上海市宝山区
乡村康养产业片区
农业高质量发展规划

上海市宝山区农业农村委员会 | 上海市宝山区规划和自然资源局 | 2021年8月

目录

文本

第一章 总则.....3

第二章 战略研究.....11

第三章 产业规划.....44

第四章 产业布局.....60

第五章 行动路径.....74

专题

农业生产方式转变与技术升级专题.....92

可持续运营模式专题.....116

第壹章

上海市宝山区乡村康养产业片区农业高质量发展规划

High quality agricultural development planning of Baoshan Shanghai

总则

Principle

编制背景 | 编制依据
规划范围 | 规划期限

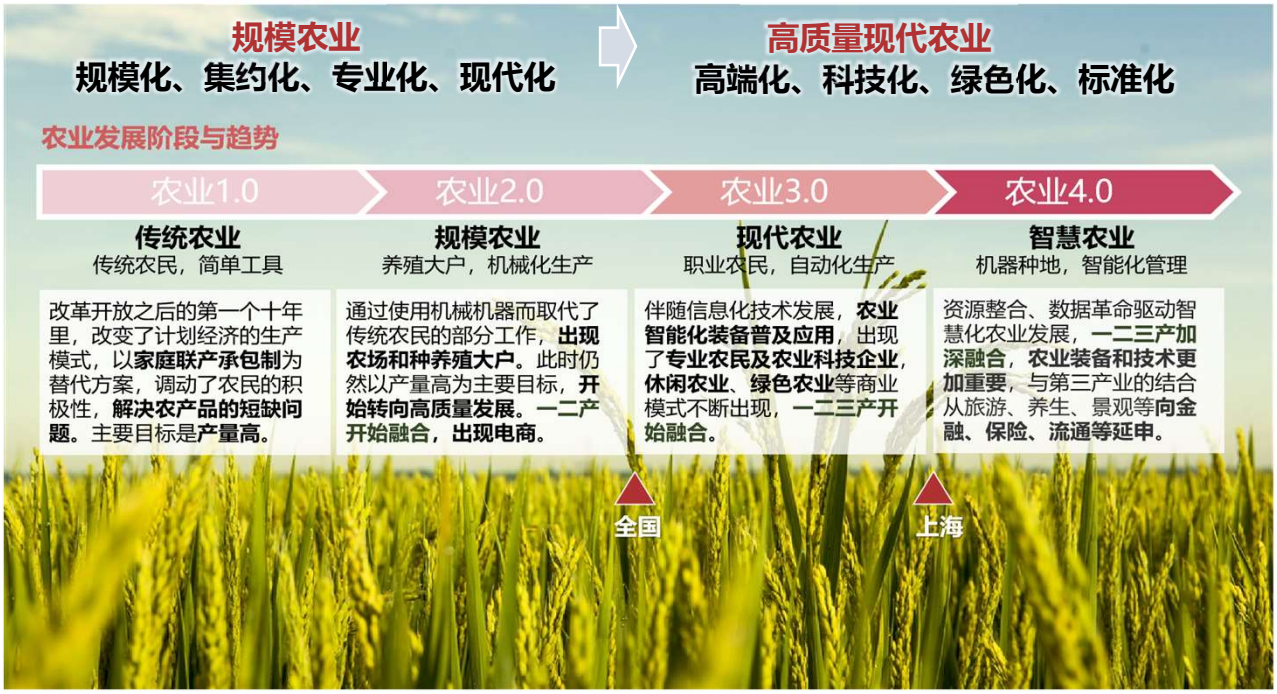
1.1 编制背景

1.1.1 农业农村经济开启高质量发展新阶段

2020年是全面建成小康社会收官之年和脱贫攻坚决战决胜之年。展望“十四五”时期，外部环境可能更加复杂，不确定性和挑战更多，我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的关键时期，人民对美好生活有更多期盼。因此“十四五”时期经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，经济发展的总目标应该在于推动经济高质量发展，供给侧结构性改革仍应是工作主线。

我国农业亦处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。因此，实现农业高质量发展，大力推进质量兴农、绿色兴农，既是中央的明确要求，也是农业自身发展的内在需要，更是推进农业供给侧结构性改革、提高农业国际竞争力的紧迫任务。

图：高质量发展五大理念



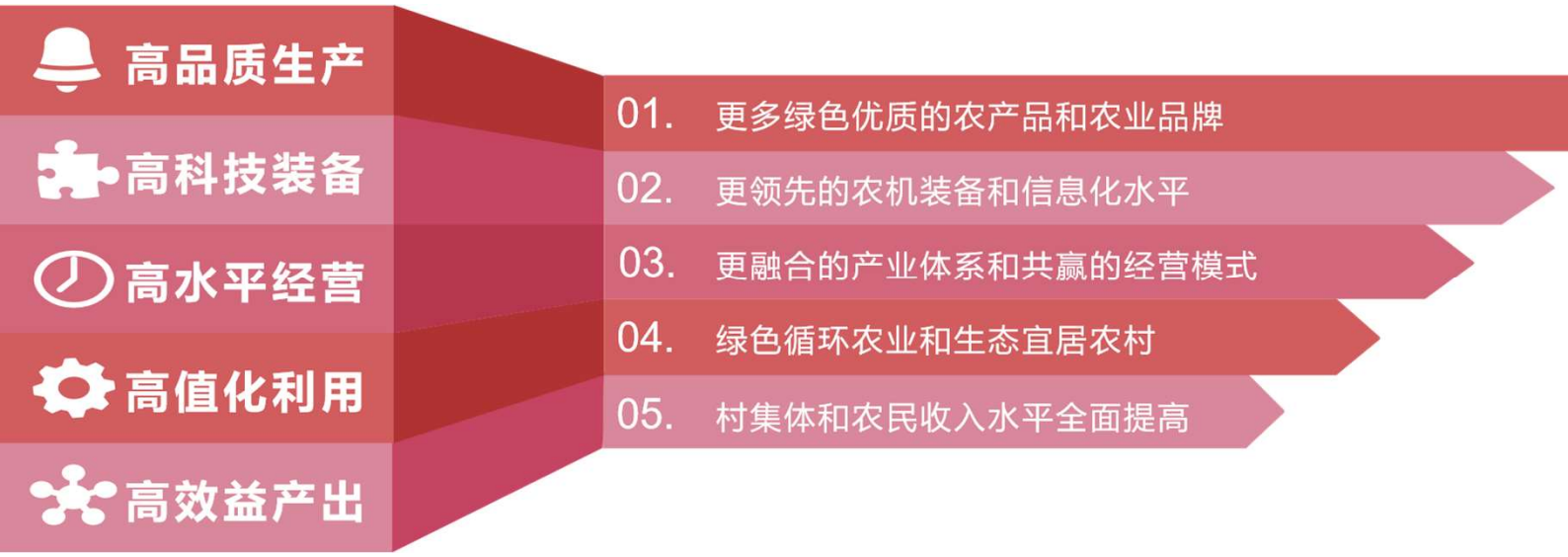
图：农业发展趋势演变

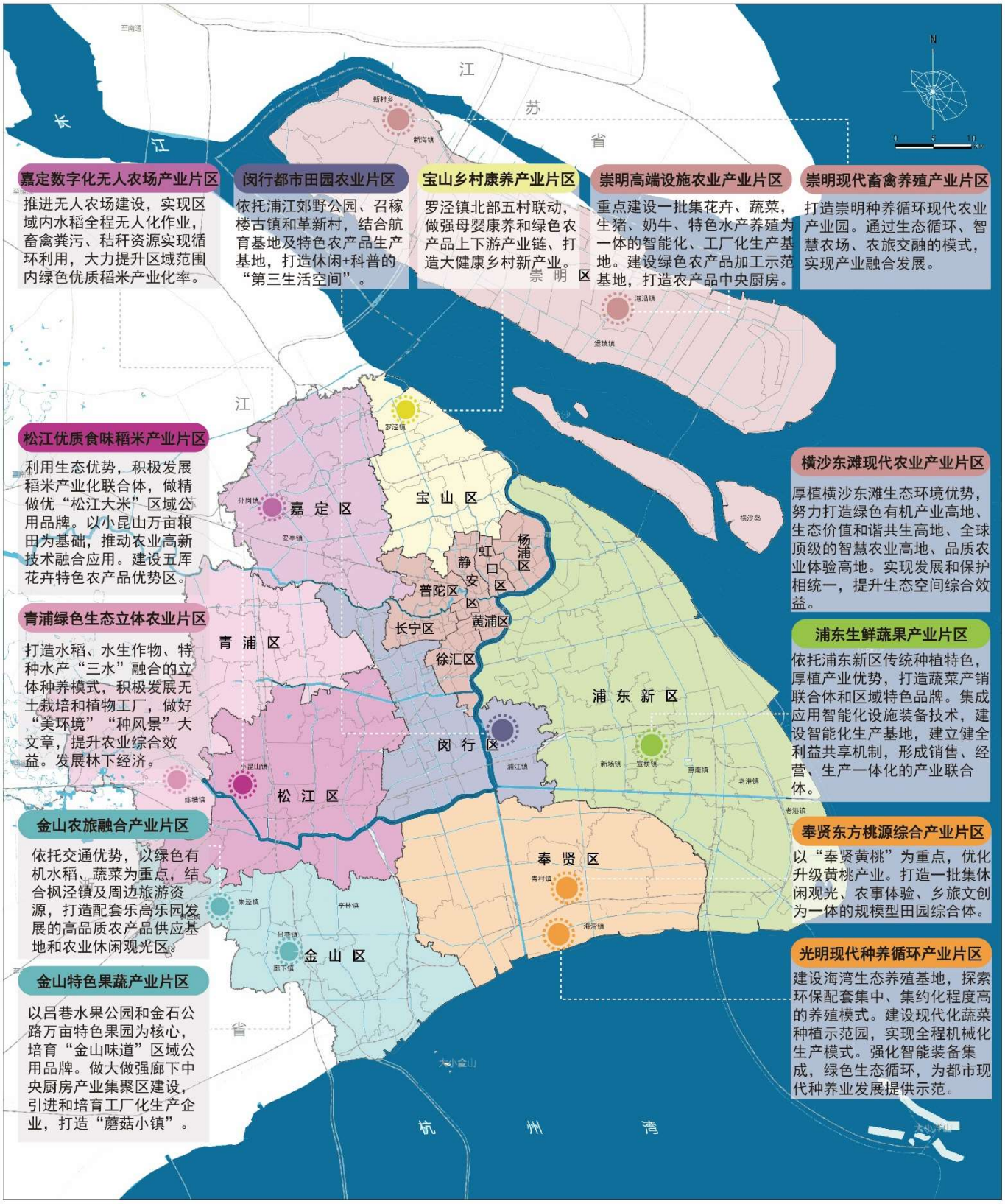
1.1.2 上海创建农业高质量发展先行区

“面向全球，瞄准具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市建设目标，高水平推进乡村振兴；面向未来，在乡村振兴中体现超大城市稀缺资源的价值。”

——上海市市委书记 李强

上海2035城市总体规划明确了上海国际经济、金融、贸易、航运、科技创新“五个中心”的功能定位，提出要把上海建设成为卓越的全球城市和具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。乡村是上海大都市的重要组成部分，是卓越全球城市的生态功能、人文功能和创新功能的重要承载区。上海创建农业高质量发展先行区，正是在资源紧束的背景下，走出的具有时代特征、中国特色、上海特点的超大城市农业发展之路。绿色田园先行片区农业高质量发展应立足资源禀赋和产业特色，以培育壮大新型农业经营主体（组织）、推进农业全产业链高质量发展为核心，集聚各类资源要素，全力建设一批定位明晰，资源要素集聚、品牌优势突出、生产方式绿色、技术装备先进、产业融合创新的“绿色田园”先行区，为全市高质量发展提供有力支撑，引领都市农业高质量绿色发展。





图：十三片绿色田园先行片区分布图

1.1.3 罗泾积极探索上海乡村产业新模式

宝山区罗泾镇坚持规划引领，抓牢乡村振兴契机，把乡村自然资源、历史文化、特色产业等在空间上进行集聚，进一步激发乡村的发展活力。先行者塘湾村主动探索破题，依托“原生态”、开发“新业态”，找准母婴康养这个切入点，无中生有走出了一条将环境优势转化为产业优势的创新之路，促生经济发展、产业升级、乡村振兴的精彩“蝶变”，进而全面激发周边乡村发展活力。目前塘湾、合建村被评为全国文明村，洋桥、花红、海星、塘湾村成功创建市级美丽乡村示范村，塘湾村入围市级美丽乡村精品村，陈行等4个村成功创建区级美丽乡村示范村，全镇于2017年8月被国家住建部评为全国特色小镇。

以塘湾村产业升级探索为契机，宝山进一步推出罗泾镇塘湾、海星、花红、新陆、洋桥的“五村联动”试点，积极探索乡村产业由点到片的的深化拓展，以塘湾村母婴康养产业为龙头，海星村千亩蟹塘、花红村绿色米食基地、花红村绿色蔬菜基地和洋桥村瓜果飘香的乡肴基地为支撑，依托千亩林地、千亩稻田、田林水宅共生环境，做强母婴康养和绿色农产品上下游产业链，打造大健康乡村新产业，让一个个单独的“盆景”串联为一片片乡村振兴的“风景”。

1.2 编制依据

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；

(3) 《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年1号文）；

(4) 《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）；

(5) 《上海市推进农业高质量发展行动方案（2021-2025年》；

(6) 《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（国函[2017]147 号）；

(7) 《上海市耕地和永久农田保护专项规划》；

(8) 《上海市农业“三区”划定规划》；

(9) 《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035 年）》；

(10) 《宝山区罗泾镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》；

(11) 《上海市宝山区保护村选点规划》；

(12) 《上海市宝山区林地建设规划 （ 2016-2020 ） 》；

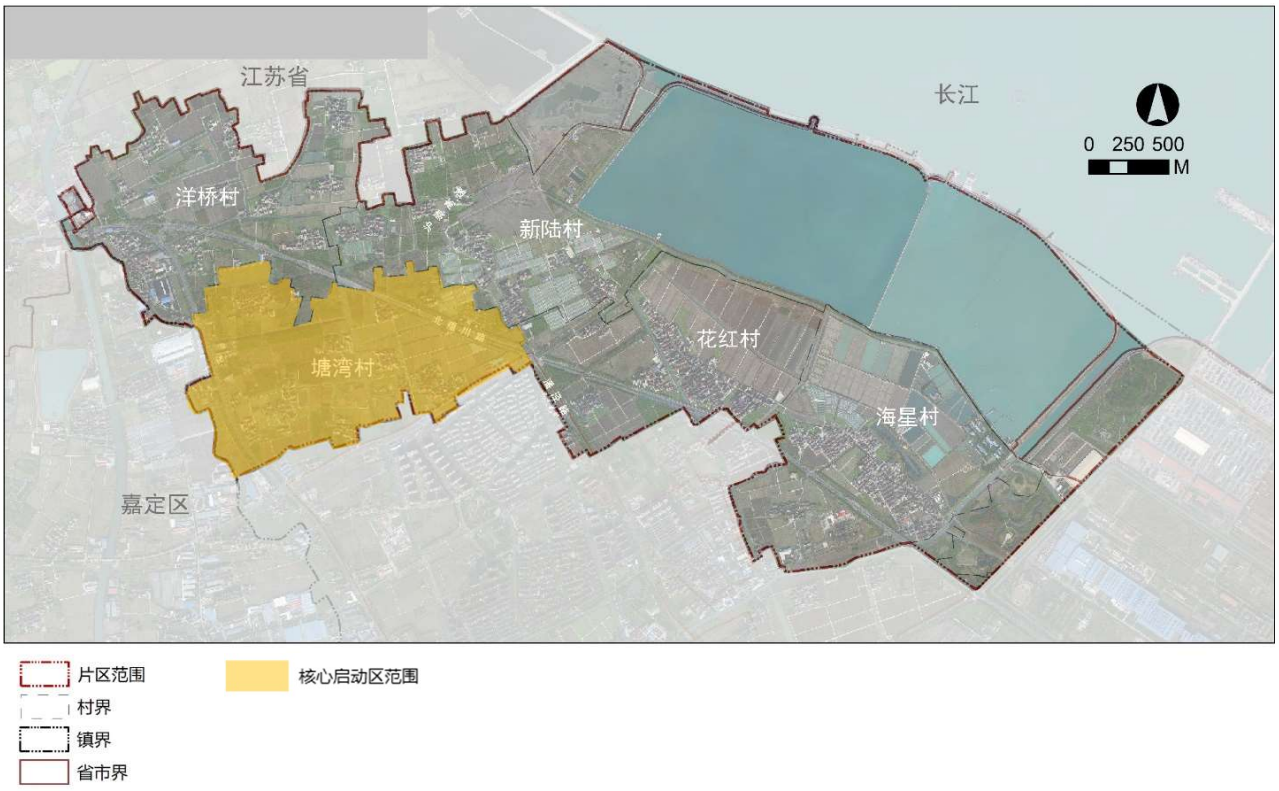
(13) 《上海市宝山区生态空间规划（2017-2035）》；

(14) 《上海市宝山区设施农用地专项规划（2016-2020）》。

1.3 规划范围

规划范围为12.92平方公里乡村振兴示范片区。包括罗泾镇塘湾村、洋桥村、新陆村、海星村、花红村五村全域，以及罗泾城市开发边界外部分相连村域地区*。

其中，核心启动区为塘湾村区域，面积1.74平方公里。



图：规划范围图

1.4 规划期限

规划期限为2020-2035年，其中近期衔接“十四五”规划和农业高质量发展行动计划至2025年，远期衔接上海城市总体规划至2035年。

*为海星村泾彩森林涉及的川沙村、牌楼村部分林地，计入海星村单元。

上海市宝山区乡村康养产业片区农业高质量发展规划

High quality agricultural development planning of Baoshan Shanghai

第贰章

战略研究

Strategic Research

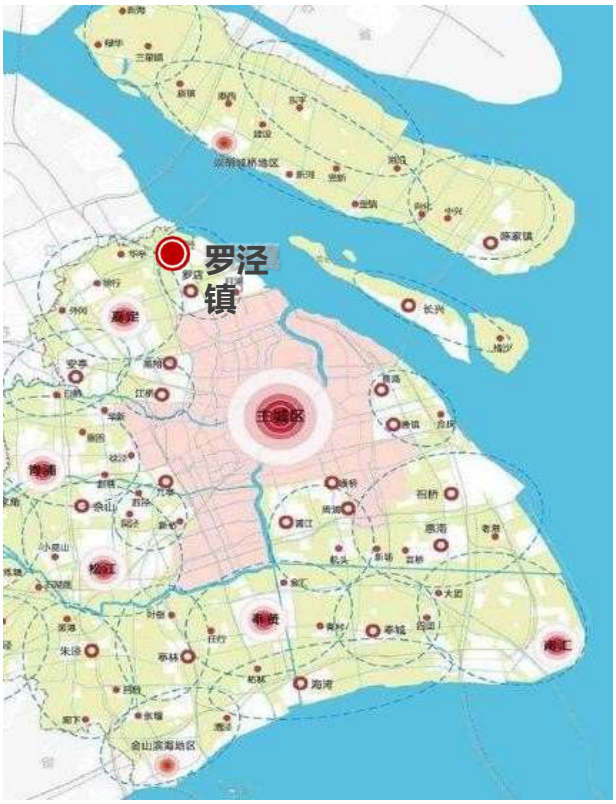
基本情况 | 资源禀赋 |市场需求
发展机遇与挑战 |目标定位

2.1 基本情况

2.1.1 罗泾概况

罗泾镇地处宝山区北部，东临长江，与崇明隔江相望，南接月浦、罗店，西与嘉定区徐行、华亭相连，北与江苏省太仓市浏河镇接壤。全镇镇域总面积48平方公里，共有21个村，5个居委会和1个筹建居委会，全镇常住人口65689人（2017年）。镇域内沪太路、蕴川公路纵贯南北，宝钱公路横贯东西。规划S7、S16快速干线连通上海市区，直抵江苏北部。是一个具有生态宜居、田园气息、乡土风情、产业鲜明等特色的长江口绿色小镇。

图：罗泾在长三角的位置



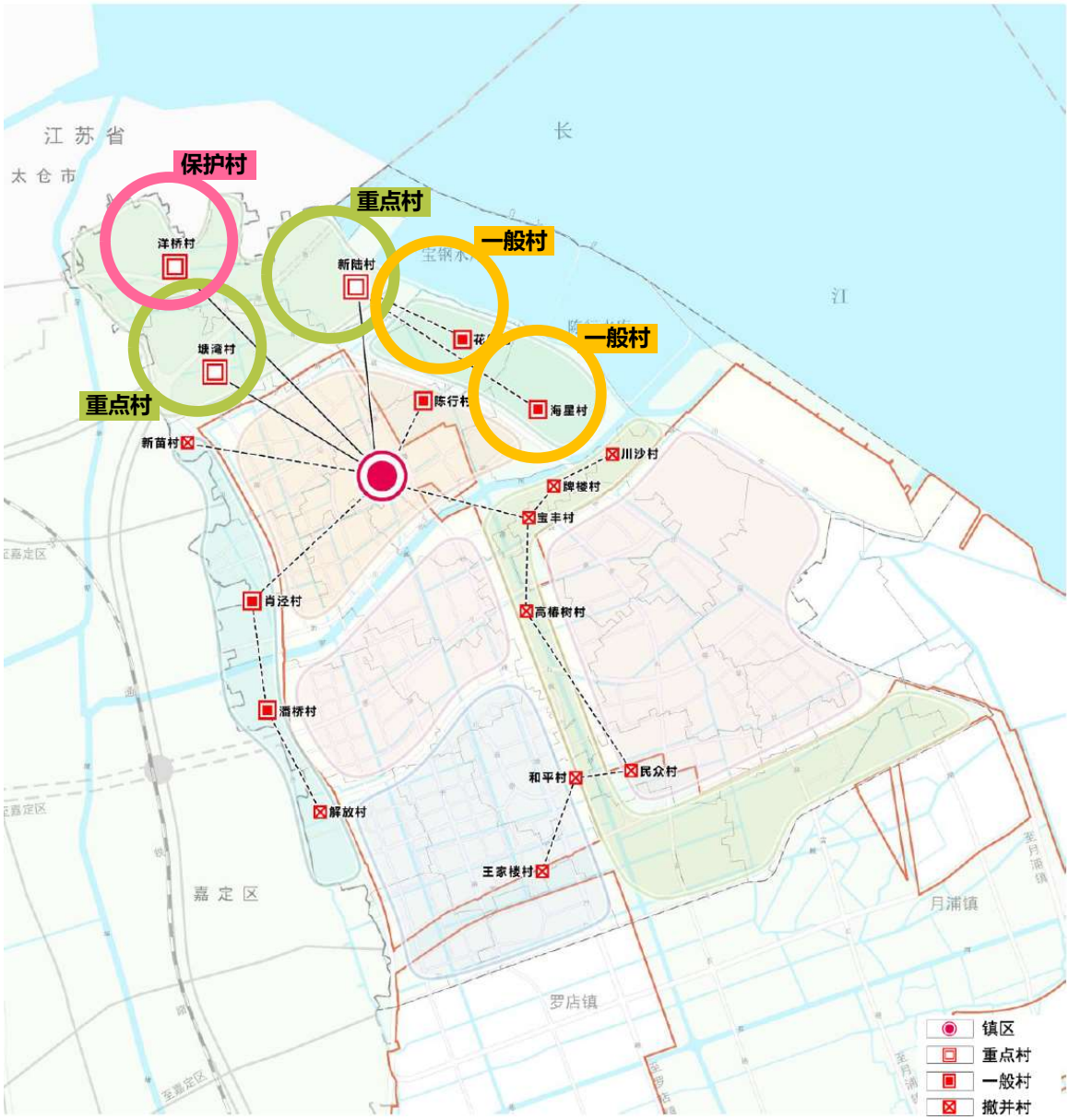
图：罗泾在上海的位置

2.1.2 基地概况

宝山乡村康养产业片区包括5个行政村，44个村民小组，2055户，6570人（户籍人口）。片区内拥有6400亩耕地和3000多亩林地，有3个二级水源地保护区连片村，2个基本农田保护区连片村。目前5村都开展上海市乡村振兴示范村建设，片区内拥有1个全国民主法治示范村（塘湾村）、1个全国文明村（塘湾村）。

表：各村现状情况

	洋桥村	塘湾村	新陆村	花红村	海星村	片区合计
面积（公顷）	175.19	171.95	166.1	140.86	212.14	1291.95
现状户数	406	380	360	385	487	2018
现状户籍人口	1217	1279	1085	1243	1031	5855
现状农居点规模（公顷）	21.68	18.06	16.57	14.3	21.64	92.25
乡村定位	休闲旅游功能	休闲旅游功能	休闲旅游功能	生态保育功能	生态保育功能	--
镇村体系	重点村	重点村	重点村	一般村	一般村	--



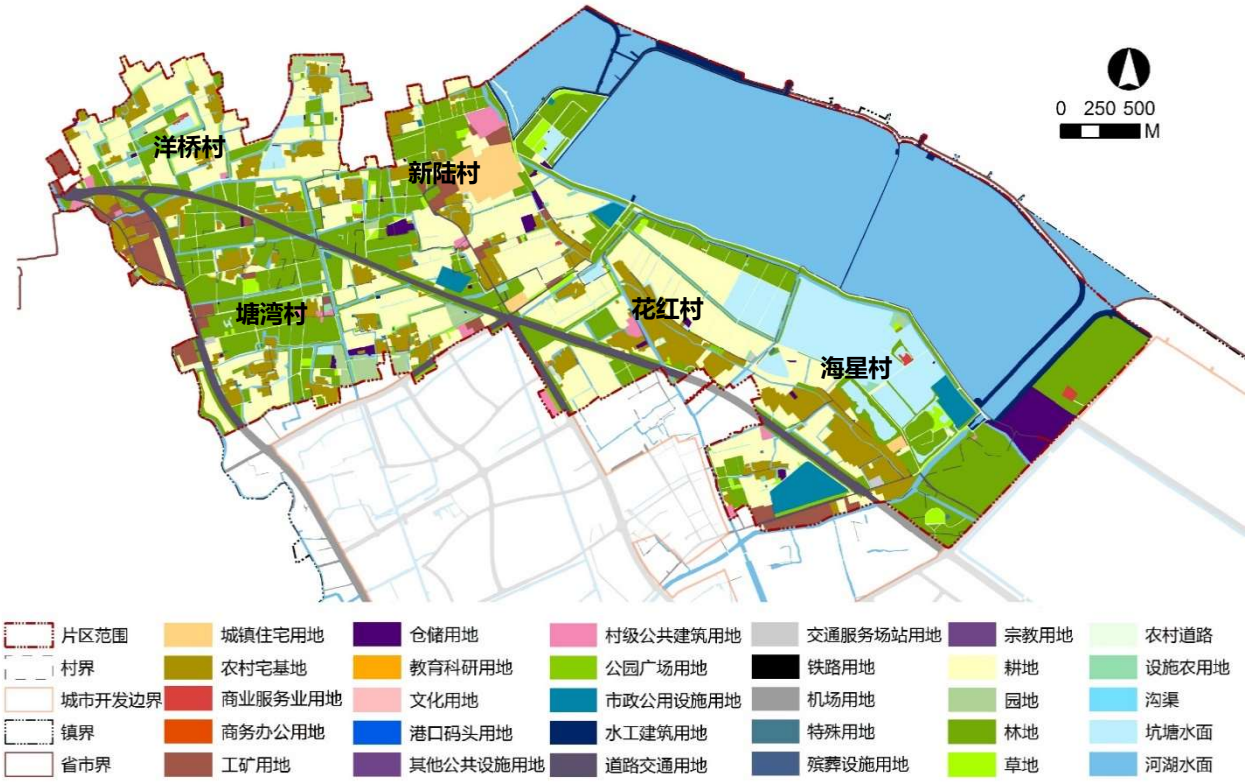
图：罗泾镇村体系

表：各村资源特色情况

村	称号	特色
塘湾村	首批乡村振兴示范村全国文明村 第二批全国旅游重点村	
洋桥村	保护村 宝山区第一个市级美丽乡村示范村 第三批乡村振兴示范村	
新陆村	高标准蔬菜基地 第三批乡村振兴示范村 市级美丽乡村示范村	
海星村	第二批乡村振兴示范村 地处长江口 第二批全国旅游重点村	
花红村	宝山区规模最大的高水平设施良田 第二批乡村振兴示范村 二级水源保护地	

2.1.2 基地概况

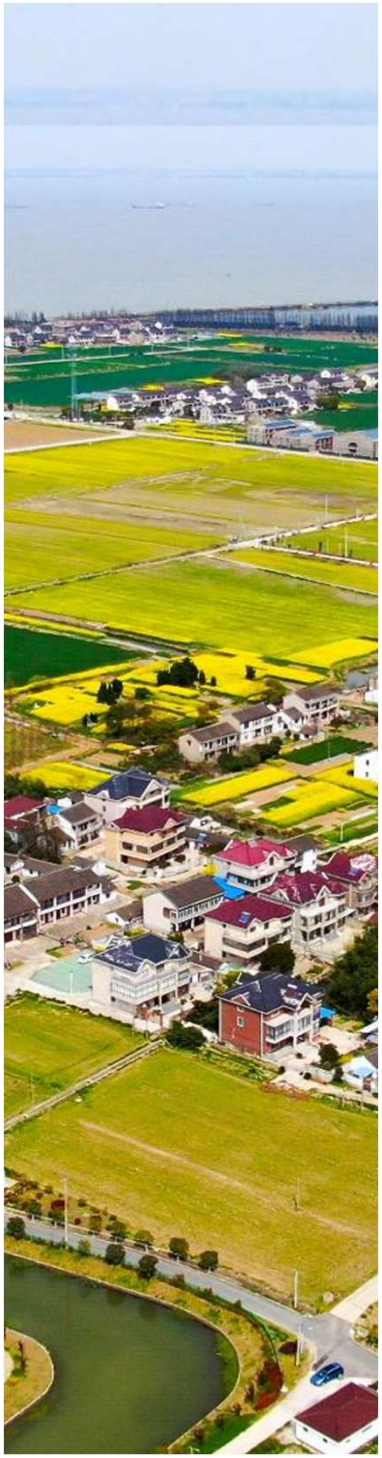
在土地利用方面，本片区呈现三分水、三分田、两分林的用地结构，其中工业仓储用地位于镇区沪太公路西侧。片区没有受到城市扩张的影响，农村肌理保存的非常完整，拥有水清、田秀、林逸、路幽、舍丽的本底优势，村落散而不零。本片区森林资源丰富，林地占比超19%，塘湾村森林覆盖率40%，呈现典型“田中有村、推门见林”的生态格局。



