

# 精明收缩视角下豫东镇区发展困境与收缩防治策略探析

——基于虞城县的实证调研

Smart shrinkage: Dilemma of Township in Plain Traditional Agricultural Areas and Strategies for prevention of town shrinkage, A Case Study of Yucheng County

**焦林申 硕士**

电话：18621786715

微信：jiaolinsen

邮箱：jlinsen@foxmail.com

**张中华 副教授 博导**

西安建筑科技大学 建筑学院

城市与区域规划研究团队

**西安建筑科技大学 建筑学院**

Xi'an University of Architecture and Technology, School of Architecture

北京 20181103

Beijing; 3<sup>th</sup>; November, 2018

【教育部人文社科研究青年基金项目(13YJCZH263)】



## 研究问题

- 传统农业地区乡镇镇区空间特征
- 发展困境
- 镇区空间衰败问题
- 城镇收缩防治路径探析

## 研究方法

- 实地调研法
- 问卷调查法
- 深度访谈法
- 质性研究法

## 研究结论

### 镇区问题

- 新增建设过剩，出现闲置烂尾
- 建设标准不高，已现衰败景象
- 镇区吸引力弱，集聚能力较差
- 沿路露天集市，阻滞过境交通

### 优化策略

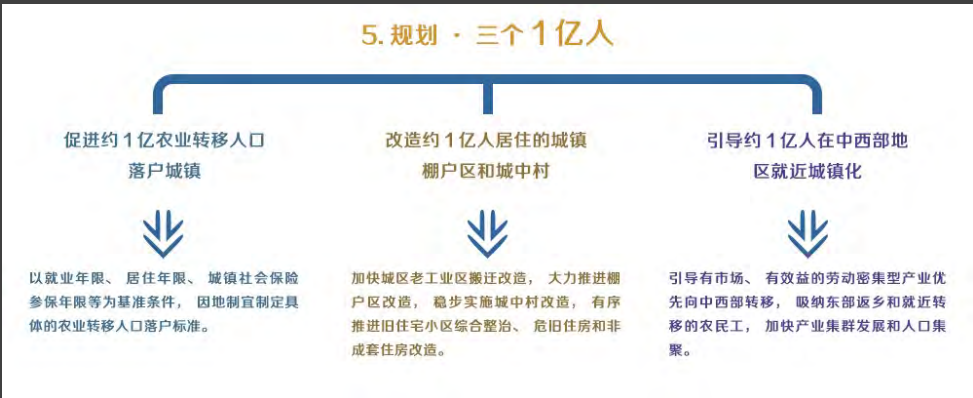
- 发展理念：提倡精明增长，避免空间低效扩张
- 镇区建设：审慎增加建设，避免空心闲置收缩
- 镇区规划：加强规划管理，科学编制镇区规划
- 职能角色：明晰镇区职能，忌盲目就地城镇化

引导约1亿  
中西部人  
口就近城  
镇化

特色小镇

乡村振兴

2014年，国务院颁布《新型城镇化（2014—2020年）》



图片来源：<http://www.gov.cn/zhuanti/xxczh/>



豫东某镇区春节期间冷清的街道  
摄于2017年初 春节



## 研究对象选择缘起

### 丰富有关总西部地区小城镇的研究

“无论是规划知识产出、消费还是网络联系强度,都集中于大城市,对中小城市的规划研究相对薄弱”<sup>[1]</sup>。有关中西部地区传统农业地区的中小城镇的研究更显相对薄弱。

### 侧重收缩城镇的预防路径探析

“在本土实证研究方面,从分析“空心村”和“小城镇问题”的大量文献可以看出,村-乡-镇尺度下衰落问题是我国的城市收缩现象以及政策对应研究的重点类型。遗憾的是,现有大部分研究还没有能从城市收缩的角分析这些现象。”有关收缩城市和精明收缩的研究应该更好的服务与城镇化政策的制定,以提前规避城镇收缩带来的负面影响<sup>[2]</sup>。

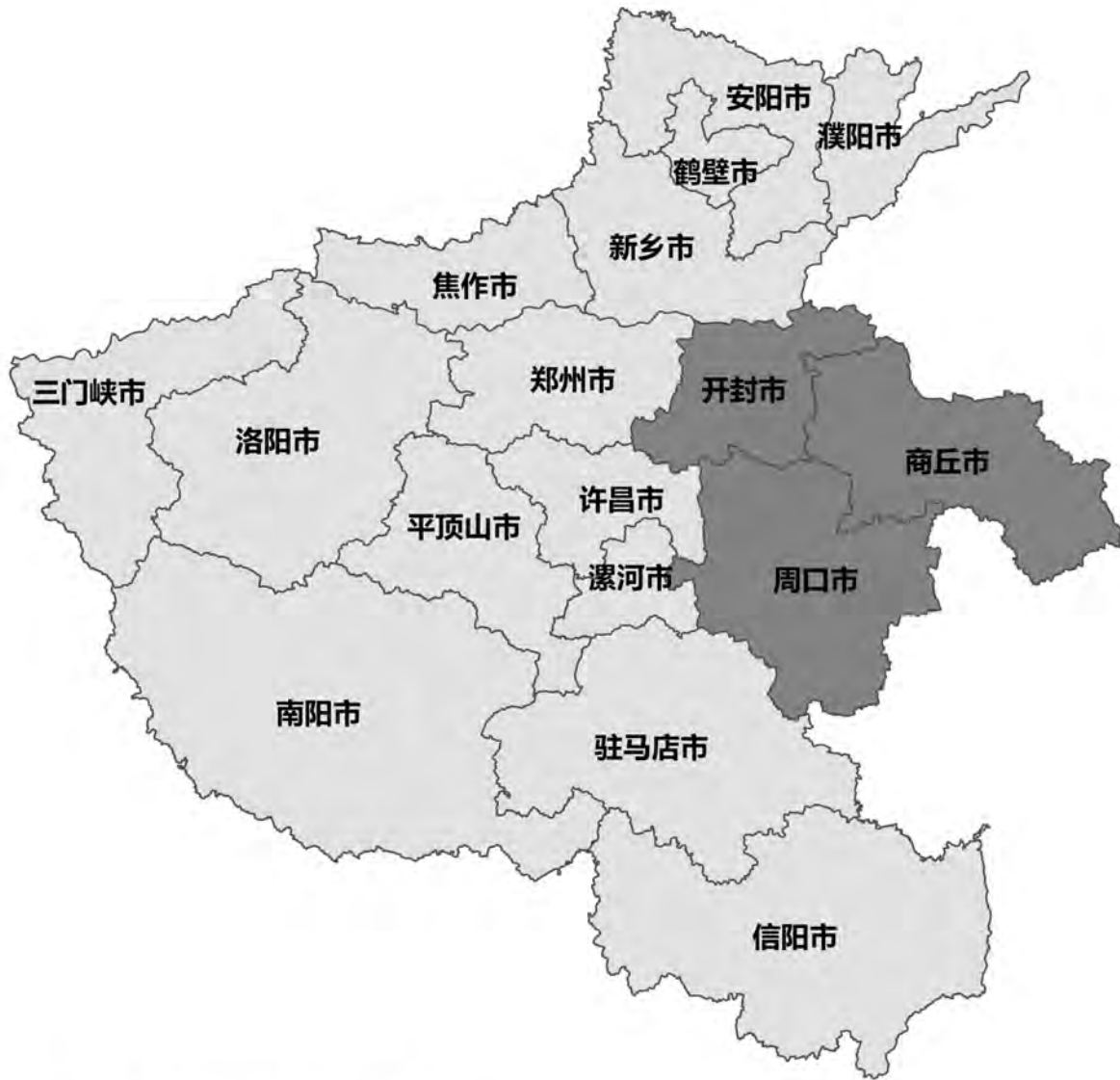
[1]龙瀛,周垠.中国城市规划领域的知识产出、消费与网络——基于2000~2015年城市规划四大期刊的分析[J].规划师,2017,33(06):119-125.

[2]周恺,钱芳芳.收缩城市:逆增长情景下的城市发展路径研究进展[J].现代城市研究,2015(09):2-13.

