 (公顷)
湾张村产业单元	0.22	——	0.21	0.21
张弄村产业单元	0.05	——	0.02	0.02
工农村产业单元	0.04	——	0.47	0.47
解放村产业单元	1.08	——	1.21	1.21
吴房村产业单元	0.00	——	0.16	0.16
元通村产业单元	0.00	——	1.11	1.11
朱店村产业单元	2.69	——	0.37	0.37
申隆二村产业单元	0.25	——	0.00	0.00
总计	4.33	——	3.55	3.55

说明：东方桃源综合产业片区未编制《设施农用地专项规划》；

表 4-7 规划设施农用地一览表

序号	项目编号	项目名称	使用主体	设施农用地面积（m²）	设施农用地类型	地块编号	规划动态	建设要求		是否备案
								建筑面积（m²）	建筑高度	
1	S-02	稻蟹共生园	专业合作社	3702.97	蔬菜	FXQCJY20+N1-01、FXQCJY20+N1-03	存量利用、 规划新增	4443.57	7	是
2	X-04	颐禾都市生态园	专业合作社	26754.84	果蔬	FXQCJY05+N1-01、FXQCJY17+N1-01 FXQCJY17+N1-02、FXQCJY20+N1-02	存量利用、 规划新增	32105.80	7	是
3	X-05	市民休闲农场	村平台	1288.33	果蔬	FXQCJY05+N1-02	规划新增	1545.99	7	否
4	X-06	科技特派员产业融合 示范园	村平台	2580.20	粮食	FXQCJY17+N1-03	规划新增	3096.24	7	否
5	Z-01	有机农业示范基地	专业合作社	999.55	花卉、水产	FXQCJY14+N1-07、FXQCJY14+N1-08 FXQCJY14+N1-09	存量利用、 规划新增	1199.46	7	存量是、 规划否
6	Z-04	蔬菜绿色防控集成示 范基地	专业合作社	957.97	蔬菜	FXQCJY14+N1-01、FXQCJY14+N1-02 FXQCJY14+N1-03、FXQCJY14+N1-04 FXQCJY14+N1-05	存量利用	1149.56	7	是

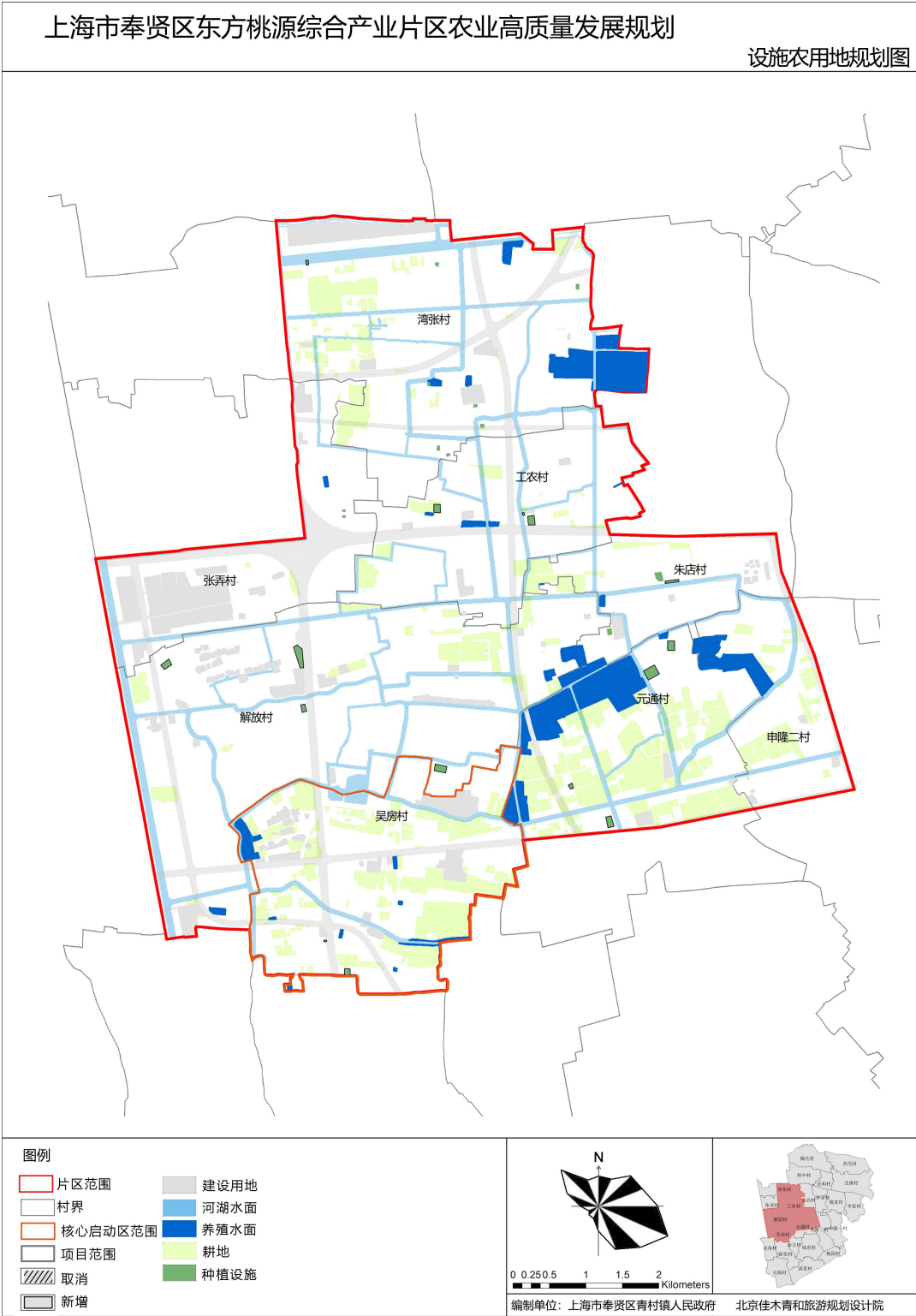


图 4-5 设施农用地规划图

2.5 风貌景观引导

2.5.1 总体风貌格局

青村镇受到传统江南水乡风貌和滨海平原风貌的双重影响，多样的林、文、水、园、田元素构成了本区域的环境基底，黄桃等农作物种植形成了本区域的景观特色，青溪、陶宅等文化为基底赋予了内涵和精神，规划修复海派江南的风貌特征，突出“绿邑青村，桃园花溪，粉墙黛瓦”总体风貌引导。

规划结合《奉贤区青村镇郊野单元村庄规划》村庄风貌分类及片区风貌要素特征，将东方桃源综合产业片区分为四个风貌引导区，即为特色桃源风貌区、幸福家园风貌区、生态公园风貌区、运河乐园风貌区。

特色桃源风貌区——桃林花溪阡陌交通，自然村落点缀其中，以保护和尊重乡村景观的完整性为前提，以现状百亩桃林为主要的生态本底，以吴房村环路、观光路-友谊中心路等特色乡村道路为串联，生态空间的营造紧紧围绕村庄桃园建设。以桃树桃花作为主要的景观要素，在村庄现状生态肌理的基础上建设“桃园+”，充分融入到农田、水系、林地等自然生态环境的修复和改善之中。打造桃李创园、桃米鱼情、桃宅花溪、桃林花海和桃木绿廊等特色生态空间，营造若干个拥有蓝天、白云、绿田、白墙、黑瓦，同时又拥有乡愁记忆的江南水乡桃花村。

生态公园风貌区——以林木和湖泊为自然人文景观特色，形成林水生景的多层次的郊野公园景观，融合多样公共活动空间及游览路径。加强集中居民点与林水基底间的连通和融合，加强保留建筑组团特色景观点缀，营造良好的社区风貌。

幸福家园风貌区——以“黄桃+乡村+文化”三大核心特色，保留吴房村原有的乡风乡貌，从房、农、林、水、田、路、桥七个方面着手，提升农村环境，打造拥有乡愁记忆的江南水乡桃花村，未来成为上海黄桃主题的中国美丽休闲乡村。

运河乐园风貌区——以浦南运河深厚的历史文化为基础，以运河专题旅游为方向，借助“一港四渡”中的青春港，建设青村味道、文创市集等文旅项目，彰显运河河滨文化内涵与精神。滨河设置活动小广场，打开滨河景观视线及营造观演场地等形式丰富交流空间，绿化配置上遵循“春花为主、秋叶为辅”的设计原则，为游客打造春天看花、秋季观叶、夏季遮阴、冬天沐光的四季有景的运河乐园。

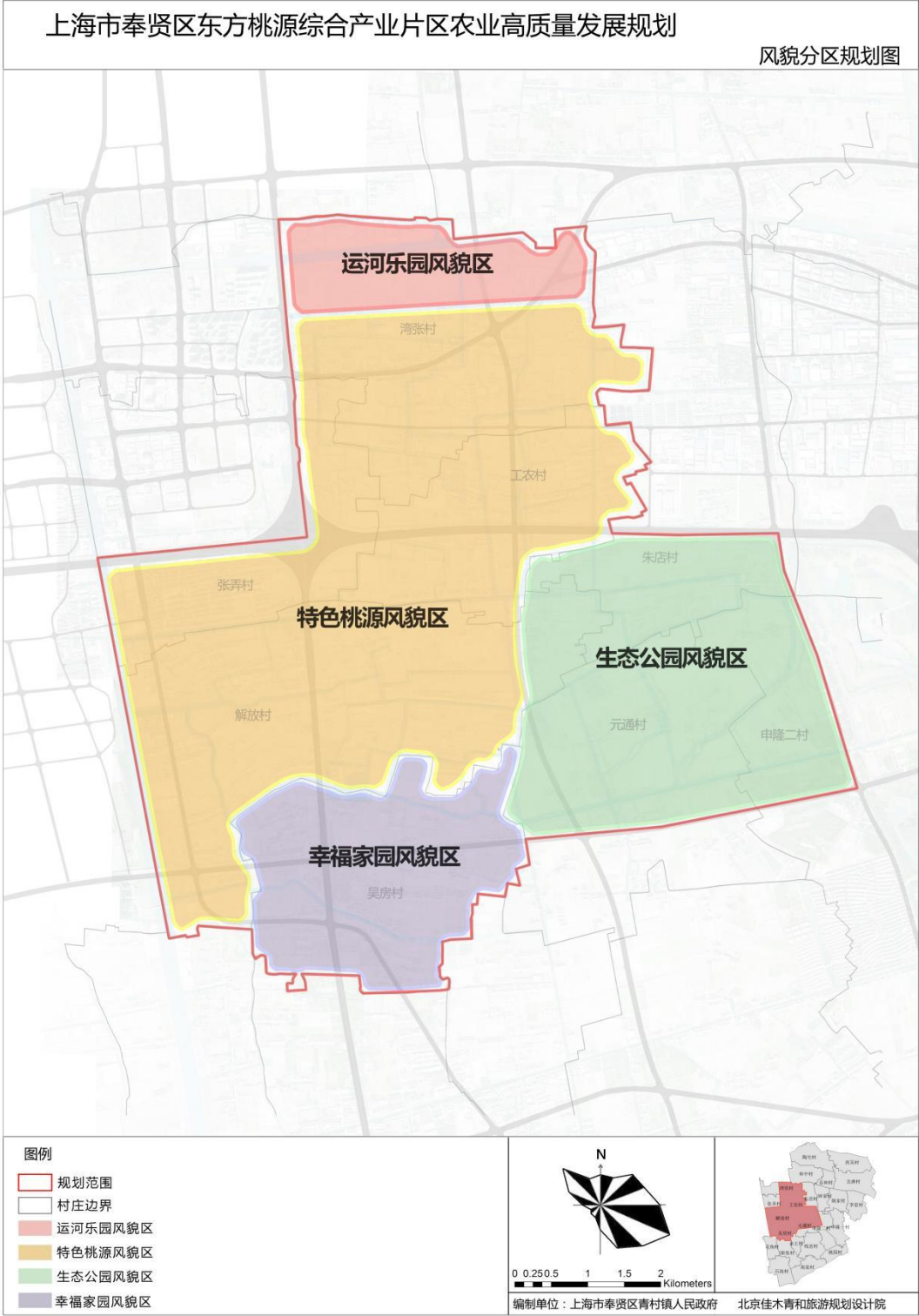


图 4-6 乡村风貌规划图

2.5.2 风貌引导策略

乡村地域风貌承载着深刻的自然、经济、社会和文化内涵，围绕文化奉贤乡村，凸显乡村幸福感，营造“新江南桃源”。

规划以保护和尊重乡村景观的完整性为前提，以现状桃园、森林、蔬果为主要的生态本底，生态空间的营造紧紧围绕生态基底建设。

田：适宜发展“农田园林”新景观模式

发展“农田园林”新景观模式，合理开发以黄桃为核心的农业资源，保证生态景观可持续将黄桃种植与景观相结合，充分利用耕林牧渔等各种要素，构建第一、二、三产业融合发展的“大农业”体系。发展生产、生态、景观功能并重的都市农业，创建设施农业、生态农业、观光休闲农业、体验农业、循环农业、立体农业、创汇农业、养生农业等多种形态，从而建立起人、自然、区域农业三者和谐发展的现代化高效农业。

水：维护水体的原生态性，注重滨水景观多样性和乡土性的营造

对于规划区内的河流水系，尽可能保持水网自然形态及景观特征，村庄布局宜与水网同构，保持整体亲水特征。河道在满足水利要求的同时兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。沿河以农田、绿桃林、竹林绿带的形式营建生态廊道，保持河道两侧景观的丰富度和乡土气息。

林：提升植物色彩季相的搭配，构建“水乡绿心”

尊重原有水乡格局，协调村庄与周边环境的图底关系。生物多样性方面，需对古树名木进行针对性保护，保持原生态的真实性；同时保护和更新村内的生态竹林、果林、杂树林，发挥涵养水源的生态功能，保证森林

覆盖率，适当提高植被的丰富度、多样化。规划加强生态廊道的景观性，保护特色乡村林荫道，加强桃林与其他树木之间的复合搭配，形成类型多样的生态林地空间。引入彩色叶树种、彩色花卉，注重种植结构、色彩季相的搭配，形成人与自然和谐共生的“水乡绿心”。

2.5.3 文化资源传承

乡村文化是乡村发展建设的重要文化依托，应坚持以传承和发扬文化传统为目标。对当地特色文化资源细致挖掘，如黄桃文化、非物质文化遗产、古桥、古树等等，以及传统的农事活动，与村庄规划和村庄设计进行充分结合，将地域内的历史、民俗、古迹等文化要素充分提炼，运用艺术展览、手工体验、观赏游憩等多种方法，传承文化遗存，突出本地的文化特色。

传承弘扬乡村文化，创建东方桃源精神文明工程。广泛开展文明村、星级文明户、文明家庭等群众性精神文明创建活动。通过表彰各类精神文明先进典型，弘扬社会主义核心价值观，肯定凡人善举，引领社会正能量，营造起良好的社会风气。加强农村科普工作，提高农民科学文化素养，评选“桃源农业科技能手”、“桃源职业农民”。

2.5.4 色彩规划引导

影响色彩规划的相关的一系列要素，包括地貌特征、土壤的色彩、植物、用当地材料制成的建材与建筑风格、体现在民俗上的特殊装饰等等。规划采用传统的设计形式和图案、通过素雅的色彩搭配绿树红花的色彩，打造出和谐统一、美丽而有特色的江南水乡风貌。

植物色彩规划：粉绿相间，丰富季相

田：分析植物的色相和季相，可采用不同的植物类型，丰富四季农田景观。

林：植入大、小乔等常绿植物，丰富单一林相，针对村域内的大面积的桃林，规划采用对比色调的形式，通过绿色和红色的反差，形成强烈的视觉效果，加强植物色彩的立体感和层次感，如在大面积的桃林下中种植一些花草植物，既可以使整个空间丰富起来，也不影响整体视觉上的空间感。

建筑色彩规划：粉墙黛瓦、竹木景窗

建筑以黑、白、灰为主色调，以及搭配竹木自然色相组合，形成素雅质朴，黑瓦小砖，中式橱窗花纹，木制构件凸显材料本色，建筑造型轻巧简洁，虚实有致，色彩淡雅，空间轮廓柔和而富有美感。

拆除影响环境的破旧杂乱建筑，界定公共通道及每户院落空间，留出房前屋后的趣味街巷；见缝插绿，栽种具有地方特色的桃树等，软化街巷空间，形成宜人的庭荫空间和村舍绿化。宅前屋后自留地建议种植具有观赏价值的葡萄、茄子、辣椒、西红柿、油菜花及黄草等，增加村落色彩丰富性。

铺装色彩：材料原色、质朴天然

规划主要采用砖石铺装，原材料就地取材，古朴自然，讲究材料本色质感。提取乡村元素，通过不同材质、材料、颜色的组合，用独特的铺装形式，古朴中透出精美，打磨做工细腻润泽，宛若天然。

2.5.5 场所风貌指引

(1) 道路及设施

设计指引	现状风貌	现状分析
<p>1、考虑道路对景、周边借景</p> <p>2、路面材料：乡村公路宜采用沥青路面，在一定长度内，材料尽量统一；</p> <p>村道宜使用沥青路面、石板路面、卵石路面；</p> <p>步行道宜使用石板路面、卵石路面、弹石路面。</p> <p>2、路缘石</p> <p>确保行人安全，进行交通引导。保持水土，保护种植，区分路面铺装。路缘石可采用预制混凝土、砖、石料或树脂材料，高度为80-150mm为宜。</p> <p>区分路面的路缘，要求铺设高度整齐统一，布局可采用与路面材料相搭配的花砖或石料；绿地与花砖路面、石路面交界处可不设路缘；与沥青路面交界处应设路缘。</p>	<p>乡村道路周围景观元素发生改变处应留出视线通道</p>  <p>本地材质 道路材质：卵石 道路材质：弹石路 道路材质：石板</p> 	<p>道路形式： 乡村公路 村道</p> <p>乡村公路串联周围农田、池塘、河溪、村庄等，景观富有变化、景色优美。</p> <p>道路等级低，多考虑经济性因素，使宽度不够，未考虑人行道</p>
	<p>路面材料：混凝土路面/沥青路面</p>  	<p>路缘石道路有较好的衔接</p> 
<p>4、道路边沟</p> <p>边沟市用于道路或地面排水的，车行道排水多用U型生态边沟；广场与两边有住宅的道路多用缝形边沟及暗沟；</p>	<p>道路边沟</p>  <p>道路边沟</p> 	<p>道路边沟采用混凝土铺设，生态性较差，缺乏乡村的野趣和亲切感。</p>

