

农文旅行业现状研究

贺双俊

长江大学 园艺园林学院 湖北荆州 434023

摘要: 农文旅是国家有要求、市场有需求、产业有空间的风口型行业, 是有政治高度的政策型项目, 是可轻可重的模式灵活型项目, 农文旅行业的未来前景, 具有很高的政治意义和战略意义。

关键词: 农业; 产业化经营; 现代化农村; 经济发展

Study on the current situation of agricultural tourism

He Shuangjun

College of Horticulture and Landscape Architecture, Yangtze University, Jingzhou 434023, China

Abstract: Agricultural tourism is a popular industry with national requirements, market demand, and industrial space. It is a policy project with political height and a flexible model project that can be light and heavy. The prospect of Agricultural tourism has high political and strategic significance. Agricultural tourism is a popular industry with national requirements, market demand, and industrial space. It is a policy project with political height and a flexible model project that can be light and heavy. The prospect of Agricultural tourism has high political and strategic significance.

Keywords: agriculture; Industrialized operation; Modern countryside; economic development

随着现代化发展速度的加快, 城镇化进程的逐步完成, 产业结构在社会经济的发展中也在悄然发生着变化。对于我国在城市与乡村的两种经济形态下, 想要实现稳态和平衡, 当下现状需要也正逐步的加大对于农业、乡村的改革与经营步伐, 提升农村经济的活力, 使其在经济发展中做出更好的发挥和承载^[1]。农文旅项目就是经营乡村, 而经营乡村是一门政治经济学, 最终目的是给乡村一个可以持续生长的未来。

1、政策支持—乡村振兴是中国未来40年基本国策

2021年4月《中华人民共和国乡村振兴促进法》通过, 乡村振兴在三产融合指导思想的引领下, 农文旅发展模式显现, 逐渐走向以农业为主线, 文旅为辅线, 更加突出农业产业化的道路。随着国家对乡村振兴战略的部署与实施, 三产融合越发关键, 逐渐成为全面推进乡村振兴、加快农业现代化的重要抓手。重点要解决“钱”、“地”、“产”—通过农村土地、集体产权制度改革, 吸引投资, 打通产业链, 推动农业产业发展, 实现农民收入提升、改革范围的推广, 最终实现经济的发展^[2]。

政策方面推动农村深度融合产业主要有三点方向: 第一, 深入发掘新价值和新功能, 结合各地资源优势,

迎合城乡居民消费升级方向, 发掘好农业及农村的生态休闲或文化建立, 及健康养老等多种功能重组可能性。第二, 培育发觉新的产业以及新的业态, 加快培养农业现代供应链主体, 研究发掘绿色智能农作产品供应链的核心技术。加强农业商户之间的互联, 需要密切的关注产品和销售之间的衔接, 探索发展如农校、农超、农企、农社等生产和销售一体对接的新型流通业态。第三, 打造新模式和新载体的, 目前已对农业三产融合出台20余项的补贴政策, 重点包含观光采摘休闲农业类、科技示范园等观光与科普一体的休闲农业。

2、土地开发—农文旅项目的土地是制约项目发展最大的要素

国家对村集体建设用地入市的政策在不断的放宽和放松, 具体体现在对于符合条件的集村集体经营及建设用地可以直接入市。但目前来看, 短期内集体经营性建设用地入市制度仍在不断的试点和探寻当中, 需明确落地还将有一定的周期, 据新修订《中华人民共和国土地管理法》: 集体经营建设用地在符合规划、依法登记等前提下可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。土地确权这项流程在为企业进行土地流转遇到的主

要问题扫清了障碍,农村土地三权分置(所有权、承包权、经营权)为土地流通过程中的不平衡矛盾提供制度保障;土地确权带动的土地规模化经营、农村土地的各项改革以及中低制造业从一二线城市向三四线城市转移

三者相互促进,农村集体建设性用地将是农文旅项目未来重要的土地来源从土地流转方式来看,存在转包、转让、合作、互换、出租、入股等多种形态,综合来看,出租是未来土地流转的主要形式^[3]。