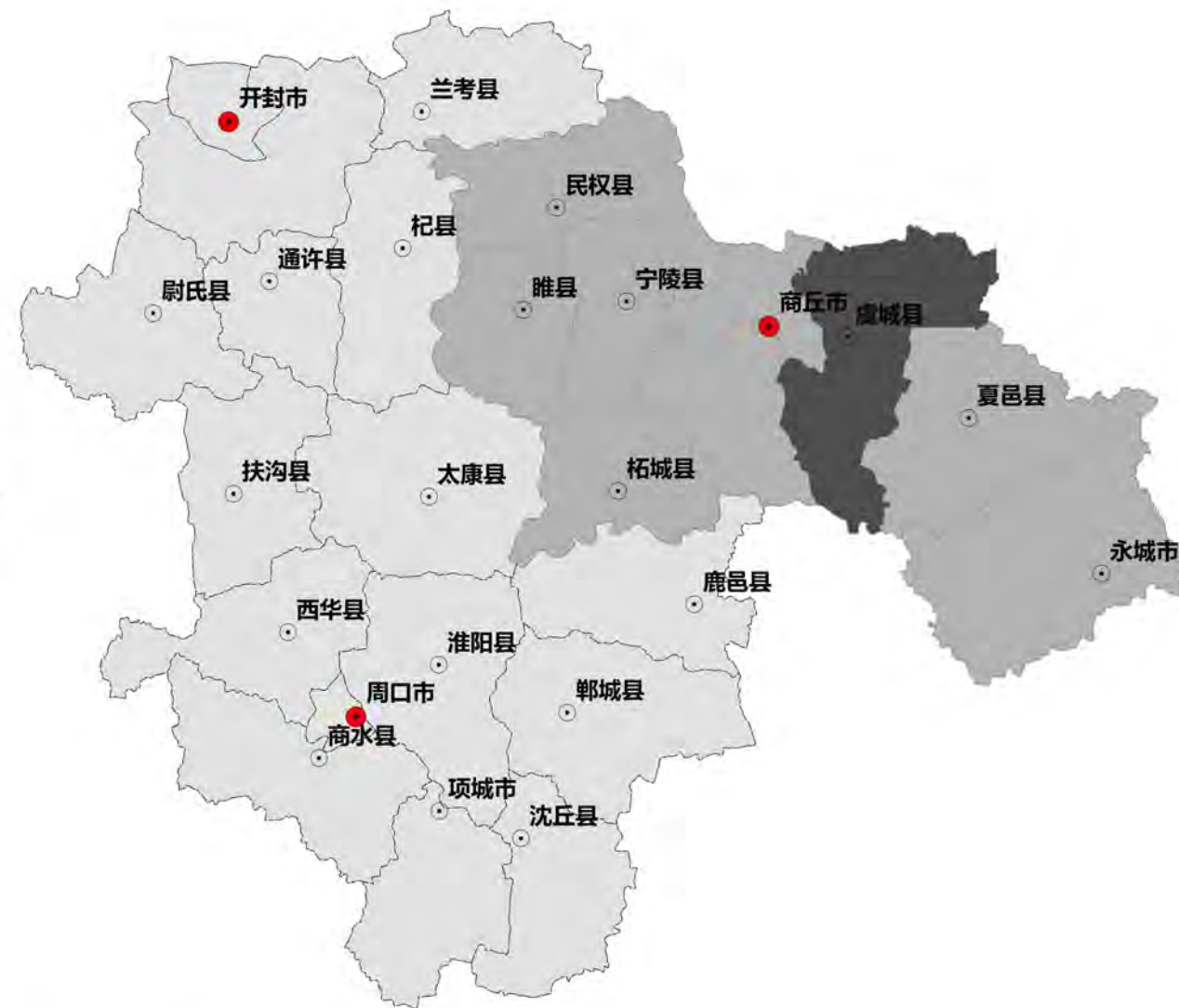
**研究对象：豫东地区（欠发达地区）非城市周边乡镇镇区**

# 2 豫东平原农区乡镇发展特征

精明收缩视角下豫东镇区发展困境与收缩防治策略探析  
——基于虞城县的实证调研  
西安建筑科技大学 建筑学院

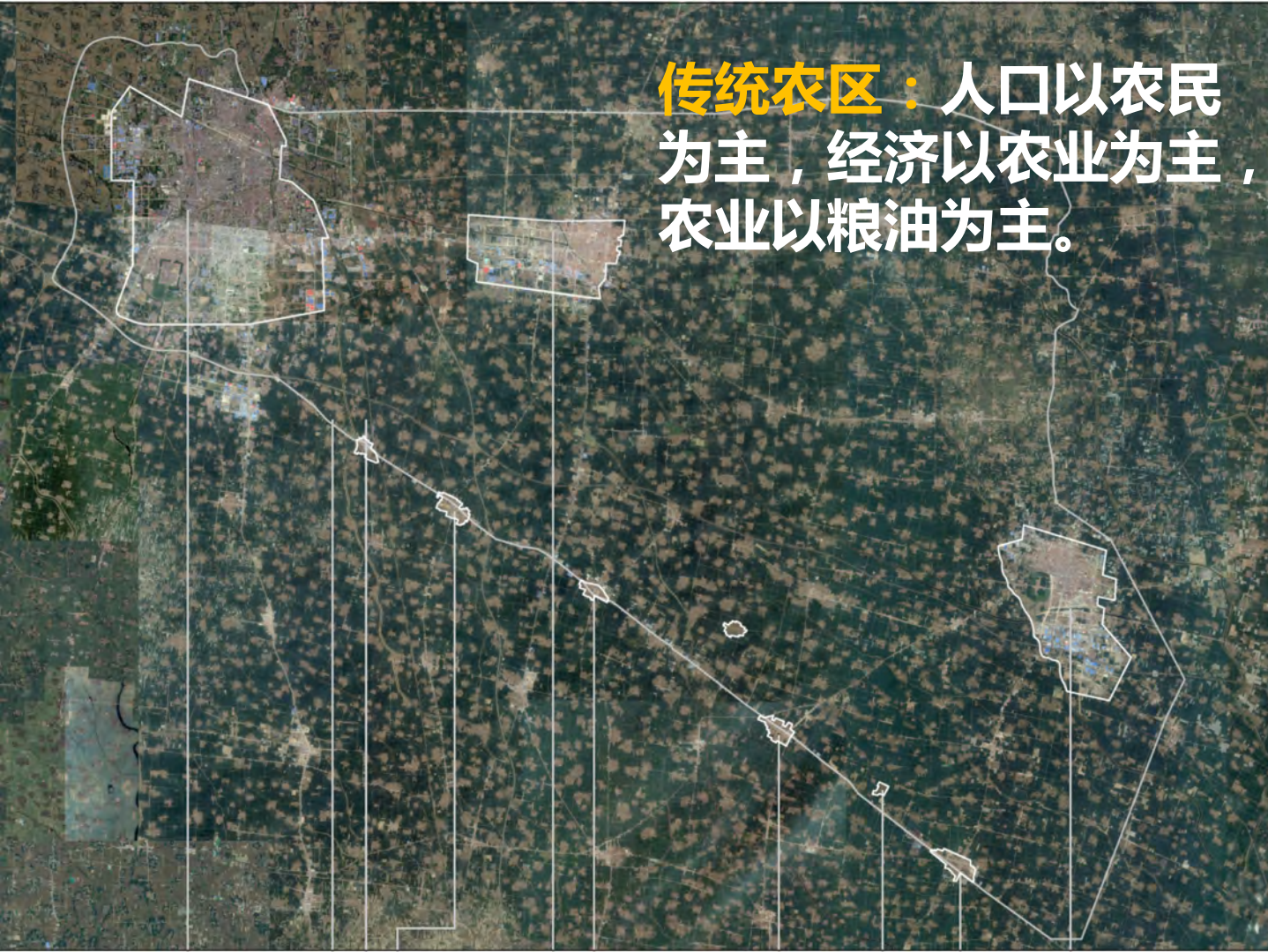


豫东地区在河南省的位置



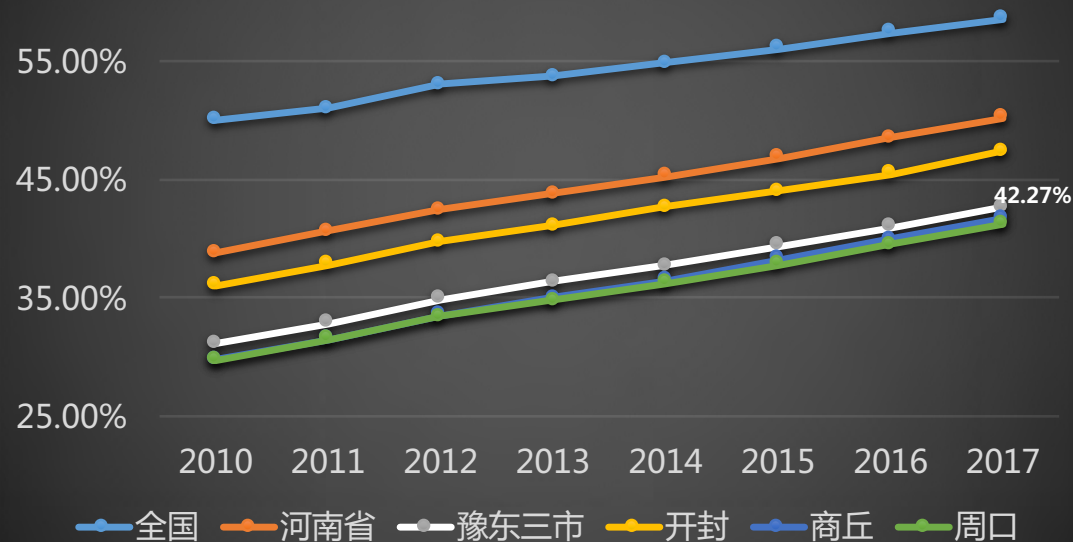
虞城县在豫东地区的位置

**传统农区：人口以农民为主，经济以农业为主，农业以粮油为主。**



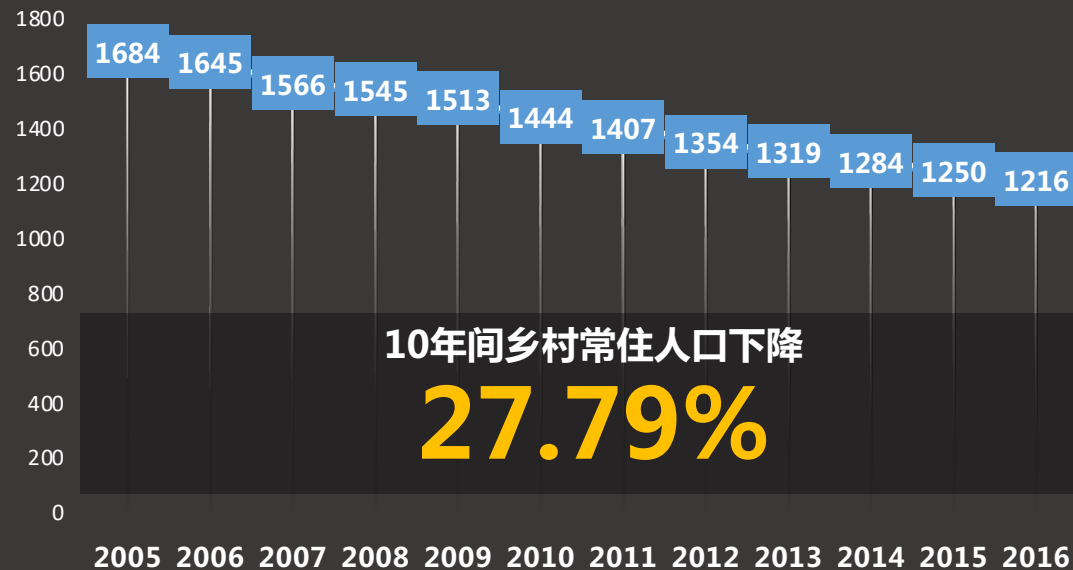
## 豫东地区城镇化率

数据来源：《河南年鉴》、国家统计局、统计公报



## 豫东农村常住人口（万人）

数据来源：《河南年鉴》、统计公报





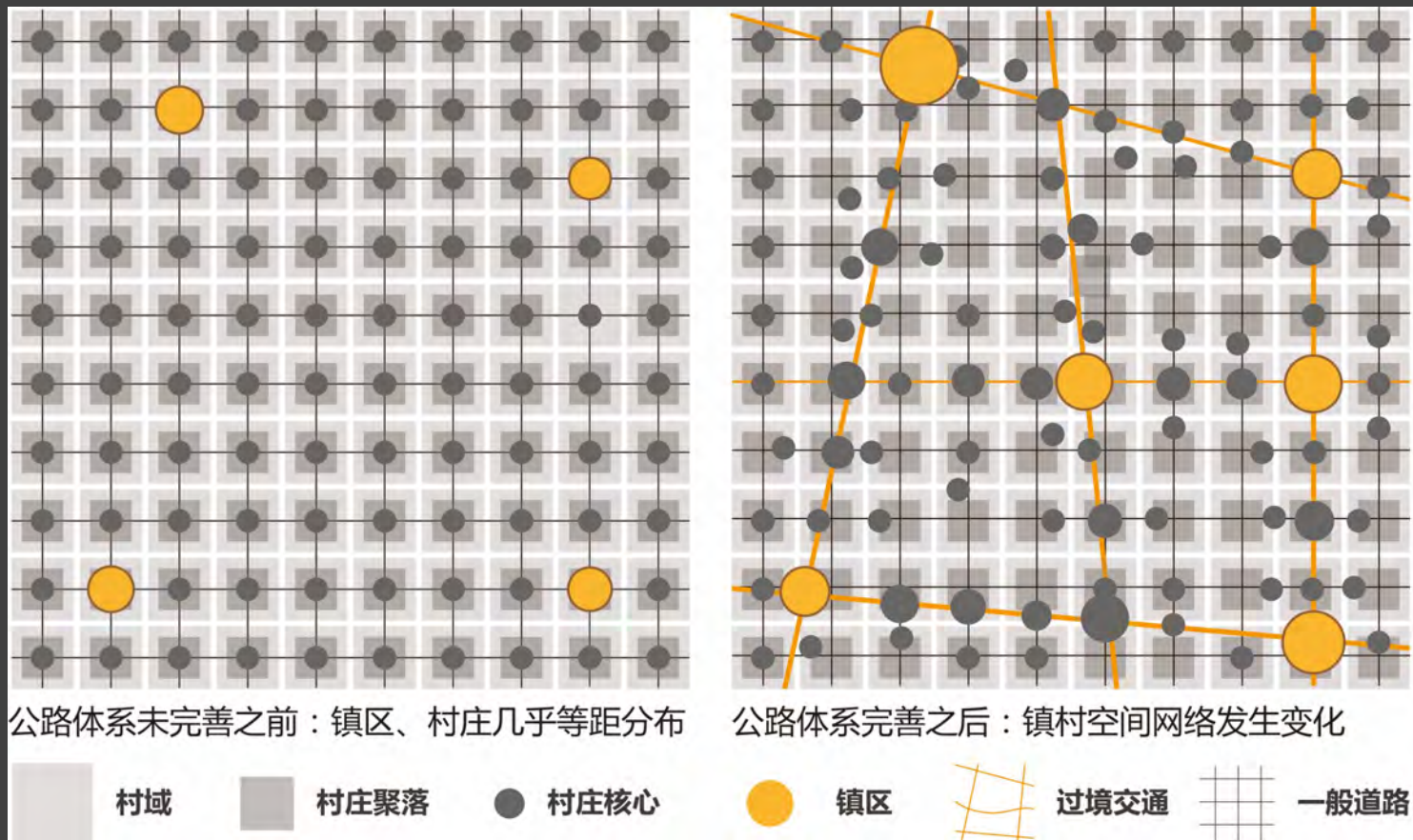