设计指引	绿化类型	现状分析
<p>1、道路绿化，注意周边景观的引导与遮挡的节奏控制。车道与村民住宅之间有履带隔离。</p> <p>2、村口等场地，宜孤植或丛植标志性大树。休闲广场周边宜种植适量庭荫树和休息座椅结合的绿化，为居民提供休息、活动、交往空间。</p> <p>3、垃圾箱与绿化带结合布置。</p> <p>4、滨水岸线绿化，需要水生植物与垂挂植物搭配。</p> <p>5、村民住宅庭院内宜种植1-2棵高大乔木，围墙内外都宜种植绿篱，平屋顶可以适当考虑屋顶绿化。</p> <p>6、重视边界绿化，建筑与农田之间，建筑与水域之间是重要的绿化边界。</p> 	<p>道路绿化的景观与节奏控制</p>  <p>滨水岸线绿化</p>   	<p>道路绿化 宅前屋后绿化 广场与公共绿化 屋顶绿化 滨水绿化</p>   <p>1、各村初步具有绿化意识，但懂绿化深入的各户并不多。</p> <p>2、人车混行的道路，未单独设置人行道的时候，路边花坛不宜高于路面标高。既不利于行人避让机动车，也不利于排水。</p> <p>3、对于村庄边角绿化重视不高，加上缺乏乡村美学观，认为自然随意种植的树林不美，按照城市公共绿地的标准改造，结果是削弱了乡村美景。</p>


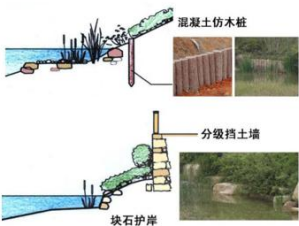



（2）广场、景观设施

设计指引	现状风貌	现状分析
<p>1、广场设计尺度不宜过大，位置应合理，方便村民使用，</p> <p>2、旅游接待广场和休闲广场应设于人流集散地（如村口，村中心），面积应根据村庄规模和规划设计要求确定，形式复合当地风格，广场要保证日照和遮阴需求。</p> <p>3、休闲广场在平时应通过管理禁止车辆驶入。</p>	  	<p>1、大部分村庄缺少集体的乡村休闲广场，公共活动空间缺失严重。</p> <p>2、已有村庄广场尺度较为合理，规避了尺度过大的现象。</p> <p>3、应当适当增加村庄小型广场满足村民日常交往、休憩使用。</p> <p>4、部分广场铺装使用缺少推敲，植被搭较少。</p>
<p>4、周边种植适量的庭荫树和休息座椅，为居民提供休息、活动、交往、的设施，在不干扰居民休息的前提下保证适度的灯光照度。</p>		
<p>5、广场铺装以硬质材料为主，形式及色彩搭配应具有简朴的图案感，不宜采用无防滑措施的光面材料、地砖等，广场出入口应考虑无障碍设计要求。</p>		

（3）标识、灯光、雕塑设施

设计指引	设施类型
<p>1、信息标志可分为四类：名称标志、环境标志、只是标志、警示标志。信息标志的位置应醒目，且不对行人交通及景观环境造成妨害。</p> <p>2、标志的色彩、造型设计应充分考虑当地</p> <p>3、标志的用材应经久耐用，不易破损，方便维修。多使用石、竹、木等地方材料</p> <p>4、各种标志应突出乡村形象。</p> <p>5、尽量少用大型广告牌，如果使用应注意与其他景观设施不宜太近。</p>  	<p>标示</p> 
<p>1、景观照明的目的主要有4个方面：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 增强对物体的辨识性； ● 调高夜间出行的安全度； ● 保证村民晚间活动的正常开展； ● 营造环境氛围 <p>2、照明作为景观素材进行设计，既要符合夜间使用功能，又要考虑白天的造景效果，必须设计或选择造型优美别致的灯具，使之成为构成景观的一部分。</p>	<p>照明</p> 
<p>1、雕塑小品在乡村环境中不宜过多使用，但由于其能赋予景观空间环境以主题、趣味和意境，因而在必要处可以考虑布置。</p> <p>2、雕塑在布局上一定要注意与周围环境的关系，恰如其分地确定雕塑的材质、色彩、体量、尺度、题材、位置等，展示其整体美、协调美。</p> <p>3、应配合乡村建筑、道路、绿化及其他公共服务设施而设置，起到点缀、装饰和丰富景观的作用。特殊场合的广场或主要公共建筑周围，可考虑主题性或者纪念性雕塑。</p> <p>4、雕塑应要以美化环境保护生态为主题，以贴近人为原则，切忌尺度超长过大，不宜采用金属光泽的材料制作。</p>	<p>雕塑</p> 

（4）驳岸设计

设计指引	现状分析
<p>1、村庄河道、溪流，及其堤坝护岸整治不仅是乡村景观风貌的体现，也是重要防洪工程设施。应与当地江河流域、农田水利建设、水土保持、绿化造林等的规划相结合。</p> <p>2、乡村河流堤岸宜在满足防洪条件下尽量选择软质堤岸。</p> <p>3、水塘、洼地可以用来滞蓄洪水，以减轻下游排洪渠道的负担。</p> <p>4、护岸用毛石砌筑，勾缝不勾缝均可，临水结合村民生活需要设置水埠头，埠头与台阶可用毛面石材砌筑。</p> 	 <p>生态护岸，留出绿化空间</p>  <p>1、河道、溪流、水塘是乡村的重要景观</p> <p>2、自然生长植物的软质护岸充分生机和活力，而人工修筑后的堤坝只注重功能，带来生硬感。</p>  

（5）桥梁绿化布置

设计指引	现状风貌	现状分析
<p>1、桥分为钢制桥、混凝土桥、原木桥、方木桥等。桥的功能与景观作用主要有：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 形成交通跨越点； • 横向分割河流和水面空间； • 形成地区标志物和视线集合点； • 眺望河流和水面的良好观景场所，起造型具有自身的艺术价值。 <p>2、材料：</p> <p>乡村公路一般采用混凝土桥，村内机动车通行的采用混凝土桥或者石拱桥。</p> <p>步行桥的采用木桥、仿木桥为主，体量不宜过大，应追求自然简洁，精工细作。</p>  <p>3、在有条件的地方，应注意桥头绿地与埠头的设置。</p> 	   	<p>乡村桥梁的特色：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、形式统一，片区内部现状桥梁形式较为统一，主要为钢筋混凝土桥，大部分为平板桥。 2、式样简洁，风格质朴 3、桥梁的安全性比较高。

2.6 核心风貌区指引

吴房村景观风貌围绕居、林、田、水、路五大要素进行指引，突出以宅为韵、以林为肌、以田为底、以水为脉、以路为骨的景观风貌指引目标，实现景村一体。

形象定位：青村桃源·世外吴房；

(1) 以宅为韵

塑造江南为底、融合现代的“沪韵乡居”建筑风格，融合传统建筑特征与现代建筑形式，建成既具有传统意向，又满足现代功能与审美需求的乡居。

坡顶黛瓦，形式多样：鼓励采用适应上海气候特征、传承传统风貌的多种坡屋顶组合，局部可采用平坡结合的屋顶形式。屋面材质宜采用传统的小青瓦，可以辅助采用与之相协调的新材质。村宅建筑檐口高度应按照规定严格控制。民居建筑，在新建、改建、扩建时，建筑的檐口高度均不得超过 10m。

立面简洁，雅致清爽：村宅立面构成简洁，虚实结合，对比得当，构件按功能需求设置，与建筑主体相互协调，避免繁杂装饰。村宅色彩柔和淡雅，主色调应突出江南风格特色，以黑、白、青灰为主。立面材质应尽量选用本土材料。

绿色院落，虚实相间：传承原有生活方式，设置统一的院墙形式。鼓励以生态化方式处理内院，降低内院的硬化比例，增加绿化、特色种植和养殖。

(2) 以林为肌

构建点、线、面的江南平原水乡林地关系，依托水网体系，塑造展现地域特色的林地风貌，适度引入休闲游憩活动，丰富林地功能。

扩大林地规模：保护现有森林，扩大林地规模。

优化林地布局：推动通道林建设，主要包括道路绿化林、河道防护林等。林网依水而筑，做到“有水就有林”。林带环抱村落，恢复“村旁有林”的乡村原生态格局。林田相依而植，鼓励田林相间、田林斑块交织的种植方式。

改善林地景观：完善林地形态，塑造优美的林冠线和林缘线。丰富林相景观，注重不同树种的搭配运用和季相变化。

适度开放共享：在林中适当引入慢行道，融入休闲健身活动。适当设置面向游憩活动的小型配套设施建筑或场地，如休闲驿站、公厕、观景点等。

构建生态群落：采用原生态乡土植物，注重各类植物的组合种植。

(3) 以田为底

以严格保护农田耕地为前提，通过多样化的种植方式塑造迷人的以黄桃为主的农田风貌，展现美丽的田园风光。

严守底线规模：加强耕地保护，促进农业用地适度规模化集中。

优化农田肌理：引导适地适田，大田和小规模耕地形成不同的肌理景观。

构建农田林网：农田与林地交织，构建农田林网。宜选用树冠较窄、树干笔直、病虫害较少的树种。

鼓励特色种植：化田成景，鼓励规模种植特色农作物，塑造优美的田园风貌。优化景观，创新模式，推广立体循环种植。

保持田园洁净：开展田间环境的清洁治理，加强农业设施的更新和维护。田不露土，高效利用闲置地，打造整洁有序的拾边地微景观。田间道路边可以种植油菜花等镶边的花卉植物，尽可能避免裸露土质。充分利用村落边缘、村宅周边、闲置地、废弃荒地种植蔬菜、果树、竹林和乡土野花，强化乡野特色，打造拾边地农业种植微景观。

(4) 以水为脉

保护水空间的网络肌理与水体资源，强化各类水体的生态环境建设及维护，打造江南水乡景观特色。

保持水面规模：维护市域水系格局，逐步扩大河湖水面率。

还原河道走向：保持、恢复河流的自然走向和优美形态。梳理水系网络，增加各级河道水系的网络连通性。

构筑生态驳岸：对于流经农田林地的各级河道，在满足安全、通航的前提下，大力倡导驳岸的生态化处理。对于经过城镇化地区，或旁侧有较高等级公路、道路的河道，在确保牢固、稳定的同时，鼓励探索多种形式的透水性硬质驳岸。

营造自然生境：构建滨水生态缓冲林带和滨河风景林。完善生态缓冲林带植被的垂直分层。营造滨水空间的多样生境。

水岸贯通开放：提高滨河、滨湖等水岸空间的可达性。增加滨水小型开放空间节点。

加强水质净化：保持水体流通性，增加水流动力。加强水质维护，保持河道水面清洁。

(5) 以路为骨

尊重自然环境与乡村格局，形成层级分明、布局合理，适宜乡村发展、

体现乡村特色的路网系统，并塑造核心区道路景观。

构建路网体系：形成层级清晰，功能明确，景观优美的乡村道路系统。

路幅宜窄免宽：避免道路体现尺度宜人、节约集约和灵活便利。乡道和村道应控制道路宽度，宽度不宜超过 12m。田间道和生产路的宽度宜为 4-6m 和 2.5-3m。乡道和村道设计应统筹设置沿线可停车路段，为休闲农业和乡村旅游提供支撑。

路面明快朴素：宜采用柔性材质，可统一铺设黑色沥青路面，路面划示应清晰醒目，标识导引应丰富有趣。

种植一路一景：鼓励乡村道路打造“一路一景”，两侧植被根据两侧空间充裕度，考虑种植方式，乔灌木搭配使用，绿化宜选择耐性强、景观效果佳的乡土树种。村间道路选用乡土树种或经济果木，形成乔木和灌木搭配种植，树下种植乡土草本花卉，注重季相变化，丰富绿化景观。

第五章 行动路径

1、运营模式

村级集体资产分资源性、经营性和非经营性三大类。

根据 2015 年国务院发布的《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》，确定有八大类农村集体资产可入市经营。

但目前关注较多的依然是土地经营性基础设施等有形资源，其他资源基本无人关注，而市场进入县级单元的基础设施领域并不能显著降低行业成本，实际可经营资源仅有土地资源，而其他大量的农村资产依然处于“沉睡”状态，长此以往，必将造成极大损失。

1.1 项目带动，多村统筹

结合农业示范区、吴房村特别休闲区或重大项目建设，依托特色村或集聚点，引导多村统筹规划与建设，推动农村土地流转合理分配用地指标，同步完善各项设施建设，统筹项目与村庄发展。

1.2 增减挂钩，先增后减

通过设置部分机动弹性指标，先借给部分特色乡村或者集聚点作为启动规划，待集聚点建成并完成拆迁安置和土地复垦后，将用地指标返还。

（东方桃源综合产业乡村资源产权交易中心）

1.3 完善土地制度

建立“乡村资源金融管理中心”及“集体土地产权交易中心”，规范

农村各类用地流转。

落实“三权分置”积极开展土地承包权有偿退出，土地经营权抵押贷款、土地经营权入股农业产业化经营等试点，完善闲置宅基地退出激励机制，在宅基地确权基础上，探索宅基地流转入市政策，对人均面积超标的宅基地征收超标费用，通过土地流转促进农业适度规模经营、村落相对集中布局。

鼓励现有空闲乡村房屋规范化上市。（东方重资产+运营公司）引进更多资本方，形成更多运营主体。

政府管控，东方桃源及深兰科技等重点企业为实施主体，构建2大特色平台的协同管理组织

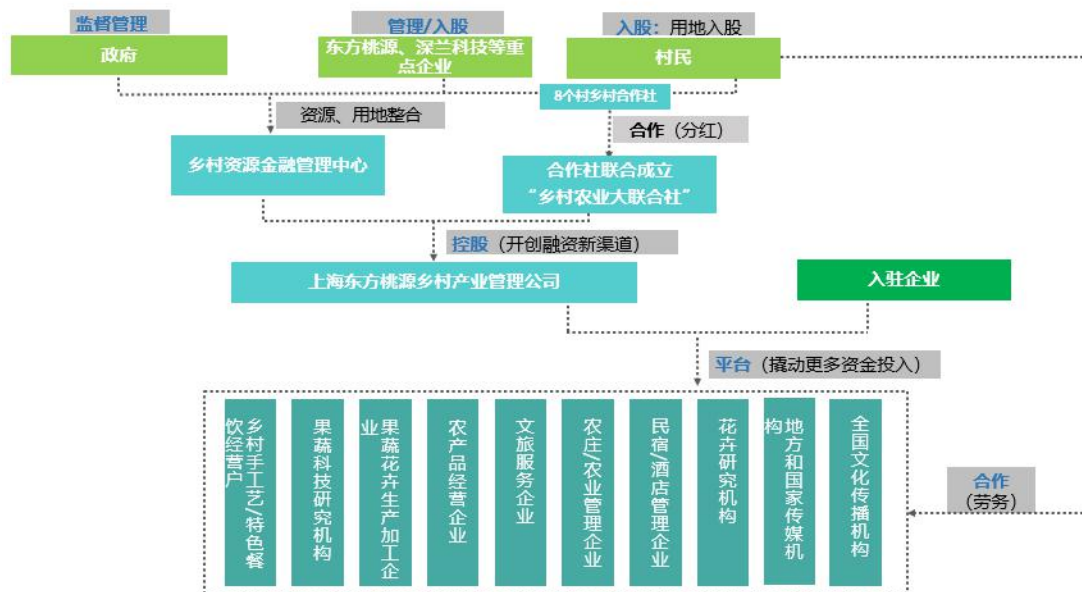


图 5- 1 乡村资源金融管理中心意向图

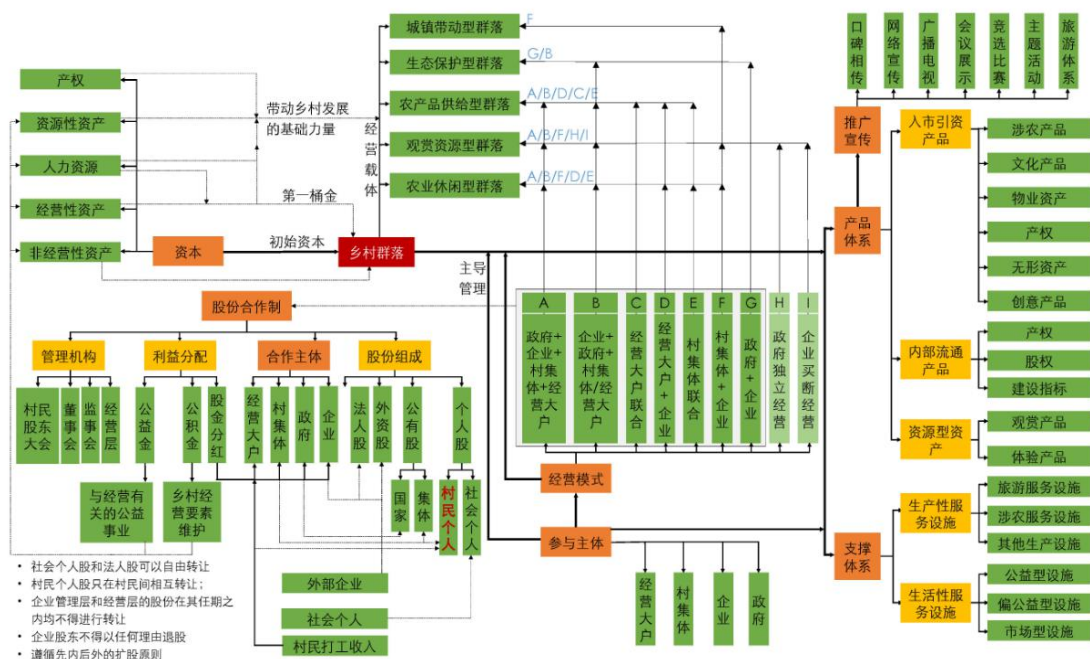


图 5- 2 集体土地产权交易中心意向图

2、分期实施策略

2.1 第一阶段（2021-2025）

树形象，强标准，打造农业核心品牌，基本实现现代特色产业园

2.1.1 范畴

依托黄桃产业，优先开发核心启动区——吴房村，用旅游动线串联新品种示范基地、新品种实验、种植基地、共享桃园、现代农业科普基地等重点项目。

政府主要投入基础设施建设、科普设施及进行农作植物引导耕作、乡村土地、文化、管理等制度改革引导。

建立精品休闲农业体系，提高农业效益；引进科研力量，发展科普教

育，打造学习型农业公园。

推动产业链上下游延伸，大力推动生态居住及生态商务休闲发展，提升片区品质。

2.1.2 目的

通过“黄桃+”建设高质量农业发展示范区，引领片区农业形象品质提升，文化旅游产业规模集聚，作为本阶段发展的驱动引擎；

依托吴房村、解放村、元通村、工农村等乡村大片农业基础，互相映衬形成组团融合产业效应，快速提升片区农业品牌，成为上海市乡村旅游必游景点之一。

加大对农业现代化及相关产业项目的投入，建立“东方桃源农业标准体系”，突出“科技田园”、“绿色智造工场”、“五彩田园”、“田园康养”、“水乡文化休闲”主题，加快农业地方标准的制修订，逐推行规模、品牌、龙头企业、专合组织、电商“五位一体”发展模式，树立特色农业、康体养生、文创产业发展前景。