图：宝山乡村康养产业片区土地利用现状图（三调）

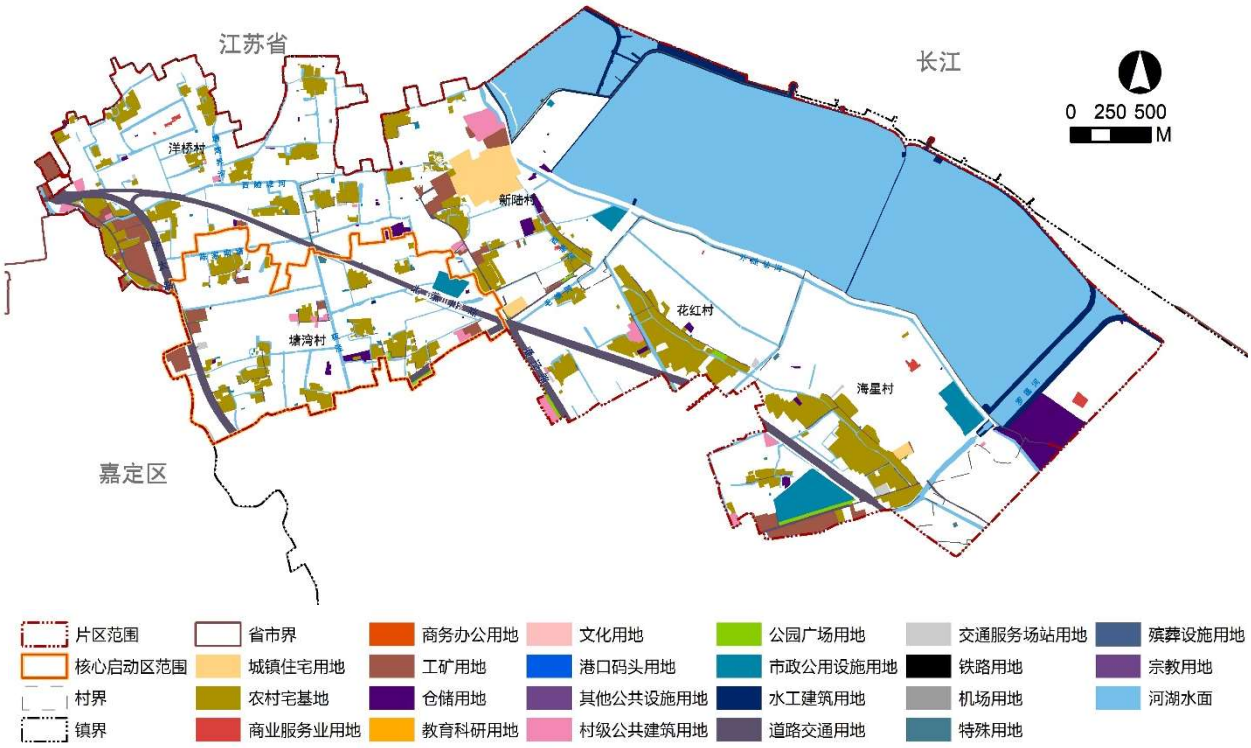
图：片区现状农田、村舍肌理

片区现状建设用地256.33公顷，占比19.84%，其中农村宅基地101.96公顷，道路交通用地42.74公顷。现状农用地617.04公顷，占比47.76%，其中耕地226.93公顷，林地251.46公顷。水域和未利用地418.54公顷，占比32.40%，皆为河湖水面。

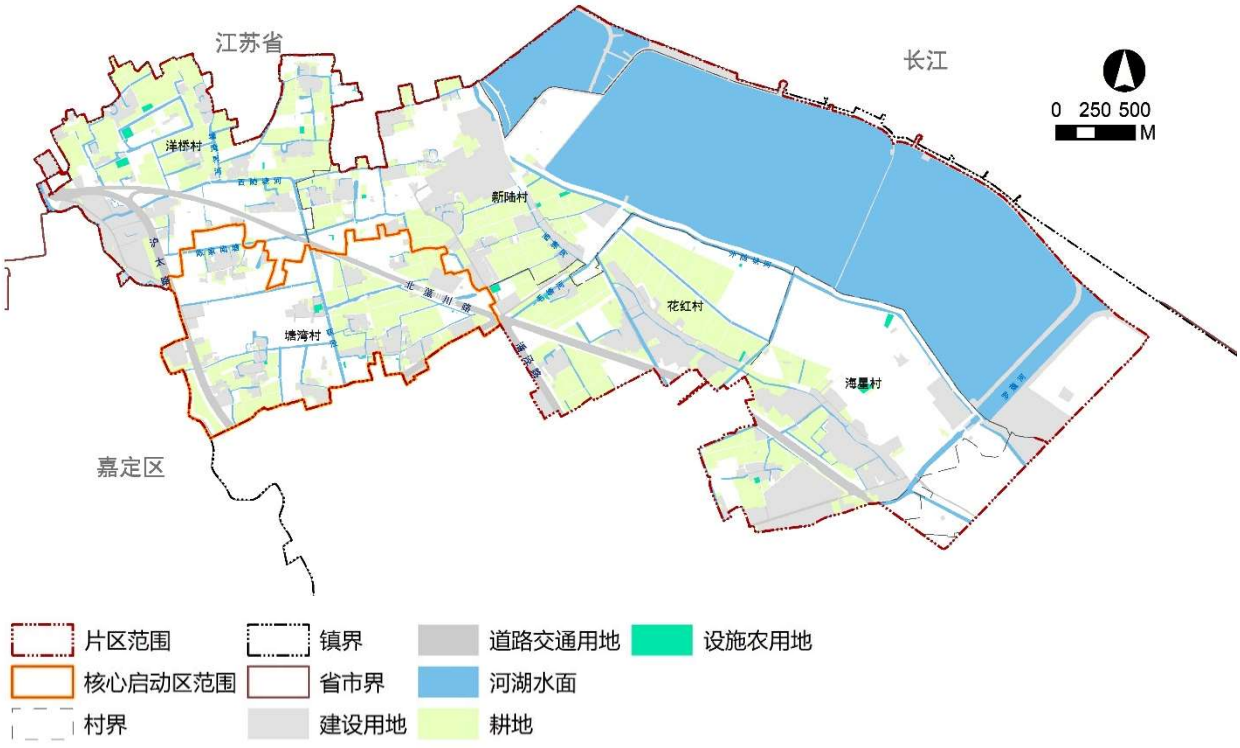


表：五村区域现状用地结构

用地大类	用地中类	面积（ha）	占比
建设用地	仓储用地	18.08	1.40%
	城镇住宅用地	14.00	1.08%
	村级公共建筑用地	8.84	0.68%
	道路交通用地	42.74	3.31%
	港口码头用地	0.07	0.01%
	工矿用地	24.12	1.87%
	公园广场用地	2.85	0.22%
	交通服务场站用地	1.72	0.13%
	农村宅基地	101.96	7.89%
	商业服务业用地	1.45	0.11%
	市政公用设施用地	18.06	1.40%
	水工建筑用地	21.72	1.68%
	特殊用地	0.72	0.06%
	建设用地小计	256.33	19.84%
农用地	草地	15.34	1.19%
	耕地	226.93	17.57%
	沟渠	2.39	0.19%
	坑塘水面	72.81	5.64%
	林地	251.46	19.46%
	农村道路	31.98	2.48%
	设施农用地	3.24	0.25%
	园地	12.89	1.00%
	农用地小计	617.04	47.76%
水域和未利用地	河湖水面	418.54	32.40%
	未利用地小计	418.54	32.40%
合计		1291.92	100.00%



图：建设用地现状分布图



图：设施农用地现状分布图

2.1.3 上位规划解读

（1）功能定位

《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》中罗泾镇划入了宝山区北片区罗店城镇圈，属一般镇。

罗店城镇圈将是宝山区实现创新驱动、转型发展的重要承载地区，也是保障宝山区基本生态安全的重要生态空间，范围包括罗泾、罗店、月浦镇的行政范围，总面积134.0平方公里。未来将结合生态廊道和近郊绿环，推进郊野公园建设，并在城镇圈内启动白鹭公园、罗泾公园等城市公园的建设，发掘地域文化，塑造特色，从而形成网络化的绿道和生态格局，提高城镇圈内生活和环境品质。

罗泾镇定位为：宝山北部以环境优美、交通便捷为特色的生态宜居型新市镇的功能定位。罗泾镇规划以先进制造业为发展重点，严格控制保护陈行水库等底线生态空间，打造宝山北部重要的生态屏障，镇区内提升民生型的社会服务设施、市政、交通设施的建设，打造宜居镇区。

《宝山区罗泾镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》中对罗泾的定位为宝山北部，罗店城镇圈内的一般镇，未来将发展成：以环境优美、交通便捷为特色的生态宜居型新市镇。作为全区生态基底的重要组成部分，罗泾镇内重点落实嘉宝生态走廊、罗北路生态廊道与罗蕴河—潘泾生态廊道。同时，本单元作为罗泾镇郊野公园的所在地，也是全镇中远期生态建设的重要核心区域，将构建：集“公园、家园、乐园”为一体，与镇区相辅相成、有机共生的乡村振兴示范区。

图：罗泾镇郊野空间结构规划图

总结来看，本片区为宝山北部的重要生态空间，宝山乡村康养片区作为生态空间的核心承载区，应充分衔接上位规划底线生态空间要求，一方面进一步打响“水清、田秀、林逸、路幽、舍丽”的响亮“原生态”名片，建筑优良的生态基底和健康宜居的环境；另一方面将丰厚的生态家底转化为社会经济发展优势，吸引新产业入驻，为乡村振兴注入活力。

（2）发展规模

至2035年，罗泾镇将控制城市开发边界面积在25.5平方公里；控制建设用地总规模在31.0平方公里，其中24.04平方公里建设用地位于开发边界内，6.96平方公里建设用地位于开发边界之外。

本片区内规划建设用地374.3公顷，其中农村宅基地73.0公顷。

表：罗泾镇主要发展指标

主要指标	《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》	《上海市宝山区罗泾镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》
农村户籍人口规模	--	0.7
常住人口	8.5（全镇）	1.0（农村）
建设用地总规模(ha)	696.2	696.2
农居点规模(ha)	--	94.15

（3）空间管制要求

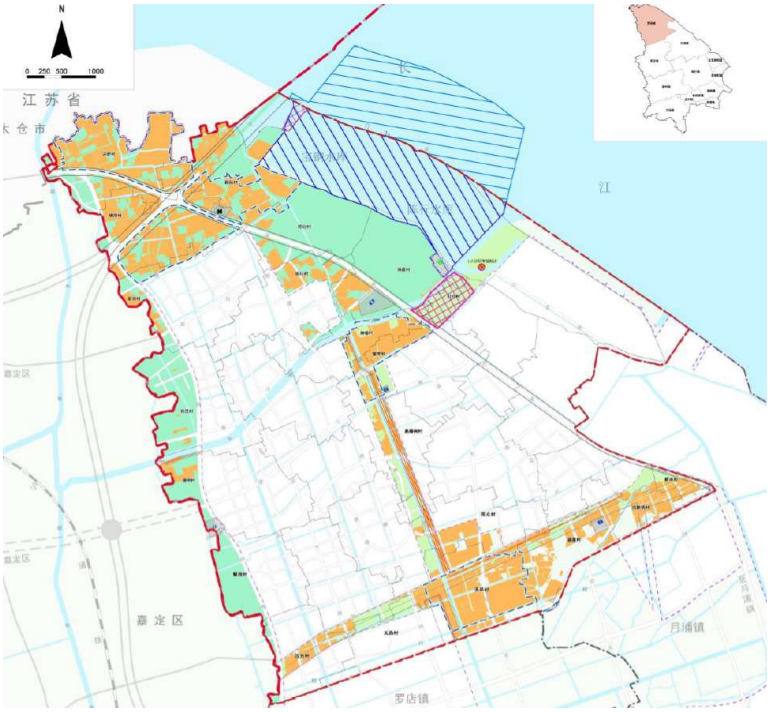
《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》中规划陈行水库、宝钢水库划定为二类生态空间，划定面积为3.6平方公里，纳入生态保护红线实施刚性管控。重点控制 3 条生态廊道：嘉宝市级生态走廊、罗蕴河—潘泾生态与罗北路区级生态走廊。

至2035年，罗泾镇内将落实大型区域公园1处，即罗泾郊野公园；地区公园2处，分别为白鹭公园和罗泾公园。

图：罗泾镇街镇指引图

《宝山区罗泾镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》中划定饮用水水源一级保护区357.4公顷，划定饮用水水源二级保护区337.0公顷。划定永久基本农田保护区662.7公顷。划定市、区级生态走廊1163.88公顷。划定重要林地34.4公顷。

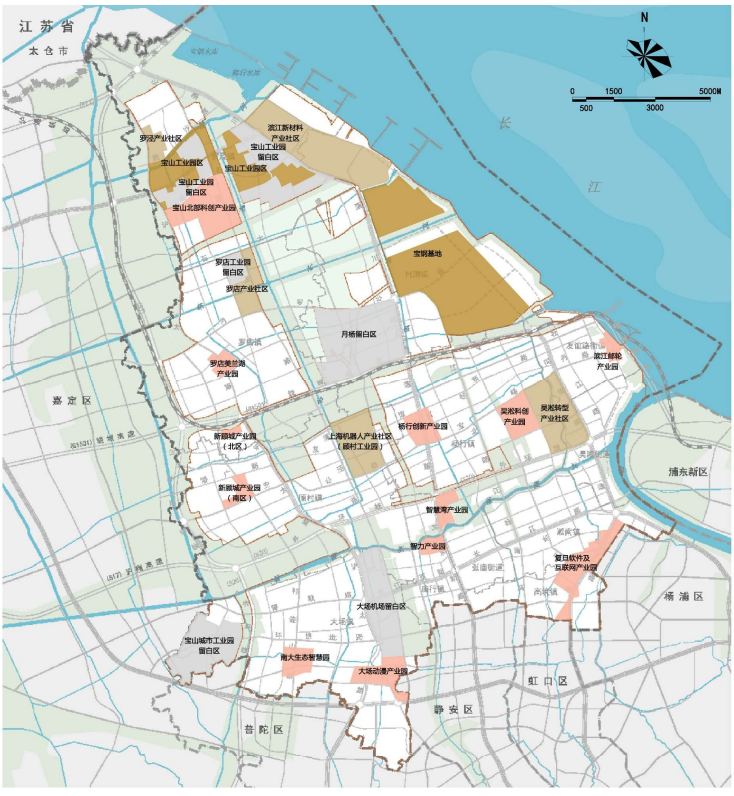
总结来看，本片区乡村康养片区大部分位于刚性空间管制区域，包括西片区的基本农田保护区，中部水源涵养区和东部罗泾生态涵养林。



图：罗泾镇郊野单元（村庄）规划-空间管制分区图

（4）产业导向

《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》中，罗泾镇所在的北部片区为先进制造业片区，该片区包括罗泾镇、月浦镇、罗店镇（局部），结合罗泾港转型调整，促进港区联动，依托北部便捷的对外交通网络和徐行枢纽站进行水陆联运，打造智能装备制造、新材料、新一代信息技术、生物医药等战略性新兴产业，培育与生产紧密结合的研发型产业园区，建设成为面向长三角地区的先进制造业承载区。其中镇区北部为沿江生态休闲旅游带。



图：罗泾镇产业空间布局规划图

《宝山区罗泾镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》中，镇区以北的洋桥、塘湾、新陆村等区域产业发展，以发展现代农业和旅游服务业为重心。

一产发展以优化提升为要点，积极发展科技生态农业，确保全产业链的安全性，引入和培育绿色农业品牌，推广有机生产理念与技术，达到农业生产绿色循环效果。进而实现生产基地无环境问题，收获、储藏、运输环节无污染，为发展有机农业提供基础。未来可引进或培育有机农业品牌，倡导绿色饮食观念，提升生产能级。以有机产品认证为开端，发展全生产链的有机化，进而实现农田有机化、耕作有机化和两段无害化。

在三产发展上，充分利用村集体存量工业仓储用地，建设乡村休闲和农业旅游设施。通过创新模式化运作三产，以集体经济组织和社会资本合作为契机，打造旅游游憩产业。其业态重点发展乡野旅游观光、休闲度假、康体疗养等休闲旅游产业；积极开展科普教育，基于本地动植物资源，开展自然环境教育、研学旅游、知识普及等科普教育活动。

总结来看，宝山乡村康养片区以科技生态农业和沿江生态休闲旅游产业为主，主打“六次产业”概念，强调一二三产有机融合。

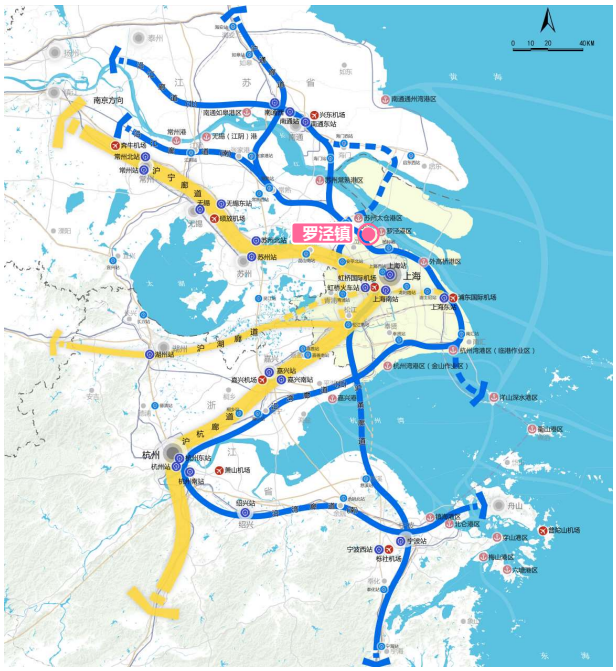
图：罗泾农业产业特点

2.2 资源禀赋

2.2.1 区位交通

罗泾镇距离宝山主城片区仅10余公里，属于临近主城片区的近郊区域，又位于沪苏边界，拥有衔接中心城和直面长三角的双重地缘优势。片区通过沪太路、北蕴川路等城市道路与主城片区相连，且规划S7沪崇高速的建设将强化罗泾镇作为城镇交通联络的门户口岸作用。

不同于金山、青浦等远郊长三角一体化前线，本片区既位于近郊，与主城区通勤交通便利，又是上海的北门户，直接辐射太仓、昆山等周边及长三角城市，区位独特极具竞争力。S7沪崇高速公路未来将是上海浦西地区与崇明的连接线，二期工程月罗公路至宝钱公路已开工，未来向东北方向接沪崇越江西线进入崇明岛，并与陈海公路、沪崇苏高速相接，将进一步提升本片区的交通区位。



图：长三角一体化中罗泾区位

图：S7规划路线图

图：罗泾镇周边交通

2.2.2 历史文化

罗泾镇杂合江南农耕及长江渔樵的特殊区位，拥有丰富的人文历史底蕴和文化发展基础。罗泾是上海非物质文化遗产“十字挑花”的诞生地，连续两届荣获“上海民间文化艺术之乡”。物质文化遗产包括始建于南北朝的萧泾古寺、侵华日军罗泾大烧杀遇难同胞纪念碑爱国主义教育基地。非物质文化遗产包括中国漫画名人沈同衡、沪剧创始人丁婉娥出身地、十字挑花等。整体来说，罗泾镇非物质文化遗产资源十分丰富，名人辈出，而物质文化遗产不多，文化资源需要深入挖掘。

《神笔马良》
上海天古数码公司

侵华日军罗泾大烧杀
遇难同胞纪念碑

“古韵新彩”
民间文化节

“一鸣惊人”
农民篮球联赛

图：罗泾非物质文化遗产

2.2.3 自然资源

宝山区乡村康养片区拥有难以复制的江海林田复合资源。

片区位于长江入海口，其内生态涵养林、高标准良田已形成规模，处处见林见田。在此资源基础上形成四个千优势和四个百工程。与此同时，拥有向日葵、鼠尾草、萱草等多种观赏花卉和迷迭香、薄荷等林下植物资源，以及萤火虫观赏点、候鸟基地等多种动物资源。

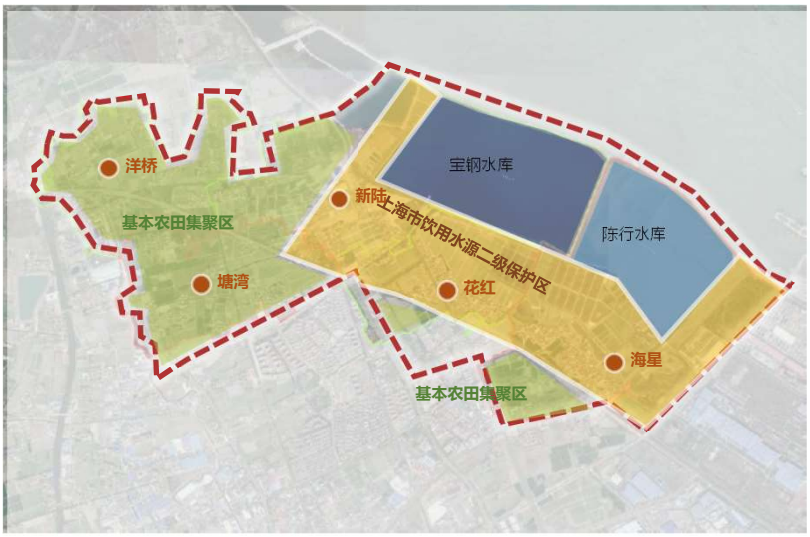
四个千优势：川纪路北侧的千亩涵养林、海星村的千亩蟹塘、花红村的千亩良田、新陆村的千亩蔬菜大棚；

四个百工程：百亩菜园、百亩果园、百亩荷园和百亩油菜花园；

尽管本片区生态资源优势十分突出，但水源保护、耕地保护任务繁重，海星、花红、新陆三村位于二级水源保护区，新陆、塘湾两村主要位于基本农田保护区，经济产业发展受到一定限制，需要转变思维方式转换发展动能，发展绿色健康产业。

图：片区自然资源

图：四个千四个百分布



图：片区自然资源保护范围

2.2.4 产业基础

（1）农业生产规模连片，绿色认证率高

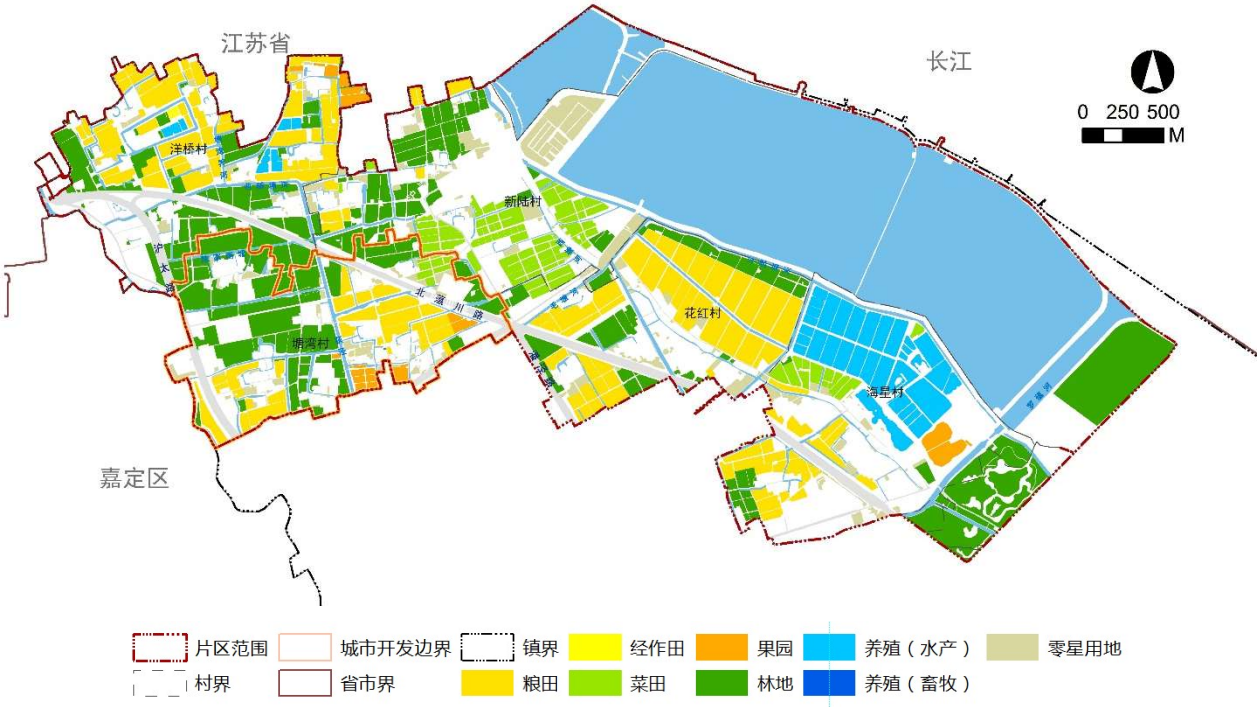
从规模上看，罗泾片区现状以水稻种植、水产养殖为主，其中粮田规模141.98公顷，占比30.4%。从分布上看，大多数用地已经过整治，尤其是花红的千亩粮田、新陆的千亩菜田，以及塘湾、海星的林地，分布集中、规模成片，农田肌理完整有序。绿色、有机农产品认证率30%。

表：农业种养殖现状一览

种养殖类型	洋桥村	塘湾村	新陆村	花红村	海星村	其他区域	总计
粮田	41.49	23.28	4.72	55.92	16.48	0.09	141.98
菜田	0.00	1.87	26.48	1.31	6.60	0.00	36.27
经作物田	0.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39
零星用地	3.48	6.80	20.79	6.17	4.71	0.00	41.94
果园	3.34	4.13	0.00	0.00	4.32	0.00	11.79
林地	36.53	50.62	27.94	19.16	4.66	49.26	188.18
养殖（水产）	3.28	0.00	0.00	0.00	42.59	0.00	45.87

五个“一”
生态农产品

“一袋米” “一对蟹” “一篓鱼” “一篮菜” “一蒸糕”



图：农业种养殖现状分布图

（2）五村定位鲜明，形成各自特色的一村一品产业基础

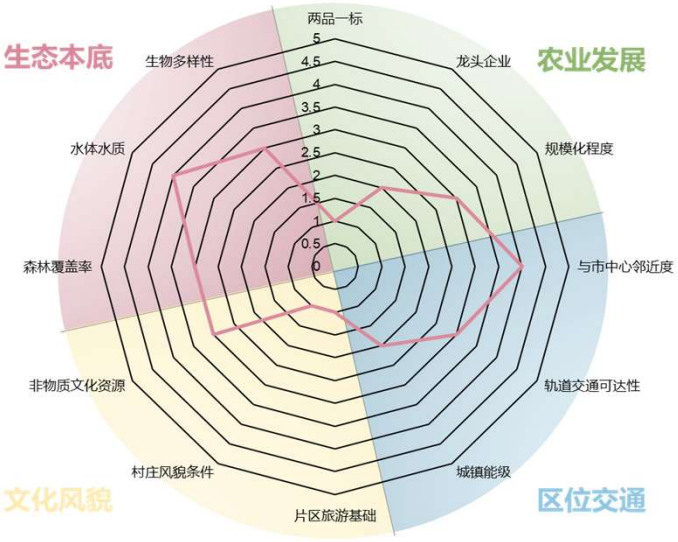
塘湾村目前以馨月汇母婴健康管理中心为核心发展母婴康养产业，同时发展了中国妇幼保健培训基地、母婴护理培训学校、母亲文化园等母婴相关产业；海星村依托沪宝水产已形成长江蟹与特色鱼虾养殖等产业基础；花红村依托千亩良田、十字桃花艺术等资源发展农业种植、农耕文化体验等主要产业；新陆村目前依托正大景瑞农业等龙头企业发展蔬菜种植，高效蔬艺和森林体验为副产业；洋桥村形成以宝农34优质水稻、红梗芋艿为特色的农产品生产主产业和农业休闲观光等相关产业。尽管本片区已经初步形成了一村一品特色较为鲜明的产业基础，母婴康养亦带来三产融合新机遇，但仍面临乡村产业趋向同质竞争、品牌差异化不明显等问题。

图：一村一特色

2.2.5 比较优势分析

从农业发展、区位交通、文化风貌、生态本底4大方面12个维度，分析宝山乡村康养产业片区的现状资源优劣势。

罗泾凭借生态本底和区位交通，在13个农业质量片区中脱颖而出，形成自身比较优势。



图：罗泾镇现状资源优劣势分析

表：罗泾镇现状资源评价指标表

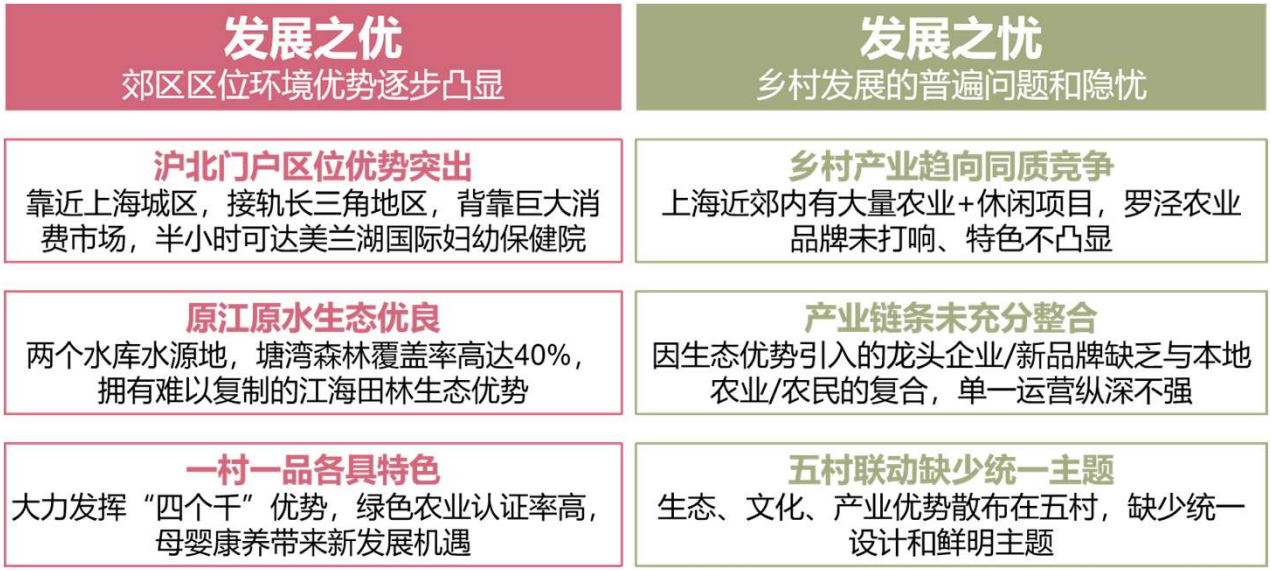
分类	维度	评价因素	罗泾情况	得分（0-5分）
农业发展	两品一标	绿色农产品、有机农产品、地理标志产品	罗泾无地理标志农产品，绿色农产品认证率一般	1
	龙头企业	规模化经营、具有独立注入资格的企业	罗泾无国家级龙头企业，市级龙头企业在全市处于中下游水平	2
	规模化程度	农作物耕种机械化率、土地适度规模经营比例、农产品加工产值占农业总产值比重	罗泾依托景瑞农业等企业，农业机械化率较高、蔬菜基地、水稻基地、生态循环水产养殖基地均发展较好	3
区位交通	与市中心邻近度	直线距离	属于上海市近郊，与市中心邻近度较高	4
	轨道交通可达性	与最近地铁站的距离	无轨道交通直达，与最近地铁站距离10公里左右	3
	城镇能级	与中心镇的距离	靠近罗店中心镇	2
文化风貌	非物质文化资源	节庆活动、传统手工艺、表演艺术等	罗泾十字桃花为上海市非物质文化遗产，享有“上海民间文化艺术之乡”美誉	3
	村庄风貌条件	是否为历史文化名村、是否含历史文化街区、历史建筑等要素	罗泾镇内无历史文化名村，物质文化遗产较少	1
	片区旅游基础	与重大旅游项目的距离	罗泾距重大旅游项目较远	1
生态本底	生物多样性	生态基质类型 野生动物栖息地	江海田林生态基质多样，但缺乏野生动物栖息地	3
	水体水质	是否靠近水源地	海星、花红、新陆三村位于二级水源保护区	4
	森林覆盖率	森林覆盖率	森林覆盖率较高，拥有成片涵养林资源	3