## 交通干道左右镇村网络

过境陆路公路成为平原地区主导小城镇发展的重要力量，“马路经济”特征明显。

现代交通体系极大的影响区域的城镇空间网络。

过境公路对乡镇镇区和镇域内村庄发展的显著影响，体现在镇区位置变迁、发展方向调整和沿线村庄发展潜力提升等方面。

### 过境公路重塑镇村空间网络示意图





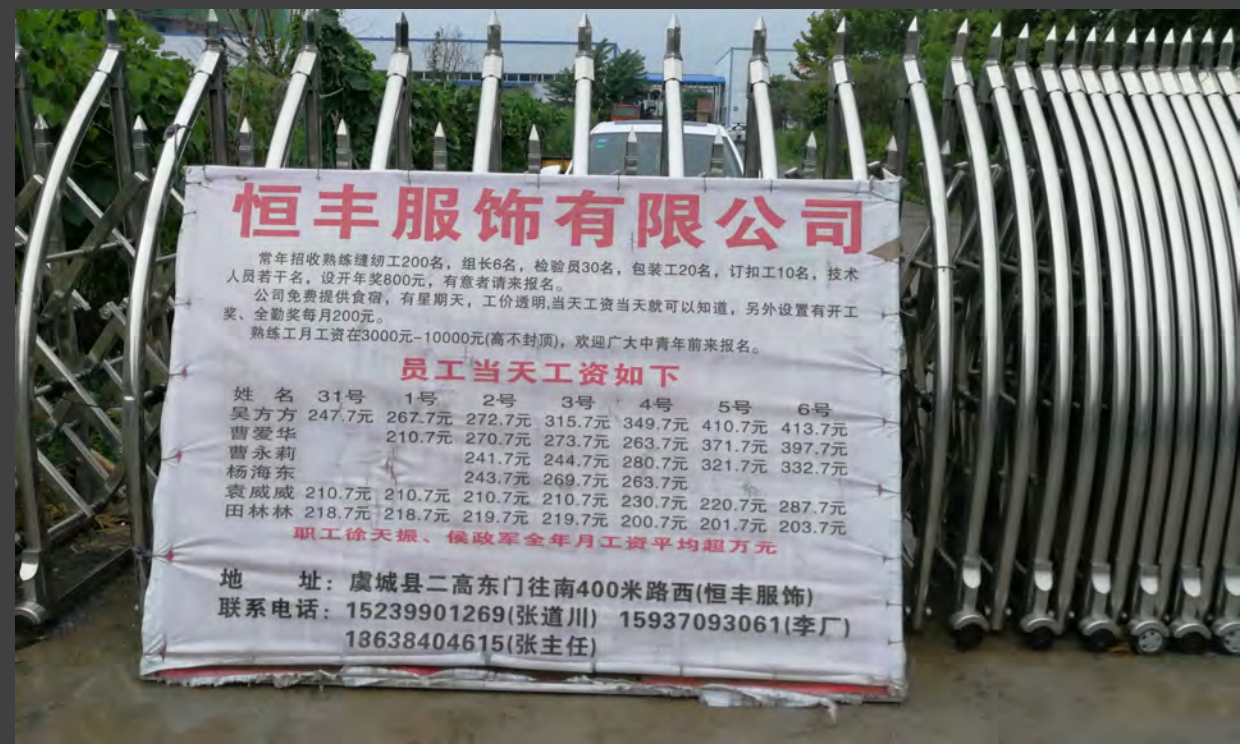


## 镇区建成环境质量不高

地域文化包容开放、不封闭，少有历史遗存；  
地势平坦，自然景观较少；  
文化景观中亦缺少高差与旷远带来的美学要素；  
整体建设风貌仍属乡村景观；  
不具备一般意义上认为小城镇特有的文化、生态优势。

## 镇域工业经济体系羸弱

内陆平原地区不具备发展外向型经济的区位优势，其所处的大区域缺乏完善的上下游供应链；  
镇域工业经济以地价低廉为主要比较优势，类型以轻工业为主，尚处于乡镇企业发展过程中“沿路设厂”的初级阶段，少有有集中的产业园区。



# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题



## 3.1 调研对象概况

虞城县隶属于商丘市，历史悠久，为巾帼英雄花木兰的故乡。

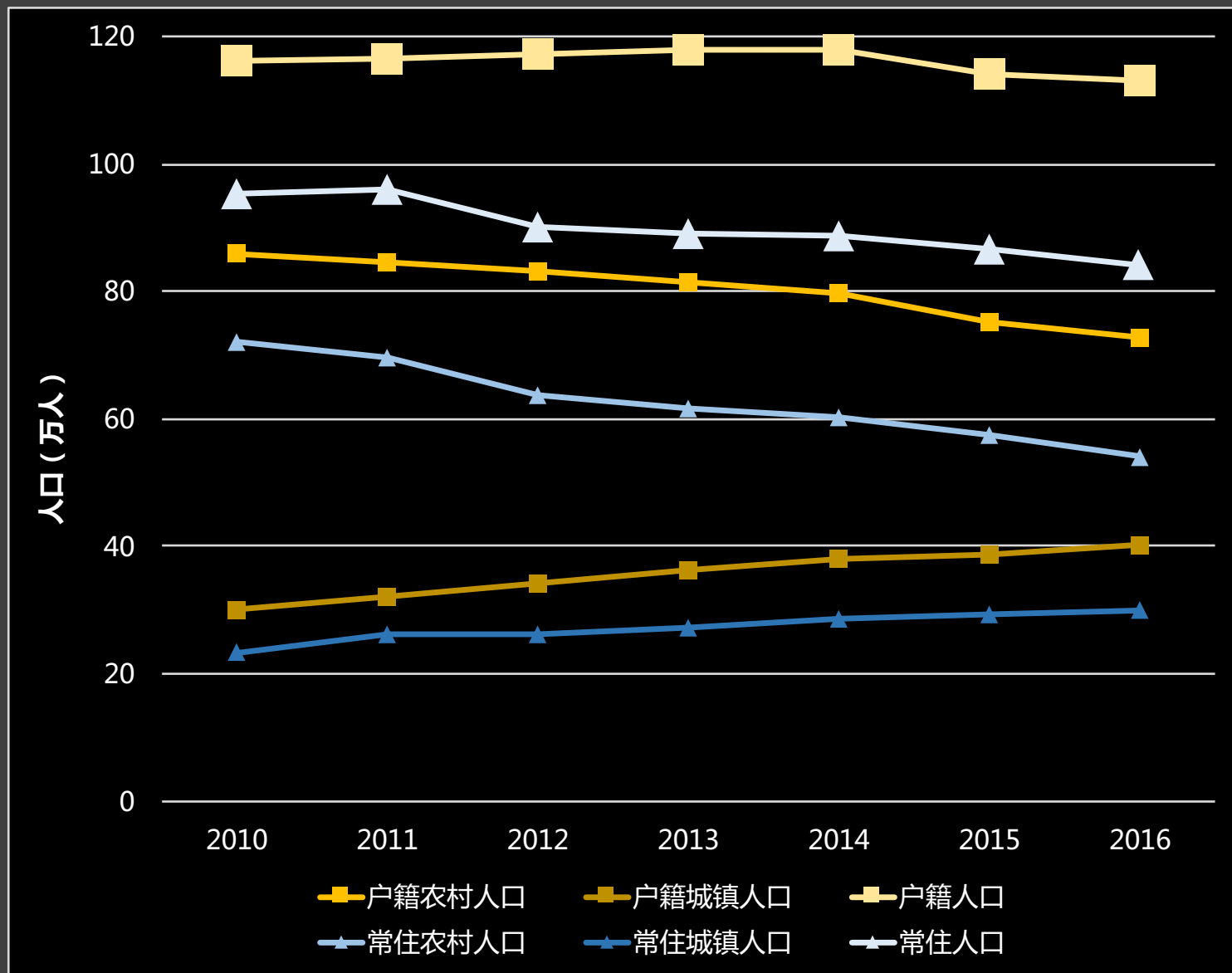
2016年，行政区面积1485平方公里，下辖10个镇，15个乡。户籍人口113.05万人。

近6年来，虽然人口自然增长率在5‰左右，**但户籍人口和常住人口均呈下降趋势**，属于人口净流失地区；

城镇化率仅为35.62%，城镇化率的提升依赖于来自于乡村人口减少和城镇人口增多的**双重动力**。

### 县域人口变化图

数据来源：《河南年鉴》、统计公报



# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题

精明收缩视角下豫东镇区发展困境与收缩防治策略探析  
——基于虞城县的实证调研  
西安建筑科技大学 建筑学院

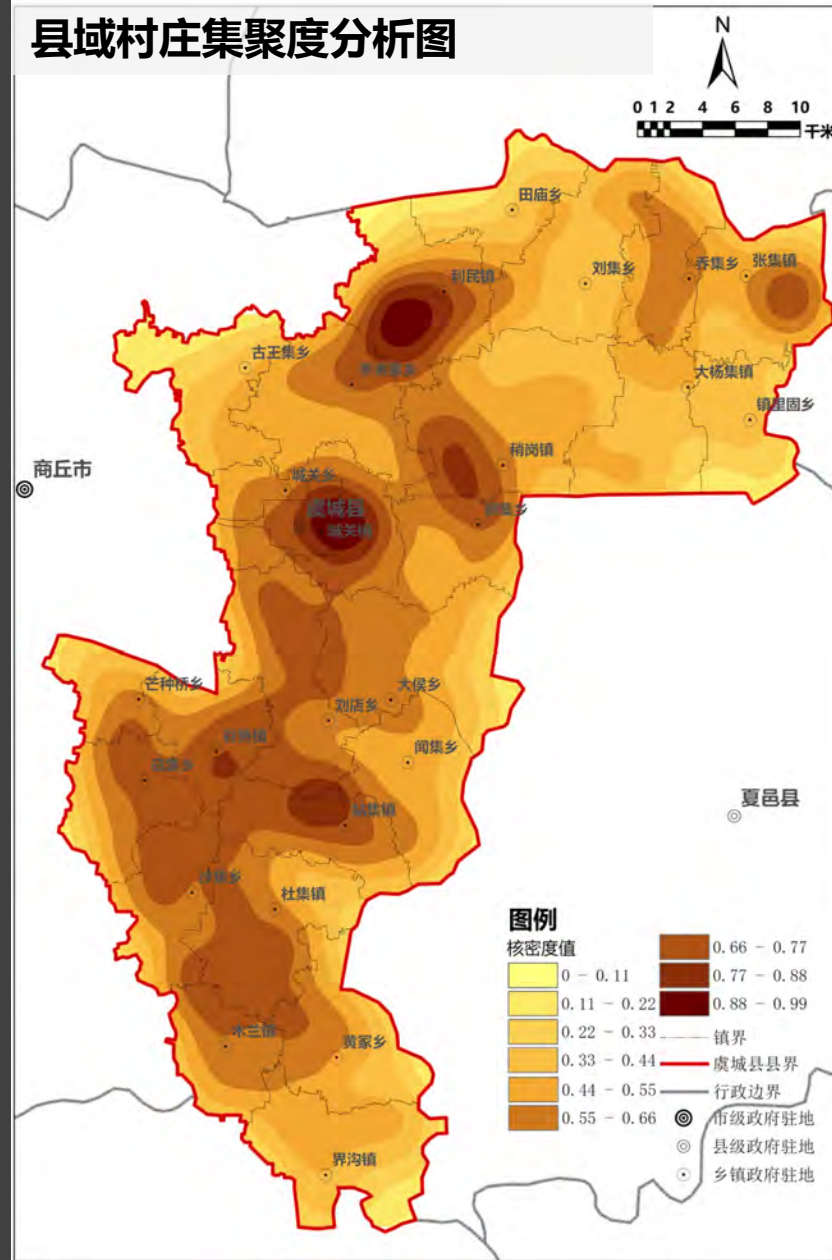
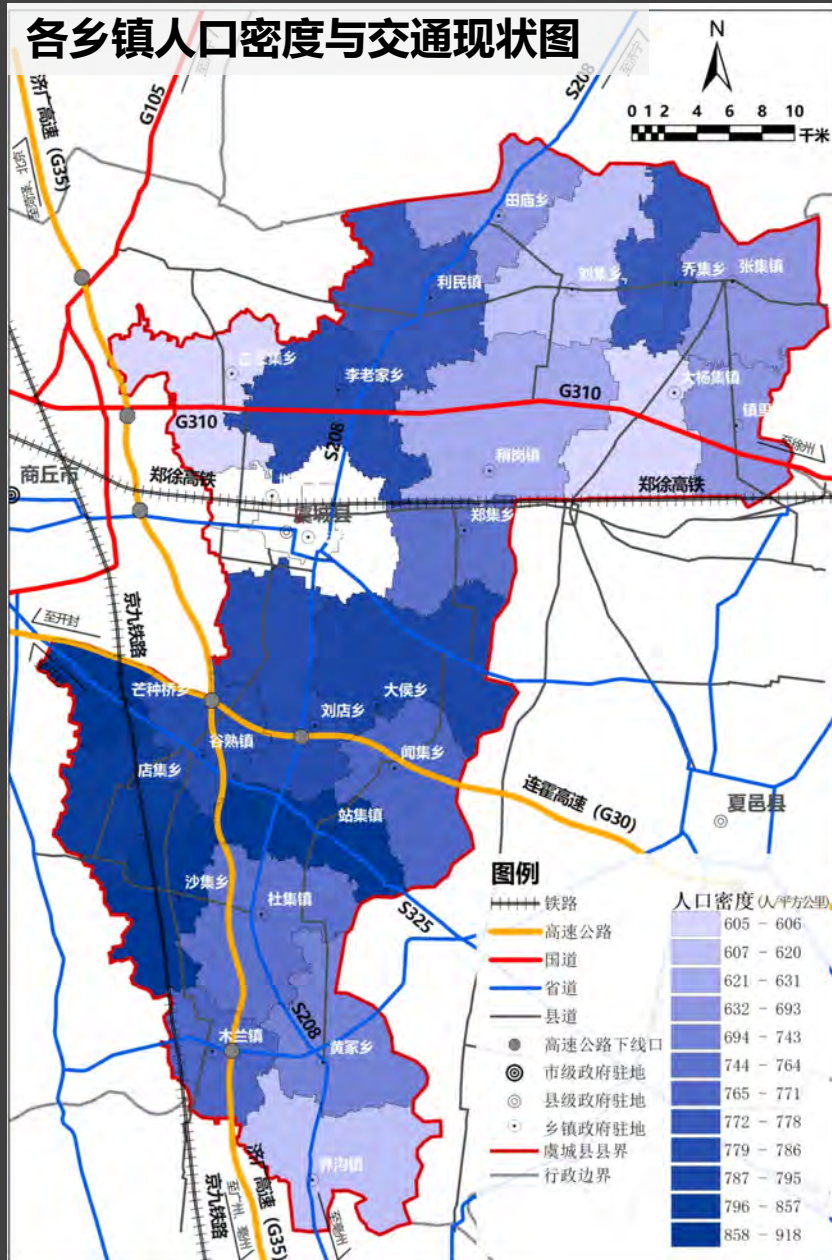


## 3.1 调研对象概况

虞城县平均人口密度为761.28人每平方公里，属于人口稠密地区。

村庄密度为194.41个每百平方公里，整体呈**集聚分布趋势**，主要集中在境内两条省道沿线。

其中县城中心城区外围集聚度较高，与豫东地区县城情况吻合；但在镇域层面，村庄集聚度较高的区域和镇区在位置分布上相关性较弱，侧面说明**乡镇镇区对村庄发展的带动作用较弱**。

