

# 国土空间治理何以影响大都市郊区乡村绅士化： 理论分析与实证解析

徐凯基<sup>1</sup>, 谷晓坤<sup>2,3</sup>, 何超<sup>2</sup>

(1. 南京大学地理与海洋科学学院, 江苏 南京 210023; 2. 上海交通大学国际与公共事务学院, 上海 200030; 3. 上海交通大学中国城市治理研究院, 上海 200030)

**摘要:** 研究目的: 尝试超越供给与需求双重视角, 探讨国土空间治理影响大都市郊区乡村绅士化的演进路径与作用机制, 丰富中国情景的乡村绅士化影响机制研究。研究方法: 基于理论解析法、半结构式访谈法, 依托相关的访谈、观察、报道等多源数据集, 分析国土空间治理影响上海市吴房村乡村绅士化的动态过程与作用机制。研究结果: (1) 大都市郊区乡村绅士化是城市绅士群体与乡村村民共同利用功能复合的大都市郊区乡村空间, 并通过互动耦合形成新型社群网络的社会空间过程。(2) 面向大都市郊区乡村, 国土空间治理通过规划编制、整治实施、运营活化等关联环节形成一体化治理闭环。各环节时序递进且动态反馈, 通过导入多元资本、配置土地权利, 作用于人口结构、空间功能、社群网络, 进而影响大都市郊区乡村绅士化。(3) 实证研究表明, “规划—整治—运营”一体化的国土空间治理以治理目标、治理行动与治理手段的协同整合为核心机制: 围绕推动乡村绅士化的治理目标, 在吴房村实践之中将其内化于“规划—整治—运营”一体化的治理行动, 并以多元资本导入与土地权利配置为治理手段, 进而推动人口结构融合、空间功能复合、社群网络耦合, 实现大都市郊区乡村绅士化演进。研究结论: “规划—整治—运营”一体化的国土空间治理显著影响了吴房村乡村绅士化演进, 未来可从多案例对比、影响机制拓展等层面深化研究。

**关键词:** 国土空间治理; 乡村绅士化; 大都市郊区乡村; 规划—整治—运营

中图分类号: F205

文献标志码: A

文章编号: 1001-8158(2026)02-0082-12

迈入新时代, 乡村振兴进入了以城乡融合发展带动乡村全面振兴的新阶段, 吸引各类社会力量的广泛参与是激发新时代全面推进乡村振兴战略动力的重要内容<sup>[1-2]</sup>。中共二十大报告指出全面推进乡村振兴要畅通城乡要素流动, 发挥人才振兴的关键作用, 发展乡村特色产业; 《乡村全面振兴规划(2024—2027年)》明确, 大力培养乡村人才, 吸引各类人才投身乡村全面振兴; 2025年中央一号文件强调, 鼓励和引导城市人才服务乡村, 推动乡村全面振兴与新型城镇化有机结合。随着一系列政策红利的持续释放, 多元主体进一步协同参与乡村振兴, 以工商资本下乡、艺术乡建、生活方式流动等为代表的城市人才回流乡村正逐渐成为新趋势<sup>[3-5]</sup>。据有关部门统计, 截至2025年2月, 中国各类返乡入乡创业人员已超过

1 200万人<sup>①</sup>。

乡村绅士化是指城市绅士群体进入乡村进而推动乡村空间重构、社会经济转型的现象, 是城市人才参与乡村振兴的理论化表达<sup>[6]</sup>。随着乡村振兴战略与城乡融合发展战略的深入推进, 乡村绅士化在中国乡村正逐渐显现<sup>[7]</sup>。溯源乡村绅士化理论, 原指在英国、美国等西方国家“逆城市化”背景下, 城市绅士群体为追求自然生活方式向大都市郊区迁移, 引致乡村地区空间景观和社会经济变迁<sup>[8-10]</sup>。在西方情景中, 乡村绅士化的形成机制多从“需求端”或“供给端”双重视角阐释: “需求端”强调消费结果导向, 将乡村绅士化视为绅士群体在乡村的空间消费实践<sup>[11]</sup>; “供给端”侧重生产因素驱动, 解释为资本填补土地潜在地租和实际地租之差<sup>[12]</sup>。不同于基于批判性视角强调