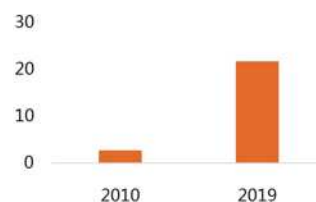
| | 定义 | 特征 | 优点 | 缺点 |
|----|---|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 转包 | 承包农户将土地流转给本集体组织内其他承包农户 | 土地承包权不发生变化,流转发生在统一集体组织内 | 利于村内部生产要素优化配置 | 流转范围局限 |
| 转让 | 承包农户经发包方同意将承包期内部分或全部土地承包经营权让渡给第三方 | 土地承包权发生变化 | 促进土地流转集中 | 农户获得一次性收益;流转受让方受限制 |
| 合作 | 集体经济组织内部土地承包经营权量化为股权 | 流转发生在统一集体组织内,股份合作经营 | 引入了股权制度,充分激发了土地的金融属性,有利于土地资源优化配置 | 流转范围限制 |
| 互换 | 承包方之间对属于同一集体经济组织的承包地交换承包经营权 | 土地承包权发生变化,流转发生在统一集体经济组织内 | 操作简单,利于生产 | 难以协调 |
| 出租 | 承包农户将所承包的土地全部或部分租赁给本集体经济组织以外的 | 土地承包权不发生变化 | 促进农村劳动力转移,增加农民非农收入,并享有土地收益 | 契约稳定性较低;土地承包期限受限制 |
| 入股 | 承包农户将土地承包经营权量化为股权,入股从事农业合作生产土地承包权不发生变化,股份合作经营 | 土地承包权不发生变化,股份合作经营 | 无需在一个集体组织内部进行入股,扩大了农户土地流转的实现方式 | 风险较大,需要有一定的经济基础较完善的金融体系支撑 |

随着政策导向及土地转型试点工作的推进开展,农文旅土地政策也已经实现定向适度宽松,并且对于土地使用的划分与界定边界更为明晰:1、国土空间规划预留和保障乡村产业建设用地指标,新编县乡级国土空间规划应安排不少于10%的建设用地指标。在乡村国土空间规划预留5个百分点的建设用地机动指标,指向性的支持乡村设施及农村新产业等相关用途土地。2、建立多元化的乡村产业用地供应方式点状供地+租赁流转,针对乡村产业的省市县联动“点供”用地,通过长期租赁、先租后让、租让结合方式提供乡村旅游项目建设用地等政策创新利益联结机制。3、批准农村集体经营性建设用地参与市场活动,但也明确规定了宅基地等用地的限制,此项动作的实施旨在合理保障农业产业园区建设用地需求的同时,也严防变相搞涉及房地产相关粗暴开发买卖,严格禁止了下乡利用农村宅基地建设像别墅宅院和私人会所会馆等违背原则用途,往后将进一步严格审违法违规买卖宅基地的行为。

3、市场供给及竞争格局-“农业+文创+旅游”的发展模式

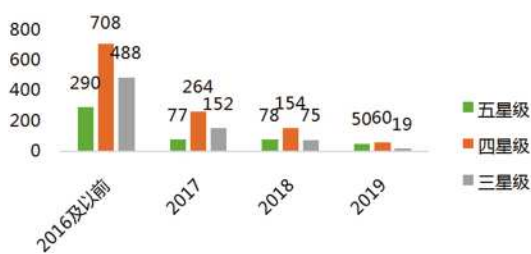
3.1 农文旅行业的竞争已经初显激烈,在经营的主体

正持续不断的增加:根据农业农村部的数据显示,截至2019年年底,各类以休闲农业为主要经营的单位达到32万多家,在2010-2019年期间,农家乐相关企业注册中翻了个三倍,由原来的2.6万家至2019年底的21.6万家,其中最高年份的企业注册增速达38%。休闲农业与乡村旅游企业的挂星等级目前是按照乡村旅游星级示范企业(园区)创建标准划分,分为三星、四星、五星三个等级。近两年我国休闲农业与乡村旅游星级企业(园区)认定速度有所放缓,2019年仅认定129家星级企业(园区),但是四星级和五星级的认定数量差距大幅减少,说明2019年我国休闲农业与乡村旅游星级企业(园区)已经进入提质阶段^[4]。



2010-2019年农家乐相关企业注册数量变化(万家,%)

资料来源: <https://f.qianzhan.com/xiandainongye/detail/201202-d39b51b4.html>



2016–2019 中国休闲农业与乡村旅游星级企业（园区）

数量分析

资料来源: <https://f.qianzhan.com/xiandainongye/detail/201202-d39b51b4.html>

3.2 全国农文旅项目供给特征: 全国大多数农文旅项目主要布局于主要周边城市1、2小时旅游车程范围。以旅游为主, 农业为辅, 业态上经营状况较好的项目主要依托于地产销售:

华北地区: 依托北京、天津等核心城市, 文化主题突出, 规模较小; 典型中粮生态谷项目, 占地约1140亩, 总投资约3.8亿元, 特点是立足农业, 旨在打造农业全产业链并兼顾旅游体验; 旅游收入约3000万元/年, 智慧农场收费80元/人;

东北地区: 依托大规模农业形成文旅景观, 观光为主; 典型佳木斯富锦万亩水稻公园约40000亩, 投资约6000万元, 特点以农业为主, 旅游为辅, 政府主导, 无地产销售; 年游客量约20万人次;

华东地区: 依托长江中下游城市群推广精致的田园生活方式; 典型无锡田园东方约6246亩, 投资约50亿元, 特点以旅游为主, 农业为辅, 带有一定的地产销售规模; 目前最大接待客流量为7000人次/天, 年游客量约30万人次, 关注度高人气较热, 年营收约5000万元;