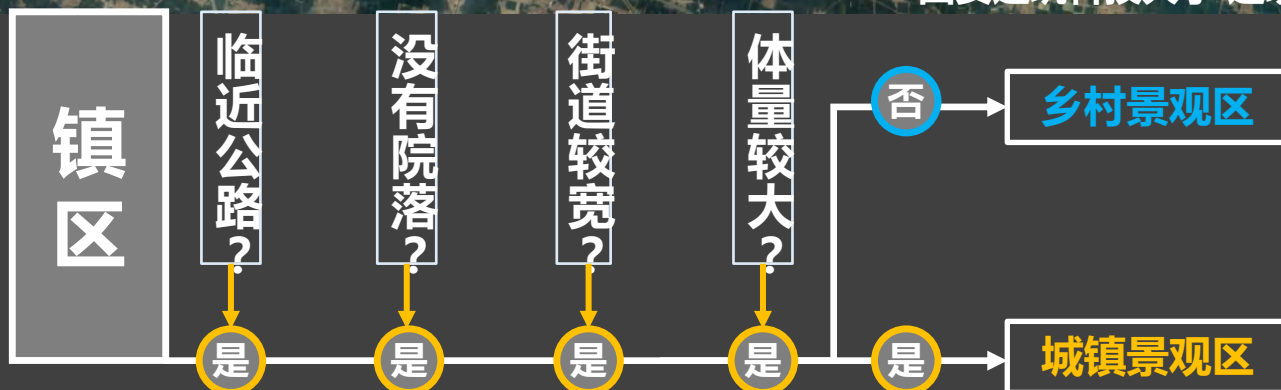


# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题

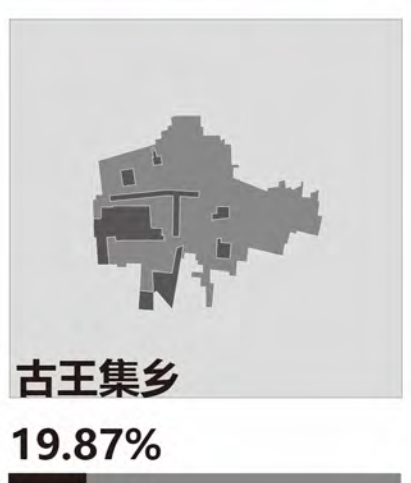
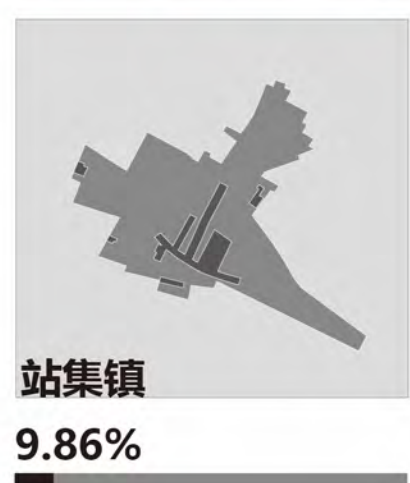
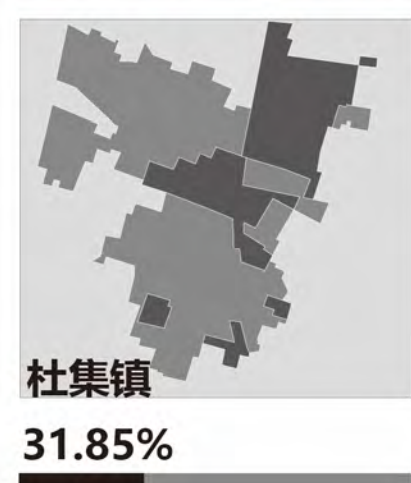
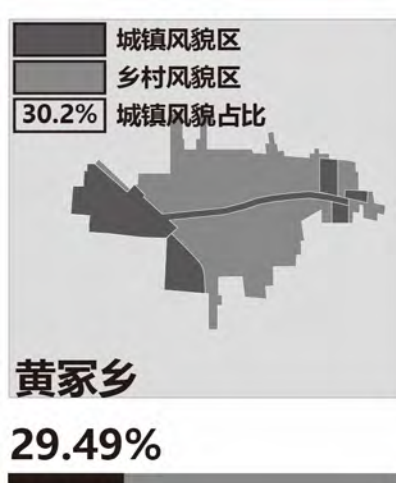


## 3.2 空间特征

城镇景观初现，整体占比较小  
镇区中的城镇景观平均占比仅为25.03%，  
乡村特征仍然十分明显。



镇区城镇景观占比分析图





## 3.2 空间特征

### 企业沿路分布，尚无工业园区

虞城县内的乡镇企业分布还处在初级的“沿路建厂”阶段**集中在镇区的工业园区尚未形成**，就近解决就业需求的潜力有限。

#### 未形成工业园区的原因：

- 中部不具备外向型经济体系中临港、靠边的区位优势；
- 乡镇的企业数量和产值规模尚达不到建设工业园区的门槛要求；
- 工业园区会抬高低价，丧失低价低廉的比较优势；
- 过境交通两侧交通便利，同时也是天然的“宣传展示场所”，在一定程度上缩减了交易成本。





# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题

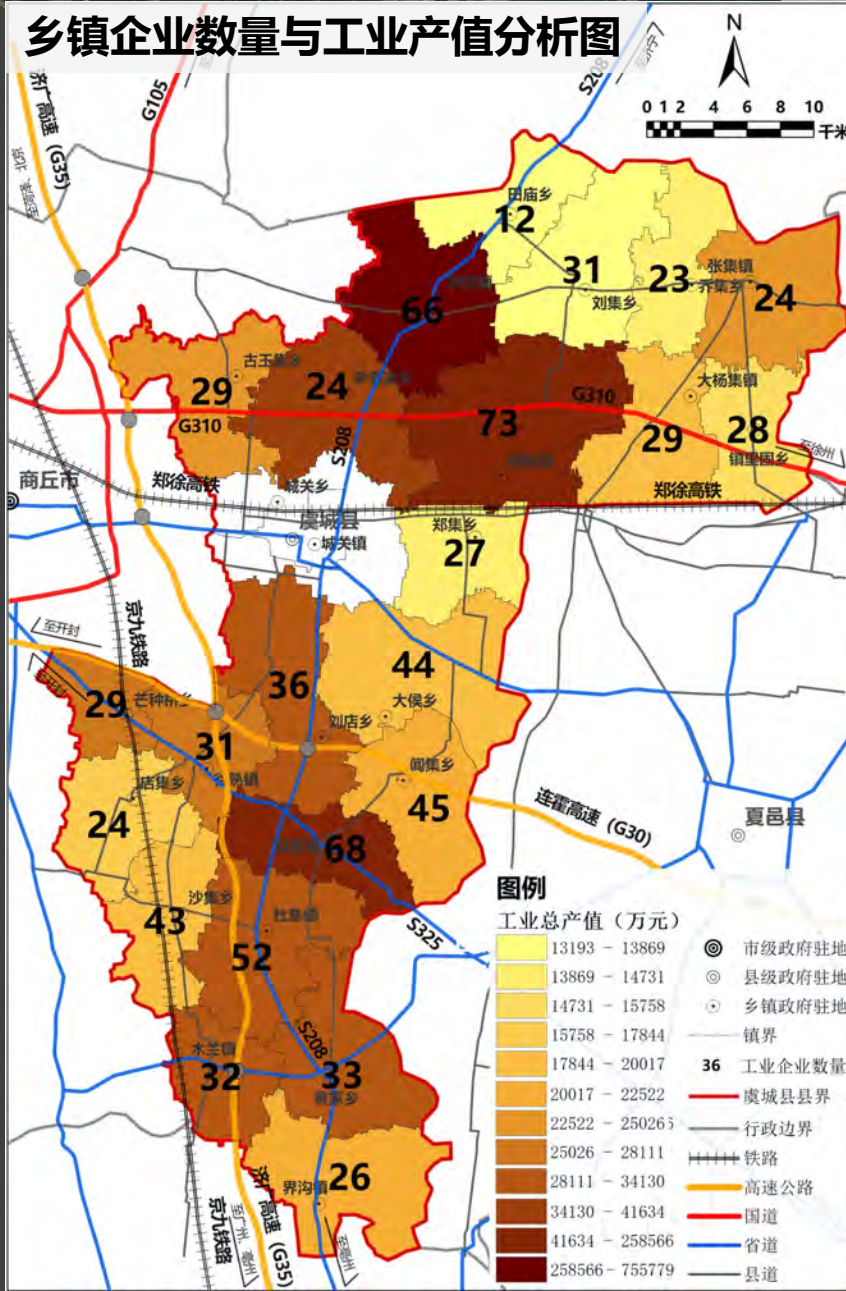
## 3.2 空间特征

### 省道超越国道，带动作用更强

国道、省道和县道三级公路体系中，乡镇境内省道长度与乡镇企业发展数和乡镇综合实力呈明显的正相关关系。**省道对乡镇发展的直接促进作用最强。**

#### 分析原因：

- 国道因道路等级较高，选线建设时避开了乡村居民点，故和沿线村镇的直接联系较少；
- 县道等级相对较低、过境交通量小，不是城乡要素流动的主要路线；
- 省道因为介于两者之间，因而对村镇发展的促进作用更大。





## 3.3 现存问题

### 沿路露天集市，阻滞过境交通

便捷性与展示性使镇区过境道路两侧成为乡镇的主要服务区域，其承担的主要服务功能为低端零售服务业为主。

绝大多数乡镇还延续着以流动摊位为主要交易场所，隔日集市的“赶集”传统，主要原因因为**村民日渐提升的消费能力扩大的市场规模被逐渐减少的常住人口抵消**，乡镇内的零售需求仍不足以支撑更多的固定交易场所。