收稿日期: 2025-08-03; 修稿日期: 2025-11-03

基金项目: 国家自然科学基金项目(72374139)。

第一作者: 徐凯基(2002-), 男, 山东烟台人, 硕士研究生。主要研究方向为国土整治与乡村绅士化。E-mail: andykjxu@163.com

通讯作者: 谷晓坤(1980-), 女, 河北宁晋人, 博士, 研究员。主要研究方向为国土空间治理、乡村多功能转型。E-mail: guxk1980@sjtu.edu.cn

①新华社. 我国各类返乡入乡创业人员超过1 200万人, [https://www.gov.cn/lianbo/bumen/202502/content\\_7005385.htm](https://www.gov.cn/lianbo/bumen/202502/content_7005385.htm)。

乡村文化异化、主客冲突等负面影响的西方乡村绅士化<sup>[13]</sup>，中国乡村绅士化不仅是市场自发行为，更是在国家深度嵌入背景下受政府主导影响的社会空间过程，是乡村振兴实践的重要组成部分，具有激活乡村活力、推动经济发展等积极效应<sup>[14-16]</sup>。然而，现有中国乡村绅士化的形成机制研究仍多囿于西方语境之下“需求端”或“供给端”双重视角解读，缺乏基于中国制度情境的政府主导治理逻辑解析<sup>[17]</sup>，尤其体现在形成机制研究方面的滞后<sup>[18-19]</sup>。

大都市郊区乡村地处城市建成区与乡村腹地的过渡地带，社会经济转型剧烈，大都市郊区乡村绅士化进程尤为活跃<sup>[20-21]</sup>。相较于远郊乡村，大都市郊区乡村更便于吸纳大都市的资本、技术等生产要素，常率先探索多主体协同、多尺度治理等创新治理路径，其治理示范带动效应相对更为显著，因而成为乡村地区进行国土空间治理的典型区域<sup>[22]</sup>。随着国土空间治理体系的持续完善，大都市郊区乡村经济、空间与社会加以重构，多元资本导入渠道不断畅通，土地权利配置手段持续优化，城乡要素双向流动不断加速，推动乡村绅士化进一步演进<sup>[23-24]</sup>。然而，当前研究对大都市郊区乡村绅士化的演进特征尚缺乏系统刻画，国土空间治理影响大都市郊区乡村绅士化的作用机制仍待深化解析。

总体而言，国土空间治理已在实践层面影响大都市郊区乡村绅士化的演进，但学术研究对其关注仍有不足。在中国情景下，深入解析国土空间治理影响大都市郊区乡村绅士化的演进过程与作用机制，不仅可推动乡村绅士化研究的本土理论创新，也富有现实意义。吴房村地处上海这一具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市周边郊区，是上海市首批乡村振兴示范村之一，在国土空间治理影响下大都市郊区乡村绅士化演进显著。基于此，本文构建理论分析框架，展现国土空间治理影响吴房村乡村绅士化的动态演进路径与作用机制逻辑，为丰富中国乡村绅士化研究提供理论支撑与实证参考，也为同类大都市郊区乡村借助国土空间治理推进乡村振兴、实现城乡融合提供实践路径。