华中地区: 主要以城郊融合型项目为主, 较成熟的农文旅项目主要集中在四五线城市; 典型浔龙河生态艺术小镇约14700亩, 计划总投资140亿元, 特点以旅游为主, 农业为辅, 地产销售利润作补贴; 每日的最高峰客流均4万人次, 年均客流预估达到120万人次;

华南地区: 主要服务于粤港澳及大湾区周边城市的田园综合体; 典型广州艾米稻香小镇约4500亩, 首期投资额约1500万元, 特点以科技农业为主, 观光旅游为辅; 2020年11月开园, 参与种植的农户年收入可达10万元;

西南地区: 全国主要集中地和模式成熟地, 主要集中在四川以林盘为主题, 多数与地产销售结合; 典型成都稻乡渔歌约16000亩, 拟投资20亿元旅游为主, 农业为辅带有地产销售为支撑年接待约32万人次; 目前己为

1000余户农户及3600余位村民提供了创业扶持和就业岗位;

西北地区: 瓜果与中药材农业突出, 在全国走村民自治模式; 典型陕西袁家村约500亩, 总投资额约2000余万元, 以地道的乡村旅游为主, 无农业与地产销售, 年游客600万人次, 年营收10亿元。

4、行业开发模式及建议

4.1 农文旅+地产模式: 开发模式以全盘开发投入, 农文旅造热持续经营, 地产实现快速投资与回收, 进入条件上区位要求高, 要求一线及强二线城市1h车程内近郊或主城区; 项目整体的全盘投资规模, 预估需要大于5亿;

4.2 农文旅产业模式: 开发模式以纯农文旅业态开发投入, 通过农业产业+文旅产业的经营实现盈利; 准入条件一般, 但是需要良好的农业或文旅产业基础打底, 投资规模一般全盘小于2亿;

4.3 农文旅代建运营模式: 代建运营模式即政府作为重要合作方, 政府出资或做好市政建设等, 由企业进行农文旅整体项目的前期策划、设计、施工、交付、运营。此过程中, 企业根据项目诉求和政府要求是否参与出资或建设中。

农文旅项目的投资回收期普遍较长, 农文旅+地产模式的回收期最短, 其次是产业经营型, 最后是代建运营类项目。农文旅项目当前实现快速的盈利的模式相对单一, 大多借助于地产的反哺实现项目的正常运营。对于产业经营型农文旅项目而言, 在营收层面上, 农业销售收入>文旅销售收入; 若是以文旅为主要的收入来源, 则项目回收周期则需要延长。农文旅项目特别看区位, 并且资金的回收期普遍较长。因此, 对于产业经营型项目, 投资不宜超过1亿, 成本控制成为关键。

5、结语

5.1 政策是第一支撑力, 也是第一推动力

实施乡村振兴是全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务。在政策的推动下, 就业、资金、产业必将逐渐向乡村倾斜。农文旅经营单位积极创新联农带农激励机制, 推动发展合作制、股份制、订单农业等多种利益联结方式, 推进资源变资产、资金变股金、农民变股东, 农民分享二三产业增值收益有保障。农文旅项目作为城乡之间最佳连接点和平衡点, 是房企介入乡村振兴最适宜的抓手。

5.2 行业具备一定市场规模, 未来呈现稳定增长趋势
低端市场普遍将进入红海战争竞争激烈, 高品质强

IP的农文旅才是市场稀缺竞品和未来的强势产业链。预计未来5-10年农旅休闲和乡村旅游方向将进入量、价、质齐步提升的快车道。农文旅行业亦或需不断的优化升级,尽可能的多挖深挖多种功能和多重价值,丰富业态类型的道路上不断探索,不断的提质服务水平。地方政府可以联手央企发挥领头羊的作用,整合资源,打造平台,创造农文旅产业生态系统。

5.3农文旅项目是城乡融合重要平台,是乡村振兴重要途径

农文旅商业模式多为打组合拳,形式灵活多样,单纯文旅业态盈利有限,盈利能力差异悬殊,与区位及资源禀赋呈正相关,政府和企业协同打造农文旅项目正是创造城乡融合发展的新平台、新模式、新载体。“农文旅

+地产”的模式让房企有机会抢占优质土地资源,有机会抢先树立标杆、创造品牌,形成标准化产品和操作流程,实现轻重资产组合运作、一二级开发联动的复合盈利,在价值链中占据价值高地。

参考文献:

[1]王洪萍.积极推进农业产业化经营 加快现代化农村经济的发展[J].南方农业.2015.8: 2-3

[2]《2018-2022乡村振兴战略规划》、《2020-2025全国乡村产业发展规划》、2015年中央1号文件

[3]《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》、《中华人民共和国土地管理法》

[4]《中国休闲农业与乡村旅游资源市场前景与投资战略规划分析报告》前瞻产业研究院