2.2.6 小结

宝山乡村康养产业片区具有独特的自身优势。发展优势首先在于沪北门户区位优势突出，其靠近上海城区，接轨长三角地区，背靠巨大消费市场，半小时可达美兰湖国际妇幼保健院，可衔接中心城区优势医疗等公共服务资源向外辐射。其次，原江原水提供了优良的生态本底，自然禀赋极为优越，“江、河、田、林”一应俱全，是重要的生态基底与绿色屏障。再次，目前已初步形成了一村一品、各具特色的产业基础，“四个千”发展优势明显，绿色农业认证率高，母婴康养带来新发展机遇。

但其发展也面临着乡村振兴和产业发展中的隐忧与挑战。首先是乡村产业趋向同质竞争，在上海近郊区域内的大量农业休闲项目中，罗泾农业品牌尚未打响、特色不凸显。其次，乡村振兴缺乏支柱产业，整体产业体系有待构建，产业链条未充分整合。罗泾镇目前母婴产业头部效应不强，引领带动效应不明显，新品牌缺乏与本地农业、农民的复合，单一运营纵深不强。且一产主要以种植粮食、蔬菜作物为主，整体上已初具规模，但在科技农业建设与产业链延伸上仍有进一步提升空间。再次，五村联动缺少统一主题，生态、文化、产业优势散布在五村，缺少统一设计和错位发展的鲜明主题。

目前随着馨月汇、正大景瑞等乡村龙头或新产业的植入，罗泾片区围绕乡村振兴的主旋律，正逐步从分散走向聚合、从盆景演变风景，并积极拓展绿色都市农业和乡村新产业的复合，努力实现有竞争力和可持续的发展。



图：宝山乡村康养产业片区发展优劣势分析

2.3 市场需求

2.3.1 政策视角：“健康中国”与“乡村振兴”双轮驱动

（1）乡村振兴

“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”，是党的十九大报告提出的实施乡村振兴战略的总要求。明确了阶段性重点任务。针对农业结构性矛盾突出，产业分布散、链条短，综合效益和竞争力不强等问题，明确要以农业供给侧结构性改革为主线，促进乡村产业兴旺。加快推进农业由增产导向转向提质导向，坚持质量兴农、品牌强农，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，推动乡村产业振兴。

对于上海而言，乡村是卓越的全球城市的稀缺资源。上海要成为国内国际双循环的节点与跳板，郊区乡村是城市核心功能重要承载地和城市核心竞争力的战略空间。其路径之一就是塑造“上海服务”品牌提升城市核心功能和辐射带动能力，推动生活性服务业向精细化和高品质提升，全面提升城市精细化管理服务水平，不断满足人民群众多样化、个性化、高品位的服务需求。2019年发布的《关于推动我市服务业高质量发展的若干意见》提出，要促进郊区服务业特色化发展，依托郊区自然人文资源，强化郊区特色元素，提升商务环境，完善服务配套，重点发展商贸、文化、旅游、体育、养老等生活性服务业，注重营造绿色低碳的人居环境和生态环境，满足居民的生活性服务消费需求。

（2）健康中国

“健康中国”战略的提出立足于人的全面发展和社会主义现代化的发展要求。《健康中国2030规划纲要》已把健康摆在优先发展的战略地位，立足国情，将促进健康的理念融入公共政策制定实施的全过程，加快形成有利于健康的生活方式、生态环境和经济社会发展模式，实现健康与经济社会良性协调发展。积极促进健康与养老、旅游、互联网、健身休闲、食品融合，培育一批有特色的健康服务管理产业。加强重点人群健康服务，提高妇幼健康水平，促进健康老龄化。规范发展母婴照料服务。培育健康文化产业和体育医疗康复产业。打造一批知名品牌和良性循环的健康服务产业集群，扶持一大批中小微企业配套发展。

《纲要》确立了“以促进健康为中心”的“大健康观”、“大卫生观”，提出将这一理念融入公共政策制定实施的全过程，统筹应对广泛的健康影响因素，全方位、全生命周期维护人民群众健康。

罗泾要立足两大战略，通过战略思考与规划引领，积极探索上海乡村振兴与农业高质量发展的新路径和“三农”可持续发展的“健康”模式。

案例：日本乡村康养

日本在森林康养助推乡村振兴有很多值得借鉴的方面。首先，日本将丰厚的森林资源条件转化为康养生态基底。日本森林面积为2574万公顷，森林覆盖率为68%，人均森林面积为0.25公顷。茂密的森林给日本人民进行“森林浴”创造了良好的条件，每年约有8亿人次到林区游憩、沐浴，享受森林带来的身心愉悦。在此基础上，日本共建设有1055处“休养林”，每年约有1.1亿人到访。在2003年，愿意通过森林浴放松身心的日本人已经达到25.6%。

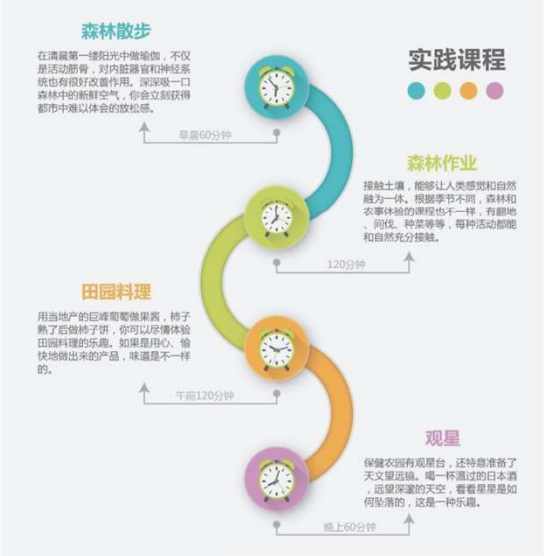
表：日本森林疗法基地基本情况

森林休养种类	数量（处）	面积（万 hm^2）	到访人数（百万人）	主要森林休养基地
自然”休养林”	88	10.3	12	高尾山、赤沢、屋久岛
自然体验教育林	159	3.1	7	箱根、轻井沢、上高地
景观林	464	17.6	61	摩周、岚山、宫岛
森林运动林	55	0.7	1	风之松原、筑波山、扇之仙
野外运动地区	184	4.5	23	藏王、玉原、苗场
风景名胜探访林	105	2.0	6	层云峡、驹岳、穗高
合计	1055	38.3	110	

二是日本将发展森林疗法基地建设作为推动森林康养的一个重要手段和方式。最初开展森林疗养时，只在一处郊区森林区域建立特殊医院，由医院的建立者在这里实践森林疗法。从2003年起，在《森林疗法基地构想》等政策的刺激下，日本森林疗养学会正式建立，开展森林疗养基地建设，并通过森林疗养基地认证保证基地的标准化、合规化建设，为森林康养产业快速发展打下一个良好基础。

三是加大政府投入开展森林疗养的研究，促进产业发展。森林疗养的研究，特别是在刚刚起步时，得到了日本政府的大力支持。2004-2007年，日本农林水产省投入了1.5亿日元，日本文部省投入了1.2亿日元用于森林疗养的研究，地方政府每年也拿出一定经费用于森林疗养的研究。这些研究为森林康养的发展提供了保障。

四是引进社会资本促进产业发展。森林疗法在2003年后得到长足发展，帮助人们开展修行，满足放松的需求，不少企业也加入到森林疗养行业，获得了可观的经济效益。为了进一步刺激产业发展，这些企业还积极保护当地的森林资源，同时养护了一些经采伐的林地，在一定程度上保护和发展了森林资源和生态环境。



图：日本森林疗法基地实景

案例：乌镇雅园——学院式养老

1）发展基础

养老背景：长三角区域深度老龄化的背景下，郊野型适老地产及老年人精神需求匹配依旧空白。

区位条件：位于国家5A级景区乌镇，地处江浙沪“金三角”之地，交通便捷，客源腹地广。

2）学院式养老要素总结

优美的居住环境：强调朴、拙、秀的田园意向，以原生态自然景观，加以江南园林式造林手法，诗情画意。

健全的健康、医疗、护理配套：家门口顶级医疗服务让老人们“老有所医”，健康老人可以自己安排生活，半自理老人可得到部分医疗辅助，全护理老人在养老中心得到全方位照料。

贴心的颐乐服务体系：“类老年大学”形式构成园区内老年人的日常组织形态，涵盖颐、乐、学、为四个维度。

一个半小时生活圈：40分钟进上海、90分钟到浦东。

高性价比：70年产权、绿城口碑的120万产品价位。

图：乌镇雅园平面图

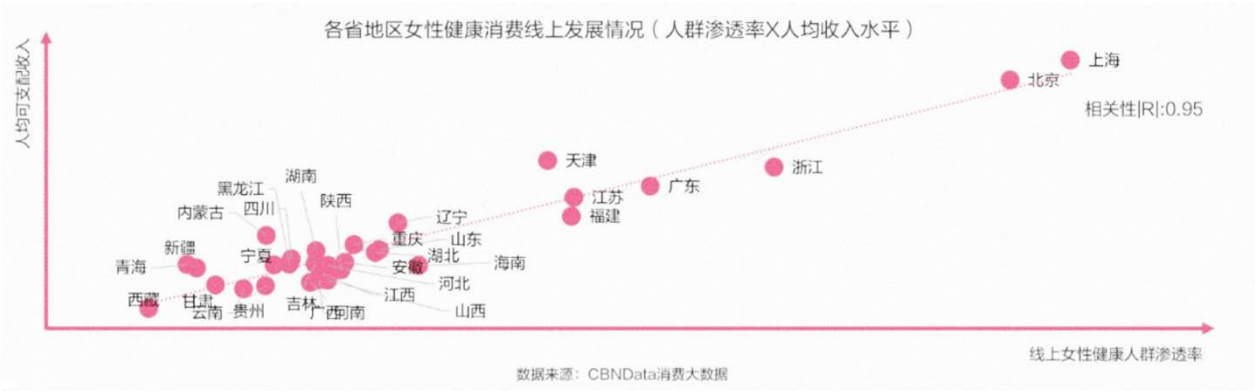
图：乌镇雅园区位

图：乌镇雅园实景设计

2.3.2 产业视角：消费升级促进母婴产业持续火爆

（1）中国女性生理健康的认知度和关注度不断提升

越来越多的女性开始关注自身健康和保养，女性健康相关线上消费三年间保持两位数增长。25-34岁女性是健康领域消费的主力人群；18-24岁女性的健康消费增长迅猛，她们的健康消费力不容小觑。“她经济”带来“她力量”，女性成为大健康的推动者和受益者，从而导致医美和女性生殖保健行业是中国是发展最快的行业之一。各地区女性健康消费意识与人均收入水平息息相关，上海、北京等一线城市对健康消费的接纳度远高于其他城市。根据大数据分析，养生保健和孕婴健康是女性日常最为关注的品类，但二者在消费上潜力未完全激发，说明产品服务仍有提升空间，市场潜力巨大。



图：各省地区女性健康消费线上发展情况

图：线上女性消费品类分布

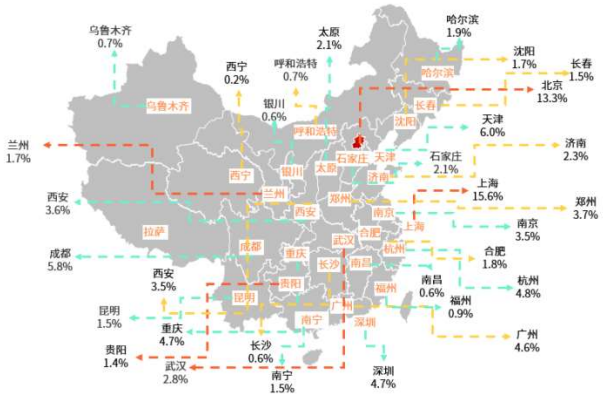
（2）母婴服务产品持续分化，相关需求纵向延伸

随着人口数量，尤其是婴幼儿数量的增加，必将带动国内母婴产业的影响。但母婴家庭服务行业的发展已有十数年，随着现有服务市场趋饱和，树立特色，深入挖掘成长向、家庭向和女性向需，打造服务集成平台成为逐鹿母婴赛道的重要趋势。成长向延伸需求中，健康类和早教类服务是核心，从儿科诊所到妇产儿综合医院，从故事、儿歌、绘本等早教内容到编程、围棋、钢琴等素质教育类目，多元服务商不断涌现。

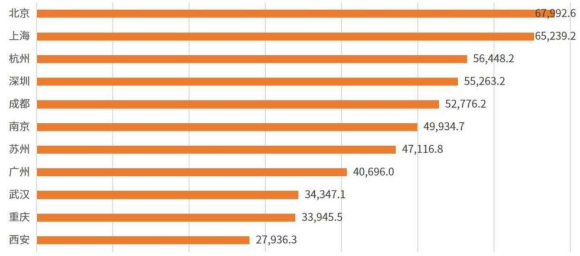
家庭向延伸需求中，儿童看护、亲子玩乐、亲子旅游、家庭理财等方向的母婴家庭服务逐渐增长，综合服务平台的业务边界持续拓展。

女性向延伸需求中，无论是育儿相关的产后护理、心理健康等方向还是宝妈个人发展相关的衣着搭配、护肤化妆等方向，均受到育儿人群的广泛关注，相应地，服务供给不断增长。

截止2019.06，上海有1143家月子会所，但乡村地区月子会所尚为空白。首家乡村月子会所“馨月汇”入驻罗泾，将给乡村注入新的发展动力，开辟乡村母婴康养和集成服务的新赛道。



图：2019年中国主要城市月子中心商户分布情况

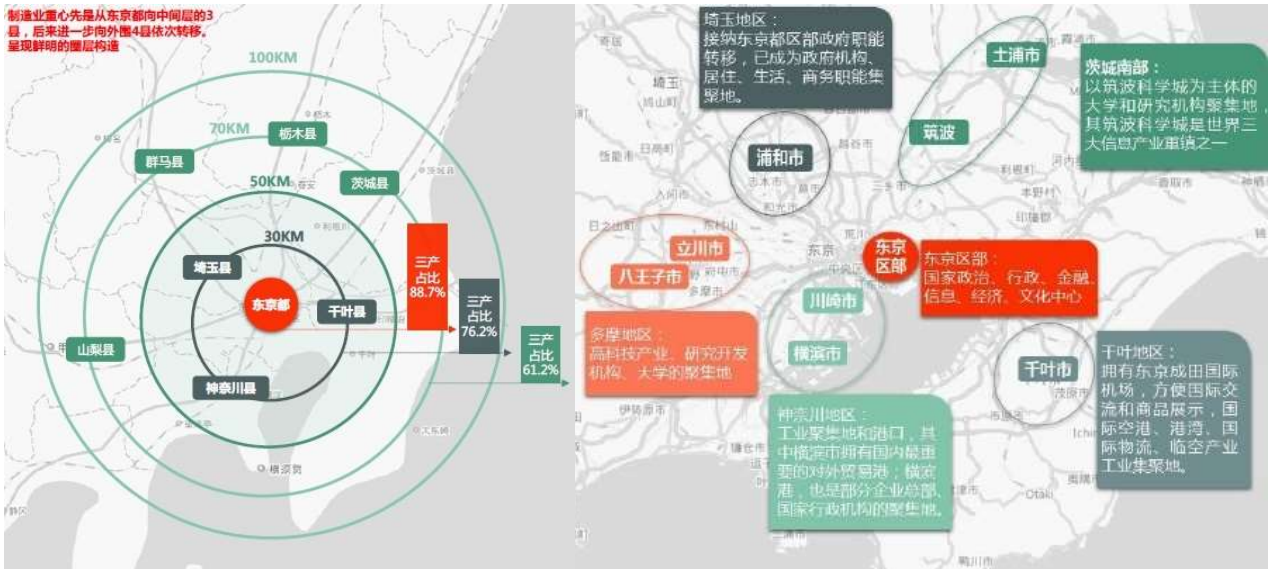


图：2019年6月中国热门城市月子中心人均消费价格（元）

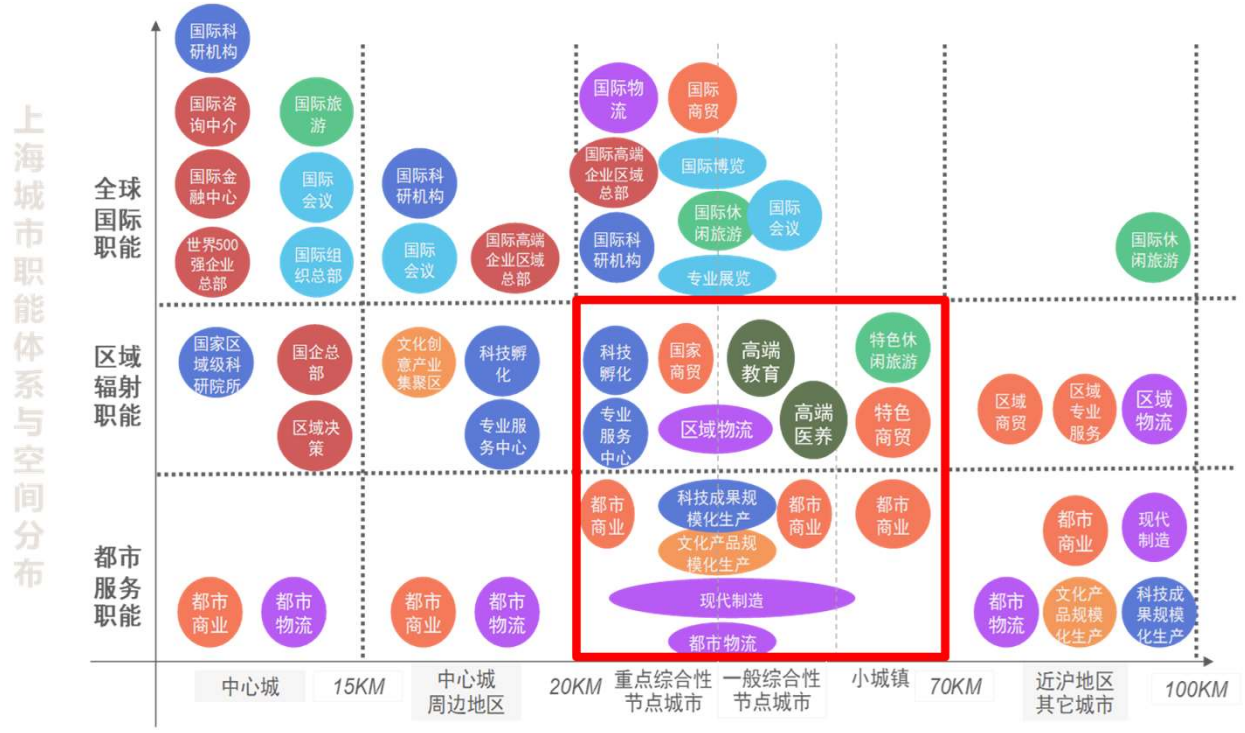
图：2018年中国母婴家庭人群服务需求点梳理

2.3.3 空间视角：承接高端服务业外溢，承担区域辐射职能

从城乡统筹的空间视角来看，上海乡村是承接中心城非核心功能的排头兵。作为“提升城市能级和核心竞争力的战略空间”，罗泾应面向长三角，承接特大城市功能外溢，通过承接中心城过度集聚、非中心城必需的部分地区级文教体卫功能（如教育、医疗产业，如高端教育、“三甲”医院的住院治疗功能）。通过区域协调选择合适的发展空间，从而抓住机遇、吸引承担适合其功能定位的产业转移，与城市统筹协调发展。



图：东京都市圈主要“业务核心城市”及其职能



图：上海城市职能体系与空间分布

一体化的发展要求下，区域共享高品质医疗资源，逐步形成医疗资源一体化发展的新格局。上海拥有较多优质的医疗资源，近年来周边长三角地区前来就诊患者逐年增长。

2013年，具有国际水平的国际和平妇幼保健院美兰湖分院在北上海正式开业。不仅弥补了整个宝山区在妇幼保健高端医疗领域的空白，满足了北上海人民对妇幼保健专业资源的需求，也为长三角居民提供更便利的健康服务选择。背靠优质医疗资源，面向长三角，罗泾依托特殊的地理区位应承担更多的区域辐射职能。

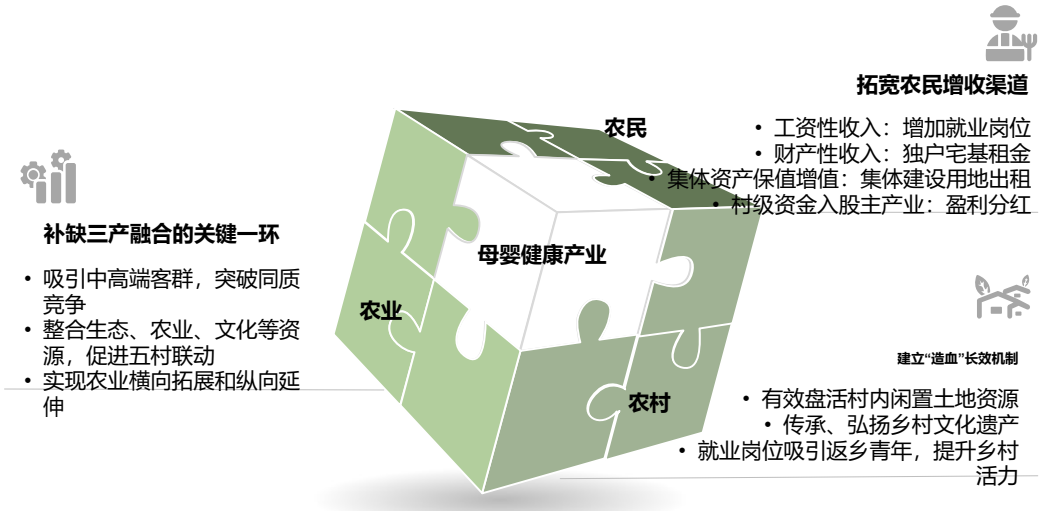
图：国际和平妇幼保健院美兰湖分院区位图

2.4 发展机遇与挑战

2.4.1 发展机遇

宝山康养片区的自身优势：郊野的生态环境、公园式的景观设计、充足的民宿资产，使得罗泾发展新产业有优势、有空间。

母婴新产业与罗泾的契合：沪内的医疗资源、有竞争力的服务价格、新鲜健康的食物，使得对环境安静、饮食健康的母婴康养行业青睐罗泾。



图：母婴健康产业为罗泾乡村拼上核心拼图

2.4.2 发展挑战

第一个母婴主题的乡村空间：作为全国第一的母婴康养主题乡村，缺少成熟可借鉴的运营模式，如何打响品牌、聚合资源有待研究。

母婴新产业与农业的融合提升：新产业的注入要有利于农业高质量发展，有利于农民持续健康增收，有利于乡村兴旺发展，需要处理好母婴产业与传统农业之间的关系，做到共荣共促。

2.5 目标定位

2.5.1 总体目标

建设上海卓越全球城市城乡一体融合发展示范区　乡村母婴康养示范区

立足生态农业，面向万千家庭。发挥四个千亩优势，凸显郊野地区的生态价值，成长为北上海长江口原江原水的城市绿肺。

编织健康摇篮，护航幸福人生。面向中高端客群，培育大健康产业生态系统，形成罗泾品牌化特色化的乡村绿色康养基地。

打造城乡标杆，融汇近悦远来。依托母婴康养+周末休闲，立足上海，辐射长三角周边地区，打造上海北部体现城乡区域融合发展的乡村游憩休闲功能区。

2.5.2 规划策略

以生态农业为底，整合生态、农业、文化等资源，促进五村联动，积极培育新兴产业新动能，引领生态保护型乡村振兴新模式，实现从“一村一品”到“一镇一特”的全域发展目标。

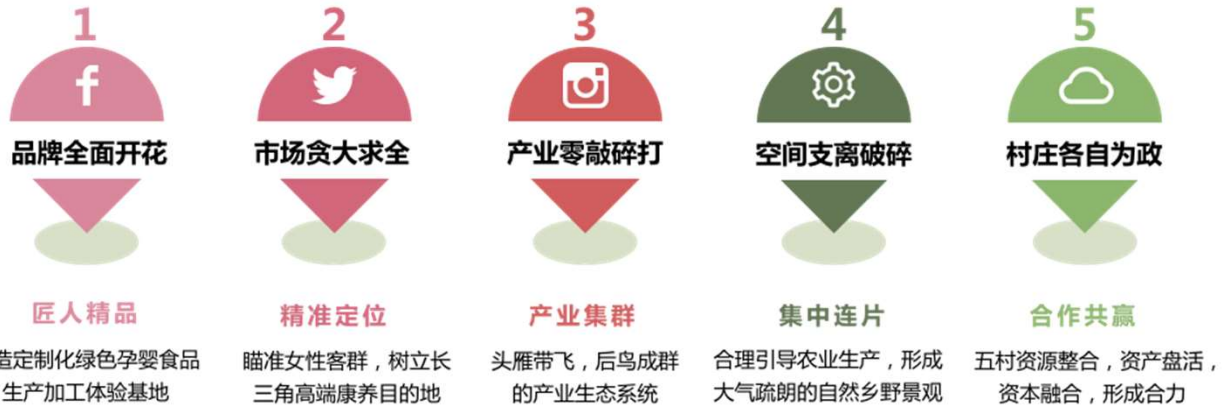
图：生态、农业、文化资源

针对市场贪大求全的低效发展模式，应把脉发展趋势，精准对接女性客群市场需求，打造长三角高端康养目的地。

针对品牌全面开花、产业零碎敲打的现状局面，应紧密围绕母婴康养核心主题，各村突出特色错位发展，合作共赢，形成头雁带飞，后鸟成群的产业生态系统。

针对郊野空间支离破碎、生态空间限制发展的困境，应将因生态保护限制发展的区域与周边捆绑发展，集中土地资源，整合连片发展，合理引导农业生产，形成大气疏朗的自然乡野景观。

针对村庄各自为政，管理隔阂的行政壁垒，应搭建五村联动平台，进行整体资产盘活，实现统一运营、长效振兴、合作共赢目标。



图：从“一村一品”到“一镇一特”

（1）匠人精品：定制化绿色孕婴食品基地

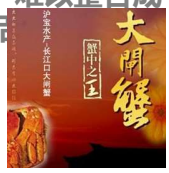
围绕孕婴健康食品，大力提升农产品商品化率和附加值。以市场需求为导向，以宝锦农业为依托，通过提高种源培育、分拣包装、深加工水平，做到农产品菜谱化、营养化、分级化、定制化，在绿色健康农产品基础上，为特定人群提供辅食、零食、特医食品、营养品等系列食品，打造舌尖上的精品。

（2）精准定位：长三角高端康养目的地

依托上海优质孕产医疗资源和教育资源，面向长三角关注孕产健康的高端女性群体，通过线上线下联动打造母婴康养社群和学习交流基地，为其提供高品质的康养、育儿、修复等服务

品牌全面开花

宝山及罗泾农业品牌多、类型齐全，但知名度低、地理认证少、难以整合成

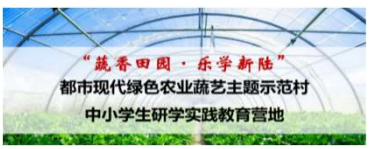


匠人精品

以绿色农产品为原料，携手营养学专家，向农产品精深加工延申，依托冷链物流，为本地和长三角客户提供针对各类人群的定制化健康餐食。

市场贪大求全

塘湾服务孕妇群体，新陆针对学生研学，海星吸引郊野游客，没有盯紧一处，瓜分蛋糕，市场定位不明确



精准定位

依托国际和平妇幼保健院（美兰湖分院），区域市场锁定：优先服务本地及长三角，拓展消费潜力
专项人群锁定：以母婴康养吸引新时代女性消费群体及家庭
消费模式锁定：郊野休闲一日游+疗养母婴长期居住

外，同时输出训练有素的月嫂、绿色健康的食品、丰富多彩的活动和专业的康养教育知识，从而提高客群的粘性使其成为罗泾的终身会员。

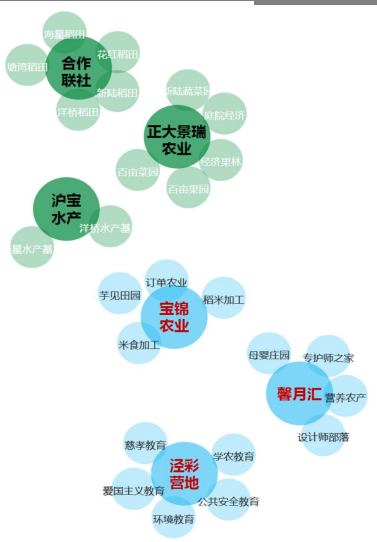
（3）产业集群：头雁带飞，后鸟成群的产业生态系统

发挥好龙头企业的带动作用，使片区内的的馨月汇、宝锦农业、正大景瑞、沪宝水产等企业相互合作，拓展销售渠道，丰富产品线，形成上下游关系，并带动区内外其他中小企业、合作社与个体农民共同发展创收，形成三产融合联动的产业格局。

（4）集中连片：大气疏朗的自然乡野景观

通过农田整理、土地流转、农业生产布局调整与农民集中居住，使原先碎片化的农业生产空间变得集中高效，有利于现代化农业生产手段和生产力、产品质量提高的同时，也形成了开

产业零敲碎打



产业集群

借力馨月汇、宝锦等龙头企业，发挥其在产业链整合和市场开拓方面的优势，带动上下游相关产业集聚，形成产业集群。大力引进健康食品研发、食品精深加工和文化艺术方面的龙头企业或科研机构，补缺产业链缺失，促进产业集群健康发展。