集市日的清晨，村民多以两轮或三轮电动车为出行工具前往镇区采购商品，**随停随买的习惯严重阻碍了过境交通。**





# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题

## 3.3 现存问题

### 镇区吸引力弱，集聚能力较差

各乡镇镇区普遍缺少集聚产业和人口的现实条件，推动人口、产业向镇区集聚的动力不足。

分析认为主要原因有：

#### 1) 产业集聚能力较弱

乡镇企业不集中在镇区；镇区家庭式零售服务业以基本不对外贡献工作岗位。

#### 2) 公共服务设施不具备就近居住的吸引力

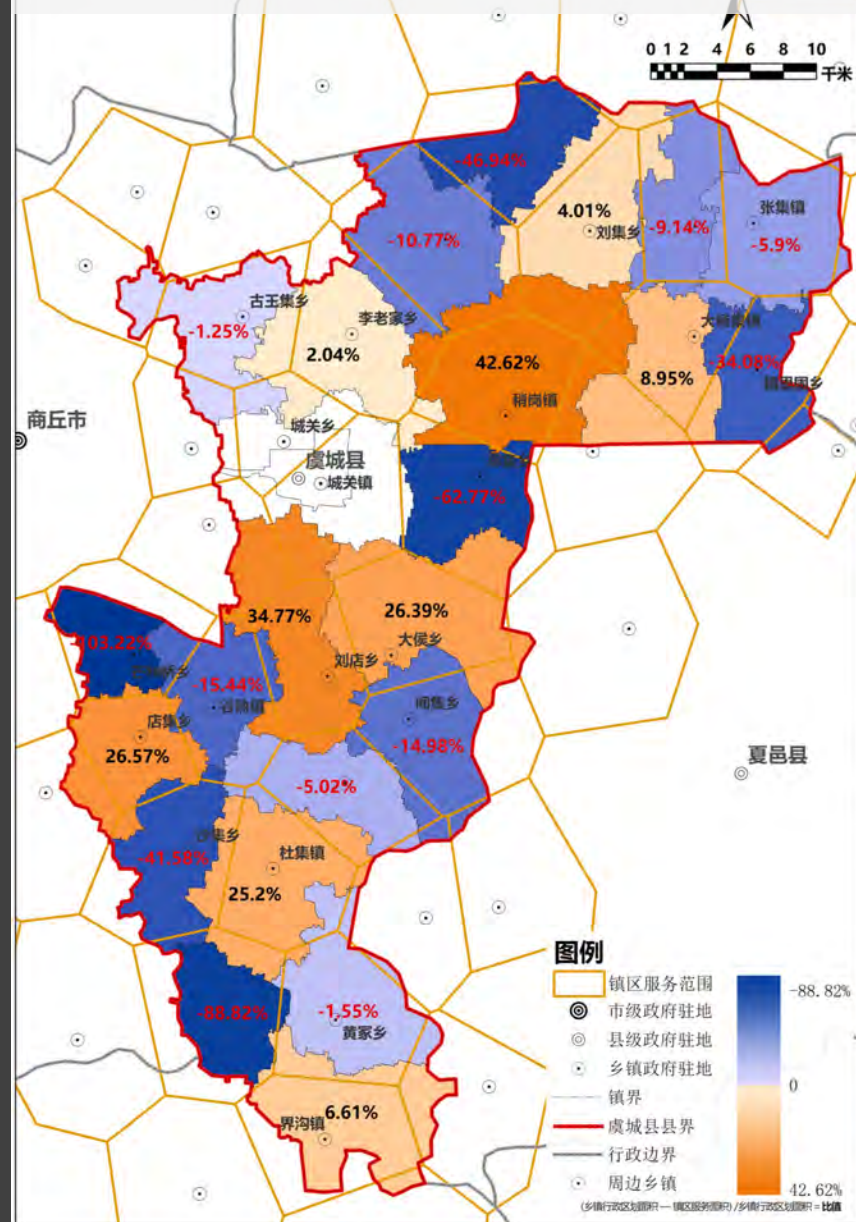
服务人口减少，服务质量难以维持；镇区提供的公共服务为非日常性服务，不足以迁移至镇区居住。

#### 3) 到镇区的出行距离在可承受范围之内

镇域内村庄距离镇区的最远距离约为5.3千米，基于电动车的出行时间约为13分钟。

注：图中比值 = (乡镇行政区划面积 - 镇区服务面积) / 乡镇行政区划面积

### 乡镇行政区划面积与镇区服务范围分析图







## 3.3 现存问题

### 建设标准不高，易现衰败景象

大部分乡镇镇区因为超过需求的新增建设极有**极可能在不久的将来成为“收缩城镇”**。

分析认为主要原因有：

- 开发主体多为本乡镇居民，缺少完整的规划设计；
- 条列式布局，建筑缺少多样性，社区缺乏稳定性；
- 配套设施不完善；
- 不满足相关技术规范，建设质量低。

层高

楼间距

建筑面积

容积率

11F

20m

12万  
m<sup>2</sup>

5.12





## 3.3 现存问题

**新增建设过剩 出现闲置烂尾**

# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题

精明收缩视角下豫东镇区发展困境与收缩防治策略探析  
——基于虞城县的实证调研  
西安建筑科技大学 建筑学院



# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题

精明收缩视角下豫东镇区发展困境与收缩防治策略探析  
——基于虞城县的实证调研  
西安建筑科技大学 建筑学院



# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题

精明收缩视角下豫东镇区发展困境与收缩防治策略探析  
——基于虞城县的实证调研  
西安建筑科技大学 建筑学院





中国移动通信集团广西有限公司  
李135 1335 8100



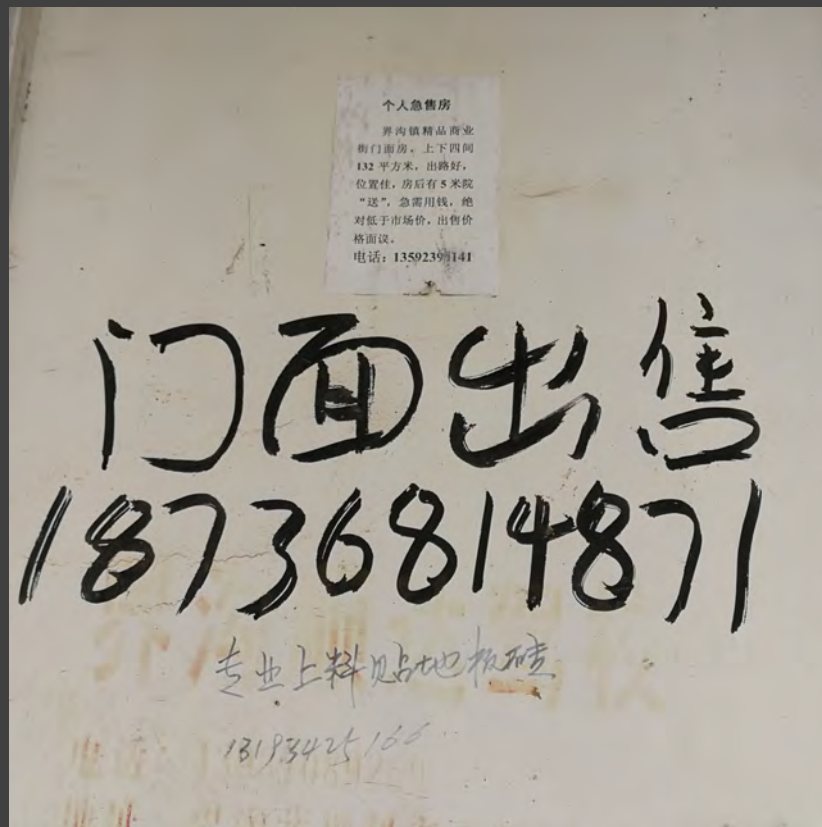
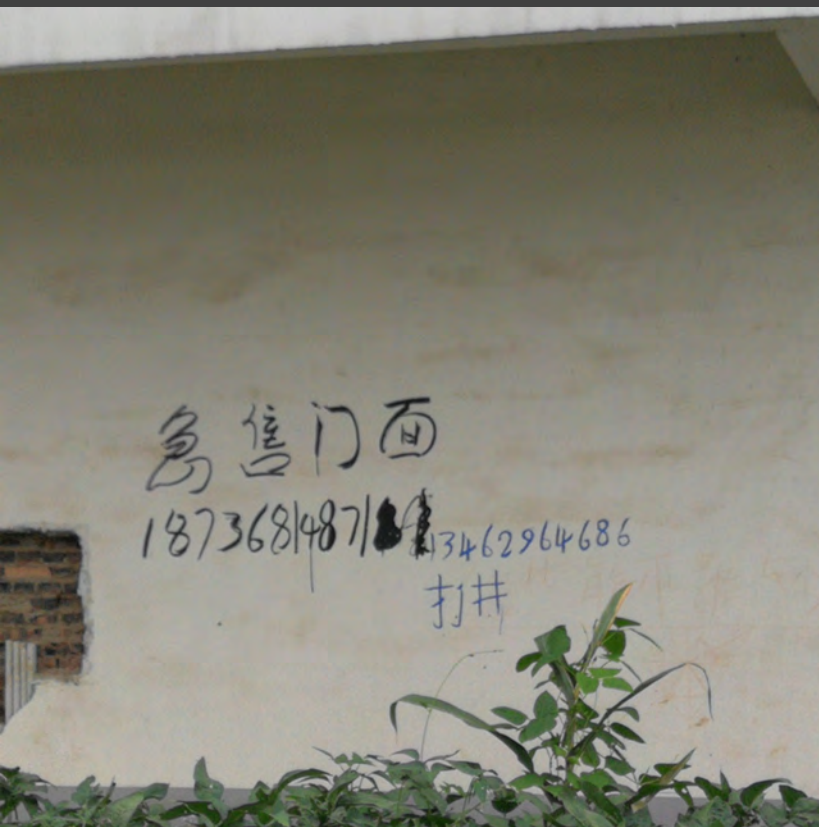
小集财富步行街