## 1 文献回顾与理论框架构建

### 1.1 大都市郊区乡村绅士化内涵表征

乡村绅士化理论源于对绅士群体迁居乡村所引发社会空间变迁的观察，古典乡村绅士化将其特征

凝练为乡村人口构成变化、空间景观重构、社会经济关系重组三大维度<sup>[25]</sup>。随着研究情境的扩展，中国语境下的乡村绅士化概念呈现多元化趋势：基于不同模式，有组织型乡村绅士化<sup>[26]</sup>与自我型乡村绅士化<sup>[27]</sup>之分；基于不同群体，有舒适移民型乡村绅士化<sup>[28]</sup>与旅游型乡村绅士化<sup>[29]</sup>之分；基于不同动力，有文化需求型乡村绅士化<sup>[30]</sup>与资本供给型乡村绅士化<sup>[31]</sup>之分。然而，概念拓展亦导致其内涵边界趋于模糊，现有研究往往缺乏对“人口阶层变化及其引发的空间功能与社群网络演变”等核心要素的精准界定<sup>[19]</sup>；因而有学者呼吁要谨防乡村绅士化概念过度泛化而导致的滥用误用<sup>[32]</sup>。尽管研究视角多样，但已有中国乡村绅士化研究较为关注社会阶层主体和空间功能变化，并聚焦于由此产生的社群网络演进特征<sup>[32]</sup>。基于此，本文回归理论原旨，将中国乡村绅士化的核心表征明确凝练为人口结构、空间功能与社群网络三个维度的系统性演进。

中国乡村发展区域差异显著，乡村绅士化在人口结构、空间功能与社群网络三个维度的具体表征也因乡村类型而异，需基于类型比较视角分类开展实证解析。既有实证研究主要聚焦两类典型乡村：旅游资源丰富的偏远乡村与大都市郊区乡村。在人口结构上，偏远乡村受区位与单一旅游产业限制，本地中老年村民多局限于基础服务岗位，外来中青年舒适移民主导推动文旅业态发展<sup>[33]</sup>；大都市郊区乡村依托毗邻大都市的优势与政策红利，从事创业的青年群体、受特色产业吸引回流的本地中青年村民、保留原住生活的老年群体呈现多元共融<sup>[34]</sup>。在空间功能上，偏远乡村以单一旅游功能为主<sup>[35]</sup>；大都市郊区乡村呈现居住、生产、旅游、生态等复合功能协同<sup>[36]</sup>。在社群网络上，偏远乡村传统血缘纽带渐趋瓦解，外来绅士群体的业缘关系与本地村民的传统血缘地缘网络缺乏交集<sup>[37-38]</sup>；大都市郊区乡村传统血缘地缘网络与新兴业缘契约网络耦合形成共同体，社群具有一定稳定性。综上，大都市郊区乡村绅士化是大都市郊区乡村基于区位与政策优势，推动人口结构融合、空间功能复合、社群网络耦合演进，进而实现乡村绅士化的过程。

在此认知基础上，本文将大都市郊区乡村绅士化定义为：在乡村振兴与城乡融合发展的战略引导下，城市绅士群体与乡村村民共同利用功能复合的大都市郊区乡村空间，并通过互动耦合形成新型社群网

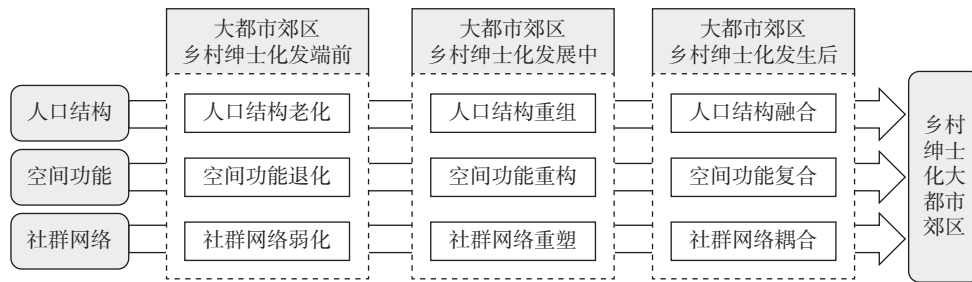


图1 大都市郊区乡村绅士化演进历程

Fig.1 The evolutionary process of rural gentrification of villages in metropolis suburbs