积极吸引私人投资，推动特色农业和文创产业的核心竞争力形成，成为上海标志性生态型文旅主题休闲片区。

2.1.3 开发策略

积极争取上级政策等资源支持，推动乡村改革、公益性项目建设。

有序引导居民就业，为后续项目开拓工作。

引进专业团队进行协作开发，实现统一规划、分区运营体系。

市场型项目以借助社会资本，以项目捆绑进行市场招商为主。

2.1.4 营销事件

导入大众型旅游活动，以启动区为核心联动周边乡村村，引入民俗文化节等活动品牌，形成联动效应。

2.2 第二阶段（2025-2035）

精内容，立标杆，成就区域产业引擎，构建示范发展典范

2.2.1 范畴

依托旅游、康养、运动、商贸、农业等产业通过转型优化实现跨越式发展，构建农文旅融合全新产业结构。

以提升片区数字科技农业及文化旅游功能为主，打造农业科技区域中心。

2.2.2 目的

通过建设农桃源数字创新区、桃源乡村康养区、运河水乡休闲区、桃源文化创意区，引领片区农业科技形象品质提升，文化旅游产业规模集聚，作为本阶段发展的驱动引擎；

加强农业产业和文化旅游产业的配套设施建设活动及全产业链延伸，活动流线串联片区重点项目；

借助前期项目所聚集的人气基础，通过不断完善产业转型升级，丰富文化旅游产品增加服务客群，延长游客停留时间，继而最大化农文旅经济。

结合各自特色，发展市级精品农家乐、星级精品民宿、打造美丽乡村

精品线，联动乡村发展；提供更完善、更完整的产业服务配套，替未来产业示范化发展积酿动能。

2.2.3 开发策略

公益性项目以寻求政府主持为主，树立高质量精品农业科教示范基地。市场型项目以借助社会资本，以项目捆绑进行市场招商为主。

2.2.4 营销事件

举办体育赛事、农业科普教育论坛、乡村旅游、文化旅游活动，以提高片区知名度。

通过农业数字科技博览、农园展示会以推动农业产业发展。

3、实施项目库

规划区内共计 28 个重点建设项目。其中，产业发展类重点建设项目 20 个，农田整治类重点建设项目 4 个，其他类重点建设项目 4 个。农业种植类的重点建设项目 2 个，农业养殖类的重点建设项目 1 个，休闲农业的重点建设项目 10 个，新产业新业态项目 5 个；农田整治类中高标准农田建设的重点建设项目 2 个，其他农田整治类项目 2 个；其他类中服务设施建设的重点建设项目 4 个。

28 个重点建设项目中均在郊野单元村庄规划用地已落实。资金来源方面，其中 10 个重点建设项目均为招商引资。

预计总投资为 39.01 亿元。本次规划共分为两期进行实施建设，其中近期（2025 年）实施建设的有 12 个重点建设项目，远期（2035 年）实施

建设的有 16 个重点建设项目。

表 5-1 重点建设项目汇总表

分目标	项目类型	项目名称	所在区域	郊规用地是否落实	主要任务与建设内容	分管领导	责任单位	资金来源	投资预算（万元）	时间安排
产业发展	农业生产	黄桃种植示范基地	解放村	是	特色黄桃种植示范、黄桃采摘、农业科普体验		上海东方桃源	青村镇政府	1500	近期
		蔬菜绿色防控集成示范基地	湾张村	是	高效农业展示园		上海东方桃源	——	2000	近期
		智慧有机鱼塘	元通村/湾张村	是	智能化水产养殖		上海东方桃源	东方渔谷	5000	远期
	农业加工业	果蔬公社	张弄村	是	上海市民中央厨房，绿色食物供应基地		上海东方桃源	——	3000	远期
		黄桃有机餐厅	解放村	是	农产品售卖、乡村美食、创意美食艺术等		上海东方桃源	——	500	远期
	休闲农业	桃气乐园	吴房村	是	无动力乐园、儿童托管中心、桃园教室、DIY 桃木工坊、“桃”艺坊等		上海东方桃源	——	3500	近期
		现代农业研学基地	湾张村	是	农业科普研学		上海东方桃源	——	2500	近期
		东方桃源·吴房村美丽乡村	吴房村	是	农产品创新展销中心、综合服务中心、生态商务场所、亲子餐厅、咖啡厅、田园市集、田园餐吧、乡村手工坊等生动、趣味的空间		上海东方桃源	上海东方桃源	1500	近期
		共享桃园	工农村	是	桃子工坊、私享桃地等“庭-院-园-田”四维空间于一体的有机农庄		上海东方桃源	——	1500	近期

		颐禾都市生态园	解放村	是	高端农业技术、农业科技研发、研学示范基地，户外休闲、田园康养		上海东方桃源	青岛金禾天润农业科技有限公司	2500	近期
		市民休闲农场	解放村	是	休闲、度假、体验、艺术创作、婚纱摄影为一体的综合性市民休闲农场		上海东方桃源	——	2500	远期
		科技特派员产业融合示范园	元通村	是	科技特派员创新服务示范区、鱼菜共生养殖观光教培区以及稀缺农产品观光教培示范区、产业融合商业示范区		上海东方桃源	国农科技特派员创新服务联盟	2000	远期
		科普农业欢乐谷	钟家-朱店	是	现代农业观光、科普、娱乐场所		上海东方桃源	——	2500	远期
		疯狂森林	钱忠-申隆二村	是	森林栈道、亲子乐园、原始部落		上海东方桃源	——	1600	远期
		黄桃主题公园	吴房村	是	生态+游乐+农业民俗+农庄度假		上海东方桃源	——	3500	远期
	新产业新业态	“卖货郎”长三角总部基地	解放村	是	黄桃农业金融中心、黄桃智慧云控制中心、农业跨境电子商务中心、绿色农创品牌中心及有机认证中心、综合智慧能源绿色发展中心		上海东方桃源	深圳市前海卖货郎电子商务有限公司	150000	远期
		黄桃科研推广中心	张弄村	是	科研开发、技术推广、生产示范		上海东方桃源	深兰科技	2000	近期
		运河原乡文化园	湾张村	是	网红孵化中心、创意体验坊、青村学院、文艺艺舍等		上海东方桃源	新加坡丰隆集团	17000	远期
		丰隆·运河原乡非遗文创园	湾张村	是	非遗文创园		上海东方桃源	新加坡丰隆集团	10000	远期
		东方桃源·心灵充电坞	张弄村	是	新能源公交集充电与集散中心，集休闲、亲子娱乐等多功能于一体的“感官综合体”		上海东方桃源	上海东方桃源实业发展集团有限公司	5000	远期

农田整治	高标准农田建设	有机农业示范基地	湾张村	是	一、二、三产深度融合的特色园区		上海东方桃源	——	2500	近期
		生态循环农业示范基地	吴房村	是	高标准农田整治，结合体验、休闲、娱乐、研学、运动等功能的产品		青村镇政府	——	2500	近期
	其他	千亩黄桃种植园	工农村	是	特色黄桃种植示范		青村镇政府	——	4500	远期
		稻蟹共生园	钟家-朱店	是	“蟹稻共生、一地两用、一水两养、一季三收”的特色种养示范、农耕体验		青村镇政府	——	1000	远期
	公共服务设施	公共服务设施优化	除钱忠-申隆二村、钟家-朱店以外	是	六村现有公服设施更新		青村镇政府	青村镇政府	15000	近期
		公共服务设施新增	张弄村、工农村、解放村、吴房村	是	四村新增公服设施建设		青村镇政府	青村镇政府	15000	近期
	居民安置区	村民新增安置居民点	解放村	是	吴房村 X 点建设（与地块 01-01 总计安置户数不低于 73 户）、解放村 X 点建设（远期实施，安置不少于 111 户）		青村镇政府	青村镇政府	50000	远期
		村民保留安置居民点	吴房村	是	吴房村 X 点建设（总计安置户数不低于 184 户）		青村镇政府	青村镇政府	80000	远期
其他										

4、政策保障建议

4.1 明确实施主体

根据产业发展指导思想，建立创新机制，多方参与保证项目的顺利实施。以政府主导，在政策、资金、土地、财政、宣传、人才等多方面给予政策倾斜和招商扶持；大力推介和外来企业招商引资力度；转变发展观念，积极引进市场化专业企业和外来资本，依托创新发展的发展模式、先进的生产技术、丰富的管理经验和金融资本的导入；公众多方参与，积极鼓励本地农民和居民参与未来产业发展，鼓励青年人“返乡创业”，吸引全国各地人才片区的建设。

4.2 政府政策支持

4.2.1 完善城乡规划体系，解决土地流转和民生问题

完善“多规合一”的空间规划体系，改革完善土地供应方式，加大闲置、低效利用土地清理处置力度，促进节约集约用地。

尊重农民土地置换和搬迁意愿，探索土地入股、集中安置、参与产业发展、解决社会保障等民生问题。

4.2.2 完善基础设施建设，夯实片区服务载体

加强外部交通联系，借助上海市区、上海临港自贸片区的区位联系，发挥好在上海自贸区发展中的融合协同作用。

打通内部路网，治理河道水系、修复桥梁，发挥水乡水系丰富、桥梁

众多的优势，解决好各村庄之间的对外联结问题，支持片区体验式健康步道等环线规划的落地实施。

结合美丽乡村建设，完善村庄基本生活服务功能，同时为片区引入产业（企业）提供公共服务配套，优化片区对外环境。

4.2.3 优化营商环境

一是大力推进和继续深化简政放权，落实各级关于减轻企业负担的规定，打造产业综合成本洼地。

二是强化企业服务。加强对企业的帮扶和服务，继续开展机关干部深入基层、企业，帮助企业解决生产经营中遇到的问题和困难，指导企业发展。

4.3 保障资金筹措

设立专项建设基金和产业引导基金，发挥资金的杠杆作用，对重点项目积极向上级单位或相关行业协会争取和落实专项扶持资金和专项拨款。

资金筹措模式以社会资本组建产业基金为主要来源，以产业发展投资和片区基础建设、经营性用地的开发为主要发展方向，产业发展收益和自持物业经营收益作为支撑；多种投资平台相互协调，强化资金整合对各级财政专项资金和社会资本进行有效整合，发挥项目资金的集聚优势，释放财政资金放大效应。

4.4 鼓励人才引进

完善与人才引进相结合的人才保障机制，从高端人才引进措施、创业

团队引入措施和专项人才引进措施三方面鼓励社会人才到片区发展。

4.4.1 高端人才引进措施

对于在片区内注册企业从事相关工作的顶尖人才、领军人才、高学历人才、高技术人才给予相应引进政策；尝试探索干部挂职制度，聘请院士、专家教授、公司高管来片区挂职，鼓励挂职期满后留任或在片区内进行创业。

4.4.2 创业团队引入措施

对在片区内注册并实际开展工作的双创团队提供税收减免政策和安居保障，并优先推荐至创新型企业企业家培育计划。优先向金融机构、担保公司、风险投资公司推荐融资项目。优先将片区内优质项目外包给符合条件的创新创业团队。

4.4.3 专项人才引进措施

鼓励本科生来片区内落户并工作。对于农业科研人员、生态农业、生物技术、设计、创意研发类人才，参与到片区项目建设过程的，考虑以专利技术、知识产权、设计费作价入股等方式，给予一定比例的项目股权，并可优先进行项目合作。

推进人才队伍的职业培训。推动行业、企业积极开展在职人员培训，积极培育技术和应用创新型人才，探索建立人才持续培育机制。

5、发展模式总结

规划片区以黄桃为核心、科技为亮点质量效益为重点、绿色发展为根本、农民增收为目的，遵循“特色化、差异化、高端化、品牌化”的理念，以“科技赋能、资本助力、文化融合、旅游发力”为核心策略，构建“绿色田园——乐业板块”、“幸福乐园——乐游板块”、“美丽家园——乐居板块”三大板块，形成“特色农业示范区、桃源数字创新区、桃园文化创意区、运河水乡休闲区、桃源乡村康养”五大产业板块，借助青村镇农企联动，创新特色运营模式，提出“企业+品牌+产业社区+集体建设用地使用权+村民”的运营模式，通过管理模式、经营理念、商标品牌等无形资产的转让和特许使用这一方式迅速实现农业扩张，扩大农业产业发展支撑路径，激活都市农业的多业价值、乐游价值和安居价值，实现三生融合，以规划区为核心的“1+N”农业高质量发展样板，充分发挥上海区域、经济优势，对接国内数字科技农业发展趋势，逐步形成以国内大循环为主体、以“一带一路”为契机，构建国内国际双循环相互促进的新发展格局，形成“东方桃源飞地经济模式”。

附件：专题研究

一、农业生产方式转变与技术升级专题

1. 农业生产现状与发展趋势

1.1 农业生产发展现状

1.1.1 我国农业发展现状

(1) 我国农业进入发展加速期

根据发达国家的发展经验标准，当农业的总产值占国内生产总值（GDP）的比重小于 10% 时，农业发展已进入现代化转型发展时期。近十年来，我国农业的总产值占 GDP 的比重在逐年减少，2019 年农业的总产值占 GDP 比重已达到约 6.9%，我国现代农业已进入发展的加速期。

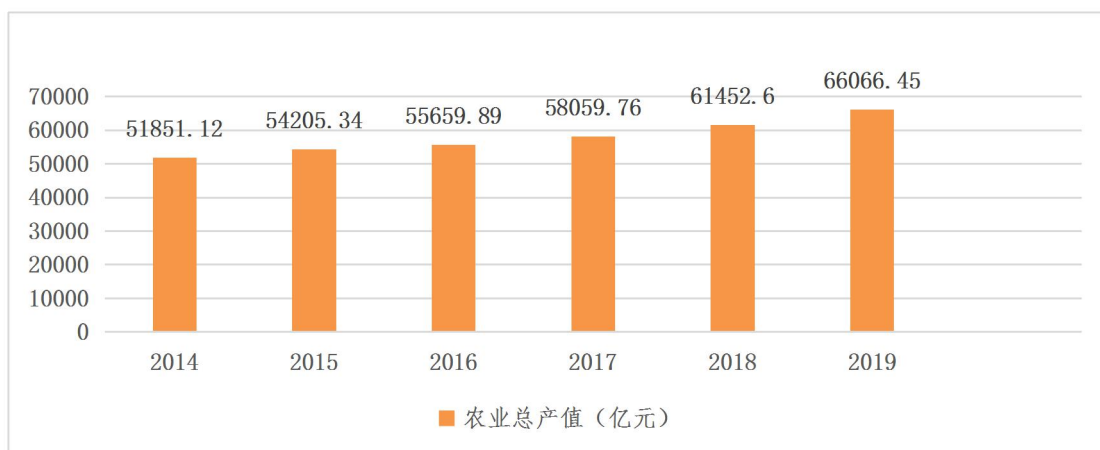


图 1-1 2014-2019 年全国农业总产值统计图

（2）土地流转不断加速

伴随着城镇化水平不断提高、有限土地供给不断上升、粮食供求缺口不断增大、劳动力成本不断上升等变化，要求传统农业必须向现代化、规模化方向转型，再加上国家政策的大力支持，尤其是“三权分置”更是明确了农村土地的产权关系，使得土地的流转速度加快、流转面积加大，加速了现代农业的规模化经营。

（3）农业机械全面持续健康发展

据官方统计，2010-2019 年全国农机工业规模以上企业主营业务收入在持续增加，但增速逐渐减缓，截至 2018 年全国农机工业规模以上企业主营业务收入达到 2601.32 亿元，同比增 1.64%，2019 年农机工业规模以上企业主营业务收入 2464.67 亿元，比上年同期下降了 4.43%，出现了负增长，这种波动由于受到经济下行压力、政策调整和中美贸易摩擦等因素影响所致，属于短期正常波动。整体长期来看，农林牧渔行业机械基本平稳增长，国家全面全程农机化强力促进了农机工业持续健康发展。

表 1-1：主要农业机械年末拥有量

年份	农业机械总动力 (亿瓦)	大中型拖拉机 (台)	小型拖拉机 (万台)	大中型拖拉机配套农具 (万部)	谷物联合收割机 (台)
2011	9773.5	4406471	1811.3	699.0	1113708
2012	10255.9	4852400	1797.2	763.5	1278821
2013	10390.7	5270200	1752.3	826.6	1421000

2014	10805.7	4852400	1729.8	889.6	1584600
2015	11172.8	6072900	1703.0	962.0	1739000
2016	9724.6	6453546	1671.6	1028.1	1902008
2017	9878.3	6700800	1634.2	1070.0	1985400
2018	10037.2	4219893	1818.3	422.6	2059200
2019	10275.8	4438619	1780.4	436.5	2128399