招商部

18-41358













电商园

量具有限公司

特工量具  
电话: 1837003885

量具  
电话: 400000

批发







FILE180812-1738  
34-0000...乡.MP4



FILE180812-1740  
34-000070.MP4



FILE180812-1742  
34-000071.MP4



FILE180812-1753  
54-000077.MP4



FILE180812-1813  
12-000...案例.MP4



FILE180812-18151  
3-000085.MP4



FILE180812-18171  
3-000086.MP4



FILE180812-1819  
13-000087.MP4



FILE180812-18211  
3-000088.MP4



FILE180813-1240  
45-000...城.MP4



FILE180813-1500  
42-000...例.MP4



FILE180813-1502  
43-000...例.MP4



FILE180813-15151  
1-00013...例.MP4



FILE180813-1545  
55-000...镇.MP4



FILE180813-1547  
57-000...型.MP4



FILE180813-1549  
57-000...型.MP4



FILE180813-1551  
57-000...型.MP4



FILE180813-1553  
57-000142.MP4



FILE180813-1555  
57-000143.MP4



FILE180813-1557  
57-000144.MP4



FILE180813-1559  
57-000145.MP4



FILE180813-1629  
30-000149.MP4



FILE180813-1631  
30-000150.MP4



FILE180813-1633  
45-000...道.MP4



FILE180813-1635  
45-000153.MP4



FILE180813-1637  
45-000...镇.MP4



FILE180813-1639  
45-000155.MP4



FILE180813-1641  
45-000156.MP4



FILE180813-1643  
45-000157.MP4



FILE180813-1645  
45-000158.MP4



FILE180813-1647  
45-000159.MP4



FILE180813-1649  
45-000160.MP4



FILE180813-1651  
45-000...宅.MP4



FILE180813-1653  
45-000162.MP4



FILE180813-1655  
45-000163.MP4



FILE180813-1657  
45-000...集.MP4



FILE180813-1703  
45-000167.MP4



FILE180813-1705  
45-000168.MP4



FILE180813-1726  
29-000...乡.MP4



FILE180813-1728  
30-000170.MP4



FILE180813-1745  
54-000172.MP4



FILE180813-1747  
55-000173.MP4



FILE180813-1749  
55-000174.MP4



FILE180813-1801  
37-000177.MP4



FILE180813-1803  
38-000...区.MP4



FILE180813-1805  
38-000179.MP4



FILE180813-1807  
38-000180.MP4



FILE180813-1809  
38-000181.MP4



FILE180813-1813  
38-000183.MP4



FILE180813-1815  
38-000184.MP4



FILE180813-1817  
38-000185.MP4



FILE180813-1819  
38-000186.MP4



FILE180813-1821  
38-000187.MP4



FILE180813-1823  
38-000188.MP4



FILE180813-1825  
38-000189.MP4



FILE180813-1827  
38-000...区.MP4



FILE180813-1829  
38-000191.MP4



FILE180813-1831  
38-000192.MP4



FILE180813-1833  
38-000193.MP4



FILE180813-1835  
38-000194.MP4



FILE180813-1837  
38-000195.MP4



FILE180813-1842  
10-000198.MP4



FILE180813-1844  
11-000199.MP4



FILE180813-1846  
11-000200.MP4



FILE180813-1848  
10-000201.MP4



FILE180813-1853  
15-000...镇.MP4



FILE180813-1923  
31-000...镇.MP4



FILE180813-1925  
32-000206.MP4



FILE180813-1927  
32-000207.MP4



FILE180813-1929  
32-000208.MP4



FILE180813-1931  
32-000209.MP4



FILE180813-1933  
32-000...镇.MP4



FILE180813-1935  
32-000211.MP4



FILE180813-1937  
32-000212.MP4



FILE180814-0940  
33-000...村.MP4



FILE180814-0942  
33-000...村.MP4



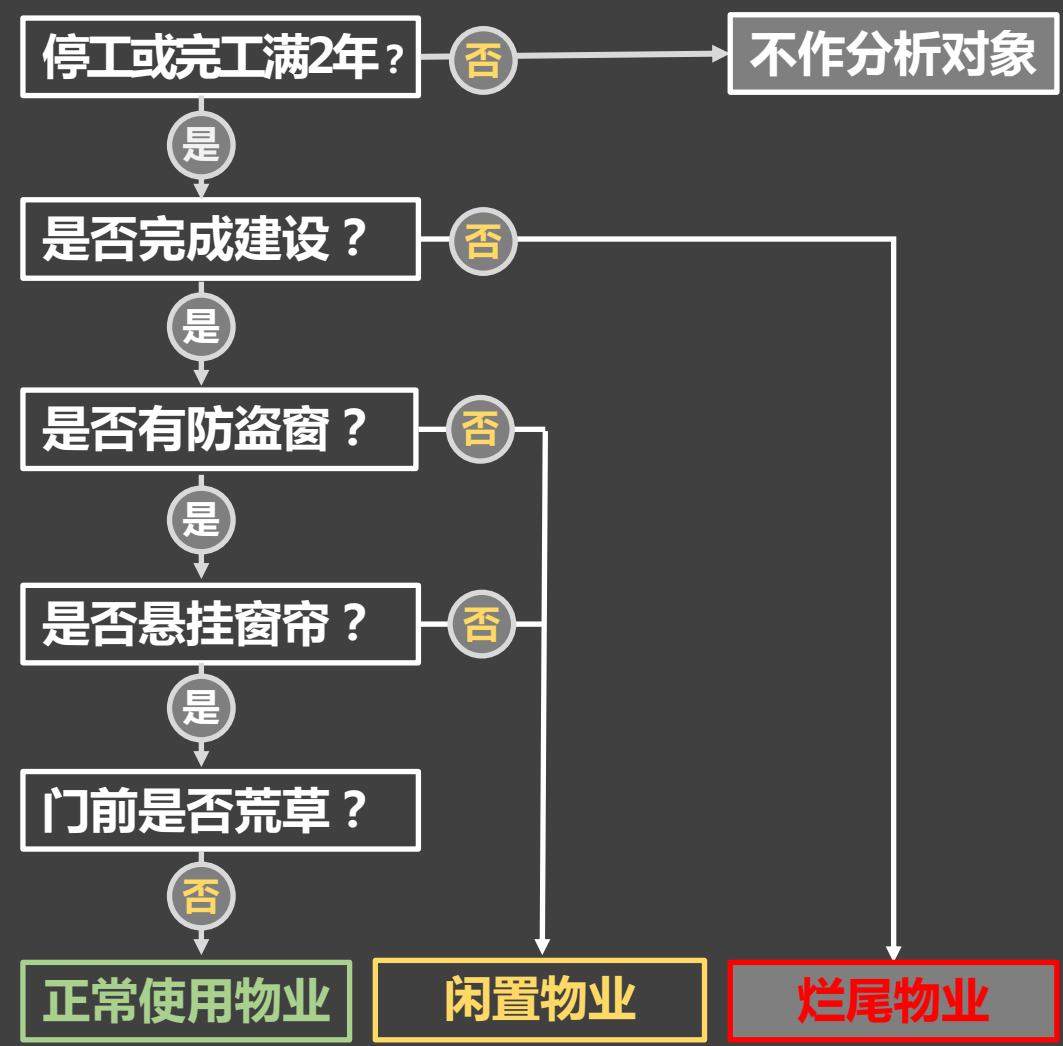
FILE180814-1108  
06-000...段.MP4



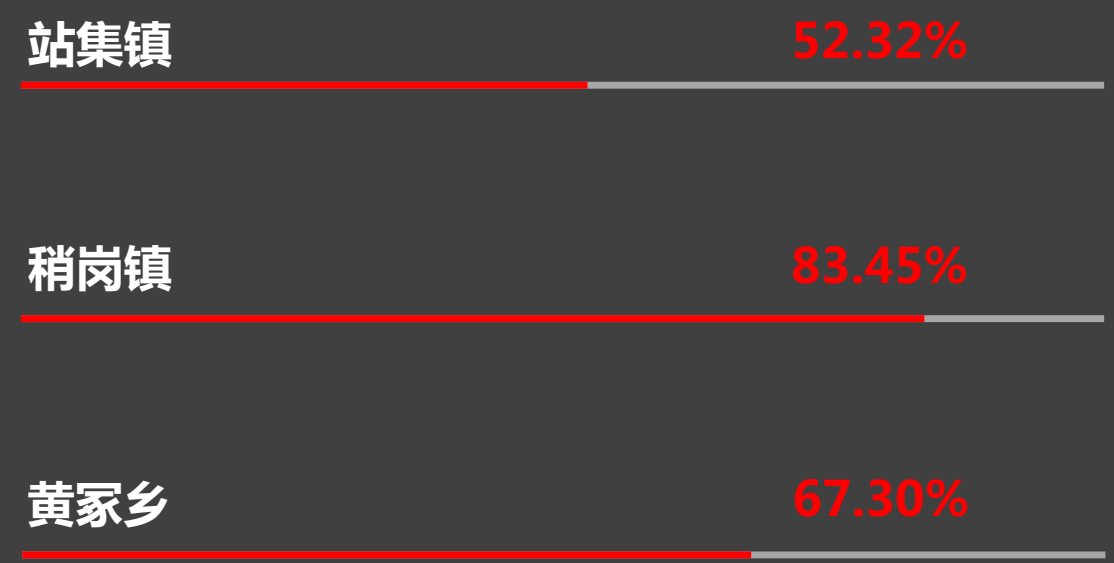
# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题