络的社会空间过程。该过程具体表现为人口结构、空间功能与社群网络三个维度的协同演进(图1):在大都市郊区乡村绅士化发端前,毗邻大都市的区位特征加剧乡村青壮年人口外流,导致人口结构趋于老化,空间功能退化为单一居住与农业生产功能,以血缘地缘为纽带的传统社群网络面临结构单一化与关系疏离化的弱化风险;在大都市郊区乡村绅士化发展中,城市绅士群体迁入使得人口结构开始重组,其与乡村村民的互动驱动社群网络的重塑,并通过闲置空间活化改造、新业态植入等方式重构旅游、生态等空间功能;至大都市郊区乡村绅士化发生后,存在城乡与代际差异的不同人口结构实现了在地融合,耦合形成以业缘关系为核心的新地方性社群网络,共同利用承载集居住、生产、旅游、生态等复合功能于一体的空间。

## 1.2 大都市郊区乡村国土空间治理理论解析

国土空间治理是国家治理体系的重要组成部分,具有多元目标与复合机制。面向大都市郊区乡村,国土空间治理是优化乡村结构与格局、促进乡村功能提升及价值实现的关键手段,也是影响大都市郊区乡村绅士化演进的核心因素<sup>[24,39]</sup>。基于治理实践的区域差异,在经济欠发达地区的传统纯农业乡村,受治理能力薄弱、产业基础单一等条件限制,国土空间治理多依赖空间规划、土地整治或乡村运营等单一工具,各环节在目标协同、时序衔接与资源分配上常存在脱节,难以形成治理合力,最终导致乡村绅士化进程缓慢<sup>[40-41]</sup>。相比之下,经济发达地区的乡村依托良好的区域经济基底,通过多元资本导入与土地权利配置优化,可突破治理工具运用割裂化的局限,更契合国土空间治理现代化对系统性、协同性的要求<sup>[42-43]</sup>。同处于经济发达地区,与聚焦农业发展的乡村腹地相比,大都市郊区乡村地处城乡交互前沿,城乡要素流动更频繁,乡村绅士化演进进程更加显著;但也面临更复

杂的多主体协调与多对象统筹挑战,因而更需对单一的治理工具进行系统整合,形成“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理<sup>[44]</sup>。由此,国土空间治理通过作用于人口结构、空间功能与社群网络,推进了大都市郊区乡村绅士化演进,是大都市郊区乡村绅士化得以发生的重要因素。

“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理是大都市郊区乡村国土空间治理的重要行动表现<sup>[45]</sup>。在已有研究基础上<sup>[44]</sup>,本文细化解析各环节的具体内涵,并探讨内在循环逻辑。规划是国土空间治理行动的重要政策工具,广义的规划涵盖编制、审批、实施、监督等流程环节<sup>[46]</sup>,而本文聚焦规划编制与规划实施。具体而言,规划编制关注国土空间规划这一主要工具,核心可概括为划定城镇开发边界、永久基本农田保护红线、生态保护红线“三线”与城镇空间、农业空间、生态空间“三区”<sup>[47]</sup>;规划编制是对乡村空间资源的前瞻性安排,为后续整治实施、运营活化提供方向与规则,呈现刚性为主、弹性为辅的规则基调。整治实施是规划落地的关键手段,聚焦乡村空间资源的具体操作调整,以农用地整治、建设用地整治、生态用地整治与公共空间整治为核心策略;整治实施既落实规划编制蓝图,又为后续运营活化提供连片空间与清晰权属,呈现刚性与弹性兼顾的规则基调。运营活化指向乡村空间资源的活化升值,涵盖“产业导入—服务管理—品牌营销—利益分配”四大时序环节,反哺于规划编制优化与整治实施改进,呈现弹性为主的规则基调。三者实施时序上依次递进,并通过动态反馈,共同构成了面向大都市郊区乡村国土空间治理的完整闭环。