数据来源：2020 年中国农村统计年鉴

（4）我国农业现代化水平与农业发达国家仍存在差距

纵观我国现代农业发展的整体水平，农业农村现代化建设已经取得了重大进展。据有关部门统计，我国粮食生产实现“十七连丰”，全国农作物耕种收综合机械化率超过 70%，农业科技进步贡献率突破 60%，主要农作物良种基本实现全覆盖，主要农产品综合生产能力迈上新台阶，现代农业产业体系逐步建立。但就目前的现状而言，我国农业的基础研究、底层技术、原创性成果依然不足，育种技术、资源利用、产品质量及农业信息技术等领域的“卡脖子”问题仍然较为突出。我国农业科研的整体水平比世界先进水平存在较大差距，荷兰的农业科技创新贡献率 97%，德国、美国均超过了 90%，德国各生态农业园区还专门划出 10% 的土地用于高端农业技术实验。近年来，随着劳动力、土地、环境保护、质量安全成本显性化和不断提高，我国农业基础竞争力不足的问题日益凸显，大宗农产品生产成本与瑞士、欧盟及日韩水平接近，与美加澳等主要出口国差距不断拉大。

1.1.2 长三角地区农业发展现状

（1）长三角地区具有中国领先水平的农业生产能力

长三角地区是中国经济最发达的地区之一。该地区动植物物种资源丰富，土地肥沃，水网密布，具有良好的农业生产基础条件。长三角地区拥有独特的人文环境和商贸文化，支撑着长三角地区在中国领先的经济的发展，农业生产能力持续处于中国先进水平。上海市是以蔬菜、黄桃、水稻生产为主，兼有淡水、海水养殖和林业的都市现代农业；江苏省是以粮食作物、经济作物和畜牧业为农业支柱产业的农业发达省；浙江省是农、林、牧、渔全面发展的综合性农业区域。

（2）农业生产结构向高层次转化

随着改革开放后长三角地区社会经济的发展，农业产业结构逐步向高层次转化。沪、苏、浙三地农业以市场为导向、以效益为核心、以科技为依托、以质量为抓手、以农民增收为目标的农业产业结构调整持续开展。上海农业生产布局的调整，使蔬菜、水产品等产品的总产量大幅增加。伴随布局的调整，上海农产品品质结构趋于优化，优良种覆盖率上升。

（3）农业生产标准体系逐步建立

上海市与江苏省也已建立农业生产标准体系和各级农产品标准生产管理体系。上海开发了“放心农产品”服务系统，并将农业标准体系、技术推广体系、检测体系、认证体系、执法体系的内容在网上公布，方便农民。

还建立了“档案农业”信息平台，实施农产品质量信息跟踪制度。浙江省初步形成了覆盖全省主导产业产品和各地区特色农产品的农业标准体系。建立了部级农药残留检测中心、土壤肥料检测中心及 61 个市、县级农产品质量安全监督检验机构，初步形成了以省检中心为龙头、区域性检验站为主体、基地与市场检验相配套的农产品质量安全检测网络。

（4）农业信息网络和信息服务初见成效

上海开通了全国首家集电话咨询、网上直播专家坐堂、现场指导等多种服务方式于一身的全国性农业服务热线——上海农科热线。目前上海正对 300 万亩农田进行网格化 CT 体检，进行农田环境质量普查。浙江省、市、县三级农业信息网络平台和乡镇农业信息服务站已基本建立，农业信息服务体系初步形成。全省 78% 的农业局建立了农业信息网站，有 1188 个乡镇建立了农业信息服务站，占全省乡镇总数的 81%。

1.1.3 上海地区农业发展现状

（1）上海市农业发展水平处于全国领先地位

近年来，上海坚持以新发展理念引领高质量发展。贯彻落实党中央、国务院关于实施质量兴农战略的决策部署，充分利用科技、人才、资金、市场等方面优势，提高农业综合效益和竞争力，推进上海农业高质量发展。粮食和“菜篮子”生产能力保持稳定，完成农业“三区”划定工作，共划定 136.49 万亩。其中，粮食生产功能区 80.32 万亩，蔬菜生产保护区

49.07 万亩（313 个保护片），特色农产品优势区 7.1 万亩（13 个优势区），确保农业基本生产用地。农业科技创新能力稳步提升，2018-2019 年上海农业科技进步贡献率 79.09%。农业物质装备和信息化建设力度不断加大，农产品质量安全监管能力和水平进一步提升，全市绿色食品认证产量占地产农产品总产量已达 24%。稳定完善农村基本经营制度，各类农业新型经营主体协调发展，产业融合取得显著进展，财政支农政策进一步健全完善。经过多年的实践与努力，郊区农业已初步探索出具有上海特色的都市现代绿色农业发展模式，发展水平处于全国领先。

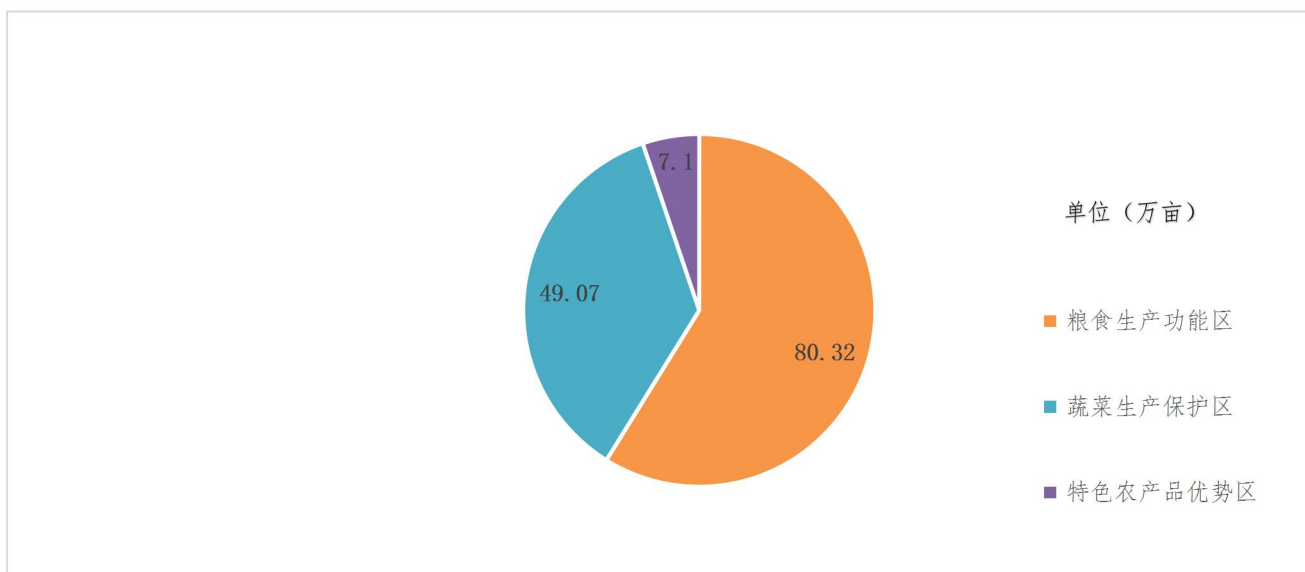


图 1-2 上海市三区划定图

（2）上海农业发展与发达国家相比存在较大差距

近年来，上海市在农业的标准化生产、品牌化销售、绿色化发展等方面取得了一定成效，但与东京等发达国家都市农业发展水平相比，还存在巨大差距，与苏浙皖等长三角一体化兄弟省市相比，也存在许多不足。主

要面临着环境压力大、产业发展空间小，产业链条短、经济效益低、产品市场竞争弱、产业经营投入积极性不高等问题，缺少打得出、叫得响，具有影响力和竞争力的地产“拳头产品”和“知名品牌”，“小、散、乱”的特征十分明显，在优化供应链、延长产业链、提升价值链等方面亟待大力推进。从上海农业农村发展大环境看，上海农业产业发展涉及土地、政策、资金、人才、环境等诸多方面的问题。这些问题单靠农业农村部门无法解决，长期以来形成的历史遗留问题，需要多个部门协调，在全市统筹融合发展的视角下通盘考量、寻找答案。

1.2 现代农业发展的趋势

1.2.1 规模化农业是现代农业发展的核心

规模化农业是现代中国农业最基本的特征，规模农业的出现与土地制度改革、农村剩余劳动力转移、农业企业和农民打交道的经验和管理模式这三个重要因素相关。在规模进行农业经济中最具有明显的是养殖业的规模，已经可以实现了相对成本较高文化程度的规模化，种植业在过去十年也发展得非常快。农业规模化是保障粮食安全、保护农业产业安全的必由之路，全球化进程的加快导致我国细小规模的农业经营难以应对国际竞争，农业生产安全形势严峻。推进农业规模化是确保粮食增产和保障粮食安全的重要举措。农业规模化也是实现农业现代化的重要途径，纵观西方发达国家的发展史可以发现，他们在推进工业化、城市化和农业现代化的进程

中，都选择了向规模化农业发展方式的转变，积极探索适合本国国情的农业规模化经营和现代化发展的路子。农业规模化经营更是实现农民增收的现实保障，规模经营促进了农业劳动者素质的提高，使得一批又一批的农业劳动者在规模化的现代农业发展过程中成长起来，促使农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业。

1.2.2 生态农业是现代农业发展的动力

生态农业是运用生态学、生态经济学原理和系统科学的方法，在总结吸收传统农业技术精华的基础上，应用现代科学技术方法，把农业生产、农村经济发展和生态环境治理与保护融为一体的具有生态合理性、功能良性循环、系统持续稳定的，以“高产、优质、高效、生态、安全”为要求的，达到经济、生态、社会三大效益协调发展，统一兼顾的现代农业生产体系。生态农业的发展有三种模式，第一是物质循环利用型，是一种按照生态系统内能量传递和物质循环再生原理而设计的一种生态农业系统。第二是农牧结合发展型，农牧结合是将植物生产—动物生产—生态环境精密结合在一起，将种养置于同等地位，从时间和空间上综合利用自然资源与社会经济资源，使之形成一个相互促进、共生或互间无害的群落，并注重对农业生态环境的改善，使系统的生态、经济与社会效益协调发展。第三是立体复合型，立体复合型是一种根据各个生物群落的生物学、生态学特性和生物之间的互利共生而合理组合的生态农业系统。这个系统能使处于

不同生态的各生物群落在系统中互惠互利，更加充分利用太阳能、水分和矿物质营养元素，建立一个空间上多层次、时间上多序列的产业结构，从而提高资源的利用和生物产品的产出，获得较高的经济效益和生态效益。

1.2.3 智慧农业是未来农业发展的支撑

智慧农业是充分应用现代信息技术成果，集成应用计算机与网络技术、物联网技术、音视频技术、3S 技术、无线通信技术及专家智慧与知识，实现农业可视化远程诊断、远程控制、灾变预警等智能管理。相关部门积极推动“互联网+农业”的发展，整合农业生产、农产品流通及农产品消费等环节，在利用互联网技术控制农业生产的同时，根据消费者的大数据，为农产品生产提供指导。

在控制农业生产方面，农户可在生产区域配置传感器与通信网等设施，实时采集农作物的生长数据、土壤参数、天气数据等信息，通过计算机系统对采集信息进行详细分析，结合农作物生长需求，为农户生产决策提供参考，保障农作物种植、灌溉与施肥的科学性，提高农作物产量，节约农业生产资源，实现农业的精细化发展。在农业生产指导方面，构建了农业大数据中心，合作发展平台，整合农产品流通过程的农户、经销商、分销商及消费者等各个环节，实现农业生产的智能化、精准化、数字化、可控化。

智慧农业还可以渗透到耕地、播种、施肥、杀虫、收割、存储、育种、

销售等各环节，集成智能农业技术体系与农村信息服务体系，实现农业生产全过程的信息感知、智能决策、自动控制和精准管理，助力智慧农业的进程。

1.2.4 数字农业引领未来农业的发展

中央“十四五”规划《建议》提出，加快数字化发展。2018 年，我国数字农业经济占农业增加值的比重为 7.3%，预计 2025 年我国数字农业经济占农业增加值的比重将达 15%。发展数字经济，推进数字产业化和产业数字化，推动数字经济和实体经济深度融合，打造具有国际竞争力的数字产业集群。通过构建农业现代化市场体系，依托数字经济力量，加大农业结构调整和技术投入，提升农产品质量，是全国乡村产业发展走得更稳、走得更远的重要方向。疫情发生以来，数字化工具从购物便利成为突发疫情应急刚需，后疫情时代农业发展格局必将通过数字化进行重构，农产品数字化供应链、物流体系的效率和辐射更加深远。未来要做好数字农产品“拉式供应链”体系建设，实现农产品零售市场的数字化转型，线上线下融合发展。

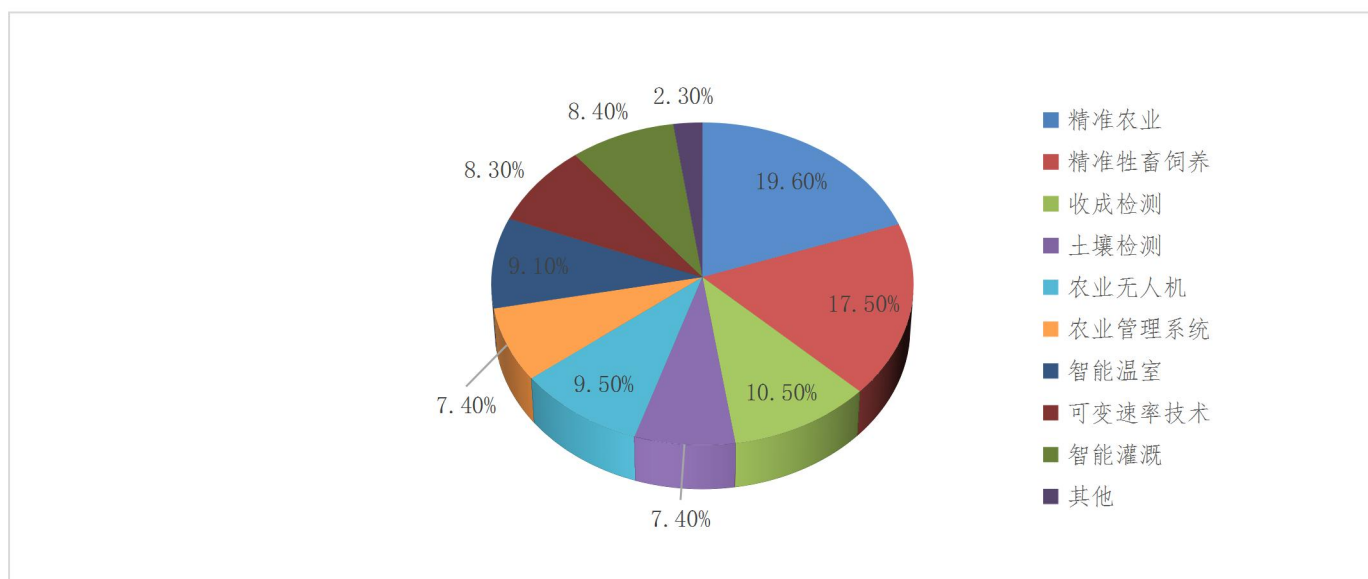


图 1-3 数字农业技术潜在应用市场规模占比图

2. 东方桃源综合产业片区发展面临的问题

2.1 土地要素严重制约农业产业发展

东方桃源综合产业片区农业建设用地指标匮乏。农业产业规划缺乏刚性，相关产业用地尚未纳入乡镇总规或新市镇规划或郊野单元（村庄）规划中，产业用地具体操作路径不明确。在休闲农业发展上，受限于全市建设用地指标总量的控制，每年 5%建设用地用以支持产业发展，但很难用于农业发展领域，主要原因是农村产业发展用地的直接经济效益低，各区供地积极性不高，乡村规划引领不够等。

东方桃源综合产业片区内设施农用地供给不足、管理弹性不够。一方面农业产业发展需要仓库、场地及管理用房等；另一方面，栽培模式的创新发展和智能化设施装备的广泛应用也需要硬化部分土地，但设施农用地

供给相对不足。

东方桃源综合产业片区高标准生产基地建设缺乏积极性。土地流转承包后，高标准生产基地建设的相关土地政策不稳定，相应的配套政策和约束机制也不到位，给经营者投入与生产带来风险，导致签订长期流转合同的意愿普遍不强，也影响了新增高标准生产基地建设的投资。

2.2 农业科技创新有待增强

东方桃源综合产业片区生产科技与创新水平还有待于加强。一是虽然目前农业工业化、机械化发展迅速，取得了一定的突破和进步，但产业基础和产业链水平还比较低，创新引领发展的能力不强，科学技术向农业科技成果实际转化率低，在打造高端产业集群、国际一流的营商环境等方面还存在许多短板；二是农业科技创新型人才储备不足，专业技术人员仅占农业人口的 11%，在农业生产研发与推广体系中没有得到有效发挥；三是农业生产技术不够精细，未很好满足生产需求。绿色农产品种植都亟需技术支撑，现有技术研发推广体系还难以满足生产需求，种植理念和技术与国内外先进水平差距明显；四是农业产出产品不够精品，未很好满足增收需求。

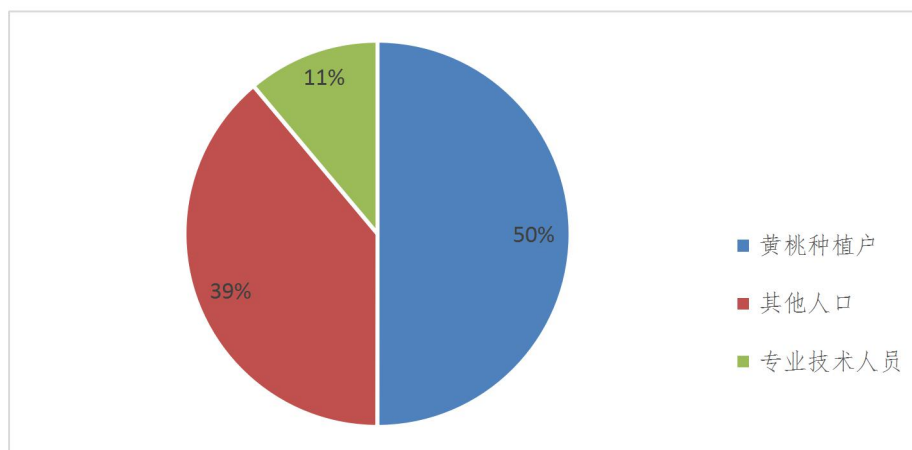


图 2-1 东方桃源综合产业片区农业人口情况

2.3 农业经营主体“小、散、乱”问题有待突破

目前，东方桃源综合产业片区农民专业合作社空壳化、不规范的现象比较严重，各类农业经营主体“小、散、乱”现象较为普遍，综合能力不强，生产主体的组织化、规模化程度偏低。从事经济作物生产的农业企业、家庭农场、合作社、园艺场、种植大户等生产经营主体规模化生产经营占比较低。由于分散生产经营，产品相对单一、总量较小，生产主体与市场衔接不足等，阻碍着品牌化建设和产业融合发展的进程。各类主体间没有形成强有力的联合与合作，难以形成品牌效应，导致农业综合效益较低。