## 分类方法



## 部分镇区已建成4年的商业街的闲置率



闲置房产

杜集镇



沙集乡



芒种桥乡



谷熟镇



闲置房产

闻集乡



乔集乡



镇里固乡



刘店乡



烂尾物业

界沟镇



黄家乡



木兰镇



店集乡



烂尾物业

站集镇



刘集乡



张集镇



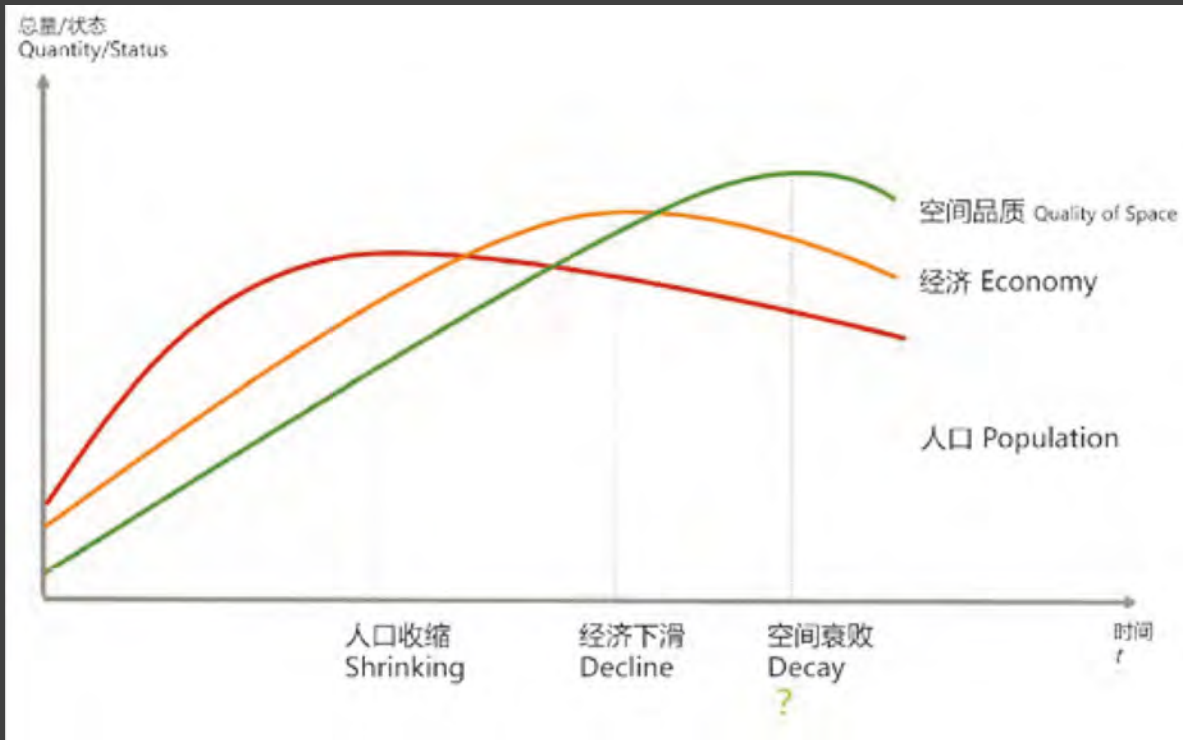
稍岗镇



# 3 虞城县乡镇镇区空间特征与现存问题



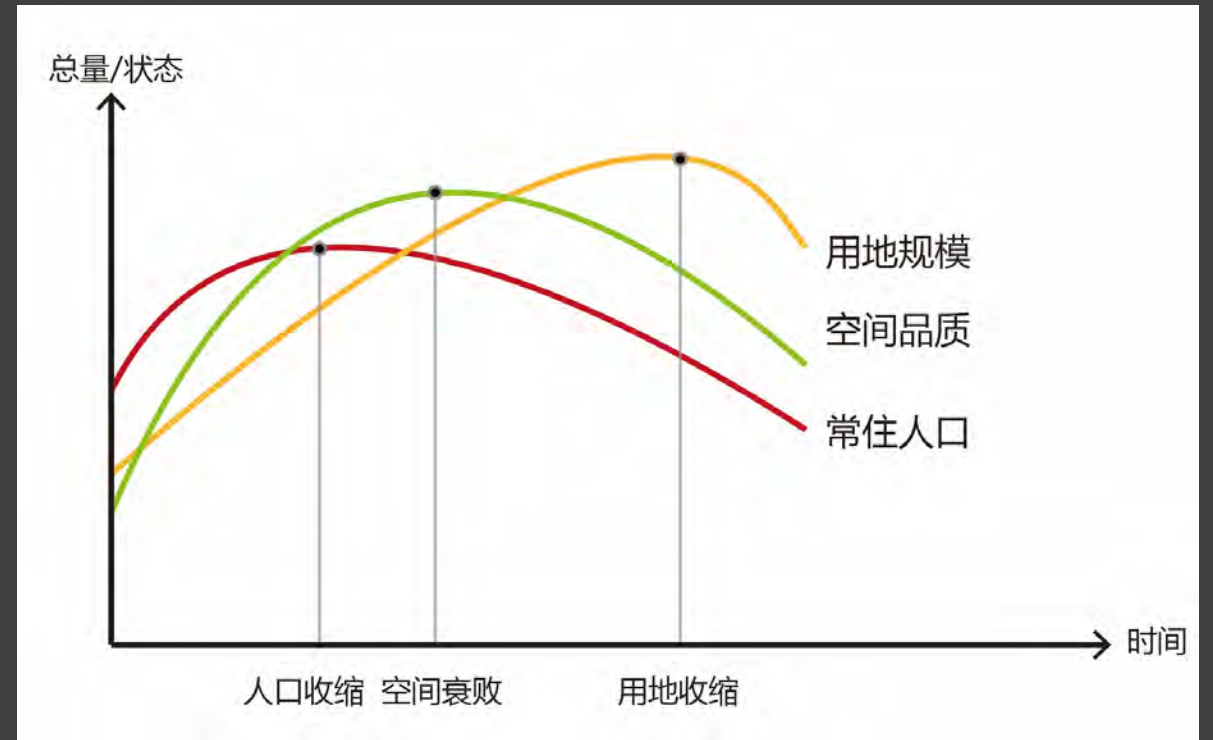
## 齐齐哈尔市中心城区空间品质



### 人口—经济—空间下行滞后

图片来源：李智, 龙瀛. 基于动态街景图片识别的收缩城市街道空间品质变化分析——以齐齐哈尔为例[J]. 城市建筑, 2018(6).

## 豫东乡镇镇区空间品质



### 常住人口-用地规模-空间品质下行滞后



## 出现闲置、烂尾的原因分析

### 1) 供大于求

村民提高的消费能力所能提供的市场被减少的常住人口底抵销；镇区自发形成、消亡的零售网点与镇区可承载的消费市场已经达成了一种动态平衡，但开发主体过分乐观地预估了未来的市场规模，导致供大于求。

### 2) 锁定效应

既有的零售网点具有“集聚效应”和“锁定效应”，新建商业街很难扭转旧有的商业格局。

### 3) 投资期望

商业门面的业主主要为拆迁户和镇域内他村村民，前者往往回迁，仍居住于此。后者主要看中商铺门面可能存在的升值空间而将其作为一种价值投资手段；但因其在校内拥有住房，所以并不来镇区居住。



## 发展理念：提倡精明增长，避免空间低效扩张

人口和用地的增长并非城镇健康发展的标志，盲目的扩张不仅不可持续，而且会极大的增加城镇后期的基础设施和公共服务设施的维护成本，陷入财政赤字等一系列困境。镇区发展应正确认识自身潜力，精明增长。

## 镇区建设：审慎增加建设，避免空心闲置收缩

“上医治未病”，镇区规划应：1) 准确预测人口规模和用地规模，避免求大；2) 审慎评估新增建设，力求精准供，防止出现供大于求；3) 理性对待乡镇房地产市场，防范系统性风险和恶性社会事件。

## 镇区规划：加强规划管理，科学编制镇区规划

商业门面的业主主要为拆迁户和镇域内他村村民，前者往往回迁，仍居住于此。后者主要看中商铺门面可能存在的升值空间而将其作为一种价值投资手段；但因其在校内拥有住房，所以并不来镇区居住。

## 职能角色：明晰镇区职能，忌盲目就近城镇化

在镇区产业基础薄弱，就业市场规模有限的情况下，冒然推进乡村社区、居住小区建设和镇区开发，采用强制、诱导手段使村民迁移至镇区，是低质的城镇化、“伪城镇化”。平原农区内的乡镇镇区职能主要是商品零售和提供一定的公共服务，而非人口集聚。因此，豫东地区的新型城镇化建设应该慎重权衡乡镇镇区集聚人口和产业的能力，采用大中城市带动和异地城镇化为主的城镇化模式。



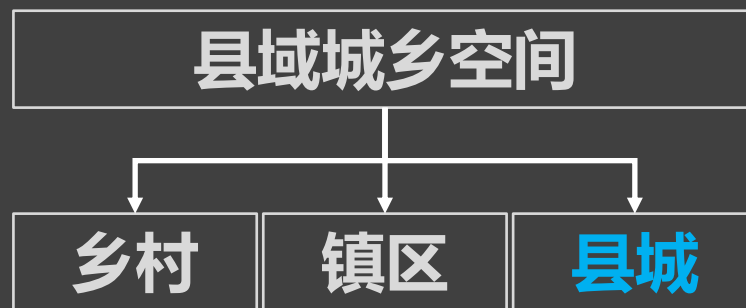
## 思考·困惑·计划

欠发达中西部地区应采取什么样的城镇化模式？

欠发达地区就近城镇化是否适用？是否会造成未来的收缩？

城镇化过程中的地区公平？

相较于应对收缩，如何通过城乡规划提前规避？



# 感谢聆听 欢迎赐教

## 精明收缩视角下豫东镇区发展困境与收缩防治策略探析 ——基于虞城县的实证调研

Smart shrinkage: Dilemma of Township in Plain Traditional Agricultural Areas and Strategies for prevention of town shrinkage, A Case Study of Yucheng County

焦林申 硕士

电话：18621786715

微信：jiaolinsen

邮箱：jlinsen@foxmail.com

张中华 副教授 博导

城市与区域规划研究团队

西安建筑科技大学 建筑学院

西安建筑科技大学 建筑学院

Xi'an University of Architecture and Technology, School of Architecture

北京 20181103

Beijing; 3<sup>th</sup>; November, 2018

【教育部人文社科研究青年基金项目(13YJCZH263)】