## 1.3 国土空间治理影响大都市郊区乡村绅士化的理论分析

### 1.3.1 规划编制环节奠定大都市郊区乡村绅士化基础

规划编制环节,公共权力主导配置土地发展权,

响应人口结构老化、空间功能退化、社群网络弱化的现状,奠定大都市郊区乡村绅士化基础。具体而言,在公共权力主导下,国有资本引导土地发展权配置,侧重刚性管控;集体资本借助有限参与实现局部利益表达,注重弹性调整<sup>[48]</sup>。规划编制通过划定生态保护红线和永久基本农田保护红线,可有效约束城市绅士群体在乡村的无序开发建设;然而,若将乡村全域划入生态空间或农业空间,实质上将限制乡村的土地发展权,可能导致乡村空间功能退化,加剧乡村人口外流,同时抑制城市绅士群体入乡。因此,在保障生态安全与粮食安全的前提下,规划编制通过在乡村配置合理规模的农村居民点、对外交通用地、商服用地、公用设施用地等建设用地指标,赋予相应的土地发展权,进而响应乡村人口结构老化与空间功能退化的现状,着力吸引城市绅士群体生活创业,植入旅游、生态等具备多元空间功能的新业态,为基于契约规则的社群网络打造提供便利。

### 1.3.2 整治实施环节助力大都市郊区乡村绅士化发展

整治实施环节,多元资本参与流转土地使用权,促进人口结构重组、空间功能重构、社群网络重塑,助力大都市郊区乡村绅士化发展。具体而言,公有资本通常主导农用地整治、生态用地整治与公共空间整治等非经营性项目,协同推动农用地集中利用、生态保护修复与公共空间品质提升,并集中土地使用权<sup>[49]</sup>;社会资本以租赁、入股等市场化机制流转土地使用权,并参与经营性建设用地整治与宅基地整治等经营性项目,为空间复合功能利用奠定基础<sup>[50]</sup>。整治实施不仅涉及各类用地在物理空间上的布局优化,更重构了居住、生产、旅游、生态等空间复合功能。伴随整治实施的推进,部分乡村村民可能会因补偿安置而迁离乡村,而部分先前外流的村民与城市绅士群体可能迁入乡村,形成人口结构重组。整治实施环节还通过在城市绅士群体与乡村村民之间构建基于契约型关系的社群网络,使得乡村社会关系结构转向更依赖正式规则与协议、明确界定权利与义务的互动模式,推动社群网络重塑。

### 1.3.3 运营活化环节推动大都市郊区乡村绅士化完成

运营活化环节,社会资本主导获取土地经营权,实现人口结构融合、空间功能复合、社群网络耦合,推动大都市郊区乡村绅士化完成。产业导入环节,通过引入现代农业、文旅业等新业态,激活土地经营权价值,将农田、宅基地等生产性空间重构为具有复合

功能的消费性空间景观,吸引城市绅士群体入乡,推动人口结构融合;服务管理环节,进行市场化服务与数字化管理,巩固土地经营权收益,将先前由乡村村民组成的单一社群网络转变为由城市绅士群体与乡村村民相耦合的多元社群网络,服务于新业态的发展需求;品牌营销环节,溢价土地经营权资源,打造乡村品牌并进行数字媒介传播,使得空间功能进一步复合;利益分配环节,保障土地经营可持续性,建立公开合理的分配机制以平衡社群网络各主体的利益诉求,吸纳乡村村民参与运营并以市场化手段进行利益分配。上述四大环节构成螺旋演进的正反馈循环系统:新业态导入促使服务管理不断优化、助力品牌营销、实现利益分配,所产生的示范效应又吸引新一轮新业态产业导入。