头雁：
新的业态、好的企业

创示范 迈先步

后鸟：
传统农业、乡村配套

奠基调、起后劲

聚焦重点片区 核心产品增效
以点带面，以强带弱，先期打造具有特色、适宜开发的区域，最大效率做好馨月汇等导流品牌。

差异特色互补 四季产品增亮
增加不同生长季的农产品，导入养生、餐饮等全时全季业态，补足淡旺季产品。

生态颜值提升 公共服务共享
增加不同生长季的农产品，导入养生、餐饮等全时全季业态，补足淡旺季产品。

依托农业基底 农旅融合共荣
利用复合现有的蔬菜基地、花卉园、水产品工厂等，植入旅游业态，活化周边空间。

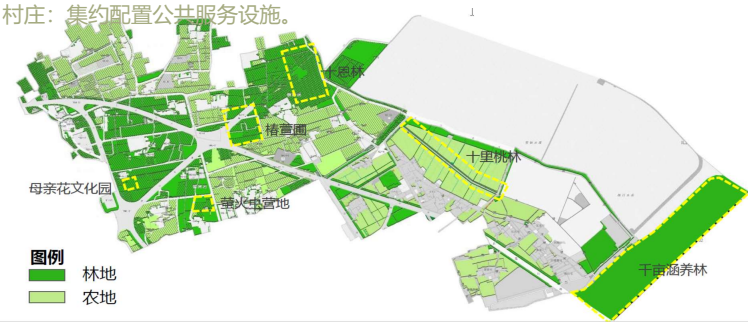
空间支离破碎

农业大区经过整治大地景观优美，村舍周边用地较为混杂，有待化零为整、用地归并

集中连片

继续推进土地整治，促进田、林、水、村进一步集中，塑造大地景观。

生态：扩大生态效益，培育生物多样性；
农田：促进农业规模化机械化生产，落实永久基本农田保护；
村庄：集约配置公共服务设施。



阔连片、疏朗大气的农业景观和自然优美的生态环境，四个千亩、四个百亩的出现使空间格局初具雏形，为片区发展休闲农业和康养产业等第三产业，吸引城市人群前来观光体验打下了坚实的基础。

（5）合作共赢：资源整合，资产盘活，资本融合

从原先的一村一品到以塘湾为核心打造母婴康养第一镇，片区五村从错位发展走向资源整合协同发展。产业方面，以塘湾的母婴康养产业为龙头，其余四村提供优质农副产品和健康食品。空间格局方面，花红、海星以恢复生态为主，洋桥、新陆、塘湾以发展经济为主，使经济发展与环境保护相协调，凸显乡村稀缺资源的价值。运营模式方面，在镇级成立平台公司招商引资，促进村、企合作，保障农民权益，统筹各村资源配给和利益分配。

村庄各自为政

一村一品成效难显
五村合作方见底色

- **塘湾：做强“一朵花”，母婴康养为特色**
  萤火虫产业+萱草产业为辅——**母婴康养村**
- **海星：做强“一对蟹”，渔事体验为特色**
  运动康养+科普亲子为辅——**长江口生态渔村**
- **花红：做强“一袋米”，农耕体验为特色**
  休闲农业+科普亲子为辅——**耕织传家村**
- **新陆：做强“一篮菜”，研学拓展为特色**
  多元蔬艺产业+森林体验为辅——**研学营地村**
- **洋桥：做强“一蒸糕”，农庄休闲为特色**
  芋艿产业+果香庭院为辅——**芋香田园村**

合作共赢

整合集体经营性建设用地统一配置，专注资源特色优势互补，三大产业板块相互引流，镇级平台统筹运营分配收益

2.5.3 核心启动区

（1）功能定位与建设目标

核心启动区为塘湾村，即母婴康养的核心区。该片区突出母婴康养为核心的产业导向，强化两大功能板块——“集约式母婴产后康养服务”。“基地式母婴行业从业人员培训”板块，开发孕婴食品提高农产品附加值，积极打造城市近郊乡村母婴康养产业模式与标杆。

（3）片区联动

近期

树立国内首个母婴康养村品牌，进一步做强母婴康养主题产业，带动绿色农业发展，集聚健康食品、研学教育、休闲旅游等相关产业，通过馨月汇、正大景瑞农业、沪宝水产等龙头企业的引领，引入新一批康养企业，打造康养产业集群。充分融合三次产业，形成完善的产业生态系统。

图：近期发展目标

远期

依托罗泾康养产业品牌，与上海主城区优势资源充分对接，打造辐射长三角的郊野母婴康养胜地。进一步打通上下游、延伸产业链，提升竞争力，推进农村产业融合提升。持续输出健康食品和育婴康养人才，向乡村源源不断地注入社会资本和就业岗位，使城乡资源融合、机会均等、成果共享，从而实现区域整体发展质量提升和共同繁荣，成为城乡统筹的标杆区域。

2.5.4 指标体系

结合片区实际和产业现状，结合高质量发展要求，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，共设置5类15个指标。

表：指标体系

目标	指标	单位	现状	2025年	2035年
高品质生产	种植业绿色农产品基地占比	%	68	100	100
	绿色、有机农产品认证率	%	30	50	55
	畜牧和水产绿色健康养殖占比	%	90.5	100	100
高科技装备	粮食无人化生产覆盖率	%	10	80	80
	畜牧和水产养殖智能化生产	%	10	100	100
	绿叶蔬菜生产机械化水平	%	50	80	80
高水平经营	土地流转率	%	90	95	98
	龙头企业数量	个	2	3	4
	农业产业化组织带动率	%	25	60	70
高值化利用	废弃物资源化利用率	%	80	100	100
	肥药包装袋和废弃农（地）膜回收率	%	100	100	100
	净菜上市比例	%	50	90	90
高效益产出	农民人均可支配收入	万元	3.4	4	6
	龙头企业销售额	万元	21550	30000	40000
	优质农产品品牌价值	万元	500	1000	2000

上海市宝山区乡村康养产业片区农业高质量发展规划

High quality agricultural development planning of Baoshan Shanghai

第二章

产业规划

Industrial Planning

产品设计 | 产业链模式
产业项目布局

3.1 产品设计

3.1.1 依托上海优质医疗资源

依托和睦家、红房子、国际和平妇幼保健院等国际一流妇幼机构和全球顶尖医疗康养人才等优质医疗资源，在馨月汇龙头企业的口碑、品牌和社会资源基础上，充分发挥罗泾直面长三角的区位交通优势，采取融合贯通的发展路径，致力于打造长三角母婴康养新模式，通过立体化、智慧化的医疗协作网络，为长三角城市群中高端女性群体提供更高质量的母婴健康管理服务。

案例：瑞士蒙特勒小镇

凭借其湖光山色生态环境优势及爵士音乐节的举办，形成优美的田园小镇、浪漫的爵士之都。进而借羊胎素的研发及使用，发展相关健康医疗产业，形成世界知名美容抗衰老圣地。在形成以羊胎素疗法为特色的医养产业链后，依托高端医疗养生资源，推出医疗养生旅游，带动休闲旅游度假，形成世界著名医疗养生之都。

图：蒙特勒疗养医院分布

案例：乌镇雅园

优美的居住环境：强调朴、拙、秀的田园意向，以原生态自然景观，加以江南园林式造林手法，诗情画意。

健全的健康、医疗、护理配套：家门口顶级医疗服务让老人们“老有所医”，健康老人可以自己安排生活，半自理老人可得到部分医疗辅助，全护理老人在养老中心得到全方位照料。

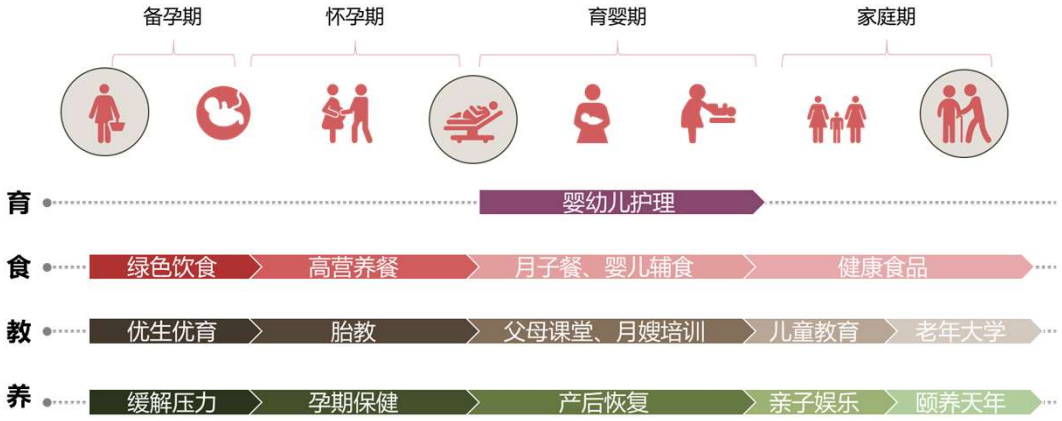
贴心的颐乐服务体系：“类老年大学”形式构成园区内老年人的日常组织形态，涵盖颐、乐、学、为四个维度。

一个半小时生活圈：40分钟进上海、90分钟到浦东。

图：乌镇雅园疗养医院分布

3.1.2 建立全生命周期的健康服务生态系统

通过纵向发展母婴产业的育、食、教、养等多类型产品，用鲜活食品、生态环境、休闲活动留人，成为一生流连忘返的目的地。同时横向将母婴产业向时间维度引流，未来母婴产业链不仅仅覆盖育婴期的婴幼儿护理、月子餐、婴儿辅食等核心产品，还将包括怀孕妈妈从孕前准备到孕后恢复到家庭成长期等各个时期的多项服务，建立全生命周期的健康服务生态系统。



图：全生命周期的母婴康养产业系统

案例：美国图森峡谷牧场

图森峡谷农场是美国首屈一指的健康养生度假胜地，其提供一系列度假养生服务，包括温泉水疗、传统和新型医疗、行为治疗、精神疗法、健身、营养以及美容等。从养生环境、养生项目、养生服务、养生居住四大体系打造健康管理功能中心+度假养生别墅为特色的健康管理小镇。在上述四大体系中，最为突出的当属其完善的养生项目体系和顶尖的养生服务体系。通过分析市场需求，精准定位亚健康群体，提供从精神康复到美容沙龙等上百种养生项目。

图：森峡谷农场养生项目体系

3.1.3 打通产业链，联动上下游

对基于自身特性而孕育的母婴康养产业集群进行整合挖掘，康养中心的运营可以带动精品大米、水产品的销售；旅游、研学路线的激活，又会进一步带动康养中心的发展。因此，在相关配套产品的研发、生产阶段不断形成产品的总和，将综合能量达到最大化，打通上下游产业链、构建全新的渠道生态链。

案例：森林康养助推乡村振兴

1840年，德国人为治疗“都市病”创造了气候疗法，称之为“森林医院”。日本森林面积为2574万公顷，森林覆盖率为68%，人均森林面积为 0.25公顷。茂密的森林给日本人民进行“森林浴”创造了良好的条件，每年约有8亿人次到林区游憩、沐浴，享受森林带来的身心愉悦。

在此基础上，日本共建设有1055处 “休养林 ”，每年约有1.1亿人到访，愿意通过森林浴放松身心的日本人已经达到25.6%。

日本森林康养包括以下产业基础，一是理论创新，建立了世界上最先进科学的森林养生功效测定技术；二是制度建设，日本在2001年制定森林疗养基地认证制度和开展固定的森林疗养课程；三是专业人员认定，设置了森林疗法向导和森林理疗师资格制度，拉动当地村民就业；四是对国有“休养林”给予资金支持。

森林疗养基地模式

基础设施完备：森林步道、瑜伽教室、健身房、读书角、观星台、心理咨询室、按摩室等活动空间。

丰富的自然资源：植被丰富，既有森林又有花园、农田、果园，为康养服务提供了良好的自然基础。

专业化人才：配备了具有专业资质认证的老师，包括芳香疗养师、森林疗法师、心理咨询师和按摩师等。

人性化的住宿体验：不同时长的住宿计划和停留计划。

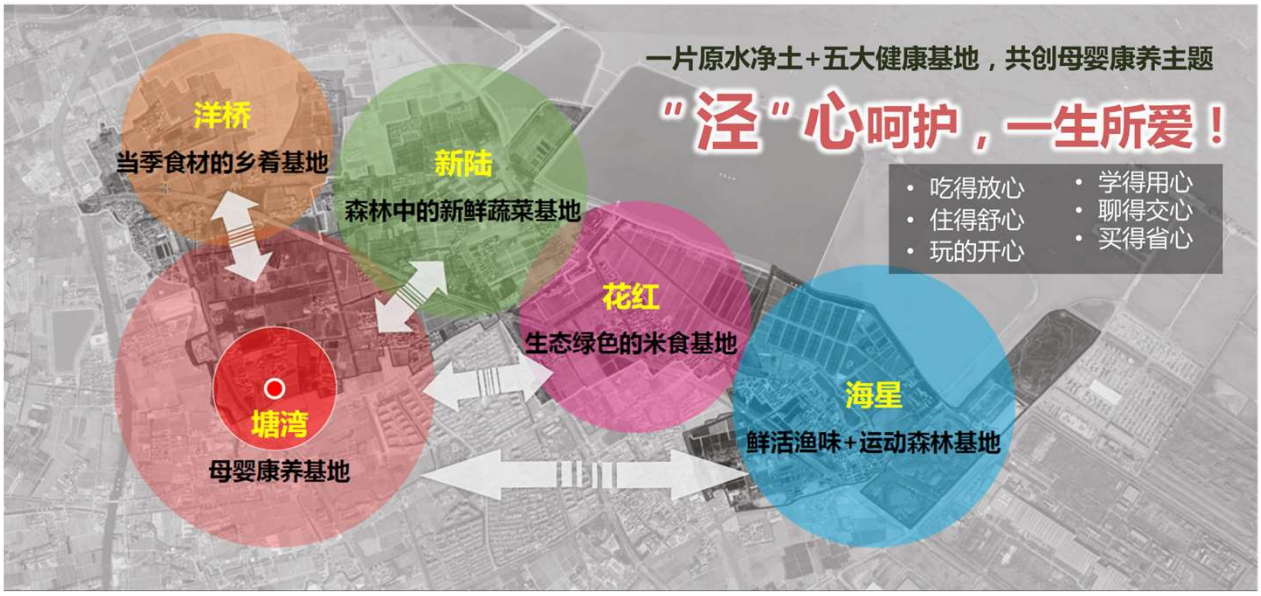
图：日本极具特色的森林康养

3.1.4 主题策划与特色产品

（1）产品主题

“泾”心呵护 一生所爱

依托罗泾五村优良的原水净土构建各具特色的五大健康基地，共创“泾心呵护，一生所爱”母婴康养主题的高质量发展示范区。



图：主题策划

上游 原料及服务生产	**月子餐，物美价高** 专门提供月子餐的企业，食材质量及营养均衡为其核心价值，呈现**高价格高品质**重口碑特点。	**服务人员，专业培训** 提供月嫂、育婴师、营养师、产后理疗师等**专业化服务人才**，以高品质服务进行差异化竞争。	**技术设备，科学养护** 提供乳房管理、头盖荐骨、温灸熏蒸、骨盆锻炼等科学技术手段作为**独特卖点**。
中游 月子会所服务集成	**园区管理式会所** 依托于**馨月汇**，物业设施好，提供更加优美幽静的环境，易于形成品牌效应；但前期投入过大，成本回收期长。	**社区家庭式会所** 专业医护人员出来创业，**租借村民房屋**提供一对一的专业定制服务，成本较低。	
下游 母婴康养延伸产业	**网络授课：母婴知识** 适龄夫妻受教育程度提高，科学备孕及养育成为重点需要，通过线下、线上学堂进行**知识授讲、口碑传播**。	**产后护理：明星效应** 女明星产后的迅速恢复产生一定示范效应，吸引年轻妈妈**护理美容、身材恢复**，毛利润高，市场需求大。	**婴儿早教：科学养育** 提供婴儿**早期教育**及科学养育服务，包括抚触、游泳等，婴儿玩具、婴幼儿图书教材销售、婴儿影楼等服务。

图：全产业链产品策划

（2）产品构成

围绕“泾”心呵护，打造六大暖心产品服务，即吃得放心、住得舒心、玩的开心、学得用心、聊得交心、买得省心。

吃得放心
本地新鲜绿色食材

营养均衡的月子餐

绿色健康的婴儿辅食

罗泾十大名菜、针对孕妇、婴幼儿**无污染、高营养、订单化**的农产品

住得舒心
优美人居环境

设施完善的康养居所

开门见林的归园田居

星空营地、设计师之家、民宿、宿舍、月子会所等多种住宿产品

玩的开心
丰富乡野娱乐活动

携家共游的郊野公园

躺着看星星的泡泡屋

休闲垂钓、学农实践、耕织文化、鱼事文化、果蔬采摘等体验项目

学得用心
大自然的教育殿堂

生物认知的大自然课堂

传统农耕文化的耕读园

寓教于乐，在游玩中**认知生物、国学农耕**、启发思维、陶冶情操

聊得交心
拓展人际网络

准妈妈人群交流对话空间

知己好友聚会踏青

机构线下活动，增加群体对话机制；**好友私人聚会**，增加亲密指数

买得省心
绿色产品配送

自有电商平台

特产超市试吃品鉴

乡村特产体验中心，**会员制订单农业，**网上下档，送货上门，

图：产品构成

（3）分村主题特色

依托优质生态资源，打造一村一品的特色产品线，其中塘湾为母婴康养基地，洋桥为当季食材的乡肴基地，新陆为森林中的新鲜蔬菜基地，花红为生态绿色的米食基地，海星为鲜活渔味+运动森林基地。

塘湾村产品主题为“乡遇塘湾”，品牌定位为“一朵花”，以母婴康养为主产业、萤火虫和萱草为副产业，以大生态为基底、以大健康为产业发展方向、以大智慧为手段，打造“养生塘、生态湾、智慧村”。

海星村产品主题为“邂逅海星”，品牌定位为“一对蟹”，以渔猎体验为主产业、运动康养和科普亲子业态为副产业，依托现有资源，促进产业、生态、人居互促互融，打造长江口生态循环水产养殖示范基地和上海市近郊休闲新去处，建成集采摘、垂钓、体锻、观景于一体的绿色生态田园综合体。

花红村产品主题为“寻米花红”，品牌定位为“一袋米”，以农耕体验为主产业、休闲农业和亲子科普为副产业，立足水源地千亩粮田和“罗泾十字挑花”两大核心特色，进一步激发乡村的发展活力，以“花红稻乡·耕织传家”为主题，发展高效农业，再现耕织文化，提升花红整体形象，打造上海耕织主题休闲农业示范村。

新陆村产品主题为“蔬香新陆”，品牌定位为“一篮菜”，以自然教育为主产业、高效蔬艺和森林体验为副产业，依托628亩高标准蔬菜基地和跃龙化工厂规划地块，引进市级农业龙头企业上海景瑞农业科技发展有限公司，计划建成集农耕教育和休闲观光于一体的农业体验园。

洋桥村产品主题为“芋见洋桥”，品牌定位为“一蒸糕”，以农庄休闲为主产业、休闲农业为副产业，依托连片菜园和当季乡肴，重点打造宇红农庄项目，让游客既能体验农事乐趣，又能吃到放心的农产品。

图：五村产品特色化发展

3.2 产业链模式

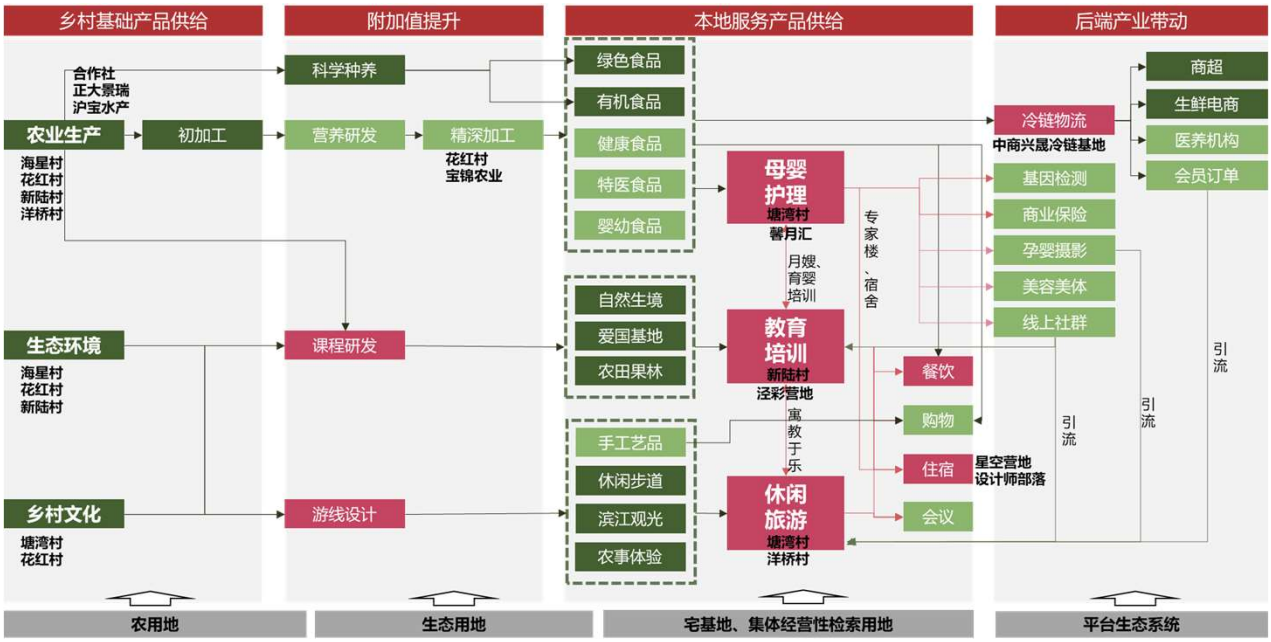
以“龙头引领，产业集聚；一产升级，三产拓展；生态赋能，耦合发展；产业闭环，良性循环”三十二字方针引领，打造集大健康、大农旅、泛教育产业联合的宝山乡村康养产业集群，发挥优势力量，促进农业产业延伸，形成良好产业链条。

龙头引领，产业集聚即头雁带后鸟，聚焦重点片区，带动核心产品增效。借力馨月汇、宝锦等龙头企业，发挥其在产业链整合和市场开拓方面的优势，带动上下游相关产业集聚，形成产业集群。

一产升级，三产拓展即依托农业基底，促进农旅融合共荣。利用复合现有的蔬菜基地、花卉园、水产品工厂等，植入旅游业态，活化周边空间。

生态赋能，耦合发展即生态颜值提升，公共服务共享。以点带面，以强带弱，先期打造具有特色、适宜开发的区域，奠定良好生态基调，厚积薄发。

产业闭环，良性循环即通过母婴康养产业带动上游健康食品研发、食品精深加工和下游文化艺术方面的龙头企业或科研机构，补缺产业链缺失，同时后端医养美容、基因检测等产业又引流至休闲旅游、会议培训等前端产业，最终形成集群发展、良性循环的产业闭环。



图：五村产业链体系

3.3 产业项目布局

3.3.1 依托母婴康养产业提升农业价值链

农业+母婴，通过有竞争力的价格、一贯性的服务，有吸引力的环境，延长母婴产业，提供服务产妇等群体的全天候体验，进行专供孕妇的营养月子餐、特医食品、绿色婴儿辅食的产品研发。

农业+保健，面向孕妇等环境需求敏感的人群，从身体修护向疗养度假，强化星空科普营及民宿，打造自然生态的疗养度假居所，林下芳香植物种植，优化沿江候鸟和萤火虫的“观察圣地”。

农业+文旅，结合萱草园、科普营、耕织园、稻米工坊打造母婴康养氛围，作为课程活动的延伸和主要室外课程场所，提供孝老爱亲的自然体验式基地，包括萱草园母爱文化、植物认知田间料理、母婴主题户外摄影等形式。

3.3.2 围绕三大核心打造一批产业项目

依托母婴康养主题，发挥芋艿、蔬菜、农耕、渔蟹特色优势，培育新业态服务。打造大健康、大农旅、泛教育三类核心产业。大健康产业即以塘湾村母婴康养基地为重点，辐射周边四村打造乡肴、蔬菜、米食、渔味等健康食品加工制作，共建康养产业。大农旅产业即以塘湾村文化核及各村集散核为重点，通过慢行道联合各村旅游节点，共建农旅融合产业。泛教育产业以青少年研学教育产业和母婴健康管理培训为核心，整合五村丰富研学内容，通过“1个营地+N个基地”模式培育研学教育新业态。通过引进一个项目、带来一批项目、打造一个产业模式，推动宝山乡村康养产业的高质量发展。

图：片区产业项目策划

表：五村产业项目分类

主题	乡村	项目分类		
		大健康	泛教育	大农旅
母婴主题	塘湾村	• 馨月汇母婴照护服务机构（亲子主题餐厅、月子客房、月子配套商业、健康管理中心） • 中国妇幼保健协会培训基地 • 母婴产业社区（婴儿服装、儿童摄影）	• 萤火虫科普教育基地（萤火虫特色农场、萤火虫自然学堂） • 母亲花文化园（慈孝教育基地）	• 塘湾森林（疯狂森林、森林栈道、原始部落、亲子乐园） • 乡村活力点（双创中心、设计师部落、王家小院） • 公共服务中心（塘湾宴会厅、乡村大舞台） • 乡村振兴中心（游客中心、乡村驿站、乡村振兴展示馆，十字挑花展示馆、沪剧文化展示馆）
渔蟹主题	海星村	• 沪宝水产 • 泾彩森林（星空营地、荧光跑道）	• 渔事文化体验基地 • 爱国主义教育基地	• 蟹逅乐园（菊蟹园、长江水产展示馆、蟹逅馆、垂钓园） • 乐活渔村（开心果园、乐活中心、荷塘水拓园、休闲菜园）
农耕主题	花红村	• 绿色米食基地（千亩粮田） • 婴幼儿辅食示范基地	• 挑花馆	• 耕织馆（彩棉田稻虾共生田、染料田、农事体验田、桑基鱼塘） • 十里桃花 • 稻香田园
蔬菜主题	新陆村	• 高标准绿色蔬菜基地（景瑞农业） • 食用萱草种植基地（木本蔬菜生产基地）	• 研学实践营地（泾彩营地） • 慈孝教育基地（十恩林、椿萱圃）	• 新陆民俗馆（四喜风糕制作、碾米活动） • 长江口候鸟基地
芋艿主题	洋桥村	• 稻米工坊（稻米加工、养生米制食品加工） • 宝锦农业 • 产业总部园（母婴产业预留）	• 芋艿主题农耕体验基地（芋见田园为核心的芋香村，鲜芋食坊 、芋耕园）	• 洋桥渔庄 • 葡萄园 • 宇红农庄

（1）塘湾村项目策划

塘湾村为母婴康养的重要项目承载区，计划建成集游乐、文化、休闲、商业、旅居为一体，包括彩林公社、母亲花文化园、康养部落、守望萤火、塘湾人家、稻语花香和沪苏厅堂等7个塘湾品牌。

塘湾村

馨月汇母婴照护服务机构

中国妇婴保健协会培训基地

馨月汇·塘湾村母婴亲子康养项目投资总额约6000万，总占地30亩。主要为上海及周边提供从备孕，到孕期健康管理，产后休养，新生儿保健，儿童早期发展评估及管理，科学孕养教育等围绕妇、幼、孕、产、养1000天综合康养服务。

设计师部落（民宿）

王家小院

设计师之家

王家小院由本村王丽丽回村创业办起了塘湾村的第一个农家乐。每到周末生意爆棚，必须提前一周预定，营业额周末一天就可以过万。

萤火虫科普教育基地由华中农业大学植物科学与技术学院付新华教授团队利用人工繁育以及良好的生态底子来恢复区域的萤火虫种群。萤火虫既能够证明塘湾的优良生态环境，也会和生态农业、稻米、蔬菜等罗泾镇的传统农业形成互动，由运营公司开发，提高农业作物的附加值，有望成为上海第一个萤火虫科普科教基地。

母亲花文化园作为传递萱草科普知识，弘扬萱草慈孝文化，展示萱草衍生产业的重要载体，将定期与不定期地进行萱草文化展览、萱草科普宣传、慈孝主题活动等，将对接市场，将萱草作为苗木、食品等延伸开发，打造国内顶尖的专类精品园。

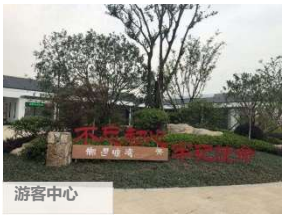
母亲花文化园

乡村大舞台

公共服务中心建设塘湾宴会厅，主要为塘湾附近的村民提供婚寿喜宴等服务。

乡村振兴中心建设面积超过500平方米的游客中心、成为游客集散服务核心枢纽区的乡村驿站、全面展示塘湾乡村振兴项目的乡村振兴展示馆，以及展示罗泾镇和塘湾村悠久乡土文化的十字挑花展示馆和沪剧文化展示馆等。

宝山众文空间


游客中心

（2）海星村项目策划

海星村是乡村康养片区的上海长江口的鲜·活渔村，其一是品种多样、味道鲜美的江鲜美食渔村，拥有市北最大标准化水产养殖基地——千亩蟹塘；其二是拓展运动康养、科普教育、休闲农业等业态，打造上海市近郊休闲新去处，丰富着现代人枯燥生活外的鲜活体验。

蟹逅馆、水母馆

龙头产业：沪宝水产

螃蟹产品设计

蟹逅乐园板块包括的项目有：蟹养殖场、菊蟹园、长江水产展示馆、蟹逅馆、垂钓园。地理位置靠近长江口，“靠江吃江”的海星村坚持“水产养殖、蔬菜粮食种植”为主的产业结构形式，农产品主要为水稻、小麦、蔬菜、江蟹、龙虾等。

沪宝水产基地是市北地区最大的标准水产养殖基地，主要养殖中华绒螯蟹为主，并连续六年获得“王宝和”杯全国河蟹大赛评比金蟹奖。

海星村水母驿站建筑面积289平方米，以水母展示为主，包含参观、科普、简餐功能，场馆内设置水母缸体11套。此处养殖了海月、大西洋海刺、黑星海刺、海蜇等8-10个品种。

罗泾美丽乡村徒步赛

泡泡星空屋

飞鸟归林

生态：水源涵养林

泾彩森林板块包括的项目有：烟波江上、飞鸟归林、千米彩绘堤、泾彩能量、曲塘飞萤、爱国主义教育基地、星空营地、荧光跑道。充分利用千亩涵养林的优势，以生态旅游为主。

罗泾美丽乡村徒步赛囊括了千亩涵养林、千亩粮田、千亩鱼塘、千户农家和宝山湖等罗泾特有的生态旅游元素。运动途中亲子组的小朋友体验可以体验滚地龙、长江蟹垂钓、互动市集、稻草开镰、稻草DIY趣味等活动项目。欣赏沿途美丽的乡间景色，沿着金黄稻田、葱郁涵养林和碧蓝河道放步畅行。

（3）花红村项目策划

花红村是乡村康养片区米文化和农耕文化的承载区，以“走在希望的田野上”为主题，依托千亩粮田和十字挑花，提质高效农业、再现耕织文化，提升花村环境，打造花红稻乡·耕织传家，创建上海耕织主题休闲农业示范村。