2.4 产业融合层次较浅，供需结构匹配度低

东方桃源综合产业片区农业种植业初具规模，黄桃种植规模比较大，但农业种植结构不够精准，多以散户为主，未能很好满足市场需求。片区内现有农业产业形式单一，主要以黄桃种植为主，蔬菜、水产养殖、水稻

种植次之，第一产业存在农业资源整合不足，对相关产业的带动作用比较薄弱，农业产业的发展存在许多问题。2019 年吴房村建成黄桃文化展示中心；结合黄桃观花、黄桃节、啤酒节、全国垂钓大赛、采摘等节庆活动的开展，带动镇域内农家乐、民宿的发展，核心区已初步打造一个集企业办公、商务会议、科技创新、产品展销、金融、创业孵化等多功能于一体的总部经济点，重点引进多元化的新型业态企业、农业创新企业，建设企业孵化、加速器，培植税源，全力打造青村镇新的经济增长极。但是“黄桃”特色产业存在许多问题。例如，品牌价值不高，核心竞争力较低等等。需要开拓市场，拓宽销售渠道。规划园区农业经济产值达 6.2 亿元，其中一产 1.5 亿元、二产 3.2 亿元、三产 1.5 亿元，农产品加工业产值与农业产值之比 2.1:1。

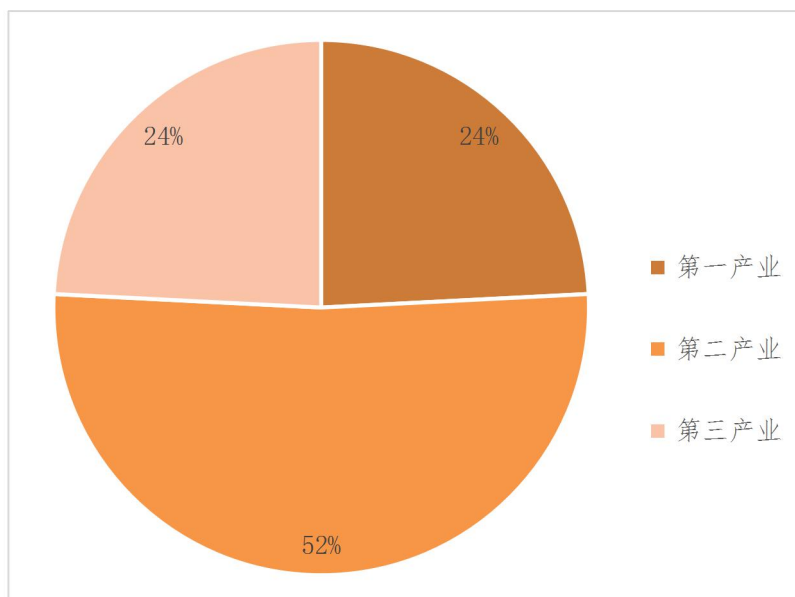


图 2-2 东方桃源综合产业片区一二三产业产值分布图

3.农业生产方式及技术升级思路

3.1 打造高质高效农业生产格局

3.1.1 加强高标准农田建设

确保国家粮食安全，高标准农田的建设是粮食生产中的精华部分。片区应该对农民进行高标准农田建设的课程培训，提高人民群众的认知水平，大力宣传高标准农田建设的优惠补助政策，提高农民的积极性。优化专项补助资金政策，吸引农民及社会企业进行融入投资，坚持合力打造建设高标准农田。对建成的高标准农田应按照有关法律法规进行重点保护，明确管理部门及人员的责任，落实签订责任书，明确责任人；建成后要明确标明高标准农田的范围、面积、主要设施等，建立统一规范的高标准农田永久性标志牌，建立高标准农田管护长效机制。

3.1.2 推进集约化种植

在“三区划定”的基础上，深化推进农村农用地的整体规划，通过将承包地统一流转 to 村集体经济合作社，引入工商资本，实现农用地集约化、规模化、机械化生产，实现土地资源利用的高效率，实现农产品成本降低和品质提升，依据东方桃源综合产业片区黄桃现有的种植优势，做强打响具有黄桃特色的产业和品牌。推进黄桃集约化种植，离不开科技的投入。因此在推进集约化种植发展的过程中，要大力研发新作物，加强对科学技

术研发的支持，并且要加快对新产品进行推广，鼓励技术成果的产业化，进而促进片区内农业的机械化、产业化和集约化的发展。

3.1.3 优化生产经营分工

把黄桃和蔬菜的产前、产中、产后若干环节分解出来，由专业的农业组织负责完成。通过处理各方面的利益关系，把零散的农业产品统一整合，把各种农业生产要素(如文化、资本、技术等)结合起来，充分发挥各自的优势，形成专业化分工合作，将潜在生产力变成为现实生产力。让黄桃和与之相关的工业、商业联结起来，切实保障黄桃的高质量生产。

3.2 构建现代农业生产体系

3.2.1 加快数字农业建设

依托东方桃源综合产业片区目前已被批准成为“国家级产业融合示范园”的基础，经理论分析和实践总结，数字农业发展和建设的总体思路是，利用“天空地”三级平台，集成遥感地理空间信息技术和农业专业技术两大类技术，明确产业数字化和数字产业化两条主线，针对农业生产、生态、生活3类对象实施大数据战略，开展数据获取、分析、应用等一系列重点工作，加快农业资源数据库、农业生产利用库、农户承包权属库三大信息工程建设，开展数字农业、精准农业和智慧农业示范试点，构建现代农业新型的农业生产方式和服务方式，形成数字农业经济体系，为发展数字经

济、实现农业农村现代化提供新的动能和路径。推广云计算、大数据、物联网、人工智能在农业生产经营管理中的运用，促进新一代信息技术与主导产业领域全面深度融合，打造具有片区特色的科技农业、智慧农业、品牌农业。

3.2.2 加快农业科技成果转化

以实施重点工程为抓手，突出片区农业高质量发展及高效益产出需求，精准对接市场和产业需求，创新科技成果转化模式与产业支撑模式，加大农业科技成果示范推广力度，强化科技示范引领，培育科技支撑现代农业发展的综合示范典型。加快优良品种和节本增效技术集成与应用，加强与新型农业经营主体的合作，强化产学研用的紧密结合，探索建立科技成果从科研创新体系向农技推广体系和生产应用领域转移的快速通道，培育一批“三链同构”、“三产融合”科技引领型示范样板。突出八个产业单元“一村一品”，加快乡村振兴科技示范村镇建设，加速先进科技成果集成应用，探索科技助推乡村振兴的有效途径。

3.2.3 建立专业化的农产品公社

依托片区内现有的农业种植基础，建立农产品公社。首先，加强经营设施建设，促进农产品的批发与直接销售和电子交易的有效结合，建立一套完备的农产品生产体系，鼓励不同的经济主体成立各种协会和合作社，

以实现农产品的产业化经营。其次，必须建立一套完备的农业社会化服务体系，在农业的产中和产后建立全方位的循环农业服务网络机构，有效减少投产方面的盲目性。另外，在产品产出之后，理应通过农业服务体系开展全方位的加工引导和生态环境处理服务工作。

3.3 丰富现代农业产品体系

3.3.1 依托产业融合，加速产品创新

片区内科学高效的农业产业体系基于三个产业的融合发展，充分发挥传统特色优势。农村产业发展是实现农民生活富裕和改善农村生产生活环境的基本前提，重振乡村产业活力，关键在于培育乡村新型产业体系。依据东方桃源综合产业片区中八个村的比较优势，确定主导产业，促进农业与二、三产业的融合发展，形成多元产业结构。依托片区内黄桃产业优势，高效融合三产，互促协调发展。不可忽视科学技术研究及新产品的研发，不断生产创新更多的绿色、优质、安全的农产品，满足市场需求。加速产品创新，延伸产业链，推动产业体系的构建。

3.3.2 构建产业平台，促进产业集群

片区建立以三产融合为核心的产业平台，汲取国内外先进经验，打造以现代农业园区、田园综合体为核心的农业产业集群。通过产业布局集中化、模块化和专业化来推动产业集聚升级，进而推动跨地区跨农业领域各

行业的联动。以企业为主体，减少政府干预，田园综合体的建设不能一哄而起，要根据当地自然资源、产业特征和经济条件，突出重点，以点带面，有的放矢，促进农业产业健康发展，集群发展。

3.3.3 借力高新技术，推动农业与其他产业的融合发展

规划以市场为导向、以科技为动力，借力通信技术、物联网、大数据、智能技术等，推进农业金融、农村电商、农产品物流、精品民宿、智能农机具、智能种养等产业的迅速发展，打造高端智慧农业产业，构建现代农业产业融合发展体系，促进农、工、商、林、渔结合综合发展，以科技助力东方桃源综合产业片区农产品公共品牌建设，强化国家农产品地理标志，有效推动农业产业与其他产业的融合发展。

3.4 推进适度规模化经营

3.4.1 培育发展新型规模经营主体

现代农业发展需要新型农业经营主体的成长和发育，在土地流转较缓慢的地区，加强相关知识技能的宣传教育，开展技能培训，提升农民的文化技能素质，鼓励并引导建立起专业合作社和家庭农场等新型的规模经营主体；在片区土地流转发展较好的村庄，大力培育高素质的农业人才，树立土地规模化经营管理理念，发挥工商资本的带动作用，促进人力资源集聚和知识结构的变革，以此来助推农业高质量发展。同时，发展较好的经

营主体例如青岛金禾天润要完善并保持自身的稳定性，从而带动发展相对薄弱的主体，起到良好的示范作用；相对薄弱的经营主体首先要完善自身的基础建设，根据自身实际条件积极学习有效的做法。各经营主体要积累经验，加强新型经营主体之间的协作，完善自身功能建设并提高自身竞争优势，因地制宜，大胆尝试和创新模式，共同推动并改进农村土地规模经营的质量和效益。

3.4.2 加强土地规模经营的管理

青村镇政府应当在土地的规划和用途上扮演好管理者的角色而非土地的经营者，更好地履行自身职能。作为公权力的主体，政府在社会主义市场经济的条件下，首先应坚持市场的导向，完善农用地规模经营的市场规则和风险防控制度。一方面，做好引导与扶持，推动建立新型的农业服务主体，加强社会化服务建设，完善农业基础设施的建设，为规模经营提供发展的基础，在农业生产上对规模经营主体给予财政奖补及税收优惠减免，提供信贷支持及农业保险服务；另一方面，要加强对农业经营组织的监管，通过完善法律法规对土地的流转经营管理等加以约束，确保经营规模合理，经营过程合法，建立起稳定有序的市场环境，为各规模经营主体创造良好的成长与交流的平台，提升规模化经营的质量和水平。

3.4.3 提升农业技术水平

对于农业来说，农业技术是否进步已成为影响构建现代农业经营体系至关重要的一步。首先，片区内应加大对于农业技术的投入。一方面，青村镇政府应该在财政支出方面对农业科技予以支持，成立农业技术发展基金，同时鼓励、支持、引导社会闲置资金投向农业科学技术。另一方面，片区内建立合理的农业人才管理机制，扩大农业技术队伍，发挥地方农业人才对当地农业经济发展的作用。其次，应该构建多元化的农业技术推广体系。一方面扩大农业技术推广主体；另一方面，要丰富、增加农技推广模式，鼓励多种农业技术推广模式并存。最后，东方桃源综合产业片区应整合农业技术相关资源，改革创新农业技术体制，合理配置相关生产要素，实现农业专业化。

4. 农业生产方式转变及技术升级实施路径

4.1 促进高质高效发展，合理布局生产规模

4.1.1 黄桃种植区

东方桃源综合产业片区内湾张村现有黄桃种植面积为 1200 亩，工农村和张弄村黄桃种植面积均为 600 余亩，吴房村农业种植目前也以黄桃为主。因此东方桃源综合产业片区规划以“黄桃+”产业为契机和着力点，进行转型升级，实现一二三产的融合，重塑黄桃产业全国领先地位，通过

集体经济组织与科研机构和院校、国有和社会资本、跨境电商及行业龙头企业合作开发，深度融合一产（黄桃、花卉、现代农业）、二产（农副产品研发、深加工）、三产（乡村文创、科创、乡村旅游），提升现有黄桃种植设施，利用现代农业科学技术，加强生态立体农业建设，完善整体产品推介、配套宣传服务、电商营销内容。同时，积极推动反季节水果种植，从而获得高效产出，实现东方桃源综合产业片区的高水平发展。

4.1.2 稻米文化区

东方桃源综合产业片区内水稻集中种植区域基本分布在元通村，因此规划划定稻米文化区，主要以元通村及其周边区域为主。元通村未来要从推进适度规模化和机械化、加强设施配置、完善农田水利基本配套设施、建设良种繁育推广体系、建立农技服务推广体系和农业环境监测体系等工程。调整水稻生态系统，加大生态循环农业技术的应用，优化水稻田内部结构及产业结构，打造生态高效水稻种植示范基地。

4.1.3 设施蔬菜区

东方桃源综合产业片区蔬菜种植大棚主要分布在吴房村和朱店村，借助于两村蔬菜种植基础，依托现状种植大棚，以高效种植为主，划定设施蔬菜区。通过引进智慧监控技术，提升环境景观，扩大生产规模，培育特色产业，巩固青村镇设施蔬菜的竞争优势。通过提高设施水平，优化种植

结构，强化龙头带动，促进产业链延伸，设施蔬菜产业走企业、合作社、农户并行发展模式。强化青村镇政府职能，拓宽服务体系，加快农村劳动力向农业产业工人转移。政策和资金上加大扶持力度，积极培育和壮大相关产业，扩大生产经营规模，有效解决蔬菜销路，增加蔬菜附加值，提高蔬菜产业整体效益。共同构建农业生产、休闲旅游、科技科普的现代农业示范区。

4.1.4 特色水产区

基于东方桃源综合产业片区大规模养殖水面，囊括吴房村、元通村、申隆二村划定特色水产区。主要实施繁殖保护与增殖设施、保护生态系统设施等工程，建设高标准鱼塘，引进联网水质在线监测系统，搭建物联网云平台，应用智慧分析、远程控制等手段等饲养程序，形成养殖生态系统的良性循环，减少水产养殖污染，提高养殖质量和产量。充分发挥现有水产良种场优势，实现特色渔业和绿色渔业发展的有机统一。新技术新设备是渔业发展的第一生产力，大力推广普及渔业新技术新设备，将典型示范带动作用贯穿于新型渔民培训之中。重点发展稻田综合种养、休闲渔业及产加销一体化，逐步实现水产养殖业与一二三产业深度融合。建立大物流、大市场，拓宽水产品销售渠道，建设特色“鱼米之乡”特色区。

4.2 集聚科技创新要素，构建现代农业生产体系

4.2.1 建立“互联网+农业”模式

以临港自贸区发展为契机，建立“卖货郎”长三角总部基地。以黄桃特色产业为基础，建设黄桃农业金融中心、黄桃智慧云控制中心、农业跨境电子商务中心、绿色农创品牌中心及有机认证中心、综合智慧能源绿色发展中心。拓展农业的国际商贸和电子商务功能，开展金融科技、融资服务、保险等金融业务，强化品牌创建和有机认证体系、农产品检测认证，吸引推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合的企业和平台公司入驻，通过公司化、市场化运作，加快青村镇各类资源聚集，逐步发展会议培训、产业资金、股权融资服务、产品展示、国际贸易及交流等功能。规划到 2025 年，将“卖货郎”长三角总部基地建设成为中国黄桃产业发展大会永久会址。

4.2.2 搭建科技创新体系

推进产学研协同创新中心建设。以龙头企业为依托，与上海交大农科院等高校合作建设技术研发中心、科技成果转化中心、研发支持中心、国际交流中心等，开展智能温室、病虫害综合防治及科学施肥等先进技术研究。搭建服务于种植基地、加工企业和流通环节的产学研平台，进行黄桃及其他农产品新品种研发和农业科技成果转化。

搭建科技人员创新服务平台。为科技特派员、专家院士、创新研究员等科技人员打造创新服务示范基地、农业科技成果示范基地、农村产业融合示范基地等，加速科技人员在青村镇进行种植资源、鱼菜共生、组织培养、绿色种植等核心技术的研究。

4.2.3 构建黄桃产业体系

建立黄桃科研推广中心。以黄桃生态农业科技创新为核心，借助科技示范户进行新品种示范，并为其全程提供种植管理技术，结合区域品种特性，共同推进科研成果转化。通过科技示范户进行基层带动、宣传、培训，构建科研推广网络，实现科研成果有效推广。

建设黄桃智能加工基地。以黄桃加工为主，利用物联网技术和监控科技加强管理和服务，引进智能生产设备进行全程黄桃加工，并通过智能控制网络实现自动化管理，打造集智能手段和智能系统等新兴技术于一体智能化加工基地。

加快黄桃商贸体系建设。建设集交易、存储、配送、电子商务、商业会展于一体的农产品交易展示中心，搭建“基地+企业+合作社+农户”的产销平台，拓宽黄桃等特色优质农产品销售渠道，支持交易中心建设、展销平台建设，让农产品走向“云端”，带动农民稳定增收。

4.3 丰富区域产品品类，构建完善的产品体系

4.3.1 农业种养项目体系

以现代农业为基础，深入农业科研为主，利用现代科技技术和物质条件，实现农业生产的科技化、生物化，并通过农业组织管理的现代化，实现农业生产专业化、社会化、区域化和企业化。以农业科技种养、农业生态循环、农业智能加工、现代高效农业、无人化科技工厂为主的高效绿色农业生产展示区。