### 1.3.4 “规划—整治—运营”一体化的国土空间治理影响大都市郊区乡村绅士化的作用机制

“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理以资本导入与权利配置为核心抓手,通过各环节的时序递进与动态反馈,形成相互关联的闭环系统,进而作用于乡村人口结构、空间功能与社群网络,影响大都市郊区乡村绅士化进程(图2)。具体而言,规划编制环节,在公共权力主导下,国有资本引导土地发展权配置,响应人口结构老化、空间功能退化、社群网络弱化的现实情形,奠定大都市郊区乡村绅士化基础;整治实施环节,公有资本和社会资本等多元资本共同参与并流转土地使用权,促进人口结构重组、空间功能重构、社群网络重塑,助力大都市郊区乡村绅士化发展;运营活化环节,社会资本主导并获取土地经营权,实现人口结构融合、空间功能复合、社群网络耦合,推动大都市郊区乡村绅士化完成。从治理工具各环节的内在联系逻辑看,规划编制以“三区三线”为核心,既为整治实施提供行动依据,又为运营活化设定空间框架与资源约束;整治实施以农用地、建设用地、生态用地与公共空间整治为核心手段,是落实规划编制目标的关键路径,又为运营活化创造连片可利用的空间与清晰的权利基础;运营活化通过“产业导入—服务管理—品牌营销—利益分配”全链条运作实现空间资源活化增值,既验证规划编制对空间资源配置的合理性,又通过运营需求反向检验整治实施的有效性,从而将检验结果反馈至规划优化与整治改进,推动治理工具迭代升级。



## 2.2 研究方法 with 资料收集

本文采用验证性案例研究方法, 基于深度访谈、非参与式调研、二手资料整合等方法获取相关资料, 通过多类型数据形成证据三角, 进行案例资料补充与验证, 从而对理论框架进行实证阐述<sup>[51]</sup>。(1) 深度访谈法。2023—2025年共开展了三轮驻村追踪调研, 基于目的抽样方法, 共访谈14人次, 受访对象包括4类目标人群: 治理执行主体村干部(3人)、治理参与主体思尔腾公司人员(2人)、城市绅士群体(6人)及本村村民(3人), 访谈重点获取规划编制、整治实施及运营落地等核心信息, 在得到受访者同意后进行现场录音, 并对调研资料进行整理编码。(2) 非参与式调研。对吴房村“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理发展历程进行持续调研, 全景式记录乡村社会关系、村容村貌等村庄发展侧面, 重点观察吴房村的规划设计、整治开展与入驻绅士群体投资经营过程, 跟踪“青春吴房”“韵味吴房”等微信公众号实时发布的吴房村发展信息。(3) 二手资料整合。共获取43份资料, 主要来源于受访者提供与网络搜集, 涵盖了相关的规划文本、政策文件与新闻报道, 以确保研究效度。

## 3 国土空间治理影响吴房村乡村绅士化的实证解析

### 3.1 规划编制环节

在公共权力主导下, 国有资本通过基层调研与多主体座谈, 系统吸纳实际诉求, 构建奉贤区—青村镇—吴房村多层次规划体系, 明确差异化管控目标。区县规划层面, 《上海市奉贤区总体规划暨土地利用总体规划(2017—2035)》将青村镇划入历史文化风貌保护区, 强化文化保护刚性约束; 乡镇规划层面, 《奉贤区青村镇郊野单元(村庄)规划(2017—2035年)》将青村镇郊野单元功能定位为“大都市青年返乡创新镇”与“‘桃源里’产业融合特色镇”, 《奉贤区青村镇村庄布局规划(2018—2035)》预留了打造“桃源溪境美丽乡村经济带”的经营性建设用地指标, 并要求配置市政公益设施用地以保障公共服务设施承载。基于上位规划要求, 《奉贤区青村镇吴房村村庄规划(2017—2035)》于2017年编制完成, 并获上海市奉贤区政府正式批复。