耕织馆

彩棉田

花红耕织馆位于罗泾镇集宁路毛塘宅西侧，东接宝钢水库，南至海星村，西接塘湾村，北接新陆村，处于罗泾镇五村联动核心位置。结合其现状水稻良田以及未利用空地，打造特色彩棉田景观、稻虾共生田、染料田、农事体验田、桑基鱼塘等景观，利用稻田区北部现有建筑进行修缮提升，形成园区服务展示点，在现有基础上进行环境上的提升，强化花红村以及花红耕织园形象。

彩棉田位于耕织园门前，是其最具亮点观赏点。曾经棉花是上海滩著名的经济作物。上海分布着沙质的淤泥地，是棉花生长的理想之地。当时棉花遍及南北，包括上海在内的松江府渐渐成为全中国首屈一指的棉花产地和工场最密集的纺织基地。

挑花馆传承发扬黄道婆棉纺织技术，唤醒“男耕女织”传统文化记忆。在土布制衣上配以花样纹饰，以色线“游花”，后随布之“势流”挑十字形成图案，这便是“罗泾十字挑花”。

婴幼儿辅食示范基地凭借千亩稻田的优势，开发高营养绿色天然的月子配餐和婴幼儿辅食，与母婴康养互融共促，提供必要的精致餐饮，从稻作生产——体验——销售全产业链提升产业附加值。

绿色米食基地彰显水源地农业品牌，通过稻+大闸蟹”、“稻+小龙虾”、“稻+泥鳅/鱼”种养结合，促进一产增效，以虾稻为例，亩产值近1万元，相比纯水稻1660元增值较高。

稻虾种养结合

稻虾种养结合

挑花馆

（4）新陆村项目策划

新陆村是乡村康养片区标准蔬菜种植区，依托高标准蔬菜基地628亩，新建高标准蔬菜大棚百余个。同时引进市级龙头农业企业上海景瑞农业科技发展有限公司，发挥景瑞农业“生产基地+加工企业+商超销售”模式带动效应，统一流转蔬菜基地，形成规模效应，销售引导+质量把关，带动村民增收致富。

农业：千亩蔬菜

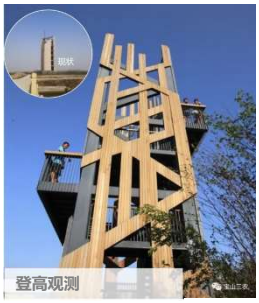
景瑞农业科技发展有限公司是一家从事“绿色有机”农产品研发、生产、销售的农业综合开发公司，以大卖场、大型超市为销售终端，新陆景瑞片区将建设成为集休闲、旅游、观光、采摘与一体的农业体验园的美丽乡村新模式。

椿萱圃•木本蔬菜生产基地延续塘湾萱草慈孝主题，规模化栽植父亲树——香椿，对接盘点美食、品膳房、王家小院等本地企业需求，挖掘香椿为代表的可入菜、可入茶、可入香料木本植物，打造木本蔬菜生产基地。

十恩林

椿萱圃

研学营地


登高观测

新陆民俗馆

十恩亭

十恩林结合椿萱慈孝教育和宝山“孝娘竹”传说，竹林为肌理、主题植物和景观小品为节点，提升规模林地，打造慈孝主题文化与春花秋色生态相辉映的郊野森林公园。

研学营地利用原厂房建筑，改造中小学生研学实践教育营地。改造原有建筑空间，根据研学营地建设标准，结合基地特色导入功能、配套设施。 结合中小学通用教育体系，以泾彩营地为核心，整合五村资源、设置五大特色课程，形成“1+N”研学体系。

民俗馆在原新陆村辗米厂原址上进行原貌翻建，民俗馆内记录了新陆村的历史和一部分人物志，同时也是宝山区非物质文化遗产——四喜风糕的传承点。为了方便周围村民碾米，名俗馆保留了过去用于碾米的全套设备，村民们可以随时上门加工大米。

（5）洋桥村项目策划

洋桥村是乡村康养片区中乡愁体验的特色载体，一方面单品极致打造形成核心竞争力农特产品，培育芋艿种植、加工、包装、销售、体验等一体化产业链，扩大洋桥红梗芋艿品牌影响力，促进农产品增颜值、升价值。另一方面建设粮食“产加销”基地，推进大米深加工。

“种出一片田”推广芋头规模化种植、提供芋头种植培训技术。

“留住一道味”芋艿是我国重要的蔬菜兼粮食作物、食用方法多元；规划充分挖掘其丰富的美食文化形成村域特色。

“打活一张牌”扩大芋艿土字号品牌影响力，主题演绎芋艿IP，打造芋艿互动游乐设施、景观小品、文创产品等。

芋见田园是芋香村打造核心载体，包括芋田-芋食-芋景-芋文创为特色的洋桥休闲中心体验核，鲜芋食坊 & 煨芋窑 & 芋见烧烤：室内外空间相结合，提供芋艿主题丰富美食及手工制作体验。

芋耕园“小隐隐于野、偷得浮生半日闲”，芋主题、休闲化提升原林地、水塘、木屋空间，提供身心闲憩、品质休闲、花园派对理想场所。

稻米工坊提升稻米加工设备，呼应大健康发展，拓展米酒、米糕、米豆腐等养生米制食品加工。

宝锦农业科技发展有限公司负责罗泾镇农业创业园（宝山区区级达标创业孵化基地之一）的日常运维，农业创业园不拘泥于传统农业创业项目的孵化培育，可孵化任何符合“美丽乡村”定位的创业项目。

第肆章

产业布局

Industrial layout

规划依据|布局方案

4.1 规划依据

宝山乡村康养产业片区规划依据为《宝山区罗泾镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》。

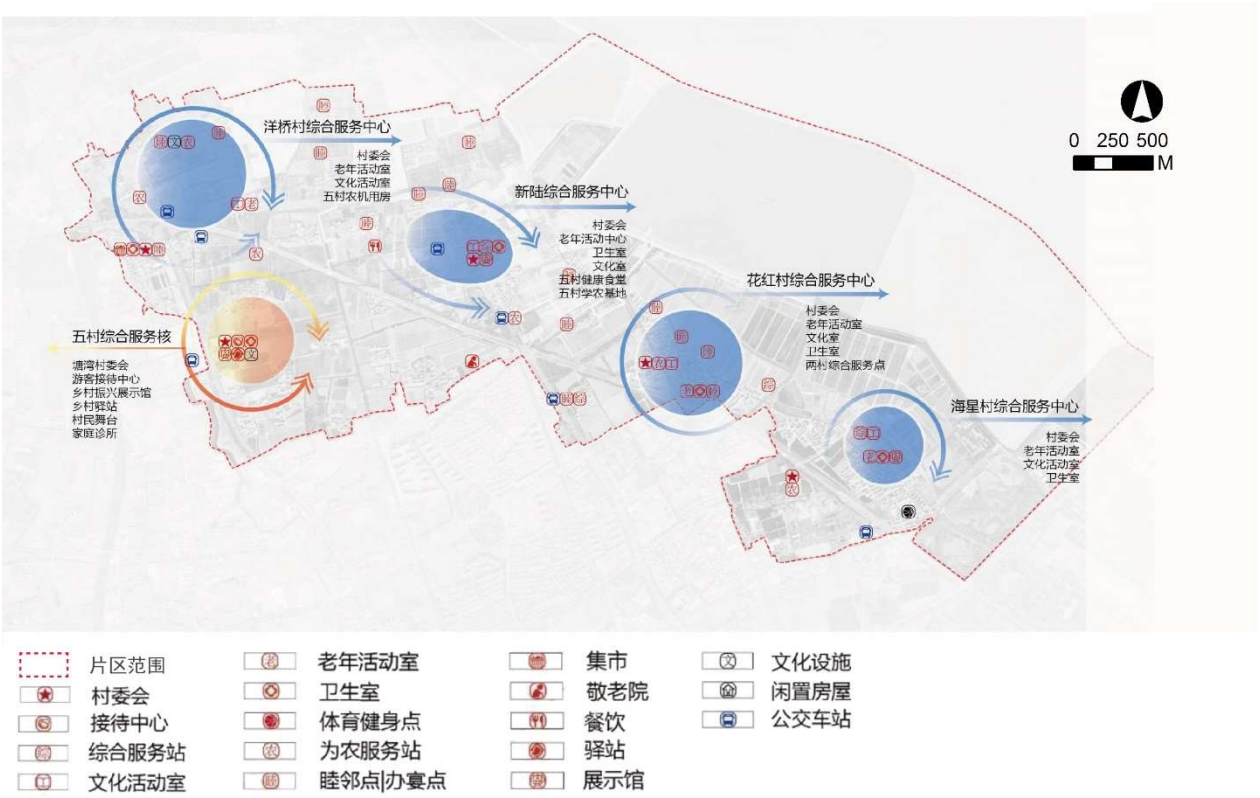
4.1.1 公共服务设施规划

公共服务设施方面，围绕共治共享、集约节约理念，五村联建高标准村民服务空间，以塘湾为核心设置五村综合服务核，包括塘湾村委会、游客接待中心、乡村振兴展示馆、乡村站、村民舞台、家庭诊所，其他四村在三室两点的原则上按需配置公共服务设施，形成一核四心多节点的公共服务框架，从复合利用持久运营的角度出发，公共服务设施可兼顾经营性以及游客、村民共享的业态。

规划村级公共建筑用地6.6公顷。其中核心启动区内公共建筑用地0.725公顷。

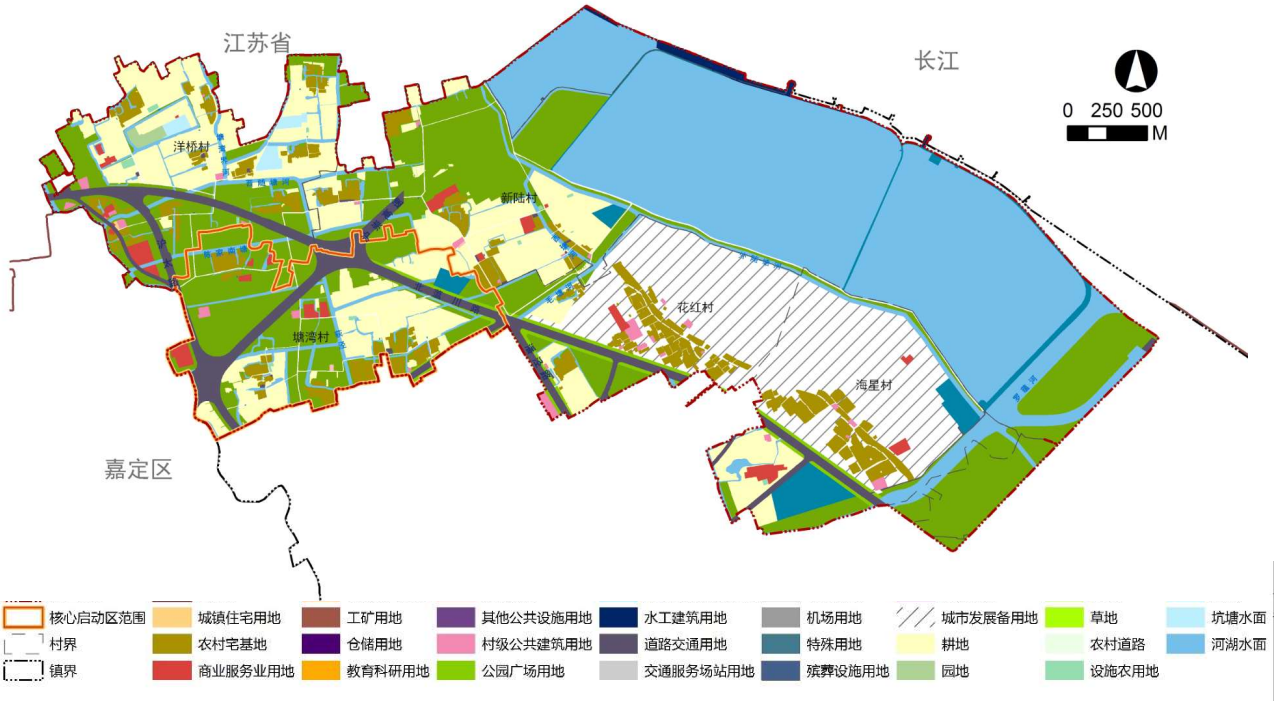
表：五村公共服务设施规划情况

行政村	村委会		医疗室		多功能活动室		便民商店（菜场）		综合文化站		日间服务照料中心		为农服务站		室内健身点		综合服务用房		室外健身点
	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	
洋桥村	1200	1800	300	200			970	1000	2156	800		400	2130	600			290	600	各居民点一处
新陆村		260		40		260						400		50					2881
塘湾村												400							7个
花红村	2203	2200	480	160	780	330	150	100	170	80			2033	732			1400	1000	10个
海星村	2356	1250	1642	580													1259	678	622



图：五村公共服务设施规划

4.1.2 土地利用规划



图：土地利用规划图

规划建设用地374.3公顷，占比29.0%，其中农村宅基地73.0公顷，村级公共建筑用地6.6公顷，商业服务业用地13.3公顷，另有173.9公顷建设用地指标，落在花红村千亩农田处为城市备用地。规划农用地475.3公顷，占比36.8%，其中耕地175.2公顷，林地280.1公顷。规划水域和未利用地442.3公顷，占比34.24%，主要为水库水面。

表：土地利用结构变化表

用地大类	用地中类	现状		规划		增减 (ha)
		面积（ha）	占比	面积（ha）	占比	
建设用地	农村宅基地	102.0	7.9%	73.0	5.6%	-29.0
	城镇住宅用地	14.0	1.1%	0.3	0.0%	-13.7
	村级公共建筑用地	8.8	0.7%	6.6	0.5%	-2.2
	文化用地	0.0	0.0%	0.2	0.0%	0.2
	商业服务业用地	1.5	0.1%	13.3	1.0%	11.9
	道路交通用地	42.7	3.3%	62.2	4.8%	19.4
	港口码头用地	0.1	0.0%	0.1	0.0%	0.0
	工矿用地	24.1	1.9%	0.0	0.0%	-24.1
	仓储用地	18.1	1.4%	0.1	0.0%	-18.0
	公园广场用地	2.9	0.2%	12.2	0.9%	9.4
	交通服务场站用地	1.7	0.1%	0.0	0.0%	-1.7
	市政公用设施用地	18.1	1.4%	26.3	2.0%	8.2
	水工建筑用地	21.7	1.7%	6.2	0.5%	-15.5
	特殊用地	0.7	0.1%	0.0	0.0%	-0.7
	城市发展备用地	0.0	0.0%	173.9	13.5%	173.9
	建设用地小计	256.3	19.8%	374.3	29.0%	117.9
农用地	耕地	226.9	17.6%	175.2	13.6%	-51.7
	园地	12.9	1.0%	1.9	0.1%	-11.0
	林地	251.5	19.5%	280.1	21.7%	28.6
	草地	15.3	1.2%	0.0	0.0%	-15.3
	沟渠	2.4	0.2%	0.0	0.0%	-2.4
	坑塘水面	72.8	5.6%	4.5	0.4%	-68.3
	农村道路	32.0	2.5%	12.1	0.9%	-19.9
	设施农用地	3.2	0.3%	1.4	0.1%	-1.8
	农用地小计	617.0	47.8%	475.3	36.8%	-141.7
水域和未利用地	河湖水面	418.6	32.4%	442.3	34.2%	23.7
	未利用地小计	418.6	32.4%	442.3	34.2%	23.7
总计		1292.0	100.0%	1292.0	100.0%	——

4.2 布局方案

4.2.1产业功能结构

宝山乡村康养产业片区总体形成“一心一环三片”的产业功能结构。其中，一心为母婴康养核心，即围绕塘湾馨月汇、文化园形成片区产业和服务核心；一环为五村协同环，即依托蕴川公路、新川沙路形成串联各节点空间的协同环，打破行政壁垒、跨村协同发展。三片区为依托罗泾林水田等优势生态资源形成的农旅体验片区、自然涵养片区、研学营地片区。

图：产业功能布局结构规划图

4.2.2 农业生产布局规划

强化“四个千”布局结构，凸显各村特色

突出一村一品的农业布局主题，以规模化、品质化提升各村农业生产，形成空间集聚、种植一体、绿视优美的大地景观。

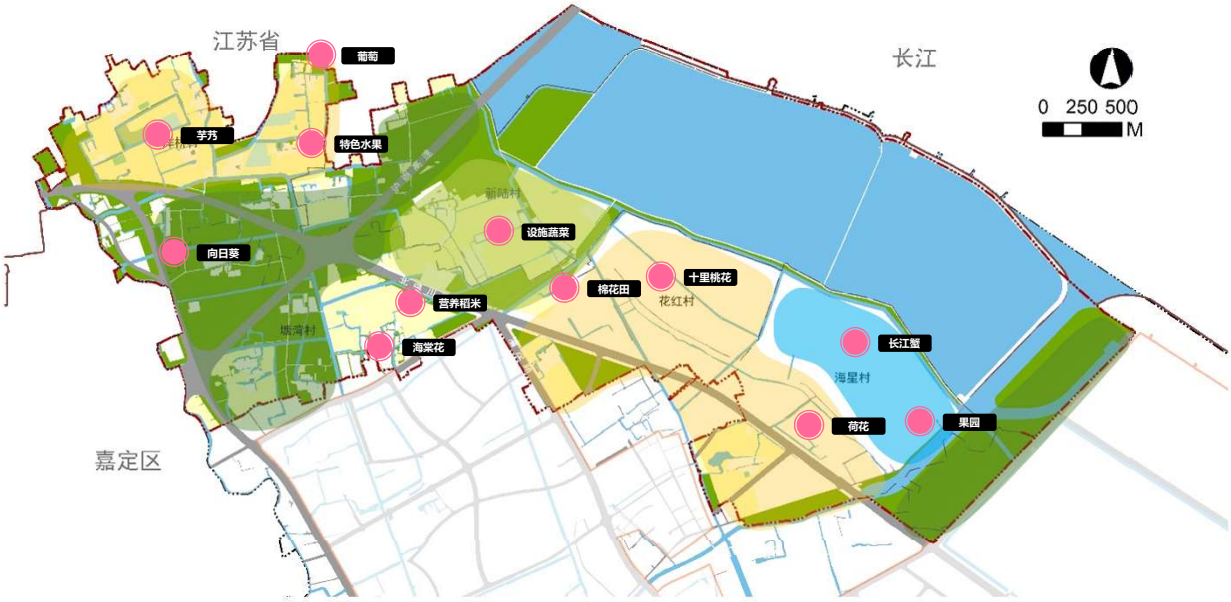
粮田主要分布于洋桥村、塘湾村南部、以及花红村，种植宝山34、高品质水稻为主。菜田主要分布于新陆村千亩菜田，以及海星村宝山湖生态农业公司承包地，以高标准设施菜田的方式种植绿色蔬菜。水产养殖主要位于海星村沿水库地区，立足沪宝水产公司培育长江蟹、淡水虾。

图：农业生产布局规划图

围绕母婴康养主题，落实特色农业空间

1）培育特色经济基地。包括林下经济基地，于塘湾村种植薄荷、迷迭香、虎耳草600亩；长江绒螯蟹循环农业生产基地，凭借海星村沪宝水产千亩标准化水产养殖基地，为周边农业提供有机养料；芋艿特色种植基地，于洋桥村北部水稻改种芋艿田，促进农业提质增效。

2）增加连片景观的经济作物彩化空间，于塘湾村增加向日葵田、海星村增加荷花园、鼠尾草田，花红村增加彩棉田。



图：特色农产品规划布局图

表：现状与规划主要用地指标对比表

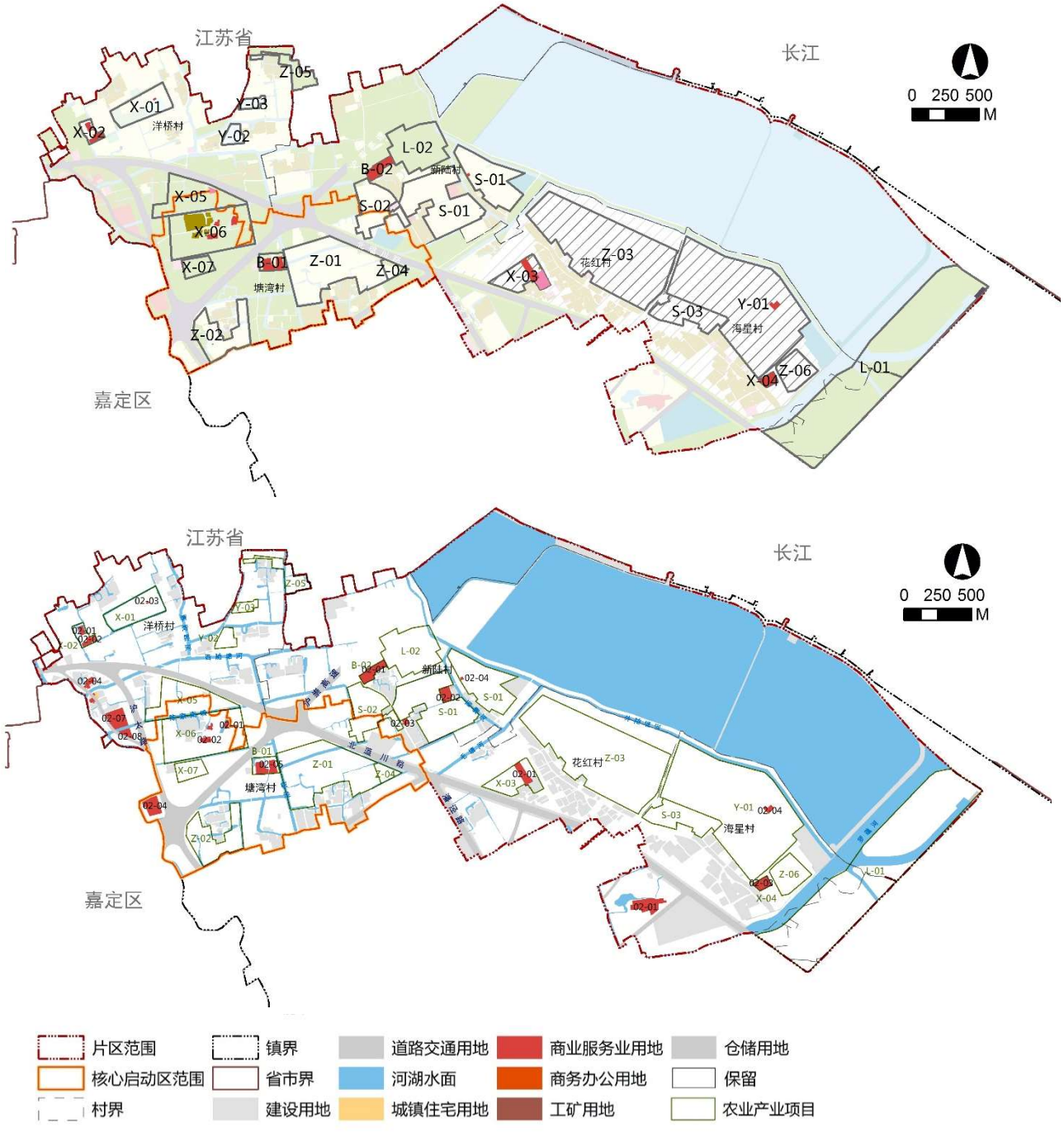
用地指标（亩）	现状	规划	对比
耕地面积	3403.92	2628.11（纯耕地）	-775.81
		4518.11 *（含备用地）	1114.19
永久基本农田面积	——	2677.71 其中：永久基本农田1625.35 报部储备地块9.73 市管储备地块1042.63	——
常年菜田面积	544.00	675.03	131.03
其中：设施菜田	530.06	661.93	131.88
一般菜田	13.94	13.10	-0.84
粮田面积	2129.77	2398.70	268.93
其中：设施粮田	0.00	0.00	0.00
一般粮田	2129.77	2848.22	718.44
经济果林面积	176.78	82.13	-94.65
经济作物面积	5.91	5.91	0.00
花卉苗木面积	25.97	150	124.04
畜禽养殖面积	0.00	0.00	0.00
水产养殖面积	688.05	638.22	-49.83
经营性建设用地	383.61	200.13	-183.48
设施农用地	48.56	21.61	-26.96

备注：有126公顷（1890亩）用地远期在郊野单元村庄规划中被规划为城市开发备用地，目前依旧保留粮田属性，本次将其分列计算。

4.2.3 农业产业项目布局

根据规划定位和规划要求，进行农业产业项目布局。原则上建设用地指标不突破，农用地更集聚，项目更提升。

项目分为露天养殖项目（Y）、露地种植项目（Z）、林地项目（L）、设施农业项目（S）、休闲农业项目（X）、经营性项目（B）等类型。



图：农业产业项目布局图

表：农业产业项目建设用地需求一览表

项目编号	项目名称	项目面积（ha）	功能业态	建设用地性质	建设用地面积需求（㎡）	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（㎡）	建筑高度（m）	规划动态*	容积率
B-01	母婴康养中心	2.40	亲子主题餐厅、月子客房、月配套商业、健康管理中心	商业服务业用地	11844	是	塘湾村乡村单元02-05、02-06	11844	13	保留	1.0
B-02	泾彩营地	1.40	研学教育	商业服务业用地	14044	是	新陆村乡村单元02-01	16853	15	保留	1.2
Y-01	虾蟹循环产业	53.97	虾蟹培育及肥废料循环	商业服务业用地	2946	是	海星村乡村单元02-04	2357	15	保留	0.8
S-01	千亩设施蔬菜	29.40	设施蔬菜	商业服务业用地	529	是	新陆村乡村单元02-03	529	12	保留	1.0
X-01	芋见田园	7.56	芋艿种植、手工体验	商业服务业用地	340	是	洋桥村乡村单元02-03	340	13	保留	1.0
X-02	稻米工坊	1.73	稻米基地、四喜年糕体验	商业服务业用地	6419	是	洋桥村乡村单元02-01、02-02	6419	13	保留	1.0
X-03	耕织馆	6.41	彩棉田、耕织馆建设	商业服务业用地	9602	是	花红村乡村单元02-01	11522	15	保留	1.2
X-04	耕织馆	0.00	彩棉田、耕织馆建设	公共建筑用地	9393	是	花红村乡村单元03-09、03-10	7514	6-10	保留	0.8
X-04	蟹逅乐园	0.83	蟹养殖场、菊蟹园、长江水产展示馆、蟹逅馆、垂钓园	商业服务业用地	8319	是	海星村乡村单元02-03	8319	15	保留	1.0
X-06	疯狂森林	19.22	森林栈道、原始部落、亲子乐园	商业服务业用地	7228	是	塘湾村乡村单元02-01、02-02、02-03	7228	13	保留	1.0

*规划动态：根据编制导则要求，指与郊野单元村庄规划的用地相一致为保留。

表：农业产业项目建设用地需求汇总表

分类	现状规模（ha）	郊野单元村庄规划规模（ha）	本次规划规模（ha）
洋桥乡村单元	0.32	0.68	0.68
塘湾乡村单元	0.61	1.91	1.91
新陆乡村单元	——	1.74	1.74
花红乡村单元	0.56	1.90	1.90
海星乡村单元	0.88	1.07	1.07
总计	2.37	7.29	7.29

4.2.4设施农用地

规划结合农业种植布局要求和当地农业经营模式，进行设施农用地规划，在充分考虑单元内农业发展布局与产业发展类型等因素下。因地制宜，以集中连片的农业规模为前提，以产业化和规模化经营为目的，以适度集中为整体布局导向，形成适度规模的合理格局，同时充分参考各类农业规划与项目，避免重复建设，减少资源浪费，实现单元农业规划布局内的设施农用地集中高效使用。

片区规划设施农用地1.4公顷。核心启动区内0.27公顷。

图：设施农用地规划图

表：规划设施农用地一览表

序号	项目名称	使用主体	设施农用地面积（㎡）	设施农用地类型	地块编号	规划动态	是否备案
1	水稻种植	专业合作社	3826	农机烘干	BSLJJY01-N-01	存量利用	是
2	水稻种植	专业合作社	2129	粮食	BSLJJY01-N-02	存量利用	是
3	水稻种植	村平台	885	粮食	BSLJJY01-N-03	规划新增	是
4	水稻种植	专业合作社	512	粮食	BSLJJY01-N-04	存量利用	是
5	水稻种植	村平台	184	粮食	BSLJJY02-N-01	规划新增	是
6	母婴辅食生产	专业合作社	1278	粮食	BSLJJY02-N-02	规划新增	是
7	有机蔬菜认证创建	专业合作社	1072	粮食	BSLJJY02-N-03	规划新增	是
8	水稻种植	村平台	141	粮食	BSLJJY02-N-04	规划新增	是
9	标准菜田建设	专业合作社	550	蔬菜	BSLJJY08-N-01	规划新增	是
10	标准菜田建设	专业合作社	598	蔬菜	BSLJJY08-N-02	规划新增	是
11	标准菜田建设	专业合作社	758	蔬菜	BSLJJY08-N-03	规划新增	是
12	标准菜田建设	专业合作社	659	蔬菜	BSLJJY08-N-04	存量利用	是
13	标准菜田建设	专业合作社	180	蔬菜	BSLJJY08-N-05	规划新增	是
14	水稻种植	家庭农场	307	粮食	BSLJJY09-N-01	存量利用	是
15	水稻种植	专业合作社	1121	粮食	BSLJJY11-N-01	存量利用	是

表：设施农用地规模管控表

分类	现状规模（ha）	郊野单元村庄规划规模（ha）	本次规划规模（ha）
洋桥乡村单元	0.36	0.74	0.74
塘湾乡村单元	0.25	0.27	0.27
新陆乡村单元	0.29	0.27	0.27
花红乡村单元	0.03	0.03	0.03
海星乡村单元	0.04	0.11	0.11
总计	1.44	1.42	1.42