（1）发展示范农业

首先，依托片区优质农业，发展现代高效农业，应用北斗科技现代信息技术成果，实现农业可视化远程诊断、远程控制、灾变预警等智能管理的高效的农业产业园。其次，引进农业科技公司，建设高标准“智慧农田”和“膜播节控”种植体系，为了实现“生态农业”的标准化、高效化、信息化和可规模化，建立以农业为主题的技术产业区。

（2）聚焦有机农业

依托黄桃、花卉、果蔬种植等优势农产品，以新型农业经营主体为依托，建立“公司+基地+农户”、“生产基地+加工企业+商超销售”等新型产业化经营模式，重点打造一、二、三产深度融合的特色农业园区。按照上海现有绿色防控基地标准建设，推广以“非化学农药防治”为核心的全程绿色防控技术，建立蔬菜绿色防控集成示范基地。以片区内水稻种植为

基础，调整和优化稻田内农业生态系统内部结构及产业结构，提高农业系统物质能量的多级循环利用生态为主题的农业示范基地。

4.3.2 农业休闲项目体系

以休闲文旅发展为产业驱动以文旅产业为核心带动周边区域农业和社区发展，提升田园综合体品质，打造符合自然生态型的旅游产品+度假产品的组合。以多样的业态规划打造旅游度假目的地，丰富游客体验，发展深度旅游产品，吸引客群停留。

（1）建立以黄桃为基础的桃园休闲项目体系

片区主要以黄桃种植为主，已经形成“奉贤黄桃”为主的市场品牌。规划以黄桃生产为产业支撑，“共建、共享”为模式，农耕文化为底蕴与平台，融合文化创意，建设桃子工坊、私享桃地等“庭-院-园-田”四维空间于一体的有机农庄，重新组织吃、住、行、游、购、娱、康、体、疗的功能。打造景观独特“农”味十足，农业与现代科技展示园区，探索多种模式，为都市人提供一处现代农业观光、科普、娱乐场所。以片区内良好的生态风光为基础，结合周边良好环境，满足周边客群田园风光休闲度假的市场需求，打造休闲、度假、体验、艺术创作、婚纱摄影为一体的综合性市休闲农场。

（2）完善桃园内部基础设施

为了让游客体验不同桃园花田景观，规划在片区内打造花田骑行道，

沿水、沿村形成骑行环线，设服务驿站、卫生间、茶室等提供咨询。依托田园种植景观，规划在田间设计景观木栈道，打造艺术图案，形成田间艺术画，局部可设置装置艺术、休息廊架，可定期举办田园艺术音乐歌舞会。

（3）植入农业延伸项目体系

借助片区内原有颐禾都市生态园和东方桃源·心灵充电坞两个项目，规划对项目进行升级。首先，颐禾都市生态园依托青岛金禾天润农业科技有限公司，以樱桃为特色，数字农业为主导，形成“1+3+1”产业发展结构，规划植入高端农业技术、农业科技研发、研学示范基地等，着力构建“品种、品质、品牌”鲜明的数字农业体系，打造都市高端农业生态园。其次，东方桃源·心灵充电坞是片区现有的一个新能源公交充电与集散中心，涵盖新能源汽车展厅，通过技术升级，打造了休闲、亲子娱乐等多功能于一体的“感官综合体”。

4.3.3 农业经营性项目体系

以农业文创及康养发展融合，以旅促农、以贸带农，让农业、文化、旅游一体化发展。，打造与田园相结合的，融于自然的新型特色旅游度假社区，是促进城乡一体化发展的新型生态模式。延长农业产业链，强化商业模式，实现一产升值增值；

（1）构建农业产业新模式

规划应积极探索农业产业新模式，破解制约产业融合发展的瓶颈，逐

步形成以“农业+文化”、“农业+商业”、“农业+旅游”等为代表的农村产业融合发展新格局，为乡村振兴注入新动能。“农业+文化”通过以本地非遗文化为基础，利用上海非遗文化资源，打造非遗文创活化空间以“黄桃夭夭”为主题设计奉贤黄桃文创产品，针对传统文化爱好群体，研学、体验群体，开展“非遗文化进校园”活动。也可以以“互联网+文创+食品”创新为主题，从黄桃、品牌、文化等多个角度入手，将创意与故事融合，共同打造奉贤新品。“农业+商业”一方面以美食为切入点，挖掘上海饮食文化内涵，保护传承上海传统饮食文化遗产，汇集特色沪菜、创意农家菜，注重原料的本味，形成独特的奉贤乡村沪菜文化。另一方面以尝美食，赏美食为主，注重会员专享体验，食材品质、现场感受、高度参与，强化线下服务体验、烹饪指导、社群互动，为更多人提供全面体验、品尝有机食品的专属环境，实现绿色美食的文化传播与交流的盛会。最后以林果、蔬菜种植为依托，以生态、有机为特色，为市民提供更直接、更新鲜绿色食物。让游客感受最绿的田园，过最真的生活。“农业+旅游”依托水塘、田园等自然景观，建设田园式的自然乐园。以亲子游乐、萌宠观赏科普、乡村体验互动、拓展研学挑战等区域组成，包括无动力乐园、儿童托管中心、桃园教室、DIY桃木工坊、“桃”艺坊等乡村科普、亲子娱乐空间。

（2）形成农业康养新业态

依托片区良好的生态本底，深入发掘八个产业单元的生态涵养、休闲

观光、文化体验、健康养老等多种功能和多重价值，打造以大健康产业为基础，以中医药为核心，集产、学、研、用、旅、居等功能于一体的综合性产业园区，成为上海市古今共生的产城融合绿色发展示范区。在现有张弄新村基础上，结合田园溪流环境，打造“自然式”田园康养项目，让居住、交流、休闲、运动、医疗、文化、购物、就餐和交通等所有的活动都在天然、生态、绿色、有机的环境中进行。结合吴房村乡村振兴示范村旅游基础，打造符合城市居民需求的游憩空间——田园客厅。

4.3.4 科技农业项目体系

以市场为主导的高度商业化模式，推动“互联网+农业”的新型商业模式，大力推进“互联网+现代农业”，是一种生产方式、产业模式与经营手段的创新，通过便利化、实时化、物联化、智能化等手段，有助于发展智慧农业、精细农业、高效农业、绿色农业，提高农业质量效益和竞争力，实现由传统农业向现代农业的转型。

（1）推进农业创新体系

推进农业创新体系建设，必须充分运用科技创新的强大力量。首先，利用物联网技术和监控科技加强管理和服 务，延伸黄桃产业链，推动农产品精细化加工产业，提高生产过程可控性，减少生产线的人工干预。打造集智能手段和智能系统等新兴技术于一体的高效、节能、绿色、环保、舒适的人性化、智能化加工基地。其次，为了使信息化商贸体系与市场精准

对接，可采用“1+N”的合作模式，建立统一的终端形象，实行果园到超市、商店、餐桌的直销模式。

（2）搭建科技研发服务体系

科技研发服务体系作为科技创新的重要组成部分，是沟通知识创新体系和技术开发体系的桥梁和纽带。一方面以黄桃生态农业科技创新为核心，引进深兰科技，将科研开发、技术推广、生产示范相结合，对接国内及上海农业科研机构及院校，发展绿色农业技术上的交流合作，形成社会、经济、生态、研发的绿色农业模式，实现资源的高效利用。另一方面可借助校企合作，用“科技+”与上海交大农科院、上海复旦大学等高校共建产学研创新中心，为高效农业示范区提供有力的技术保障。打造科技研发中心、院士工作站、科技农业交流中心等智慧农业服务空间。

4.4 深化改革推动创新，推进农业适度规模经营

4.4.1 推进农业适度规模经营

坚持和完善农村基本经营制度，坚持农民家庭经营主体地位，引导土地经营权规范有序流转，支持种养大户、家庭农场、农民合作社、产业化龙头企业等新型经营主体发展，推进多种形式适度规模经营。积极稳妥地推进农村土地制度改革，允许农民以土地经营权入股发展农业产业化经营。

4.4.2 打造农产品线上交易平台

在实体农业经营网络的基础上，奉贤区搭建起上海农业要素交易所（农交所）、奉贤农业网、农买网、奉贤农业旅游网等虚拟网络平台，提高农业运营效率。农交所通过对农业土地承包权、农村水权、林权、农业企业股权、物权、债权、农业知识产权等农业要素的市场交易和配置，使农业各要素科学有序流动和有效合理配置，以有效服务“三农”，达到农业产出和农民收入的最大化。

4.4.3 加强农产品产销精准对接

继续拓展推广已有的农产品产销对接经验，实现农产品产销精准对接服务模式，加强农业农村委与商务委、电商平台的协调合作。建立产学研用协同创新机制，加强黄桃、水稻、蔬菜等功能性农产品的科技研发与应用推广，支持产学研一体化机构建设。

5.实施保障

5.1 提供多方位的政策支持

随着现代化农业进程不断加快，农业的发展需要调动资金、技术、人才等多方面的积极力量共同推进。青村镇政府部门应加强信息化建设，努力消除信息不对称的问题，积极向农户宣传规模经营的模式及特点，同时加快消息传递建设，使各类信息在主体之间传递更加便捷。政府可以引进

人才，加强与企业的合作，出台支持性的政策鼓励个人和企业参与到规模经营的体系建设中去，同时加强监督管理，提供农业公共服务。制定奖励政策，对于规模经营取得较好成效的经营主体给予一定的物质奖励，相对较弱的经营主体则需要发现自身问题并采取改进措施。在处理农村土地纠纷上要完善相应的细则，通过协商、调解、仲裁等手段妥善解决，在协调各方利益时要切实保障农民的合法权益。同时，农村医疗保障、养老保险等的不健全会使农民的现实需要无法得到满足，在一定程度上影响了农村土地规模经营的发展。因此，今后要持续完善农村社会保障政策建设，完善社会保障的机制。

5.2 发挥政府引领指导作用

在乡村振兴战略实施过程中，受制于农业经营者对市场分析及科技等投入严重不足，政府扶持作用不可忽视。特别是需要依靠乡镇及八个产业单元一级行政部门有计划地组织、指导、发展农业生产，为专业合作社、龙头企业、种粮大户加强产业扶持和行政服务、市场调研、产品推广和政策宣传等，为农民做好农业技术指导和品种选择指导，解决农业生产与销售脱节，市场信息不对称，科技投入不足、国家扶持政策不了解等一系列问题。此外，需在新品种选育、动植物疫病防治、绿色生产、食品安全、设施农业技术、农机装备、农业污染防治、智慧农业等关键领域，加大科技投入，研发具有自主知识产权的农业科技成果。推动现代工业技术、科

技服务等成熟技术在乡村产业领域的应用和转化，构建农业科技转化推广服务体系，推进农业产业向高科技迈进。

5.3 推进农业产业紧缺人才引进和培养

人本导向是乡村发展的时代需求。一方面，留住农村人，引进城市人，特别是高素质大学生人才，是乡村振兴的关键点；另一方面，强化农民实体，建立村民自治与政府治理、公司管理结合的多元治理模式，是实现农村治理现代化的有效途径。通过建立人才培养规划，长远谋划解决农业劳动力和农业技术人才普遍不足的问题，建立长期的人才培养机制，积极应对农村老龄化和低文化现状。通过青村镇政府财政支持组织开展技术培训、在职学历及非学历教育，努力提高农村、农业劳动力的文化素养和科学技术水平，培养一大批现代农业经营体系中的新型农民。

5.4 明确科技创新的重点和方向

要加强农业与科技融合，加强农业科技创新。促进农业生产方式转型升级，明确农业科技创新的重点和主攻方向，加强农业科技的研发和推广应用。一要进一步加大对农业先进技术设备的生产与研发，强化制度创新，打造农业科技创新服务平台，加强标准化生产基地建设，创新流通方式，不断拓展产业链条，加大龙头企业集聚力和转型升级；二要加快现代科学技术向农业科技成果转化。整合科技特派员培训中心、科技特派员创新创业孵化中心以、

科技特派员·农产品供应链数字化展示以及科技特派员科普可视化展示等科技资源，加强基础理论研究、强化农业技术攻关、品质研发、品牌创新合作，让更多农业实用技术、人才和成果服务于农村建设；三要加大对农业信息化网络体系建设，根据不同地区农业发展的具体情况，做好网络技术的推广以满足信息化建设的需求，进一步研发农业信息化服务平台，如农产品的信息化销售平台与售后服务平台等，建设完善的农业信息化服务网络。

二、可持续运营模式专题

1.可持续运营的发展思路

1.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实习近平总书记在全面脱贫攻坚总结表彰大会上的重要讲话精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持加强党对“三农”工作的全面领导，坚持农业农村优先发展，坚持农业现代化与农村现代化一体设计、一并推进，坚持创新驱动发展，以推动高质量发展为主题，统筹发展和安全，落实加快构建新发展格局要求，巩固和完善农村基本经营制度，深入推进农业供给侧结构性改革，把乡村建设摆在社会主义现代化建设的重要位置，全面推进

乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴，充分发挥农业产品供给、生态屏障、文化传承等功能，走中国特色社会主义乡村振兴道路，加快农业农村现代化，加快形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足，为全面建设社会主义现代化国家开好局、起好步提供有力支撑。

1.2 基本原则

1.2.1 可持续发展原则

规划应体现生态可持续、经济可持续、社会可持续。以“严格保护、科学管理、合理开发、永续利用”为指导方针，实施保护性开发，将生态目标放在首位，保护生物多样性和合理开发利用资源，从而实现资源的永续利用及片区的可持续发展。

1.2.2 市场性原则

以市场为导向，科学合理地进行定位，明确功能、类型、特点及其细分市场，有针对性地开展产品，追求生态环境、社会、经济的整体最佳效益。准确把握市场需求变化，规划开发适销对路产品，有效占领和扩大自己的市场领域，片区规划努力做到住、食、游、购、休闲娱乐产品开发兼顾。

1.2.3 因地制宜原则

规划着重考虑片区内的资源条件和生态类型，选择适宜的主导产业和产品，进行开发，根据片区具体生态环境特点、自然条件和社会经济条件，选择农民群众关心、见效快的项目。扬长避短，发挥地区优势，制定规划，发展适合当地特点的类型和模式。充分利用东方桃源综合产业片区内原有基础条件，以减少基础性投资。

1.2.4 整体性原则

规划要以系统、整体的观念，对片区进行全面规划，做好总体布局。合理安排农业发展，统筹兼顾青村镇政府与村集体之间的关系，协调农业内外各部门之间的关系，发挥系统的整体功能，实现生态、经济、社会三大效益的同步增长。

1.2.5 可操作原则

《上海市推进农业高质量发展行动方案（2021-2025 年）》在上海市打造 13 个批绿色田园先行片区，本规划片区以“奉贤黄桃”国家地理标志产品为重点，保障农业产业发展的可操作性；政策上将规划体现于青村镇政府的政策和管理体制中，以保证管理的可操作性；时间上采用整体规划、分区开发的序列安排，保证开发的可操作性。

1.2.6 示范性原则

先行片区是上海实施农业高质量发展战略的先手棋和突破口，应深入实践高质量发展“五大行动”，积极探索差异化的发展路径和健康可持续的乡村振兴模式，在规划中形成可复制、可推广的实践经验和政策探索。规划应探索适应本片区产业融合发展的新路径，从而实现以点带面，发挥更大的效益。

2.农业可持续运营的发展形势

2.1 农产品营销新媒体:认养农业

“认养农业”是近年来新兴的农事增值发展模式。消费者预付生产费用，生产者为消费者提供绿色、有机食品，在生产者和消费者之间建立一种风险共担、收益共享的生产方式。这种生产方式打破了优质农产品走向市民餐桌最后一公里的障碍，实现土地对餐桌的直接对接。对认养人来说，这是一种时尚，一种健康生活方式；对传统种植者来说，这是一种新思路带来的一种新业态，并且已经成为农业增值服务的具体表现。“认养农业”的卖点并不只有农产品，它还能与旅游、养老、文化等产业进行深度融合，它把城市居民作为目标市场，以体验、互动项目为卖点，将特色农产品、旅游景点、风情民宿进行整合包装，再打包兜售。在帮助现代都市人认识农业、体验农园观光需求的同时，增加农民收入，带动农业生产健康有序

发展。

2.2 农业经营新模式:设施农业

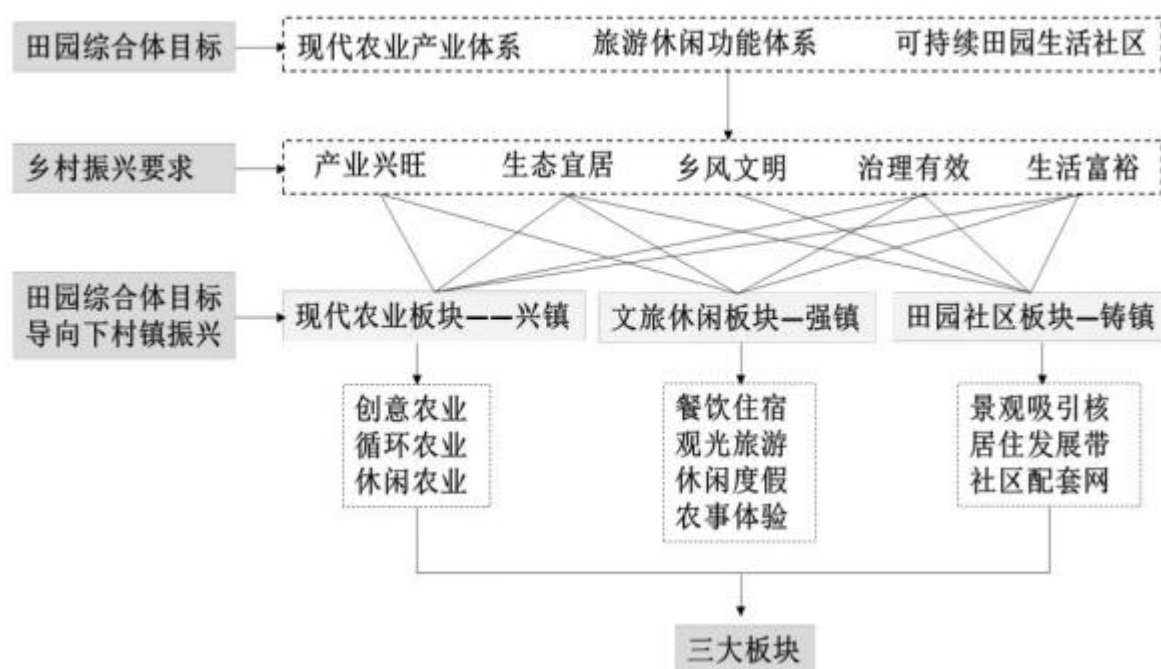
设施农业是通过采用现代化农业工程和机械技术，改变自然环境，为动、植物生产提供相对可控制甚至最适宜的温度、湿度、光照、水肥和气体等环境条件，而在一定程度上摆脱对自然环境的依赖进行有效生产的农业。它具有高投入、高技术含量、高品质、高产量和高效益等特点，是最具活力的现代新农业。设施农业是涵盖建筑、材料、机械、自动控制、品种、园艺技术、栽培技术和管理等学科的系统工程，其发达程度是体现农业现代化水平的重要标志之一。