相较于侧重底线管控和协调引导的上位规划, 在集体资本主导下, 吴房村规划重在体现实施弹性, 为乡

村绅士化发展奠定基础。规划划定了农用地133.55 hm<sup>2</sup> (占村域面积67.57%), 其中永久基本农田共99.73 hm<sup>2</sup> (占村域面积50.46%)。在确保乡村农业空间基底不被破坏的前提下, 规划通过配置建设用地指标, 赋予了吴房村一定的土地发展权: 至近期2022年, 吴房村建设用地总量为39.01 hm<sup>2</sup> (占村域面积19.73%), 其中农村居民点17.36 hm<sup>2</sup>、对外交通用地16.58 hm<sup>2</sup>、商服用地2.67 hm<sup>2</sup>、公用设施用地2.39 hm<sup>2</sup>; 至远期2035年, 吴房村户籍人口承载从1 200人减少至800人、建设用地总量从39.01 hm<sup>2</sup>减少至27.67 hm<sup>2</sup>, 实现人口数量精简且结构优化、空间利用集约且功能提升, 着力改变乡村人口结构老化与空间功能退化的现状。规划还明确布局分散的居民点将集中安置, 既可避免原住村民生计空间萎缩, 又通过腾退空间进行商服用地再利用, 从而为城市绅士群体入乡与社群网络契约规则打造创造空间条件, 进一步奠定了乡村绅士化发展基础。

### 3.2 整治实施环节

吴房村以国有资本主导、村集体与社会资本协同参与的整治模式, 依据项目的公共性与经营性差异, 分别配置治理工具, 推进非经营性项目与经营性项目的整治(图3)。在非经营性项目整治层面, 国有资本主导农用地、生态用地及公共空间的整体提升, 通过整合土地使用权, 实现空间基底的系统性优化。上海市、奉贤区、青村镇三级政府基于8:1:1比例投入财政资金, 营造“桃源吴房十景图”空间风貌体系, 通过环境品质提升, 增强乡村对城市绅士群体吸引力, 推动乡村人口结构重组与社群网络重塑。具体而言, 在农用地整治维度, 吴房村村集体统一流转园地承包地10.65 hm<sup>2</sup>, 同步实施灌溉排水设施升级与地力提升工程, 引进特色黄桃品种, 将分散、低效的园地整合为兼具规模化生产与游憩观赏功能的高标准果园; 在生态用地整治维度, 通过恢复芦苇、花叶芦竹、蒲苇等本土水生植物, 将工程化护岸改造为自然化疏浚生态河道, 实现生态功能恢复与景观美学价值协同提升, 强化乡村生态空间的公共属性与环境承载能力; 在公共空间整治维度, 优先推进雨污水管网、村庄道路及桥梁等基础设施更新, 结合建筑立面改造与景观节点塑造, 累计整治乡村公共空间1.72 hm<sup>2</sup>, 实现村庄景观风貌提升。通过非经营性项目的系统性整治, 吴房村逐步实现居住、生产、生态与游憩等多元空间功能融合。