4.5.5 风貌景观引导

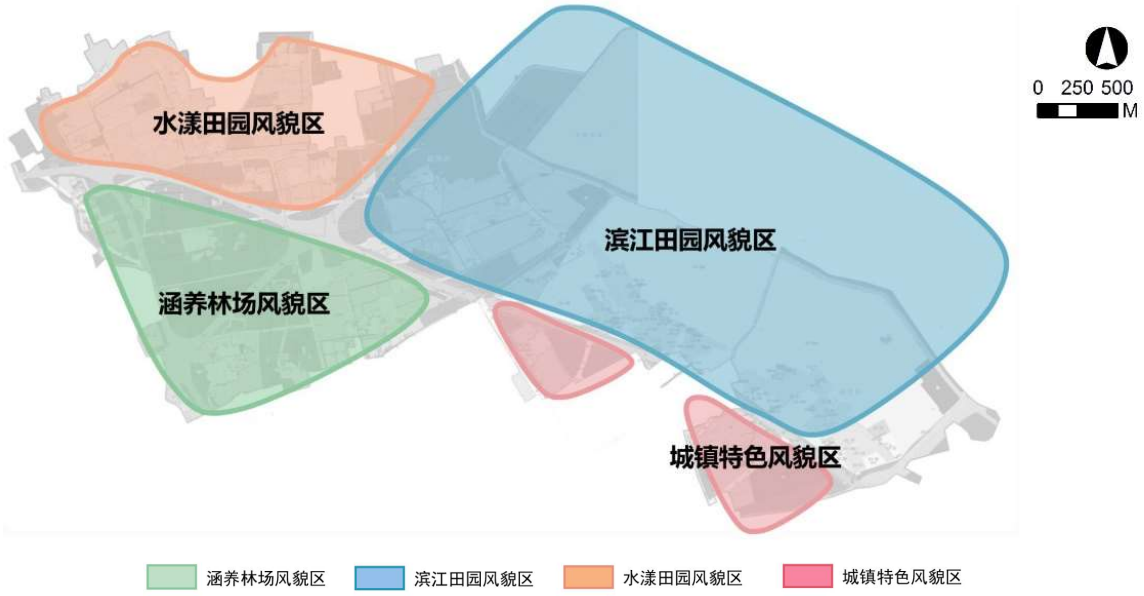
依据罗泾风貌形态和郊野特征，本片区形成四大风貌片区。

北蕴川路以北洋桥村区域，打造水漾田园风貌：村水网丰富，东西向主干河道永宁河贯穿整个片区农田平整有序，构成水田形式丰富的乡野田园意象。引导农业适度特色化发展，增加芋艿等特色农产品的景观度；稳定和增加耕地面积，促进农田集中连片，推进适度规模和产业化经营。

北蕴川路南侧塘湾村区域，打造涵养林场风貌：范围内以现代森林、农业风貌为主，重在对现有林地资源、河湖水系、农田景观等整合提升，对自然生态环境要素及原生肌理进行保护和优化。

北蕴川路以南区域靠近城镇服务片区，打造城镇特色风貌：打造城郊美丽家园、绿色田园、幸福乐园融合片区，优化空间结构，形成田水路林小而秀美的近城组团，彰显罗泾郊野形象。

北蕴川路以北花红村、海星村以及新陆村部分，靠近长江岸线，打造滨江田园风貌：农田保持现有开阔整治肌理，归并零散用地，营造可视可感的滨江岸线，以整体化、大片化的风格形成特色的滨江田园风貌。



图：风貌景观规划引导图

表：不同片区景观风貌引导列表

风貌分区	位置	风貌引导说明
水漾田园风貌	北蕴川路以北洋桥村区域	打造观赏型农田、名优瓜果园等田园基底的乡村风貌 1）田：推进适度规模和产业化经营，提升蔬菜、粮食设施化和基地化生产水平； 2）林：结合休闲文化旅游主题的打造，修建小型休憩空间，引入休闲观赏元素和特色雕塑，营造独具乡村风情的空间环境； 3）建筑：保护和优化村庄历史空间肌理，融入文化元素，通过建筑及景观空间打造体现村庄文化特色；保留老洋桥的街巷格局；
涵养林场风貌	北蕴川路南侧塘湾村区域	打造层次丰富、季相变化的复合林场风貌 1）林：围绕核心启动区，强化森林之感，增加连片林地和乔木，可适当种植成景成彩的花卉植物； 2）公共空间：重点打造村落公共中心和沿河开放空间；切实做好零星地区和房前屋后的风貌整治，形成景观三园； 3）建筑：建筑应采用本土材料，同时体现罗泾郊野特色，体现江南风貌和上海特征的精品雅致设计；融入环境；
城镇风貌	北蕴川路以南区域	打造生态宜人、小家碧玉的郊野城镇风貌 1）田：规整统一，零星用地归并； 2）环境：人居环境进一步整治，架空线整理，宅前屋后整治，墙体美化及宣传等；
滨江田园风貌区	北蕴川路以北花红村、海星村以及新陆村部分	打造蓝绿交融、田水共生的滨江田园风貌 1）田：保持现有开阔整治肌理；设计分季度、分时段的田园景观，在良好风貌下复合丰富视觉设计； 2）水：“养殖池塘”小循环 +“养殖池塘--净化塘”大循环组成自净循环模式，保证水体清洁； 3）林：湿地化的景观生态复合林地；增加绿道和单车骑行道方式规划设计；

第伍章

行动路径

Action

运营模式 | 分期实施策略
实施项目库 | 政策保障建议
发展模式总结

5.1 运营模式

5.1.1 管理主体

面上组织镇实施乡村振兴战略工作领导小组，建立乡村振兴办公室并下设5个工作组，点上成立了镇推进上海市乡村振兴示范村创建工作领导小组，组建10个专项工作组及驻村工作组。

5.1.2 投资模式

（1）社会资本+村级经济投资模式：馨月汇为代表

引入效益佳社会资本投资项目，村级合作社合作入股，每年获取固定分红，如沪宝水产、芋见田园等。

（2）社会资本投资模式：正大景瑞为代表

政府完善基础建设、硬件建设，精准招引相关企业，如正大景瑞农业、品膳房、中国妇婴保健协会培训基地、设计师部落。

（3）社会资本+镇+村运营模式：平台公司

村级合作社、镇投资公司、社会资本共同成立专业运营公司，统筹区域推广、招商、日常运营，协助做好村庄日常管理。

（4）村民个体投资模式

王家小院为代表村民利用自家住房按照标准开展餐饮、住宿、庭院经济等经营，以王家小院、君德食府、美馨园艺为代表。

图：运营模式案例

5.1.3 收益分配

（1）特色产业营收跨越式增长

通过发展母婴康养及特色产业，成为片区营收的主要来源。预计馨月汇及相关产业投入运营后，可实现突破式增长。未来产业营收主要在随市民游客增加的农旅活动和母婴康养主题的产业关联，预计至2023年项目规模化后可增至2倍。

表：特色产业营收测算（一期）

年限			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
序号	营业项目	营收汇总	金额	金额	金额	金额	金额
1	门票收入	833.22	81万	162万	178.2万	196.02万	216万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		90%	90%	90%	90%	90%
	单价（元/人次）		30	30	30	30	30
2	交通收入	138.87	13.5万	27万	29.7万	32.67万	36万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		30%	30%	30%	30%	30%
	单价（元/人次）		15	15	15	15	15
3	餐饮收入	792.36	78万	156万	171.6万	188.76万	198万
3.1	宴会厅喜宴场地费	607.2	60万	120万	132万	145.2万	150万
	人次（万/年）		2	4	4.4	4.84	5
	单价（元/人次）		30	30	30	30	30
3.2	双创中心餐饮	185.16	18万	36万	39.6万	43.56万	48万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		20%	20%	20%	20%	20%
	单价（元/人次）		30	30	30	30	30
4	会议会务	415	50万	80万	88万	97万	100万
	人次（万/年）		0.5	0.8	0.88	0.97	1
	单价（元/人次）		100	100	100	100	100

年限			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
序号	营业项目	营收汇总	金额	金额	金额	金额	金额
5	萤火虫研学团体	617.2	60万	120万	132万	145.2万	160万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		20%	20%	20%	20%	20%
	单价（元/人次）	209.7	100	100	100	100	100
6	双创民宿		11.7万	36万	45万	54万	63万
	客房数量		5间	5间	5间	5间	5间
	出租率		30%	40%	50%	60%	70%
	单价（元/人次）	298.4	500	500	500	500	500
7	农创商品	242	30万	50万	60万	72万	86.4万
8	文创商品	59.7	20万	40万	50万	60万	72万
9	租赁收入	110	——	10万	15万	16.5	18.2万
10	招商收入	84.6	5万	10万	15万	30万	50万
11	其他收入	3801.1	10万	15万	18万	19.8万	21.8万
12	年营业收入总计（万元）		359.2	706	802.5	912	1021.4

（2）集体经济组织壮大，造血机制形成

1）凸显乡村稀缺资源价值，集体资产租赁收益实现质的突破。由于新产业的导入，农村生态、文化、土地资源的价值逐步体现，集体资产增值明显，实现了从资源到资产再到资本的逐步转化。通过健康管理中心、康复中心等土地及资产租赁，实现村集体资产租赁收益200.7万元（0.7元/平方米/天），是原来年出租收益20万元的10倍（原来集体土地每亩年出租收益3000-5000元不等，年出租收益近20万元）。

2）将土地资源转化为农村居民的经济资源与服务资源。未来，随着集体经营性土地入市政策出台，农村土地入市后其使用权等同于国有土地，不仅能够在一级土地市场出让、租赁与入股，还能够在二级市场中转让、出租及抵押。农村集体可以参股成立资产管理公司， 采用“化零为整”或“异地入市”方式，将节余零星地归并，经规划后通过“招拍挂”与协议出让方式入市，镇政府征收40%的调节金，用于基础设施建设和公共服务，村集体作价入股享受长期分红。此外，农村集体经营性建设用地抵押权的实现，使乡村企业也可通过抵押入市土地，缓解运营压力，提供了盘活农村地区存量建设用地的金融杠杆支撑。

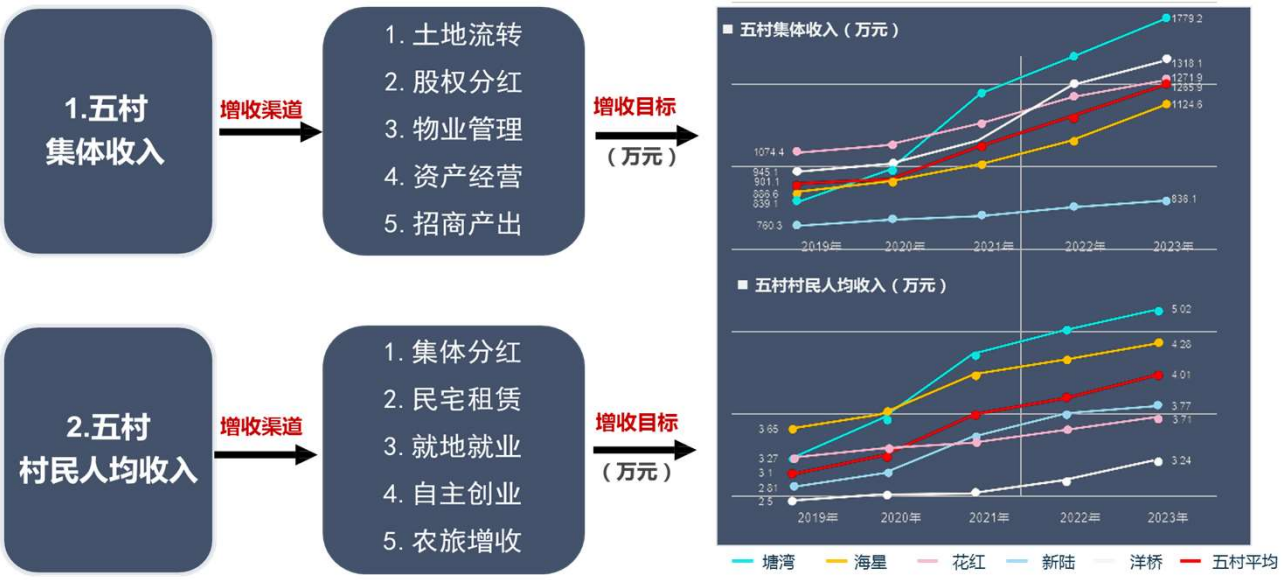
3）平台公司参与经营积极创收，实现利益捆绑。由社会资本、镇、村组建的平台公司（上海乡遇文化旅游发展有限公司），主要负责运营村民办宴点、萱草文化园、萤火虫复育和科普基地、民宿等经营设施，预期利润150万元，塘湾村入股5%，年收益预计7.5万元，逐步实现创收分红。

4）延伸农业产业链增加村合作社经营性收入。村合作社与宝锦农业科技发展有限公司合作，由原来卖“稻谷”转变为卖“萤火虫大米”、米粉、年糕等农副产品并进行产品包装，亩产值由原来的1661元提高至4620元。未来将进一步延伸月子餐、婴儿辅食等健康食品精深加工产业，提升农产品价值链，做出母婴健康食品特色品牌。

（3）村民增收渠道拓宽，农民富裕可见

1）通过房屋出租增加财产性收入。农房整栋出租年租金由原来5-6万元提升至8-10万元，农房单间出租月租金由原来300元提升至500-600元。预计到年底形成母婴庄园（含文创）30幢、民宿5幢的规模，今后根据市场需求逐步拓展规模。

2）通过就近工作增加工资性收入。康养产业导入后，预计新增就业岗位150人，共增加年工资性收入约750万元，2035年人均收入达5万元，是2018年罗泾镇城乡居民人均可支配收入3.02万元的1.7倍。



图：集体收入与村民收入测算

5.2 分期实施策略

5.2.1 近期

以塘湾村全域及四村重点地区为核心区域，在产业方面积极优化产业布局，做大做强塘湾村康养产业，加快宝山湖农业旅游休闲区、正大景瑞、馨月汇等龙头企业的建设布局，逐步落实洋桥芋见田园、稻米工坊，新陆村椿萱圃、花红村耕织园、挑花园、海星村泾彩森林等核心项目，在空间方面积极推进土地整治，完成农业设施薄弱地区改造，推进海星村、花红村等水资源保护区水生态系统修复工程和全镇范围“四好”公路建设，完成重点地区人居环境整治。

助力宝锦公司转型发展，加大婴幼儿米粉、米线、年糕等大米制品研发投入，大力发展农产品精深加工和衍生品开发，逐步培育绿色健康母婴食品产业。同时加强企业间相互协作资源共享，打通景瑞等农业企业面向母婴市场的产品销售渠道，通过研学教育丰富馨月汇产品线。

5.2.2 中期

以五村全域为核心区域，引入一批母婴康养企业，打造母婴康养产业集群，建设新陆研学基地、全域旅游线路和驿站建设等核心项目，在产业方面结合母婴康养产业提高产品地产地销率和健康营养价值，形成一批有特色、有带动的金牌产品。

发挥宝锦公司平台作用，将其打造为市级龙头企业，带动中小微企业和农民合作社协同发展，实现产业兴旺，共同富裕。

5.2.3 远期

以五村全域为核心区域，向周边乃至长三角辐射，引入一批母婴康养、城乡融合企业，形成完成的乡村产业链，推动洋桥总部产业园等项目建设，在产业方面形成罗泾品牌、母婴特色、上海质量的农业高质量发展片区。

图：分期分主题策略

5.3 实施项目库

表：实施项目库

分目标	项目类型	项目名称	所在村	项目编号	郊规用地落实情况	主要任务与建设内容	责任	资金	投资	时间
产业高质量发展	绿色循环农业	萤火虫标识大米、蔬菜、水果	塘湾	Z-01	——	全部农产品绿色认证，增加有机认证	宝锦农业	企业自筹	——	2025
		虾蟹循环产业	海星	Y-01/02	——	水稻+虾蟹	沪宝水产	企业自筹	——	2023
	科技农业	景瑞农业	新陆	S-01	——	600亩设施农业	景瑞农业合作社	企业自筹	——	2021
		辅食生产	洋桥	Z-02	——	研发、生产、销售	宝锦农业	企业自筹	200万	2025
	母婴康养产业	馨月汇康养中心	塘湾	B-01	已落实	亲子主题餐厅、月子客房、月子配套商业、健康管理中心	经济办	企业自筹	5000万	2021
		中国妇婴保健协会培训基地	塘湾		已落实	月嫂培训、技能学习				
	特色品牌建设	罗泾农产品品牌建设	洋桥	——	——	乡村振兴产业孵化，上海市著名商标申请	宝锦农业	企业自筹	100万	2023
	农旅体验	泾彩营地（研学教育）	新陆	B-02	已落实	仓库改建、课程培育、蔬菜培育	卜蜂国际供应链	企业自筹	1000万	2022
		芋见田园	洋桥	X-01	已落实	芋艿种植、体验馆	乡村振兴办	乡村振兴示范村建设资金（宝山湖农业旅游休闲区）	2500万	2021
		稻米工坊	洋桥	X-02	已落实	稻米基地、四喜年糕体验				
		耕织馆	花红	X-03	已落实	彩棉田、耕织馆建设				
		蟹逅乐园	海星	X-04	已落实	蟹养殖场、菊蟹园、长江水产展示馆、蟹逅馆、垂钓园				
		守望萤火	塘湾	X-05	——	萤火虫自然学堂特色农场	平台公司	企业自筹	50万	2021
		疯狂森林	塘湾	X-06	——	森林栈道、原始部落、亲子乐园	平台公司	企业自筹	100万	2023
		萱草文化园	塘湾	X-07	——	宣传参观、苗圃维护	塘湾村民委员会、上海鑫村投资有限公司、上海景域园林建设公司	企业自筹	100万	2021
		慈孝教育基地	新陆	L-02	——	十恩林、椿萱圃	市场企业	企业自筹	50万	2023

表：实施项目库（接上表）

分目标	项目类型	项目名称	所在村	项目编号	郊规用地落实情况	主要任务与建设内容	责任	资金	投资
全域综合整治	公共服务设施建设	沪苏厅堂	塘湾	C-02	已落实	含公共服务中心、乡村振兴展示中心、塘湾宴客会厅、游客服务中心） 新增	乡村振兴办	乡村振兴示范村建设资金	100万
		公共服务设施优化	五村	C-03/04	已落实	新增五村户外体育点 改建文化活动中心	区建委	区级资金	200万
	农用地整治	农业设施薄弱地区改造	牌楼 宝丰 王家楼	——	——	路沟渠等设施	农业服务中心	基本农田生态专项保护资金	1000万
	村庄环境整治	全镇人居环境整治	全镇	——	——	乡村人居环境提升	规划办环保办	人居环境整治专项资金	1000万
	农村公路建设	“四好”公路建设	全镇	——	——	“四好”公路建设标准	规划办环保办	区镇村三级资金	1000万
乡村文化建设	历史文化保护与传承	方何老宅风貌保护	洋桥	C-01	已落实	房屋修缮及风貌维护	规划环保办	区级资金	100万
	品牌宣传	五村品牌建设	片区	——	——	乡村大舞台 五村联动	镇办公室	镇级资金	50万
		党建宣传	片区	——	——	干部模范队 党员先锋队 等队伍建设	镇党委	镇级资金	50万
	节庆活动	宝山湖长江蟹品鲜节、宝山湖小龙虾节	海星	——	——	扎蟹、蟹王选拔等活动组织	乡村振兴办	区级资金	100万
		美丽乡村徒步赛	片区	——	——	赛事组织、农事体验	乡村振兴办	区级资金	100万

5.4 政策保障建议

5.4.1 根据先行区高质量发展规划调整郊野单元村庄规划，路径打通，程序简化。

2019年，罗泾完成郊野单元（村庄）规划并获批，对本镇开发边界外建设用地进行了统筹考虑和精准落地。但由于乡村建设项目存在多重不确定性，在开发过程中难免有调整规划建设用地图斑面积、位置、形状、性质的需求。而目前规划调整程序复杂，时间较长，给项目快速推进造成一定的阻力。本规划可作为规划调整的前置研究，简化规划调整程序提高审批效率，可为乡村产业导入提供充分的用地保障，从而加强社会资本投资的信心。

图：郊野单元规划调整流程图

5.4.2 建立平台机制，各类帮扶、奖补、整治、建设资金和政策形成合力。

在现有镇平台公司对本村域内的资源进行有效管理与合理开发经营后，应建立政府职能部门、村、公司等单位组成的工作联动机制，发挥各自的优势，协同配合，形成合力，对在发展过程中出现的困难和问题及时予以推进和处置，为发展提供保障。完善、落实帮办员制度，为农业相关企业经营发展、管理提供服务保障，落实相关的产业扶持政策，助推罗泾片区的健康发展。

5.4.3 上下游产业项目和龙头企业资源优先导入。

地区经济的发展离不开优质企业的带动。目前，罗泾正积极培育本地企业成为行业龙头，并不断提升影响力吸引更多产业链上下游龙头企业和成长性企业入驻。市、区在提供政策扶植和资金帮扶的基础上，应对接商务委，发挥平台优势大力推介先行区，积极引入优质国资企业和社会资本，发挥其市场、渠道、品牌等资源优势带动合作社增收，快速实现发展动能转换和高质量发展。

5.4.4 集体经营性用地入市、宅基地三权分置等政策优先试点。

新土地管理法的修改，对农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革等农村“三块地”作出了最新规定，在保障农民土地权益的同时，实现了农村土地管理的重大制度创新，对促进上海乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义，而目前仅在松江区进行试点，未来应逐步拓展至先行区，从而深入探索政策突破口和乡村振兴新路径。

5.5 发展模式总结

罗泾的发展模式是适合类似的近郊生态保护型乡村的“生态健康型”乡村振兴路径。主要体现在四个方面：健康可持续的发展模式，康乐宜居的生活方式，活力健康的动力模式和自然循环的生态模式。

健康可持续的发展模式	政府、市场主体、村集体、村民共同缔造，合作共赢的模式
康乐宜居的生活方式	村民实现家门口就业，宜居宜业、近悦远来氛围吸引人才回流
活力健康的动力模式	以康养产业为核心逐步带动农文旅融合，形成产业链闭环
自然循环的生态模式	生态保护与经济发展相协调，生态优势转化为发展动力

图：罗泾发展模式总结

从发展路径看，大体可分为承接功能外溢、发展高端服务，强化区域辐射三个步骤。

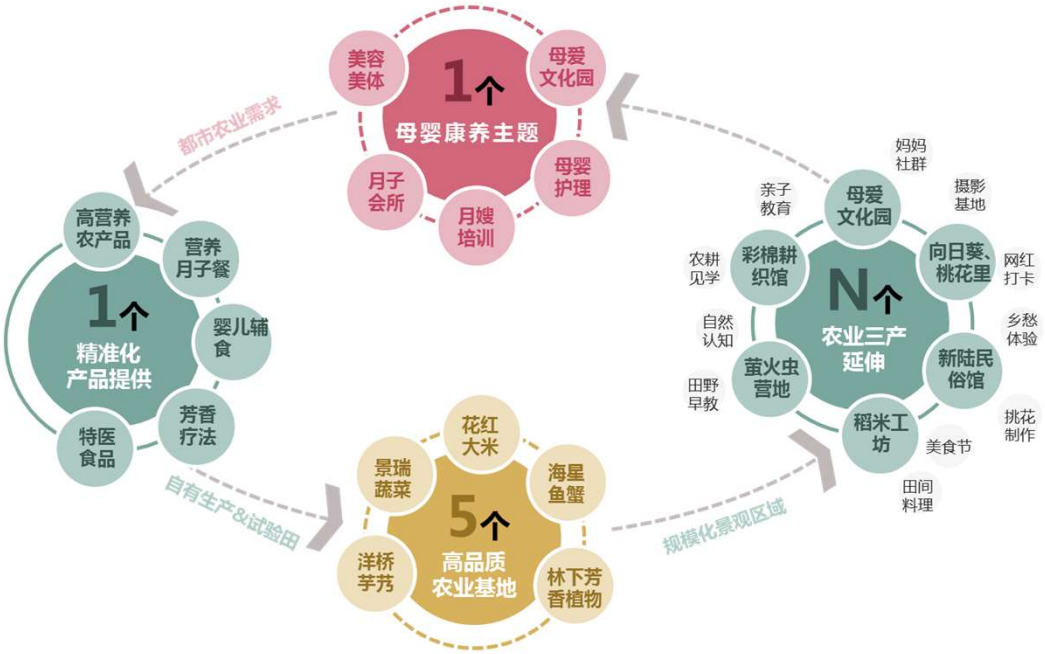
5.5.1 承接超大城市高端服务功能外溢

超大城市高速发展，主城区空间趋于饱和、地价飙升、城市无序扩张和人口外迁，势必会引发非核心功向外疏解，以及一部分用地需求大、对地价敏感的城市功能（医院、学校等）向郊区转移，带动郊区服务能级的提升。这为乡村发展高端服务性产业提供了支撑，一些对自然环境要求较高的产业（医养、研学等）进一步向乡村外溢，形成了与城区差异化的产品定位和独具特色的服务体验，通过将乡村的自然环境价值显化和转化，成为乡村产业发展的新动能。

图：全球城市核心功能外溢示意图

5.5.2高端服务带动农业增值，形成产业链闭环

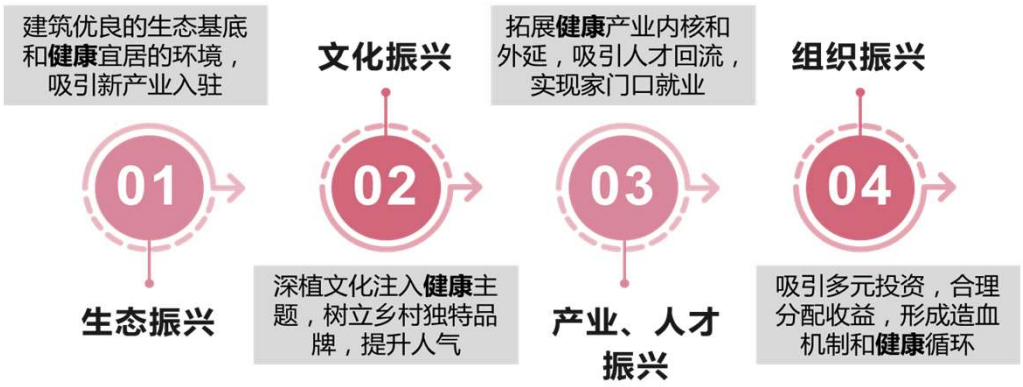
高端服务业的导入会为乡村带来特定的客群，要从需求角度出发，充分挖掘乡村既有的资源为该群体及相关人群提供多元化的服务和产品。如“馨月汇”入驻后，本片区突出主题，围绕母婴康养产业，通过产品研发和农产品精深加工为母婴群体提供健康绿色食品，利用龙头企业的市场渠道进行营销推广，提升农产品附加值。同时拓展研学、文旅等产品，为产妇及家人提供丰富多彩的活动体验，增加其与乡村的粘性，进而成为终身用户。



图：罗泾产业生态系统构建示意

5.5.3强化区域辐射带动效应

要树立“上海服务”的品牌，就要产生区域辐射效应。要发挥好郊区直面长三角的区位优势，立足自身的资源禀赋和市场优势，以全球城市一流的科研、人才、金融、平台为支撑，促进乡村生态、文化、产业、人才、组织振兴的正向反馈和良性循环，使上海乡村在长三角一体化进程中成为战略支点，在激烈的市场竞争中占有一席之地。



图：罗泾式乡村振兴路径

上海市宝山区乡村康养产业片区农业高质量发展规划

High quality agricultural development planning of Baoshan Shanghai

专题

Principle

农业生产方式转变与技术升级专题
可持续运营模式专题

目录

农业生产方式转变与技术升级专题

1 农业产业现状特征.....92

1.1 产业发展.....92

1.3 产业布局.....92

2 农业高质量发展转型要求 95

2.1 产业定位.....95

2.2 振兴路径.....95

2.3 农业发展方向.....96

3 案例借鉴 96

3.1 科研机构引领——荷兰瓦赫宁根.....96

3.2 龙头企业引领——日本·利根川沿线食品产业带 99

4 农业高质量发展路径研究 102

4.1 农业产业体系构建.....102

4.2 农产品提升.....103

4.2.1 抓住各村特色，扎实提升农产品价值.....103

4.2.2 从母婴服务延伸，描绘农业产业图谱.....106

4.3 农业生产技术升级.....106

4.3.1 生态化——有机稻米.....106

4.3.2 品质化——萱草培育.....108

4.4 农旅文化融合.....109

4.4.1 深挖乡村内涵，传承民俗文化.....109

4.4.2 优化土地整治，形成规模景观.....112

4.4.3 提升农业生态景观，增加农旅体验.....113

可持续运营模式专题

1 罗泾镇农业资产情况.....116

2 罗泾产业发展要求.....116

2.1 总体要求.....117

2.2 发展导向.....117

3 罗泾镇五村联动的运营模式.....117

3.1 管理主体.....117

3.2 投资模式.....117

3.2.1 社会资本+村级经济投资模式.....117

3.2.2 社会资本投资模式.....119

3.2.3 社会资本+镇+村运营模式.....120

3.2.4 村民个体投资模式.....120

3.2.5 村民个体生产模式.....121

4 农业发展和乡村振兴情况 122

4.1 农民增收.....122

4.2 乡村富裕.....124

4.3 收益分配.....126

5 乡村未来发展计划和重点项目 128

5.1 摸清资源家底，理清权属关系.....128

5.2 确定运营主体，依法依规授权.....128

5.3 创新运营模式，实现多方收益.....128

5.4 依托重点产业，延伸产业链条.....129

6 保障措施 130

农业生产方式转变与技术升级专题

1 农业产业现状特征

1.1 产业发展

罗泾片区位于长江口水源地，现状以水稻种植、水产养殖为主，其中粮田规模 141.98 公顷，占比 30.4%。从分布上看，大多数用地已经过整治，尤其是花红的千亩粮田、新陆的千亩菜田，以及塘湾、海星的林地，分布集中、规模成片，农田肌理完整有序。

大力发展现代绿色农业。目前绿色、有机农产品认证率 30%，已启动第二轮农林水改造和基本农田内约 1500 亩绿色认证，完成千亩涵养林改造提升和 628 亩精品蔬菜生产基地建设，提高绿色农业、有机农业比例，打造农业龙头企业和生态绿色产品。

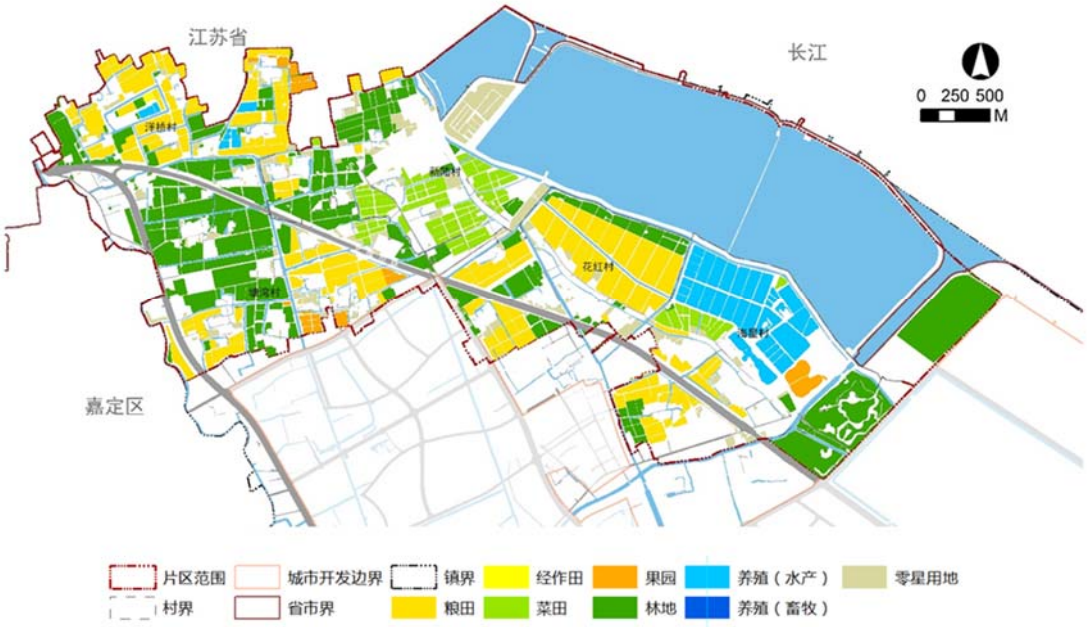
表：农业种养殖现状一览

种养殖类型	洋桥村	塘湾村	新陆村	花红村	海星村	其他区域	总计
粮田	41.49	23.28	4.72	55.92	16.48	0.09	141.98
菜田	0.00	1.87	26.48	1.31	6.60	0.00	36.27
经作物田	0.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39
零星用地	3.48	6.80	20.79	6.17	4.71	0.00	41.94
果园	3.34	4.13	0.00	0.00	4.32	0.00	11.79
林地	36.53	50.62	27.94	19.16	4.66	49.26	188.18
养殖（水产）	3.28	0.00	0.00	0.00	42.59	0.00	45.87