2.3 农业变现新模式:田园综合体

田园综合体是集现代农业、休闲旅游、田园社区为一体的特色小镇和乡村综合发展模式，是在城乡一体格局下，顺应农村供给侧结构改革、新型产业发展，结合农村产权制度改革，实现中国乡村现代化、新型城镇化、社会经济全面发展的一种可持续性模式。田园综合体的不同区域有不同的盈利方式，田园风光免费导游区不收费、体验产品二次消费区主要依托文旅供应链盈利、农事活动作业体验区主要依托农业供应链盈利、田园地产增值区主要依托地产供应链盈利、社区配套商业消费区主要依托配套金融、医疗、健康、教育、商业供应链盈利。同时，田园综合体实现了田园的三

次变现，第一次变现是依托自然之力和科技之力实现田园农产品变现；第二次变现是依托自然之力和创意之力实现田园文化产品和田园旅游产品变现，这一次变现不仅赚了钱，还形成了一个田园社群；第三次变现是依托田园社群建立起来的延伸产业变现。

图 2-1 田园综合体发展模式图



2.4 农业资源重组新模式：共享农业

共享农业，是贯穿于整个农业产业链全过程，将成为推进农业农村发展的新动能，农业供给侧结构性改革的新引擎。将分散零碎的消费需求信息集聚起来，形成规模，实现与供给方精准匹配对接，是发展共享农业的关键。首先，要在硬件建设上抓好互联网在乡村的普及覆盖，尤其要做好

农民手机终端的开发使用。共享农业已经向共享土地、共享农机、共享农庄等具体的形态上发展。其次，通过“共享”概念引爆人流之后，农庄还和周边学校合作，打造了系列性的亲子主题活动，这也成为农庄营收的重头戏。

2.5 农业消费新模式：农业公园

农业公园是以经营公园的思路，利用农村广阔的田野和绿色村庄，将农业生产、乡村生活、农耕文化体验相结合的生态休闲和乡土文化旅游模式。它以原住民生活区域为核心，融入低碳环保、循环可持续发展理念，涵盖园林化的乡村景观、生态化的郊野田园、景观化的农耕文化、产业化的组织形式、现代化的农业生产等内容。国家农业公园作为一种新型的旅游形态，它既不同于一般概念的城市公园，又区别于一般的农家乐、乡村游览点和农村民俗观赏园。它是中国乡村休闲和农业观光的升级版，是农业旅游的高端形态，更能体现和谐发展模式、浪漫主义色彩、简约生活理念、返璞归真追求，是规模化的现代农业园林景观与乡村旅游综合体。

3.区域发展现状

3.1 农业基底良好，黄桃产品特色凸出

片区在发展过程中逐渐形成了黄桃种植基地、农产品交易、休闲旅游等第一、二、三产融合发展的现代农业体系，在满足自身供给的同时，为

城市输送当地新鲜的农副产品。青村镇区域内拥有万亩桃林（奉贤黄桃面积 8052 亩）、万亩森林（公益生态林面积 5448 亩，申隆生态园林的面积 7000 亩）、万亩菜园（常年蔬菜面积 7058 亩）、万亩粮田（粮食种植面积 8627 亩）。奉贤黄桃在全国各地享有盛誉，1997 年，奉贤区青村镇被国家农业部命名为“中国黄桃之乡”，奉贤黄桃被评为中国地理标志产品以及中国农产品区域公共品牌。

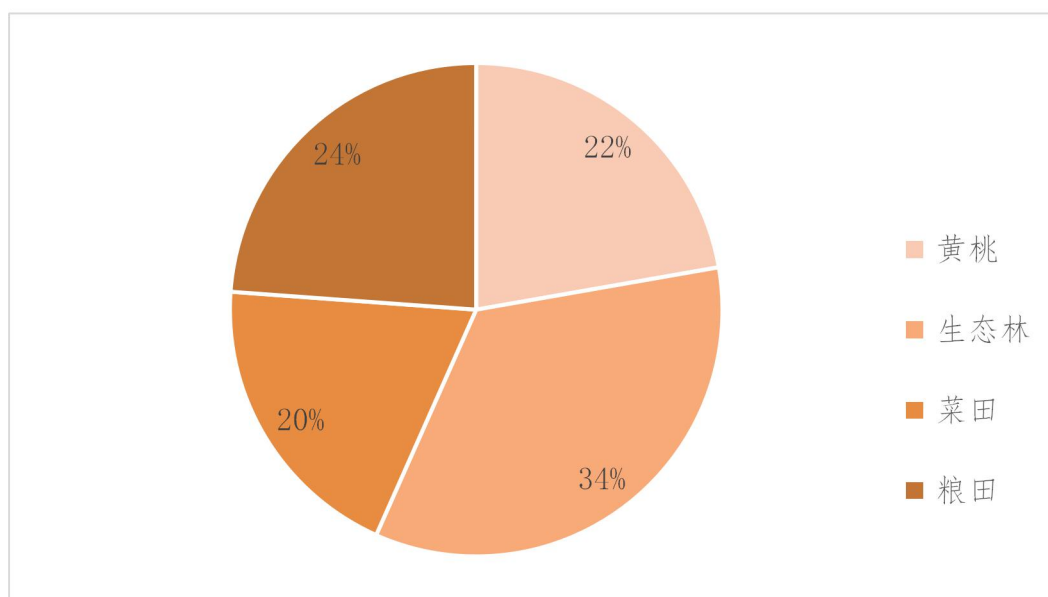


图 3-1 奉贤区农业种植比例图

3.2 乡村环境优美，生态地位突出

东方桃源综合产业片区内有水、田、林、村、桥等多种自然、人文旅游资源交相辉映，组合状况良好，具备了设计开发多样化产业项目的条件和持续发展的动力。区域内现有村庄原生地貌环境良好，村落傍水而建，

8 个村庄内现状大多住宅建筑以东西向平行的河道或者道路为骨架并行排列，肌理明显，以“宅-河”相依的结构更为普遍，呈“一”字形、“丰”字形、“非”字形或珠串状，形成分散状的组团式散落村庄。住宅临河而建，周边有乔木、河边有竹林。整体资源丰富，生态环境良好，为居住、旅游、休闲、度假提供了良好的生态本底。

3.3 区位优势优越，产业基础兴盛

片区位于长三角核心腹地，以形成一条高速、三条主干道、二条次干道及多条乡村道路贯穿的交通路网、对外交通极为便利，可进入性极强。高速 1503 从片区中部穿境而过，为郊区环线的一部分；主干路南奉公路为东西向主干道，位于片区北部，道路红线 40 米，平庄公路为东西向主干道，位于片区南部，道路红线 40 米，浦星公路为南北向主干道，连接光明社区和钱桥社区，道路红线 45 米；次干道金钱公路为交通性次干路，道路红线 35 米，沿钱公路为交通性次干路，道路红线 35 米。内部的乡村道路纵横交错，为村与村之间日常生活提供交通保障。一小时交通圈内含有 2 个机场，4 个火车站。三小时交通圈内，可到达 9 个长三角城市群，优越的区位条件为该片区的经济发展插上腾飞的“金翅膀”。

3.4 旅游基础设施好，乡村旅游品牌明显

吴房村位于上海市奉贤区青村镇，北、西两侧至村庄自然河道，东抵

浦星公路，南至平庄西路，占地约 358 亩。吴房村是上海第一批 9 个乡村振兴示范村之一，是上海南郊的桃花源。吴房村秉持“以绿为基、以水为韵、以文为魂、以业为核”的理念，充分利用江南水乡赋予的自然生态禀赋，注重创新与传承相结合，由中美院、上美院等名师团队对现有乡村风貌、建筑外貌进行统一规划设计。以“三分灰七分白”海派江南、粉墙黛瓦为建筑特色，统一实施建筑风貌改造 203 户。建设入口景观、美丽庭院、蔬菜田园、道路景观 6.21 万平方米，绿化覆盖率 100%。新增生活垃圾处理及中转站、标准化公厕各 1 座。实现核心区域内智慧照明、智能水质检测、智能监控、无线网络覆盖。片区可依托吴房村美丽自然风光、得天独厚的区域优势，以休闲产业、特色美景、千年古村落为特色，建立了名为“吴房有桃”的农产品及衍生品的品牌体系，带动片区的经济发展，促进片区乡村旅游蓬勃发展。

4.农业可持续运营基本思路

4.1 打造一二三产深度融合产业体系

打造以黄桃特色农业为发展基底，文化产业和旅游产业为两大发展引擎，与文化有机结合，并延伸加工、餐饮、民宿产业，形成现代农业、休闲旅游、田园社区全产业链一体化发展的可持续运营模式。将科技、人文和文化要素融入农业生产，整合资源拓展农业功能，既满足游客的观光体验，又受益原住民，吸引新住民。

在现代农业板块规划休闲农业观光示范，融入当地农业产业链特色和资源优势，将农事体验与农业资源融合发展；在休闲旅游方面，以奉贤黄桃为主线，衍生多样化的生态旅游产品和度假产品组合，例如主题乐园、度假村、精品酒店和民宿等方式提供丰富的旅游资源；在田园社区方面，旨在保障原住民、新移民和游客群，围绕康养度假、亲子休闲等主题打造新型社区和小镇，实现田园综合发展。

乡村以文旅赋能，完善基础设施，开发乡村文旅资源，给乡村引流；促进乡村农业的科技化、规模化等，发展现代农业产业，优化农业生产体系，提高农产品的产量和品质；发展乡村旅居，营造诗意的田园生活方式。

4.2 构建以现代农业为主体的农业生产示范

现代农业作为田园综合体的核心，产业片区重点发展智慧农业、科技农业、高效农业等领域，围绕农业科技种养、农业生态循环、农业智能加工、现代高效农业等方向搭建现代农业产业体系，未来将“现代农业生产+休闲农业+CSA”结合，形成以农业生产示范为主体的田园综合体。规划基于“奉贤黄桃”的农业品牌，整个现代农业产业围绕“黄桃”展开。片区规划将通过二产加工，深挖黄桃文化，大力研发了黄桃鲜果、罐头、汽水、啤酒、点心、米露等文化衍生品，提升产品的附加值，并使黄桃全年可售。在打造农业板块的过程中，着重培养农业人才团队。首先，是培训当地农民成为产业工人（新型职业农民），从事田园农事生产，解决现有

农民就业的问题；其次，是与科研院校合作进行产品研发，也为科研院校提供研发与实践基地；最后，是与政府合作进行农创开发，推广当地农业品牌。借助现代农业体系构建，形成以农业高质量发展为核心，打造绿色高效农业生产示范。

4.3 完善以田园休闲为导向的田园休闲示范

文旅板块是刺激田园综合体经济发展的引擎，能有效提升土地价值。规划以农业、旅游融合为导向，打造农业观光、体验、研学、休闲度假等多种业态，带动东方桃源综合产业片区农业的发展，提升品质，实现农业、科教、旅游观光等多重效益。规划以多样的业态，打造田园休闲度假目的地，丰富游客体验，发展深度旅游产品，吸引客群停留。产业片区围绕主要消费市场的交通通达度、消费能力、消费需求、旅游观念等特点，瞄准亲子市场，形成文化、科技、教育等新需求、新业态融合发展的局面。围绕黄桃主题，创造了“春赏桃花，夏品蜜桃，秋日垂钓，冬日赏雪”四季可玩的体验，促进田园休闲综合化发展。构建以农业、旅游融合为导向的农业田园休闲示范。

4.4 形成田园社区为基础的乡村旅居社区

田园社区是田园综合体的重要组成部分，是提升农村社区居住品质的载体。片区整合农业、文化、旅游、商业等资源，开展参与式、沉浸式体

验，形成自然教育、亲子体验、田园康养等农业休闲模式。规划通过对村庄肌理和历史文化的梳理，尽量延续原有的自然风貌，将文艺、轻奢、流行元素注入了传统村落的改造，有机地结合居住、工作、田园等空间，打造旅游、文化、农业、产业等业态融合，引导产业片区的综合发展。打造“新乡村、新场景、新经济”，嫁接起城市与乡村、人与自然的纽带，打造农商文旅融合发展的一站式乡村旅居社区生活圈。

5.农业可持续运营模式构建

5.1 聚焦五个重点任务

5.1.1 核心区域打造

规划以吴房村作为核心区，统筹布局旅游基础设施和旅游项目，打造片区核心启动区。着眼区域可持续发展，以资源环境承载能力为刚性约束，接待乡村产业发展为重点，科学划定启动区的规模，坚持规模适度、空间有序、用地高效，并为后期发展留有足够弹性。核心区通过打造田园景观区，吸引人流量，提升田园综合体效益。建设休闲聚集区，利用片区的山水肌理，发展休闲体验活动，使城乡居民能够深入农村特色的生活空间，体验乡村风情活动，享受休闲体验带来的乐趣。划分农业生产区，主要从事种植养殖的生产活动，调节田园综合体微型气候、增加休闲空间的作用。以“黄桃+乡村+文化”三大核心特色，保留原有的乡风乡貌，从房、

农、林、水、田、路、桥七个方面着手，提升农村环境，打造上海黄桃主题的中国美丽休闲乡村。

5.1.2 特色产业培育

推进农业供给侧结构性改革，加强农业结构调整，依托城郊优势，以休闲农业为主导，以文化、旅游产业为支撑，发展壮大黄桃优势。首先延伸黄桃产业链，明确片区特点，根据独特的自然条件、资源优势和文化底蕴等条件，制定适合片区的特色产业发展战略；不断延伸拓展农业产业链，开发产品的多功能性，为消费者提供多功能产品和满足消费者需要，加大市场份额并增加产品的市场竞争力。其次，加强特色黄桃优势区建设，打造品牌效应，完善片区内冷链物流仓库与互联网设备等基础设施建设，创建一批具有高起点、高质量和高水平的特色产业。注意品牌的打造，为特色产品赋予深刻的文化内涵，在传播地区文化的同时增强产品的宣传力度，使其深入人心。最后，加强多方合作，推动三产融合。加强多方合作、增强经营主体对接、减少流通环节和实现部门精简化，降低中间环节费用，提高经营者利润。要延长产业链条并继续推动产业三产融合，如“农户+企业”和“农户+合作社+企业”等合作方式，最大化地保证农户利益和降低企业收购成本，拓宽产品功能、提高产品附加值和满足消费者消费需求，实现多方共赢。

5.1.3 农业功能拓展

在全面推进农业高质量发展过程中，依托片区优势资源，积极发展农业，增加农产品附加值，快速提升特色品牌价值，为农民增收、企业增效、农村增美，打造产业发展的新模式、新业态。首先，发展创意农业，注重挖掘创意农业旅游资源，弘扬农业文化资源，把农业生产的全过程进行文化植入和创意元素融入，使农业生产全过程都成为一道道靓丽的风景线，同时结合农产品开发和农业休闲体验活动，推动农业和田园的休闲体验与旅游消费。其次，资源整合实现农业功能拓展，通过加强规划设计和科学管理，充分利用乡村文化、田园景观、自然生态、环境资源等要素，结合农耕文化、农民生活和农业设施，形成集生产、教育、环保、游憩、保健、体验等多功能的新型农业。最后。推进现代农业与乡村旅游融合发展，以景观农业为重点，开展田园乡村观光、农耕文明传承、农事活动体验等活动；以现代农业科技园区为平台，拓展设施农业、生态农业和高新农业技术的观赏科普功能，让游客零距离接触农业生产、体验农耕文化、感受乡土气息。

5.1.4 特色风貌塑造

提升区域内山、水、林、湿地等资源特色，优化居住区、农业园区、旅游景区空间布局和功能分区，实施点线面连接，并注重区域内旅游线路及周边环境整治提升。片区规划四个风貌区，第一，特色桃源风貌区是以

以现状桃林为主要的生态本底，以桃树桃花作为主要的景观要素，在村庄现状生态肌理的基础上建设“桃园+”，充分融入到农田、水系、林地等自然生态环境的修复和改善之中。第二，生态公园风貌区以林木和湖泊为自然人文景观特色，形成林水生景的多层次的郊野公园景观，融合多样公共活动空间及游览路径。加强保留建筑组团特色景观点缀，营造良好的社区风貌。第三，幸福家园风貌区以“黄桃+乡村+文化”三大核心特色，保留吴房村原有的乡风乡貌，从房、农、林、水、田、路、桥七个方面着手，提升农村环境，打造拥有乡愁记忆的江南水乡桃花村。最后，运河乐园风貌区以运河专题旅游为方向，借助“一港四渡”中的青春港，建设青村味道、文创市集等文旅项目，彰显运河河滨文化内涵与精神。

5.1.5 旅游产业开发

在田园综合体背景下发展乡村的旅游业，从片区的实际情况和特点来制定旅游规划方案，尊重现阶段旅游的发展规律和特点。首先需要进一步明确旅游产品和项目，对其功能布局还有用地的情况进行分析，了解旅游客源市场的相关要求，确保在对旅游产业规划的时能够满足市场的具体的标准。完善旅游基础设施建设，加强乡村旅游商品开发和包装策划，开发更多的特色化、创意化、精品化乡村旅游产品。结合田园景观和民俗文化，积极培育乡村酒店、休闲农耕体验、健康养生养老等新型特色乡村旅游观光产品，为游客提供休憩度假、餐饮娱乐、健身康养等服务，符合市场标

准。在基础景观建设中，要加强落实田园风貌建设，确保树木的种植覆盖率达到 80%以上。要注重增加树木的种类，种植一些具有特色的树木，以此来促进景观观赏性的提升。支持片区举办有地方特色、文化内涵和市场影响力的乡村旅游主题营销活动。