1.3 产业布局

形成鲜明的“一村一品”的农业产业格局。罗泾镇抓住乡村振兴的战略机遇，走好生态产业化、产业生态化之路，坚持典型引路，全领域为面，有核无边、辐射带动，整体推进塘湾、海星、花红、新陆、洋桥村 “五村联动”打响一对蟹、一袋米、一篓鱼、一篮菜、一蒸糕“五个一”特色产品品牌。

图：五个“一”生态农产品



图：农业种养殖现状分布图

图：海星养殖农业地区鸟瞰

图：海星生态农业地区鸟瞰

塘湾村目前以馨月汇母婴健康管理中心为核心发展母婴康养产业，同时发展了中国妇幼保健培训基地、母婴护理培训学校、母亲文化园等母婴相关产业；海星村依托沪宝水产已形成长江蟹与特色鱼虾养殖等产业基础；花红村依托千亩良田、十字桃花艺术等资源发展农业种植、农耕文化体验等主要产业；新陆村目前依托正大景瑞农业等龙头企业发展蔬菜种植，高效蔬艺和森林体验为副产业；洋桥村形成以宝农 34 优质水稻、红梗芋艿为特色的农产品生产主产业和农业休闲观光等相关产业。

图：一村一产业

图：一村一特色

2 农业高质量发展转型要求

2.1 产业定位

依托罗泾五村优良的原水净土构建各具特色的五大健康基地，共创“泾心呵护，一生所爱”母婴康养主题的高质量发展示范区。

2.2 振兴路径

（1）一是加强顶层设计，全面加速乡村振兴步伐

根据生态保护红线、永久基本农田、水资源保护区等规划，通盘考虑镇区与乡村发展，整合各村资源、跨村协同发展，统筹谋划基础设施、公共服务等资源布局，引导城乡有机融合、共享发展，2021 年基本建成五村联动发展的乡村振兴示范片区。提升乡村振兴示范村塘湾村、海星村、花红村创建成果，加快推进第三批乡村振兴示范村洋桥村、新陆村创建，统筹推进“一村一品”格局。塘湾村——“乡遇塘湾”，做强“一朵花”，以千亩林地为基础、母婴康养为特色、萤火虫产业+萱草产业为辅助，打造母婴康养村；海星村——“蟹逅海星”，做强“一对蟹”，以千亩蟹塘为基础、渔事体验为特色、运动康养+科普亲子为辅助，打造长江口渔村；花红村——“寻米花红”，做强“一袋米”，以千亩粮田为基础、农耕体验为特色，休闲农业+科普亲子为辅助，打造耕织传家村；新陆村——“蔬香新陆”，做强“一篮菜”，以千亩蔬菜为基础、研学拓展为特色，多元蔬艺产业+森林体验为辅助，打造研学营地村；洋桥村——“芋见洋桥”，做强“一蒸糕”，以省界原乡为依托、农庄休闲为特色，芋艿产业+果香庭院为辅助，打造芋香田园村。

（2）做强农村产业，激活乡村振兴内生动力。结合乡村振兴，深挖村级资源禀赋和内涵特色，统筹产销管理、集体资产招商、公共资源服务、村落物业管理，实现空间连片统筹

发展。

2.3 农业发展方向

农业产业方面以实施乡村振兴战略为抓手，深化农业供给侧改革，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，持续提高农业创新力、竞争力和全要素生产率，打造农业高质量发展片区，全面提升农业现代化水平。全面落实永久基本农田特殊保护政策措施，实施耕地质量保护和提升行动，推进农机装备和农业机械化转型升级。深化农村合作社发展模式，重点围绕新型职业农民培育、农民职业技能提升，优化农业从业者结构，探索培育农业职业经理人，培养适应现代农业发展需要的新农民。鼓励合作社与农业龙头企业、餐饮、食品等企业合作，围绕开发市场适销对路的新产品，大力推广“生产基地＋中央厨房＋餐饮门店”“生产基地＋加工企业＋商超销售”等产销模式，深入推进“互联网＋”现代农业发展，提升农业信息化水平。实施优势特色农业提质增效行动计划，促进“新罗泾”系列大米、特色水产、林下经济等产业提档升级，完成绿色大米认证率 95%，绿色蔬菜认证率 60%以上，绿色水产品认证率 70%以上，实现绿色水产品零的突破，争创一家市级蔬菜标准园和一家市级农民合作社，力争把本地特产和小众产业做成带动农民增收的大产业。

3 案例借鉴

3.1 科研机构引领——荷兰瓦赫宁根

（1）一个顶级食品研究机构的诞生：大学+研究所+产业

瓦赫宁根，位于荷兰中部腹地，西距荷兰第三大城市乌特勒支仅有 30 多公里。正是在这里，诞生了闻名世界的“食品谷（Food Valley）”，而其开端，源自于瓦赫宁根大学。

原本作为农业学院并拥有农业相关专业优势的瓦赫宁根大学，再加上荷兰农业部国家级别的农业研究机构，这样的组合为大学的管理者提供了灵感——他们创造出了日后的大学+研究所+产业的发展模式，也让瓦赫宁根大学今天的正式名称变成了瓦赫宁根大学与研究中心（Wageningen University & Research），简称为 WUR。正是由于 WUR 的存在，瓦赫宁根这个只有 3.8 万人口的小城，才能成为欧洲最重要的“食品谷”。

图：食品谷地区在荷兰的位置，图片来源：Google Maps

瓦赫宁根大学与研究中心 图片来源：wikimedia

（2）“农业硅谷”的农业金三角模式

由于 WUR 在农业与生命科学研究领域的全球号召力，瓦赫宁根市北部围绕着 WUR 遍布与食品行业有关的企业和机构，形成了美国“硅谷”式的产业集聚态势。

荷兰的农业“金三角”，即政府、科研机构、企业三者互为结合，又互为依托，从实际需求出发，负责政策扶持与工作协调的政府、进行基础研发与应用研发的科研机构、应用研发成果的农用厂商和企业化农民，三方平等沟通，寻找问题，研究解决方案。目前食品谷共拥有 2600 家以上食品相关企业和机构，年产值达 650 亿美元，出口额 300 亿美元以上。

这里强大的研发能力，吸引了全球食品业巨头来此设立研发中心，包括雀巢、达能、联合利华、亨氏、美赞臣、日本野田酱油等世界级食品龙头企业，也包括中国伊利公司的欧洲研发中心等，这也是中国乳业目前在海外的最高规格研发机构。

图：瓦赫宁根食品产业分布

（3）世界级的产业影响力

瓦赫宁根在拥有了食品谷这样的世界级产业平台之后，获得了对外扩展食品产业影响力的能力。如举办荷兰食品谷展览会，展会的内容包括发布最新的农产品发展趋势，举办农产论坛，为海外企业提供接触荷兰食品企业与研究机构的机会，以及颁发年度最具创新的农产品、生命科学技术和可持续发展理念奖，已经成为瓦赫宁根发展新的城市品牌的优秀平台。

此外，食品谷也加入了欧洲食品创新网络（FINE），与横跨丹麦与瑞典的厄勒食品产业集群，以及意大利北部食品产业集群一道，成为欧洲食品产业的“三驾马车”，也被称为全球最具影响力的“食品谷”。

（4）结语

瓦赫宁根食品谷，作为食品产业，尤其是作为一个研发机构聚集地，其真正的成功在于用好了本地大学与研究机构的优势资源。

特别是通过政府-机构-企业三者间的三角形供需协调关系，充分调动了研发机构的创新性，以及企业的主观能动性。政府在其间做好协调与牵线，使得这种三角关系不断延展，持续吸引研究机构与企业入驻，展现出极强的产业扩张性。

这种做法相对于僵化的自上而下进行知识转移，往往来得更加有效，因为更加能够解决企业的实际需求，也让研究机构能够真正贴近市场前端发挥创新能力。

3.2 龙头企业引领——日本利根川沿线食品产业带

亀甲万株式会社（キッコーマン，KIKKOMAN），1917 年诞生于日本，并扩张成为世界 500 强之一的最大调味品企业，其产品由酱油起家，扩展至今以酱油为主力、包括了番茄酱、酱汁、健康食品甚至医药品等丰富的产品体系，2018 年销售额达 4535.65 亿日元（约 290 亿元人民币）。其主力产品酱油，在日本乃至全球都拥有极高的市场份额——面对日本本土 1000 多个酱油品牌的竞争，亀甲万的市占率达到 33.5%，同时产品走向了世界上超过 100 个国家和地区。

（1）酱油之都，野田市

野田市，人口 15.2 万，位于距离东京市中心约 30km 的千叶县西北一隅，野田市所处的关东东北部地区，自古以来是关东地区最主要的农业地带。借助当地大豆、小麦和大米等农产品优势、丰沛的水资源，以及通过河运可以联通到江户川入海口的行德盐田的便利，野田市成为了酱油酿造所需原材料的物流中心。同时由于借助河运可以销往江户这个大型消费地，野田市从 17 世纪就开始逐渐成为关东地区著名的酱油生产中心。

（2）遵守传统百年不变，用创新力延续传统工法

亀甲万作为日本国内以及全世界市占率最大的酱油企业，在当今化学品勾兑成风的调味品业界，可谓一股清流，数百年来始终坚守着古法发酵至晾晒的工艺——纯酿法。亀甲万纯酿法的核心竞争力之一来自于其代代传承培育的独家曲菌——亀甲万菌。配合先进的温度与湿度智能控制技术，制曲时间大大缩短，并且可以更精准的控制卫生条件，否则，单靠"晒够 180 天"是难以维系全球最大的销售份额的。

（3）不只是酱油，构建高端食品产业链条

亀甲万虽然主力产品是酱油，但是常年来逐渐开拓了丰富的食品产业链条，调味品中，

还生产番茄酱、料酒等产品。同时，健康食品也是龟甲万目前侧重的一大环节，包括果汁、豆奶、乳酸菌饮料、罐头甚至红酒等。

龟甲万不光卖自己的产品，甚至还做起了农产品的大宗经销商，其旗下的东洋食品批发经销业务量巨大，包括大米、水产品，加工食品，酒类，冰激凌和冷冻食品等一应俱全，成为了通吃产销两端的食品业寡头。

除了纯粹意义上的食品外，龟甲万还涉足了生物科技领域。从 1961 年设立的子公司——盛进制药，始终致力于医药·生物科技领域的开发，并开发出耐酸性消化酵素——Morusin。1993 年盛进制药被全部合并，进一步强化龟甲万未来对于医药和生物技术领域在食品产业应用上的研究能力。

（4）深刻参与野田市的城市建设的龙头企业

见证食品工业近代化历程。野田市内不仅有龟甲万现在仍在运行的主力工厂和总部等设施，并且遗存下了大量的近代工业化遗址，包括炼瓦仓库、会馆、工厂群、银行和茂木家旧址与小学校等，俨然一座自成系统的小镇，再加上其他本地酱油商的工业遗址在内，这些酿造业相关的工业遗产，被日本经济产业省认定为“近代化产业遗产”。

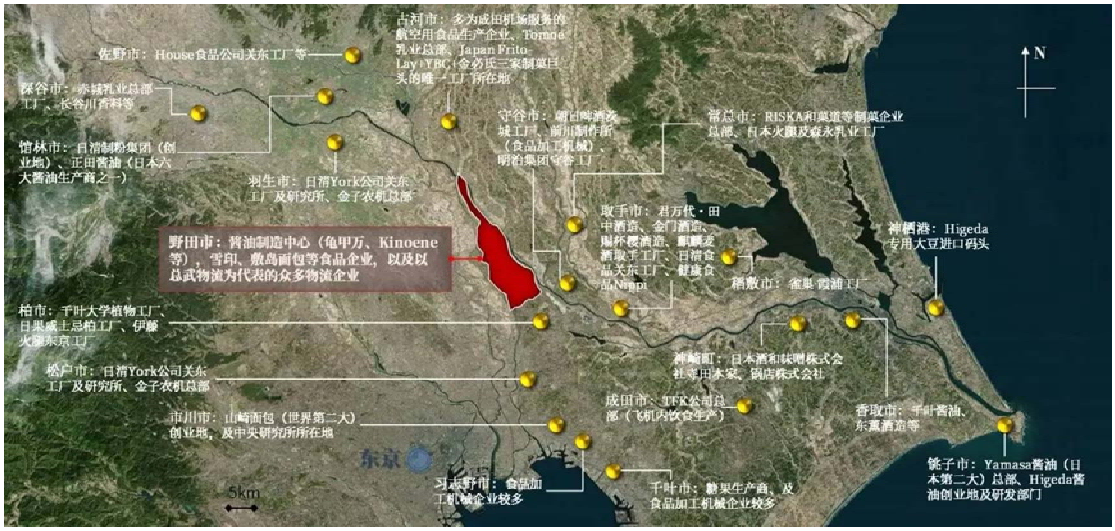
企业发展和野田市城市运行共进。其一，形成野田工厂群，龟甲万的全球最主要生产基地，依然保持在野田市，野田工厂生产的酱油占据了公司在日本市场的 6 成以上。野田工厂与其总部设施，共同构成了野田工厂群，这里汇集了龟甲万食品、饮料、商业服务以及生物化学、物流等核心部门，是龟甲万的全球大脑与产品输出中心。其二，设立顶级研究中心，2019 年，龟甲万进一步升级了自身企业内研究能力，耗资 70 亿日元新建的中央研究所，作为未来龟甲万最主要的研究设施，在微生物研究领域继续突破。内部将有 170 名常驻的研究相关人员，研究成果不仅限于食品产业，也致力于医药品开发。其三，见学热门地点，展示酱油产业文化，位于龟甲万总部工厂内的工业展示设施——酱油知识馆（もの知りしょうゆ館），每年约有 13 万人到访，是著名的产业见学地点，尤其深受孩子的欢迎。其四，建立日本唯一食品企业医院——龟甲万综合病院，融入自家健康饮食观，在龟甲万的产品理念走向健康食品的今天，龟甲万综合病院也成为了推广企业食品理念的最好窗口。

图：龟甲万综合病院

（5）总结

本地农业是食品产业发展的基础。虽然现在野田市已经近乎丧失了内河运输的功能，但以野田市为中心，并且沿利根川为主轴所形成的食品工业带已然成型。在这条工业带中，其最本质的产业基础依然是农业资源的丰富性，所涉及的千叶县、茨城县、栃木县、群马县与埼玉县都是关东地区农业大县，堪称东京的菜篮子。这就为食品工业提供了基础的原材料来源。

头部企业聚集，形成食品产业链。在众多食品产业的带动下，基于本地丰富的农产品资源，在五县交界的食品产业带中，已经聚集了越来越多国内外的大型食品企业工厂。而且不光聚焦于食品生产，还带动了区域中食品加工机械、物流等上下游产业的发展。



图：利根川沿线主要食品工业分布

4 农业高质量发展路径研究

4.1 农业产业体系构建

围绕“一产升级、三产拓展”“龙头引领、产业集聚”“生态赋能、耦合发展”的主线，以建设“长江口特色小镇”为导向，聚焦五村联动，打好生态牌、做足水文章、发展大健康、培育泛教育，打造农旅文商养融合发展示范区。

（1）三大产业

五村将打造三大发展主线，强化三大特色产业，形成三大特色品牌。第一是以塘湾村母婴康养基地为重点，辐射周边四村打造乡肴、蔬菜、米食、渔味、运动基地，共建康养品牌。第二是以塘湾村文化核及各村集散核为重点，联合各村旅游节点，共建农旅融合品牌。罗泾还有第三张王牌，即研学教育产业。聚焦宝山区 17 万中小学生及幼儿园孩子，拓展市内非涉农区 60.2 万在校学生，将以新陆泾彩营地为核心，整合五村丰富研学内容，通过“1 个营地+N 个基地”模式培育研学教育新业态，搭建城乡交流新平台。

五村	三大产业		
	大健康产业	研学教育产业	农旅产业
塘湾村	• 中国妇幼协会培训基地、馨月汇母婴庄园、专护师之家、母亲花文化园	• 慈孝教育基地、民俗体验基地、萤火虫生态抚育基地	• 游客服务中心 • 母亲花文化园、萤火虫营地
海星村	• 鲜活渔村 • 运动森林基地	• 渔猎文化体验基地 • 爱国主义教育基地	• 蟹逅馆、垂钓园、千亩涵养林、千米彩绘堤岸、星空营地
花红村	• 绿色米食基地	• 农耕教育基地	• 耕织园、花红四季、千亩粮田
新陆村	• 绿色蔬菜基地	• 研学实践教育营地、军训基地、慈孝教育基地、蔬艺农耕基地、长江口水环境教育基地、边界文化体验基地、民俗体验基地	• 十恩林、景瑞公社（产学研基地）、椿萱圃
洋桥村	• 瓜果飘香的乡肴基地	• 农耕教育基地 • 江南水乡体验基地	• 芋见田园休闲中枢、智慧农场、稻米工坊、洋桥渔庄、葡萄园

图：五村三大产业

（2）五村联动

海星村做强“一对蟹”，体现长江口水产的文化和地位优势；塘湾村做强“一朵花”，围绕母婴产业打造萱草园；花红村要做强“一袋米”，以农耕体验为主产业、休闲农业和亲子科普为副产业，立足水源地千亩粮田和“罗泾十字挑花”两大核心特色；新陆村做强“一篮菜”，以自然教育为主产业、高效蔬艺和森林体验为副产业；洋桥村做强“一蒸糕”，以农庄休闲为主产业、休闲农业为副产业，让游客既能体验农事乐趣，又能吃到放心的农产品。

图：五村产品特色化发展

4.2 农产品提升

4.2.1 抓住各村特色，扎实提升农产品价值

（1）稻米：寻米花红

花红村产品主题为“寻米花红”，品牌定位为“一袋米”，以农耕体验为主产业、休闲农

业和亲子科普为副产业，立足水源地千亩粮田和“罗泾十字挑花”两大核心特色，进一步激发乡村的发展活力，以“花红稻乡·耕织传家”为主题，发展高效农业，再现耕织文化，提升花红整体形象，打造上海耕织主题休闲农业示范村。

稻米方面，围绕国家专利种源“宝农 34”，结合罗泾镇优良的生态环境和水源地优势，打响长江口稻米品牌。宝农 34 优质稻米，是由宝山区良种繁育场科技人员，经十多年精心培育出来的优质稻米新品种。2003 年通过上海市农作物品种审定，先后获上海市科学技术成果、国家品种专利；2013 年获得农业部无公害农产品和产地认证；2014 年经农业部转基因植物环境安全监督检验测试中心（上海）检测，检测结果为阴性（不含 Bt、hpt 基因）。宝农 34 优质稻米主要种植于上海市二级水资源保护区内的粮食生产基地，严格控制化肥农药使用，全程质量安全监控。产品营养丰富，形态丰盈饱满、色泽晶莹柔亮，煮饭软而不粘、冷后不硬，熬粥清香纯厚、口感糯软，自有工厂生产，全程无添加，天然营养，深受消费者青睐，产品供不应求。

（2）蔬菜：蔬香新陆

新陆村产品主题为“蔬香新陆”，品牌定位为“一篮菜”，以自然教育为主产业、高效蔬艺和森林体验为副产业，依托 628 亩高标准蔬菜基地，引进市级农业龙头企业上海景瑞农业科技发展有限公司，计划建成集农耕教育和休闲观光于一体的农业体验园。

蔬菜方面，依托龙头企业景瑞科技，向规模化、生态化、高产值发展。上海景瑞农业科技发展有限公司是一家从事“绿色有机”农产品研发、生产、销售的农业综合开发公司公司，以“打造绿色生态 提高生命质量”为企业发展宗旨，致力于整个“绿色有机” 农业产业链的企业规模化整合，将景瑞农业打造成“绿色有机农业”的全国优秀龙头企业。景瑞农业以大卖场、大型超市为销售终端，产品已经入驻沃尔玛、大润发、易初莲花、欧尚、好又多等多家大卖场，开展多元化、全方位的立体式发展，初步建立了科研开发、生产种植、加工销售和物流配送等多个科学价值链。2007 年被评为上海食用农产品优质畅销品牌。

景瑞农业的入驻可为村级集体经济带来 97. 2 万元/年的收入，弥补村厂房租赁收入的缺口，同时还能提升村级环境，吸收本地劳动力。目前，新陆村的田园生态旅游经济已初现雏形，未来计划将过去跃龙化工厂搬迁后的土地修整，将这片 200 多亩的闲置土地进一步打造成为湿地公园，与景瑞农业基地的蔬果采摘相结合，提升亲子旅游、团建活动的乐趣。

（3）水产：邂逅海星

海星村产品主题为“邂逅海星”，品牌定位为“一对蟹”，以渔猎体验为主产业、运动康养和科普亲子业态为副产业，依托现有资源，促进产业、生态、人居互促互融，打造长江口生态循环水产养殖示范基地和上海市近郊休闲新去处，建成集采摘、垂钓、体锻、观景于一体的绿色生态田园综合体。

沪宝水产养殖基地是市北地区最大的标准水产养殖基地，农产品主要为长江蟹、小龙虾，长江鲴鱼及时令蔬果等，其中长江蟹已连续八年获得“王宝和”杯全国河蟹大赛评比金蟹奖。种植的“虾稻米”通过国家级无公害和绿色农产品认证，实现宝山区绿色农产品零的突破，并荣获第十九届中国绿色食品博览会金奖。

2019 年随着海星村乡村振兴创建，新建的蟹逅馆、水母馆等新场所周边绿树成荫，宛如一个小型公园，有钓鱼、采摘等。水母馆中有很多稀有水母，例如黑心海刺、太平洋海刺，成了村民休闲溜娃的好去处，也为村民提供相应的就业岗位和额外的收入来源。随着近几年在海星村举办的上海罗泾美丽乡村徒步赛、上海宝山湖长江蟹品鲜节、宝山湖小龙虾节等活动，不断提升海星村人气。百果园西侧减量化厂房区改造的“花海”，每逢周末过来拍照留念的游客越来越多，已成为新晋网红打卡地。

图：宝山湖长江蟹品鲜节

图：优质农产品

4.2.2 从母婴服务延伸，描绘农业产业图谱

从母婴服务延伸开去，绿色农业、花卉产业、月嫂培训、亲子康养等接连落地，围绕生态优势的产业图谱在一点点织就。塘湾村在守住乡村肌理“生态底色”的同时，创建了中国首个萱草文化主题专类园，丰富慈孝文化内涵，服务母婴康养主产业，打造“中国首个母婴康养村”，将生态和产业“串联”在一起，为乡村振兴注入可持续发展的动力。

罗泾的产业是土壤里培育出来的，做足生态大文章，绿色农业不仅可以开展订单式生产，还可以打造生态特色民宿、亲子课堂，提升农业生态产业循环度与附加值。

4.3 农业生产技术升级

4.3.1 生态化——有机稻米

上海宝锦农业科技发展有限公司建立优质粮产业化基地，大力发展硬件设施，扩大再生产，投资 500 余万元，新建厂房 400 平方米，扩建库房 1100 平方米，新建场地 2500 平方米，冷藏库 600 立方米，目前拥有日产 40T 和 60T 吨成套碾米流水线各一条，全自动包装生产线一套，为公司做大做强打下了坚实的基础。在销售方面，公司采用直销店、专柜、代销店等形式，拓展销售渠道，提高产品知名度，目前，已有 7 个销售点开张营业，计划在近期新增 5 个点。产品原料方面，今年继续扩大了“宝农 34”种植面积，“宝农 34”在田面积达 5000 亩，在种植管理过程中，严格按照国家无公害种植标准，严控农药和化肥的使用，并已开始小范围尝试有机水稻种植。

图：花米千亩良田

近年来，各地积极倡导绿色农业，花红村有耕地面积 1030 亩，是水稻种植大户，为了保证种植水稻的质量，农户们都纷纷将蚕豆、油菜等绿肥作物作为提升耕地质量的“法宝”，从泥土里长出的有机肥保障着百姓们“舌尖上”的安全。通过地里的油菜花、蚕豆进行粉碎还田，增加土地有机质含量，是农业生产的好帮手。等过一阵，土地再进行翻耕后，就能变成作栽种水稻的底肥。

图：蚕豆、油菜花化身绿肥，助力宝山春耕

图：宝山 34 大米荣誉

4.3.2 品质化——萱草培育

在整个塘湾村，利用庭院经济、四旁地大量种植萱草类植物，也将会成为萱草大花园。同时，罗泾镇国内首家萱草专类园——母亲花文化园，由萱草花海、花田温室、示范花田、萱草文化馆等 8 个部分组成，栽种了 100 多个种类的萱草花。村内的萱草文化馆，作为传递萱草科普知识，弘扬萱草慈孝文化，展示萱草衍生产业的重要载体，将定期与不定期地进行萱草文化展览、萱草科普宣传、慈孝主题活动等，打造国内顶尖的专类精品园。将由运营公司主导，带动萱草种植，引导百姓参与，还将对接市场，将萱草作为苗木、食品等延伸开发，为百姓带来一定的经济收入。

该项目与上海应用技术大学生态技术与工程学院院长张志国合作，并举办了“全国首届

萱草文化、育种与应用研讨会”，对中国母亲花起源与发展，国内外萱草育种进展，萱草抗性生理与分子育种，萱草种苗繁殖技术，萱草文化园、专类园、观光园规划设计与建设，萱草综合利用与新产品研发等进行研究探讨，推进区校联动、产学研深度融合，促进区域科技成果高效转化和科技资源充分利用。

图：宝山区罗泾镇举办 2019 首届全国萱草文化、育种与应用研讨会

图：罗泾镇的母亲花文化园是以国内唯一的以“慈孝”传统文化为主题的文化观光园

4.4 农旅文化融合

4.4.1 深挖乡村内涵，传承民俗文化

（1）新陆村民俗馆

罗泾地处长江水源保护地，空气清新，生产的“宝农 34”大米屡获金奖，而以“宝农 34”大米为主材料加工而成的四喜风糕也是代代相传，不负盛名。

为了更好地传承这一民俗文化，新陆村村委会根据村民习惯，在原新陆村辗米厂原址上进行了原貌翻建，改造成为新陆村民俗馆。民俗馆内记录了新陆村的历史和一部分人物志，

同时也是宝山区非物质文化遗产——四喜风糕的传承点。白色围墙上绘制了四喜风糕的制作工序，让人一进门就能被这一当地特产吸引。

新建的民俗馆中陈列着农耕文化中不可或缺的传统农具，大到木质的捣米机、播种机、插秧机，小到各式米斗、糕点篮应有尽有。独具罗泾特色的市级非物质文化遗产——十字挑花手工制品也在其中得以陈列。民俗馆作为罗泾四喜风糕的传承点，还有四喜风糕的制作室。制作室内悬挂着四喜风糕的民俗知识，同时陈列着制作风糕的各式模具，这里时常会开展四喜风糕的非遗小课堂，今后也将成为新陆村农业旅游中一道独特的风景线。

图：在原新陆村辗米厂原址上进行了原貌翻建，改造成为新陆村民俗馆

图：特色稻米制作的农产品

（2）花红耕织馆

黄道婆棉纺织技术的广泛传播，在江南及罗泾镇形成广种棉花、民皆纺织的习俗；较之上层达官显贵使用的丝织品加绣花，土布挑花更符合平民百姓层面广泛的衣着要求：民间久有在土布制衣上配以花样纹饰，以色线“游花”，后随布之“势流”挑十字形成图案，这便是“罗泾十字挑花”。据传说推算，应为明末清初，距今至少有三百多年的历史。罗泾十字挑花，将花挑于土布所制的衣物或帕巾之上，作为“兜头手巾”、“系身钩”、“肚兜”、“布裙”、“鞋面”的纹饰，尤以“兜头手巾”和“系身钩”为多，在江南水乡渐有不挑花不能用之势。据田野调查记录，“兜头手巾”底色有别，一般老年妇人常用深色土布“兜头”；姑娘、妇女用白色，新媳妇必用绿色，上面的花样纹饰均为黑色；“系身钩”之图样挑于顶面的两个侧角，挑花之线不拘一格。生活中，此两物又是姑娘的备嫁品，既用于“压箱底”，又借此展示新娘“手巧”的程度。加上“系身钩”还是“还疼”礼品，所谓“还疼”，是对给新娘见面礼的长辈表示敬意的习俗。

花红耕织馆位于罗泾镇集宁路毛塘宅西侧，东接宝钢水库，南至海星村，西接塘湾村，北接新陆村，处于罗泾镇五村联动核心位置。耕织园门前的彩棉田就是其最具亮点观赏点。曾经棉花是上海滩著名的经济作物。上海分布着沙质的淤泥地，是棉花生长的理想之地。当时棉花遍及南北，包括上海在内的松江府渐渐成为全中国首屈一指的棉花产地和工场最密集的纺织基地。现如今，经过多次的农产升级改革后，棉花渐渐退出农业历史的舞台。花红村耕织园是结合其现状水稻良田以及未利用空地，打造特色彩棉田景观、稻虾共生田、染料田、农事体验田、桑基鱼塘等景观，利用稻田区北部现有建筑进行修缮提升，形成园区服务展示点，在现有基础上进行环境上的提升，强化花红村以及花红耕织园形象。

图：花红耕织馆

4.4.2 优化土地整治，形成规模景观

结合建设“生态旅游小镇”，改造“四个一千”、打造“四个一百”。即改造千亩涵养林、千亩粮田、千亩鱼塘、千户农家，在此基础上打造百亩菜园、百亩果园、百亩荷园和百亩油菜花园。

图：四个千四个百分布

充分利用千亩涵养林的优势，以生态旅游为主，形成“泾彩森林”板块和“乐活渔村”板块。

“泾彩森林”板块包括的项目有：烟波江上、飞鸟归林、千米彩绘堤、泾彩能量、曲塘飞萤、爱国主义教育基地、星空营地、荧光跑道。

“乐活渔村”板块包括的项目有：开心果园、海星之家、乐活中心、荷塘水拓园和休闲菜园。100 亩蔬菜园、100 亩果园、100 亩景观荷塘及垂钓中心，海星村着力构建融休闲娱乐、生态景观和农事体验于一体的旅游产业体系。村级道路江陈路、河塘路、鱼塘路的改造都在进行中，村民的居住环境将进一步优化。海星村积极打造以水产养殖、蔬菜种植、生态观光为主的新型宜居生态农庄。