5.2 形成五大体系

5.2.1 绿色技术体系

规划以推进农业供给侧结构性改革为主线，转变农业发展方式，优化空间布局，节约利用资源，保护产地环境，提升生态服务功能。积极发展循环农业，充分利用农业生态环保生产新技术，促进农业资源的节约化、农业生产残余废弃物的减量化和资源化再利用，实施农业节水工程，加强农业环境综合整治，促进农业可持续发展。牢固树立绿水青山就是金山银山的理念，优化田园景观资源配置，深度挖掘农业生态价值，统筹农业景观功能和体验功能，凸显宜居宜业新特色。积极发展循环农业，充分利用农业生态环保生产新技术，促进农业资源的节约化、农业生产残余废弃物的减量化和资源化再利用，实施农业节水工程，加强农业环境综合整治，促进农业可持续发展。

5.2.2 农田景观体系

以产业片区农村田园景观、农业生产活动和特色农产品为休闲吸引物，

开发不同特色的主题观光活动的区域，根据规划片区资源禀赋、市场需求，整合农田，因地制宜打造各具特色的生态景观农田观光点，合理安排作物种植和作物换茬。加强土地整治，科学规划生态景观空间，突出景观节点，优化种植结构和布局，合理搭配作物种植，确保景观作物多样性和观赏性。以现代农业设施、农业生产过程、农产品展示等构成农业特色景观要素来吸引人流、提升土地价值，形成以田园景观、农业生产和优质农产品为基础的主题观光区域，最终提升片区人气，带动周边旅游服务业发展。

5.2.3 配套保障体系

完善区域内的生产性服务体系，通过发展适应市场需求的产业和公共服务平台，聚集市场、资本、信息、人才等现代生产要素，推动城乡产业链双向延伸对接，推动产业片区新产业、新业态蓬勃发展；完善片区公共服务设施和功能，为居民及游客提供便捷高效服务。主要配套建设供水设施、电力电信设施、停车场、厕所、垃圾污水处理、游客综合服务中心、餐饮住宿、洗涤消毒设施、农田景观观光栈道(栈台)、休闲辅助设施、农业专题展示、公共广播系统和安全防范系统等基础服务设施。加强信息基础设施建设，配套建设网络化管理和电子监控系统，构建多媒体网络平台、搭建片区完善的智慧旅游系统。

5.2.4 主导产业体系

依托片区的农业资源和特色，做大做强以“黄桃”为主导的特色优势产业，推动土地规模化利用和三产融合发展，大力打造农业产业集群；稳步发展创意农业，利用“黄桃+”、“文旅+”、“旅游+”、“生态+”等模式，开发农业的多功能性，推进农业产业与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合；强化“奉贤黄桃”品牌，推进农村电商、物流服务业发展，培育1—2个片区农业知名品牌。加快农产基地建设，坚持以集约化、精细化、设施化、生态化建设为重点，以市场为导向，调整种养结构和区域布局，打造现代高效农业基地；改善农业基地的种养条件，实现特色农业加速发展、片区环境净化美化和休闲服务功能同步提升，推动片区农业高质量发展。

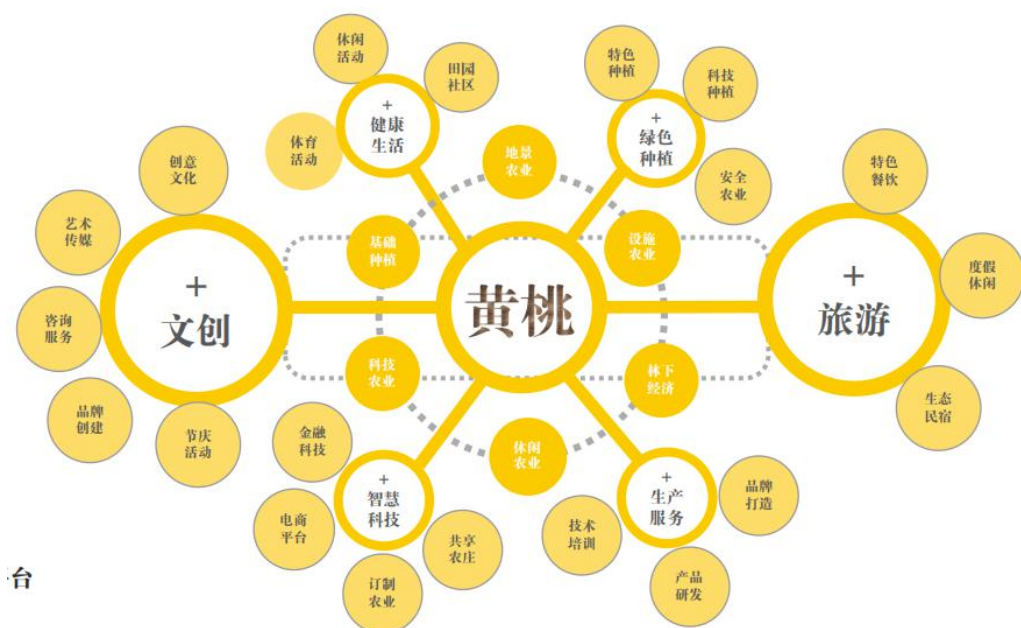


图 5-1 黄桃产业体系图

5.2.5 科普教育体系

通过与高校合作建立农业教育基地，为高校提供农业科研基地及相关的服务。将农业教育与农事体验相结合，创办农业文化知识小讲堂，融入农耕文化、乡风民俗、地域风情等元素，打造景观独特“农”味十足，农业与现代科技展示园区，探索多种模式，将声、光、电、机械等现代科技与现代农业结合，为都市人提供一处现代农业观光、科普、娱乐场所。通过建立农事体验基地，吸引外来游客，使更多的游客参与到农业生产中来，促进农事体验的发展，使田园生态农业走进大众的视野，扩大片区的知名度，促进产业片区的第三产业发展和农副产品的销售，带动当地的农业经济发展。

6.农业可持续运营模式实施策略

6.1 以产业融合为导向的田园综合体模式

田园综合体是集现代农业、休闲旅游、田园社区为一体的特色小镇和乡村综合发展模式，是在城乡一体格局下，顺应农村供给侧结构改革、新型产业发展，结合农村产权制度改革，实现中国乡村现代化、新型城镇化、社会经济全面发展的一种可持续性模式。田园综合体的发展重点是产业融合，将农业、旅游、休闲养生、农产品加工等融为一体，打造成有特点的城乡复合体，提高田园综合体的含金量和吸引力，探寻和创新产业融合的

模式。首先，规划应根据产业片区的产业核心体系内容，将片区的田园综合体产业融合发展模式分为以现代农业产业为核心的生产加工型综合体和以田园自然景观为核心的文创休闲田园体。生产加工型综合体产业发展以黄桃作为优势产业的核心，由企业提供资金、人员和方法，带领当地农户进行生产加工，企业再通过互联网等渠道接收订单，完成农产品销售运输。文创休闲田园体产业发展以乡村田园优美的自然山水风光和特色文化、节庆活动为核心，打造独一无二的休闲娱乐旅游生态综合体，凭借艺术的改造思路和对黄桃主题文化的扩展延伸，开创体验式的游乐活动，吸引都市人群走入大自然，享受田园风光。其次，片区的一、二、三产业融合通过“农业+工业+服务业”三个产业互相渗透融合，是田园综合体模式下产业融合的目标。在集中产业要素与创新资源的过程中，利用创新体制形成新的管理、生产技术，联合互联网等创新科技与传统农业产业，实现对农产品的高效处理和开发利用。随着产业融合程度加深，智慧农业、生物农业、创意农业、设施农业、工厂农业等农村产业新业态也随之出现。使得农业产业日渐兴旺，农民收入稳步提升。

6.2 以现代农业为基础的智慧田园

现代农业是加快推进农业现代化的承载体。农业是田园综合体一个基础的产业，基础产业里需要有一个新的承载体，以各种现代技术将农业推向现代化。片区规划发展科技农业，充分发挥科研人员和科学技术创新驱

动作用，促进黄桃产业转型升级，引进先进技术和资源，解决农业的产量问题和成本问题，帮助农民增产增收。通过科技手段对水稻种植分布广、监测点多、布线和供电困难等大田种植农作物的远程管控，在线采集土壤墒情、酸碱度、养分、气象等信息，综合分析相关作物的生长趋势。同时，可实现墒情自动预报、施肥用量智能决策、远程自动控制灌溉等功能。调整和优化稻田内农业生态系统内部结构，实现生态的良性循环与农业的可持续发展，打造“稻田+”的产业模式。打造绿色防控示范基地，在基地内设置体验、休闲、娱乐、研学等功能的产品，延长产业链条。按照上海现有绿色防控基地标准建设，推广应用以“非化学农药防治”为核心的全程绿色防控技术，全程施行绿色防控，最大限度提升蔬菜品质。做大做强优势特色产业，实施优势特色农业提质增效行动计划，依托黄桃、花卉、果蔬种植等优势农产品，打造绿色有机示范基地，并对生产技术标准，实施生产管理和环境监测，重点发展绿色有机种植业、养殖业、农产品加工业。开展“奉贤黄桃”标准化生产示范，推进片区农产品公用品牌建设。依托奉贤优质农业基础为基础，大力发展现代高效农业，将物联网技术运用到传统农业中，运用传感器和软件通过移动平台或者电脑平台对农业生产进行控制，实现农业可视化远程诊断、远程控制、灾变预警等智能管理。

6.3 以文旅产业为支撑的休闲乐园

片区规划以生态农业为基、以美丽田园为韵、以村落民居为形，通过

促进乡村旅游与农业、林业、水利、文化、体育、康养等功能的深度融合，提升农业发展辐射带动能力。以黄桃产业为支撑，融合文化创意元素，构建“生态+游乐+农业民俗+农庄度假”发展模式，融入吃、住、行、游、购、娱、康、体等多种功能元素，打造集黄桃观光、亲子游乐、农业民俗、农庄度假多形式产品组合于一体的黄桃主题游。面向青少年开展绿色、环保、生态等主题实践活动，通过现代、科学的生态系统模型、水耕栽培技术、人工光技术等参观，以及科普小实验的设计，拓宽学生视野、增长科学见识。通过建立不同的景观分区，提高学生热爱自然、热爱劳动的情操。引进“黄桃+生产性服务产业”，借助大上海经济圈和临港自贸区的区位优势，奉贤区以生产性服务为产业发展方向的政策利好，以“农区、镇区、园区”为指导思想，紧密与镇区和周边园区的发展相融合，以上海金融中心和临港自贸区的庞大的资金、贸易、交流、投资等需求为契机，引进面向农业和工业的生产性服务业，如金融科技、金融投资、跨境电商、智慧物流、技术交流、农产品检测认证等服务环节，满足区域现代农业服务配套需求，逐步承接区域工业企业、临港自贸区产品贸易服务配套需求。

6.4 以社区建设为核心的幸福家园

随着城乡一体化进程的加快，农村和城市的边界也越来越模糊，但由于治理体制机制的差异，农村与城市的生活质量和公共服务还存在差异。

为切实提高乡村公共服务、公共管理、公共安全保障水平，片区通过对环境进行整治、现有设施提升、房屋改造等手段建立和谐有序、绿色文明、创新包容、共建共享、充满活力的幸福家园。

以吴房村为样板，全面提升片区乡村人居环境。围绕现代农业基地，以休闲度假和文化创意产业为核心，构建“企业+乡村”的发展模式，激活农村土地资源，快速发展的基础设施和乡村旅游产业，促进农产品与文化、艺术创意结合，打造国家 4A 级景区。首先，提升片区内居民生活设施现代化水平，优化人居环境品质，满足人民日益增长的优美生态环境需求，让良好生态环境成为普惠民生福祉，将规划区内乡村建设成干净舒适宜居的美丽家园。其次，以桃源乡村康养为主题，依托颐禾都市生态园，植入高端农业技术、农业科技研发、研学示范基地，户外休闲、田园康养，打造都市高端农业生态园。然后，依托国药集团，结合规划区内乡村特色进行房屋改造有机素食餐厅、田园社群、田园乐耕、田园居所等，以此吸引城市及外来人口来规划区开展休闲体验活动，为乡村带来活力的同时增加农民的收入，带动当地乡村的经济发展。最后，依托规划区乡村创业和文化主题的需求，建立文创中心、创意集市、创新商业，吸引一批创业企业进入规划区建立工作室、茶室、电商、文化公司等，利用闲置房屋作为创业场所。

7.农业可持续运营模式保障体系

7.1 提升乡村基础设施和公共服务水平

把农村环境治理与乡村产业发展、乡风文明建设、乡村治理、农民收入增加结合起来，加快补齐公共基础设施等突出短板，统筹推进。开展生态村镇、美丽乡村创建，保护和修复自然景观和田园景观，开展农户及院落风貌整治和村庄绿化美化，积极推进集中居住，提高服务配套水平，促进乡村居住条件整体提升。注重农耕文化、民俗风情的挖掘展示和传承保护，推进休闲农业持续健康发展。结合农业示范区、特别休闲区或重大项目建设，依托特色村或集聚点，引导多村统筹规划与建设，推动农村土地流转合理分配用地指标，同步完善各项设施建设，统筹项目与村庄发展。

7.2 持续完善组织管理制度

（1）完善土地制度管理

落实“三权分置”积极开展土地承包权有偿退出，土地经营权抵押贷款、土地经营权入股农业产业化经营等试点，完善闲置宅基地退出激励机制，在宅基地确权基础上，探索宅基地流转入市政策，对人均面积超标的宅基地征收超标费用，通过土地流转促进农业适度规模经营、村落相对集中布局。

（2）加大招商引资力度

政府主导，加大对农业科技型企业、龙头企业招商引资力度；转变发展观念，积极引进市场化专业企业和外来资本，依托创新发展的发展模式、先进的生产技术、丰富的管理经验和金融资本的导入。

（3）加强政府引导机制

发挥政府引导作用，大力宣传和推行“1+N”模式，加大力度对样板区的资源配套和基础设施建设，对样板区开行快速审批通道，最大程度保证样板区建设顺利推进。

7.3 构建“1+N”创新发展模式

在国内国际双循环在新发展格局下，实现高质量的经济的发展，塑造高水平的对外开放的背景下，构建“1+N”经济开发模式，以“1带N”，辐射联动，逐步形成全国发展态势，形成可复制、可推广的新模式。其中，“1”是打造核心样板区，以实现“五高”高品质生产、高科技装备、高水平经营、高值化利用、高效益产出为目标导向，形成集农业高效种植、科技研发、技术推广、智能加工、休闲旅游等多功能为一体的核心样板区；“N”是全国N个示范点建设，学习发展模式，承接核心区的装备、技术、人才等资源辐射。

规划期实现产业发展内循环模式，以全国为基地在京津冀区域、长三角区域、环渤海经济圈、西南市场等地多点布局，以承德、丽水、汉中等三、四线城市为主体，由上海青村镇基地辐射，再造N个农业园区，呈现

全国联动发展态势。

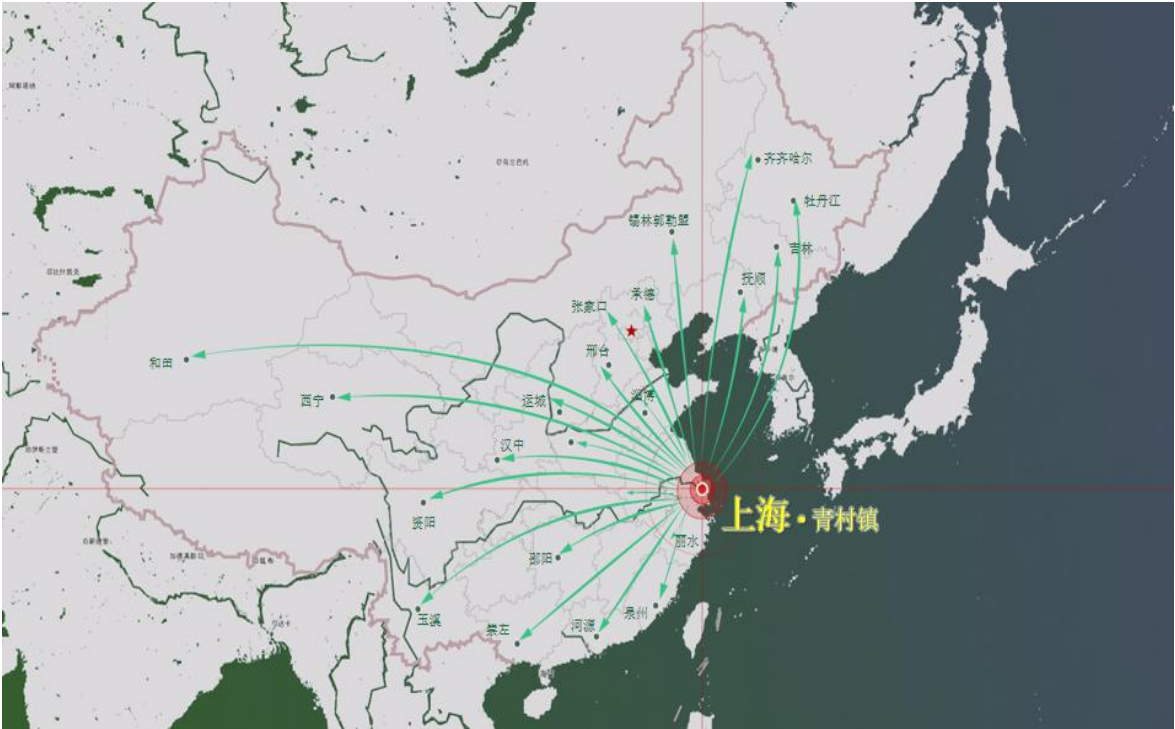


图 7-1 “1+N”发展模式国内布局



图 7-2 “1+N”发展模式国外布局

远景展望实现产业外循环模式，采用“1+N”的平台建设模式，即在上海青村镇搭建一个全球共享的数据系统，各个洲在此基础上做定制化的开发。该模式打通了各大洲、各国家的“信息壁垒”，让数据即时共享、成果快速输出成为可能。通过“1+N”开发服务模式，能够有效实现全球统筹与互联互通。