图：千亩涵养林的优势

4.4.3 提升农业生态景观，增加农旅体验

（1）借助大型活动提升罗泾镇农旅的知名度

结合萱草花盛开、长江蟹上市、候鸟迁徙等时景性场景，形成如上海宝山湖长江蟹品鲜节和上海罗泾美丽乡村徒步挑战赛等主题活动，实现春天踏青、夏天纳荫、秋天尝鲜、冬天观景的生态和农业一体的片区提升。

比如上海•罗泾美丽乡村徒步赛，赛道路线囊括了千亩涵养林、千亩粮田、千亩鱼塘、千户农家和宝山湖等罗泾特有的生态旅游元素。运动途中亲子组的小朋友体验可以体验滚地龙、长江蟹垂钓、互动市集、稻草开镰、稻草 DIY 趣味等活动项目，孩子们边徒步边参观农民伯伯开镰，通过手把稻穗体会深秋收获的喜悦。选手们既欣赏着沿途美丽的乡间景色，也可沿着金黄的稻田、葱郁的涵养林和碧绿的水库放步畅行，徒步乡村，体验民风，收获健康，感受乡野诗意中的人文气息。

图：罗泾薰衣草

图：2019 年度的上海·罗泾美丽乡村徒步赛

（2）游玩线路串联、公共设施共享

村界地域壁垒被打破，首尾相连 13 平方公里的五个村连片打造、联动发展。亲子家庭可以从主打母婴康养的塘湾村出发，参观完母婴康养基地、母亲花文化园等，接着去海星村体验渔事、去花红村体验农耕、去新陆村做研学拓展、去洋桥村体验休闲农庄。塘湾村的村民宴会厅、新陆村的研学教育接待中心、洋桥村的农机服务、米制品加工中心等，都可为五村共用。

罗泾镇正以“一轴一环”打造一条主线长 21 公里的“泾彩骑行·休闲半马”旅游线路，形成串联五村产业、文化和生态节点，沿线布局导览标识、车辆租赁、休憩站点等配套服务。结合生态涵养林、黄金水稻田等因地制宜设置多段高颜值乡村风情道路，并统筹大数据、大旅游，通过扫二维码即可获得旅游信息、景点承载信息、周边农产品信息。

图：水位线观测台金色麦浪、调皮孩童”

图：水管 “蓝天、白云、绿树”

图：新晋网红点“星空营地”

可持续运营模式专题

1 罗泾镇农业资产情况

深入推进农业供给侧结构性改革，农业基础设施和农业现代化水平全面提升，高水平粮田、菜田占全镇耕地面积 65%以上，小麦、水稻产量不断创新高，2020 年粮食总产量达 6680 吨，2020 年农场职工收入达 4.5 万元，较“十二五”末增长 50%；新罗泾“虾稻米”实现宝山区农产品绿色认证零的突破，全镇粮食、蔬菜、林果无公害认证率 100%，绿色大米、绿色蔬菜认证率分别达 76%、50%；沪宝水产养殖基地成功创建国家级水产健康养殖示范场，长江口大闸蟹连续九年荣获“王宝和”杯全国河蟹大赛金蟹奖，“宝农 34”大米连续六届荣获上海市优质稻米金奖，新罗泾牌虾稻米获第十九、二十一届绿博会金奖；2020 年宝锦农业科技公司销售额达 8500 万元。

表：罗泾镇农业农村规划指标体系完成情况

类型	序号	具体指标		单位	“十三五”末目标	“十三五”末实绩
农村、农业	1	合作农场	数量	个	18	20
			实现总产值	万元	4000	4320
			职工平均年收入	元	30000	33560
	2	耕地保有量	总面积	亩	16356	17565
			粮食种植面积	亩	9000	8420
			蔬菜、果林等	亩	6356	8145
	3	粮食总产量		吨	8000	6680
	4	农业总产值		万元	10000	13240
	5	农产品配送营销总产值		万元	8500	8650
	6	粮食生产全程机械化覆盖率		%	90	95
	7	村级可支配收入		万元	6800	8200

2 罗泾产业发展要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大精神，牢固树立新发展理念，落实高质量发展、高品质生活、高水平治理的要求。

2.1 总体要求

结合区域特色，以以产业兴旺为重点，发挥生态和资源优势，壮大支柱产业，突出塘湾等乡村振兴示范特色，全力推进动能转换，推动农业农村农民共同进步、生产生活生态和谐共融、家园田园乐园全民共享， 奋力谱写美丽生态罗泾新篇章。

坚持以政府为支撑，以市场为主体，政府搭台，企业唱戏，坚持依法依规，通过抓住重点产业发展，发挥平台公司和龙头企业的市场主体作用，进一步整合资源，补齐短板，促进产业融合，进一步扩宽农民增收渠道，提升村民的获得感、幸福感、安全感。

2.2 发展导向

把握新时代长三角一体化发展下的城乡融合发展时代机遇，积极引入社会资本，创新共建共管共享共赢的运作机制，将联动的五个乡村振兴示范村的生态优势转化为产业优势，全面盘活存量，激活增量，增强“造血”功能。发挥平台公司市场主体的作用，带动村民参与，大力发展以母婴康养为主导的大健康产业，培育以母亲花（萱草）为主导的花卉、蔬菜绿色农业以及相关的农家乐、民宿、休闲体验等农旅、文旅产业，实现集体资产增值，村民收入提高，企业效益提升，赢得游客口碑。

3 罗泾镇五村联动的运营模式

3.1 管理主体

面上组织镇实施乡村振兴战略工作领导小组，建立乡村振兴办公室并下设 5 个工作组，点上成立了镇推进上海市乡村振兴示范村创建工作领导小组，组建 10 个专项工作组及驻村工作组。

3.2 投资模式

为了让村民得到更多实惠，串联在一个价值链上，镇里规划培育五大投资运营模式：即社会资本+镇+村运营、社会资本招商、社会资本+村+村民投资、村民个体投资、村民个体生产模式。

3.2.1 社会资本+村级经济投资模式

（1）模式

引入效益佳社会资本投资项目，村级合作社合作入股，每年获取固定分红，如沪宝水产、芋见田园等。

（2）馨月汇

馨月汇母婴专护服务(上海)有限公司(以下简称”馨月汇”)是一家从事国内高品质母婴产后康复及其与母婴照料相关延伸服务的专业机构。

大力发展母婴康养主产业。与盛大集团旗下馨月汇母婴专护服务(上海)有限公司合作，打造中国首个母婴康养村。在整合、归并零星集体建设用地的基础上，区委、区政府专门划拨 9.5 亩建设用地指标，建设母婴健康管理中心。每年将为 1000 名孕妇提供医护后休养服务，对 1000 对母婴提供科学的康养服务，对 1500 个 0-3 岁的婴幼儿提供科学养育服务，对 5000 个年轻家庭提供亲子度假和学前教育服务。提供百余个当地群众就业机会，提供每年 2000 个母婴专护师（月嫂）、养老专护师、高级理疗护理师、母乳喂养辅导师、导乐分娩师等高级技能培训，提供每年 1000 个各类护理师的派出服务。预计母婴康养产业年营业收入 5000 万元、年利润率 20%。拟由馨月汇出资 91%、镇村集体资产出资 9%，共同组建管理公司运营康养产业。为了支持产业发展，村党支部书记带头，将自住用房作为产业基地，打造母婴专户师之家。目前已成功举办两期月嫂培训班，培训月嫂 40 人。同时，积极引进奶粉、婴儿服装、儿童摄影等与母婴用品相关的企业入驻塘湾，打造母婴康养产业链。

图：馨月汇门店

图：在塘湾村打造国内首个母婴康养村。

图：母婴康养庄园室内场景

3.2.2 社会资本投资模式

（1）模式

政府完善基础建设、硬件建设，精准招引相关企业，如正大景瑞农业、品膳房、中国妇婴保健协会培训基地、设计师部落。

（2）品膳房

夏夜降临，长江口的习习凉风把来自宝山千亩水产区的新鲜风味送到了塘湾村的夜市餐桌。直达塘湾村的乡村大舞台。鱼鲜与小龙虾肉质紧实、鲜嫩可口，端午来一场家庭亲子休闲聚会，一次乡野自助烧烤，一顿啤酒搭配罗泾本地小龙虾，夜塘湾的乡野滋味最是令人心生向往。

上海品膳房有限公司成立于 2010 年，公司总部位于风景秀丽的美兰湖湖畔。本公司是

一家品牌连锁模式运营的餐饮企业，品膳房塘湾宴会厅是品牌核心主力店，位于塘湾村主入口，周边是“沪苏厅堂”，即公共服务中心、乡村振兴展示中心、塘湾宴会厅、游客服务中心、生态停车场及入口区配套工程，品膳坊的引入一方面解决了游客来罗泾的餐饮问题，延长游客餐饮时间，对旅游游客开放，打造罗泾镇“十大名菜”为主要特色的餐饮服务，也为农产品销售提供附加值；另一方面也为村内红白喜事、村民日常邀请提供了方便，村民可以租借场地进行活动，不仅便利，而且优惠。

图：罗泾镇品膳坊

3.2.3 社会资本+镇+村运营模式

（1）模式

村级合作社、镇投资公司、社会资本共同成立专业运营公司，统筹区域推广、招商、日常运营，协助做好村庄日常管理。

（2）宝锦农业

上海宝锦农业科技发展有限公司是罗泾镇下属集体企业，也是宝山区重点扶持的农业企业之一，创办于 2008 年，注册资本 500 万元，固定资产约 3000 万元，拥有 5000 亩粮食和 300 亩蔬菜种植基地，公司拥有配送车辆 10 辆，配送车间 1000 平方米，冷鲜库 1000 立方米，冷藏库 600 立方米。经营范围主要涉及：农产品种植、加工、包装、销售及农业生产经营有关的技术咨询服务。

宝锦农业以产业化基地为依托，以品牌为载体，以增强产品的市场竞争力为核心，充分利用新罗泾牌（原洋桥牌）“宝农 34”优质大米蝉联 2009 年和 2010 年上海市优质大米品鉴会唯一金奖这一契机，按照“公司＋农场＋市场”的产业化经营模式，开发生产当地具有竞争优势的优质农产品。目前产业化种植基地已经改造完成，加工基地硬件设施自购部分全部到位，收购销售环节基本成熟，与本地 12 个农民专业合作社或合作农场签订农副产品收购协议，预付资金，实行统一供种，统一管理，统一收购，确保产品质量和安全，累计收购稻谷近 13000 吨，销售地产大米近万吨，其中宝农 34 优质大米 600 多吨。宝锦农业主打产品新罗泾牌（原洋桥牌）“宝农 34”优质大米，多次代表宝山区参加上海市农产品展销会，深受好评。该产品营养丰富，形态丰盈饱满、色泽晶莹柔亮，煮饭软而不粘、冷后不硬，熬粥清香纯厚、口感糯软，并且在加工过程中，绝不添加其他有害物质，像石蜡、防腐剂、增稠剂等，天然营养，深受消费者青睐，产品供不应求。

3.2.4 村民个体投资模式

（1）模式

从无人知晓的偏远村，到人流如织的网红村，乡村振兴两年多塘湾村已是旧貌换新颜，更可喜的是在塘湾村的精细变化中，最早回乡创业的年轻人正用自己的奋斗和真实可感的故事讲述着生活的改善，也让更多村民看到了方向。王家小院为代表村民利用自家住房按照标准开展餐饮、住宿、庭院经济等经营，以王家小院、君德食府、美馨园艺为代表。

（2）王家小院

38 岁的王莉莉回乡，在自家老宅开起农家乐。王丽丽是王家大女儿，从村里出嫁后，便和朋友在顾村合伙开了一家饭店。2018 年初老房子宅前屋后，水到岸边开始种上绿化环境有了变化。在爱人劝说下，当年四月，王丽丽和丈夫回村创业办起了塘湾村的第一个农家乐。

塘湾村涵养林、萱草苑母亲花文化园、钓龙虾、钓鱼、采摘蔬果等项目让塘湾村成为了“网红打卡地”。这些变化直接带来的是客流和人气，现在王家小院也成了塘湾村的网红，每到周末生意爆棚，必须提前一周预定，营业额从最初每天不到三千元，涨到了现在的七八千元，有时周末一天就可以过万。为此，王丽丽聘请了三名本村村民做厨师、配菜工和保洁阿姨，即便如此，周末一天接待二十多桌的时候，王丽丽还是要全家出动。

图：王家小院

3.2.5 村民个体生产模式

（1）模式

利用庭院、四旁四荒地种植低劳动强度、可供销售蔬果，如香椿芽、枸杞头等。

（2）花卉种植

游客在塘湾村欣赏乡村景色饱了眼福，在农家乐品尝农家菜饱了口福，离开时还想带回当地特色和家人分享。这给另一户居民家的花卉大棚带去了人气，今年大棚已经从原先的一个发展到了三个，夫妻俩常常忙得抽不开身。

2018 年塘湾村开始大规模绿化改造，夫妻俩看到机遇，把身边仅有的三万多元存款全部投入创业，建起一个绿植花卉大棚，可是开张后却少有人问津，这让夫妻俩很着急。在犹豫不决的时候，村干部主动上门对接，帮着出谋划策想办法，同时乡村振兴的带动效应也日

渐显现，夫妻俩的创业发展迎来了新机遇。现在随着游客增多，花卉生意越来越好。

图：八大典型案例

4 农业发展和乡村振兴情况

4.1 农民增收

（1）农业生产增收

宝锦农业在创造较好经济效益的同时，又取得了良好的社会效益。最直接的社会效益就是帮助当地农民增加收入和提高农民专业合作社的经济效益，为政府分忧，为罗泾地区农业经济发展做贡献。宝锦农业稻谷收购价一般比国家粮食收购指导价上浮 20-30%左右，可为农民每亩地增收 300 元左右，全镇粮食生产增收总额约 150 万元左右，确保了农场职工平均年增收 10%的目标。另外，公司利用自有的农副产品配送公司，帮助当地农民和农场销售自产果蔬和各类农副产品，既优化了罗泾镇的农业产业结构，又为农民和农场解决了农产品销售的后顾之忧，2018-2020 年，农副产品配送销售产值约 8000 万元、8500 万元、9500 万元。

（2）农民就业增收

通过平台公司的管理运营，搭建就业平台，提供相应的岗位培训和就业机会，让村民就近就业，增加工资性收入。产业导入增加了农民的工资性收入，预计罗泾镇将增加工资性收入 990 万元。

罗泾镇、塘湾村在整合、归并零星集体建设用地的基础上，与专业机构合作，建设母婴健康管理中心，可提供孕妇医护后休养、母婴康养、婴幼儿养育、亲子度假和学前教育服务，并为 100 多名当地村民创造就业机会。目前提供高级技能培训的母婴专护师之家目前已培训了两期 40 位月嫂，村民可接受专业的产妇膳食、婴儿抚触等专业培训。预计将提供近百

个当地群众再就业机会。

图：在馨月汇专护师之家内，月嫂正接受培训

（3）农民财产性收入

鼓励村民将自有房屋出租和自营，开展民宿、母婴庄园、农家乐等经营活动，增加财产性收入和经营性收入。母婴康养、民宿等增加了农民的财产性收入。村民屋租赁统一管理，部分提高租金出借，一年单租金就有 8 至 10 万元。比如母婴健康养护中心利用该村里闲置的集体用房和村民的闲置民宅，统一建造装修管理。塘湾村村支书乔文英家的别墅，如今通过出租，成为了馨月汇专护师之家。预计 2024 年将形成母婴庄园(含文创)25 幢、民宿 5 幢，共增加财产性收入 250 万元。

图：母婴庄园

（4）农民经营性收入

作为乡村振兴和文旅配套项目，罗泾镇还将建设面积超过 500 平方米的游客中心、成为游客集散服务核心枢纽区的乡村驿站、全面展示塘湾乡村振兴项目的乡村振兴展示馆，以及展示罗泾镇和塘湾村悠久乡土文化的十字挑花展示馆和沪剧文化展示馆等。通过农民制作出售“罗泾十字挑花”作品、“四喜风糕”以及发展庭院经济增加经营性收入，年均增加经营性收入 160 万元。

在发展特色项目的同时，各类农业合作社也迅猛发展。海星村村民老俞，将自家土地流转至合作社后，成了合作社的一名农业工人。他家里五亩土地每年每亩流转费 1300 元左右，每年在合作社上班 120 天可拿到工资 3 万多元，再加上他和妻子的其他收入，全家一年下来的收入也有八九万元。

4.2 乡村富裕

（1）利用平台公司，谋求产业发展

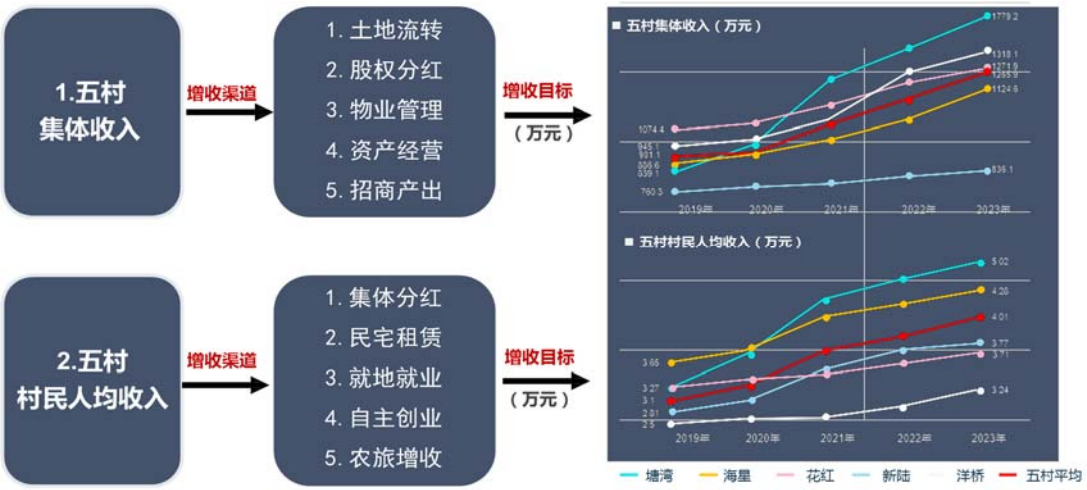
构建平台公司+企业+农户的管理与运营机制，积极探索延伸农业产业链，积极发展林下经济，将林地等生态资源优势转化为产业经济优势，建立产销闭环，引导村民参与经济发展，增加村民的收入，实现传统农业向现代农业的转变，促进农业提质增效。

罗泾镇塘湾村与上海景域园林建设发展有限公司合作，建立集体和企业参股的股份有限公司，集体股份代表镇村，确保集体资产保值增值，管控企业经营符合相关乡村振兴发展方向，维护村集体与村民利益。民营企业利用专业团队的技术、市场开拓优势和灵活的用人机制、激励机制，开展专业经营。

宝锦农业以“开发优质新品种，树立企业新形象”为主线，在 2013 年完成国家无公害农产品种植基地认证，正计划完成上海市著名商标的申请，在市场日益渴求优质安全农产品的大趋势下，引进其他优质农副新品种，创新种植方式，迎合市场需求。在未来十年内，以优质大米为基础，开发引进其他优质农副产品，将本地自产优质“粮、果、畜、渔”等农产品全面推向市场，争取产值达到 1 亿元。

（2）提高资源使用的价格，增加村级收入

林地价格由每亩 1400 元调整至 2000 元，增加 600 元每亩；粮田地价格由每亩 1100 元调整至 2000 元，增加 900 元每亩。



图：集体收入与村民收入测算

（3）集体经济组织壮大，造血机制形成

1）凸显乡村稀缺资源价值，集体资产租赁收益实现质的突破。由于新产业的导入，农村生态、文化、土地资源的价值逐步体现，集体资产增值明显，实现了从资源到资产再到资本的逐步转化。通过健康管理中心、康复中心等土地及资产租赁，实现村集体资产租赁收益 200.7 万元（0.7 元/平方米/天），是原来年出租收益 20 万元的 10 倍（原来集体土地每亩年出租收益 3000-5000 元不等，年出租收益近 20 万元）。

2）将土地资源转化为农村居民的经济资源与服务资源。未来，随着集体经营性土地入市政策出台，农村土地入市后其使用权等同于国有土地，不仅能够在一级土地市场出让、租赁与入股，还能够在二级市场中转让、出租及抵押。农村集体可以参股成立资产管理公司，采用“化零为整”或“异地入市”方式，将节余零星地归并，经规划后通过“招拍挂”与协议出让方式入市，镇政府征收 40%的调节金，用于基础设施建设和公共服务，村集体作价入股享受长期分红。此外，农村集体经营性建设用地抵押权的实现，使乡村企业也可通过抵押入市土地，缓解运营压力，提供了盘活农村地区存量建设用地的金融杠杆支撑。

3）平台公司参与经营积极创收，实现利益捆绑。由社会资本、镇、村组建的平台公司

（上海乡遇文化旅游发展有限公司），主要负责运营村民办宴点、萱草文化园、萤火虫复育和科普基地、民宿等经营设施，塘湾村入股 5%，年收益预计 7.5万元，逐步实现创收分红。

4）延伸农业产业链增加村合作社经营性收入。村合作社与宝锦农业科技发展有限公司合作，由原来卖“稻谷”转变为卖“萤火虫大米”、米粉、年糕等农副产品并进行产品包装，亩产值由原来的 1661 元提高至 4620 元。未来将进一步延伸月子餐、婴儿辅食等健康食品精深加工产业，提升农产品价值链，做出母婴健康食品特色品牌。

4.3 收益分配

通过发展母婴康养及特色产业，成为片区营收的主要来源。预计馨月汇及相关产业投入运营后，可实现突破式增长。未来产业营收主要在随市民游客增加的农旅活动和母婴康养主题的产业关联，预计至 2023 年项目规模化后可增至 2 倍。

表：特色产业营收测算（一期）

年限			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
序号	营业项目	营收汇总	金额	金额	金额	金额	金额
1	门票收入	833.22	81 万	162 万	178.2 万	196.02 万	216 万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		90%	90%	90%	90%	90%
	单价（元/人次）		30	30	30	30	30
2	交通收入	138.87	13.5 万	27 万	29.7 万	32.67 万	36 万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		30%	30%	30%	30%	30%
	单价（元/人次）		15	15	15	15	15
3	餐饮收入	792.36	78 万	156 万	171.6 万	188.76 万	198 万
3.1	宴会厅喜宴场地费	607.2	60 万	120 万	132 万	145.2 万	150 万
	人次（万		2	4	4.4	4.84	5

	/年）						
	单价（元/人次）		30	30	30	30	30
3.2	双创中心餐饮	185.16	18 万	36 万	39.6 万	43.56 万	48 万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		20%	20%	20%	20%	20%
	单价（元/人次）		30	30	30	30	30
4	会议会务	415	50 万	80 万	88 万	97 万	100 万
	人次（万/年）		0.5	0.8	0.88	0.97	1
	单价（元/人次）		100	100	100	100	100
5	萤火虫研学团体	617.2	60 万	120 万	132 万	145.2 万	160 万
	人次（万/年）		3	6	6.6	7.26	8
	体验概率%		20%	20%	20%	20%	20%
	单价（元/人次）	209.7	100	100	100	100	100
6	双创民宿		11.7 万	36 万	45 万	54 万	63 万
	客房数量		5 间	5 间	5 间	5 间	5 间
	出租率		30%	40%	50%	60%	70%
	单价（元/人次）	298.4	500	500	500	500	500
7	农创商品	242	30 万	50 万	60 万	72 万	86.4 万
8	文创商品	59.7	20 万	40 万	50 万	60 万	72 万
9	租赁收入	110	——	10 万	15 万	16.5	18.2 万
10	招商收入	84.6	5 万	10 万	15 万	30 万	50 万
11	其他收入	3801.1	10 万	15 万	18 万	19.8 万	21.8 万
12	年营业收入总计（万元）		359.2	706	802.5	912	1021.4

5 乡村未来发展计划和重点项目

5.1 摸清资源家底，理清权属关系

一是全面系统资源梳理。对村域范围内的农、林、水、路、沟渠、公共绿地、物业性资产（包括民房）等资源进行全覆盖梳理，理清原有的管理主体和管理费用，做到家底请，情况明，为各类资源的统筹利用提供基础保障。

二是逐一确认资产权属。在摸清资源家底的基础上，根据《上海市农村集体资产监督管理条例》的相关规定和相关解释，对在乡村振兴建设中形成的各类资产权属进行确认。同时，按照物业的产权主体明确管理的主体和管理的边界。

5.2 确定运营主体，依法依规授权

目前五村的现状是按照产权主体的归属，由镇、村分别负责运营管理，并承担相关的运营管理费用。为更好的统筹拉动片区的产业发展，建议将分属镇、村二级的资产，按照经联社和经济合作社章程规定，委托给第三方平台公司作为主体进行运营管理。具体委托路径为：镇级资产由镇经联社委托镇商业公司与第三方签订委托管理协议；村级资产由村经济合作社与第三方平台公司签订委托管理协议，约定相关内容。

为进一步促进片区乃至罗泾镇乡村振兴工作有效开展，充分发挥镇、村及社会资本的资源与管理优势，组建上海乡遇文创旅游公司，由镇（鑫村公司）、村、景域园林三方共同成立，对塘湾村域内的资源进行有效管理与合理开发经营，并向市场拓展相关业务。

5.3 创新运营模式，实现多方收益

采用资源开发型、股份合作型、服务增收型、项目带动型等方式，努力探索加快发展村级集体经济的新路子，建立“村集体+平台公司+村民”共建共管共享的运营模式，聚集人气、提升商气实现村集体、村民、企业多纬度受益。

一是成立由村和专业管理公司共同入股的平台公司，作为市场运营主体，按照现代企业制度来规范统筹的产业发展。同时构建“平台公司+”的管理与运营机制，发挥村级组织、村民、企业在产业发展中的作用。

二是利用村级存量资金置换相应的经营性资产、入股优质企业（馨月汇项目），通过租金收入、股权收入，来确保村级资产资金的保值和增值。

三是平台公司搭建各类平台，提供相应的岗位培训和就业机会，让村民就地就业创业，

增加工资性收入；鼓励村民参与民宿、农家乐等经营活动，增加财产性收入和经营性收入。

四是进一步提高“互联网+”的渗透率。充分利用各类电商平台，采用直播带货等线上销售新模式，提升各类农产品的销售流通效率，努力打破市场小、地域偏以及成本高等瓶颈，为农民生产增收提供重要支撑。

五是由平台公司负责五村的统一策划包装和市场推广，利用资源优势积极开展团建、研学、主题活动、招商引资等方面的经营活动，通过运维服务、活动组织、农旅文运营等把专业优势化为经济优势，实现平台公司可持续发展。

六是依托五村的优美生态底板，政府搭台，围绕母亲花慈孝文化、泛教育等定位，导入在全市有一定知名度的主题团队，策划实施贯穿全年的各类主题亲子活动，形成系列，打造地域文化品牌，带动客流，拉动消费，增加村集体和村民收入。

七是持续优化五村营商环境。集体、平台、村民相互协同，形成亲商、爱商、扶商、助商的良性机制。倡导引入企业认购稻、蔬、果等地域农特产品，优化农业结构、提高农业经济效益；通过统一营销、市场推广等形式，提升在地企业的品牌和经济效益。

5.4 依托重点产业，延伸产业链条

持续优化产业结构，融合发展，依托良好生态基础，结合产业发展的定位，通过平台公司的运营，大力发展母婴康养为主的大健康产业，拉长产业链，突出绿色、形成特色、打造亮色。

一是母婴康养以馨月汇为核心，重点发展母婴护理、月嫂培训。同时加强与馨月汇公司的合作，依托母婴健康管理中心，提供婴幼儿科学养育、年轻家庭亲子度假和学前教育等服务，提供母婴专护师、母乳喂养辅导师、导乐分娩师等高级技能培训及各类护理师的派出服务。

二是利用馨月汇的品牌优势和资源优势开展相关联产业链的招商，延伸孕妇医护后休养、母婴绿色农产品等产业链条，促进员工、月嫂等人员配套租赁用房、住宿产品经营，培育新的经济增长点。

三是积极探索把林地生态优势转化为经济优势，大力发展现代绿色农业，优化产业结构，培育特种种植，大力发展林下经济，带动周边订单农业，延伸拉长农业产业链，实现传统农业向现代农业的转变，促进农业提质增效。

四是强化母亲花——萱草特色产业，培育以萱草为主的花卉观光、休闲、生产业态；以

萱草种业种植为主，带动村民积极参与庭院经济、四旁地经济；衍生开发萱草酒、萱草食材、萱草蜜等多元产品。

五是强化生态优势，繁育生态指示昆虫——萤火虫，打造萤火虫大米、萤火虫蔬菜等有机农产品品牌。丰富萤火虫生态科普研学课程和休闲业态，促进主题文创产品销售。

六是逐步培育婚庆摄影外景地。充分依托乡村振兴示范村的生态风貌优势，有效利用水林田村环境搭建不同风格搭建、布置实景摄影场景，结合品膳房等商家提供婚宴服务，形成田园风情婚庆产业链。

七是引导馨月汇、品膳房、王家小院、设计师部落等在地企业，大力推广“宝农 34”大米、长江蟹、鲴鱼、萱草、香椿、红梗芋艿等罗泾特产农副产品，整合研发罗泾十大名菜、时令蔬果菜肴，整体协同推广生态农产品品牌。

6 保障措施

（1）创新工作推进机制

健全党委统一领导、政府统筹负责、各部门单位全面参与的工作机制。落实主体责任，进一步分解、细化产业发展运营管理的具体任务，明确责任书、时间表和路线图，各责任单位按照任务要求，各司其职、各负其责、挂图作战，落实相应的工作安排和推进节点，切实担负起主体责任。

（2）加强基层组织建设

充分发挥驻村工作队和第一书记的作用，健全和创新村党组织领导的充满活力的村民自治机制，形成民事民议、民事民办、民事民管的多层次协商格局，调动群众参与乡村自治的主动性和积极性。

（3）完善各类制度建设

根据形势发展，进一步完善村民自治章程、村规民约等制度，出台村民自建自用房屋经营管理办法，规范引导村民资产租赁、合作经营、自主经营等经营模式。制定乡村振兴示范村管理规范、服务标准、考核办法，优化营商环境、规范商户行为、提供配套服务。平台公司日常管理、活动组织上报村委会、并接受村委会监督考核。

（4）部门联动优化营商

建立政府职能部门、村、公司等单位组成的工作联动机制，发挥各自的优势，协同配合，

形成合力，对在发展过程中出现的困难和问题及时予以推进和处置，为发展提供保障。环境，完善、落实帮办员制度，为企业经营发展、管理提供服务保障，落实相关的产业扶持政策，助推企业的健康发展。

（5）加强舆论宣传引导

切实加强舆论引导力度，充分发挥电视、广播、网络媒体的作用，开展形式多样的宣传活动，激发群众主体作用，营造全镇上下全面支持，积极投身建设美丽生态罗泾的良好氛围。认真总结、及时推广好经验、好做法和先进典型、先进事迹，推动乡村振兴工作不断向纵深迈进。