在经营性项目整治层面, 多元资本协同推进建设

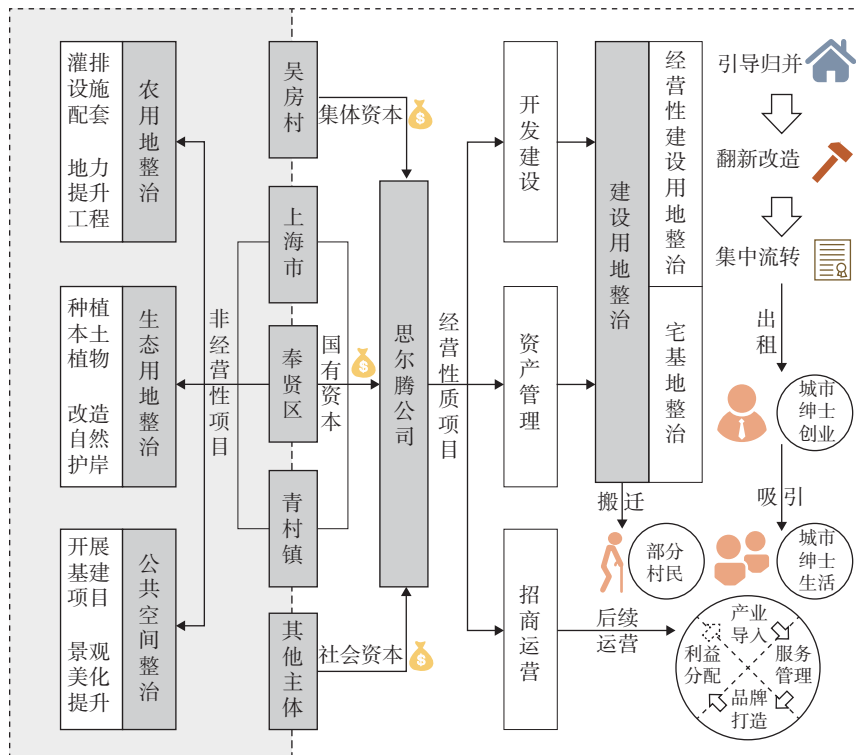


图3 吴房村整治实施环节框架图

Fig.3 Framework of Wufang Village in consolidation

用地等经营性项目整治,流转宅基地使用权。思尔腾公司作为主要实施主体,由市、区、镇三级国有资本与吴房村村集体资本控股,并吸纳社会资本参与,依托市场化运作搭建开发建设、资产管理与招商运营三大专业化平台,统筹推进建设用地整治与后续运营工作。经村民代表大会决议并与思尔腾公司协商,吴房村村民以每户20 a期限、按 $0.6 \text{元}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ 的标准(折合3.2万~5.3万元/a),将宅基地使用权统一流转至村集体,推动零散分布的宅基地实现空间集中整合,便利空间功能优化。在宅基地整治过程中,空间使用权与收益分配关系基于契约框架进一步优化:部分本地村民获得货币补偿后迁出,亦有外流村民在改善的空间条件与新增就业机会吸引下逐步回流,推动乡村人口结构持续重组,传统血缘、地缘纽带型社群网络逐步向以契约关系为纽带的业缘网络联结重塑。在此基础上,思尔腾公司对原有建筑实施“修旧如旧”式更新改造,在保持江南水乡风貌的同时,引入乡村民宿、创意办公等新业态。城市绅士群体通过制度化租赁机制进入乡村空间,参与经营与创业,并与本地村民共同参与乡村治理。由此,吴房村的社群结构由单一村民主体,逐步演化为多类型主体共存、以契约关系维系的复合型社群网络。

### 3.3 运营活化环节

吴房村的运营活化呈现“产业导入—服务管理—品牌营销—利益分配”的时序演进过程(图4)。产业导入环节,依托思尔腾公司招商运营,吴房村激活了土地经营权价值,降低城市主体进入乡村空间的制度与组织成本。截至2025年,已累计注册企业150余家,其中实地入驻企业42家、本村村民自主创业4家,吸引154名平均年龄27岁的城市青年入乡创业就业,推动了外来城市绅士群体与本地村民的人口结构融合。在空间营造层面,思尔腾公司通过统一建筑风貌引导与设施升级,在保留乡土外观的同时融入现代功能;在土地利用层面,思尔腾公司则将生产性农地转化为集观光、教育、体验于一体的消费性场景。伴随新业态落地与消费人群涌入,乡村空间功能实现了从传统单一生产空间向居住、旅游、生态等多元复合功能的消费空间转型。

服务管理环节,思尔腾公司与吴房村村委联合设立民宿发展协调小组,通过嵌入式机制与村庄基层治理结构形成协同,为在村民宿提供专业化运营管理,处理潜在运营矛盾以稳定土地经营权收益预期。引入专业养老机构“椿熙堂”,满足老年村民日常生活与文化需求;成立青韵物业管理公司,提供村庄

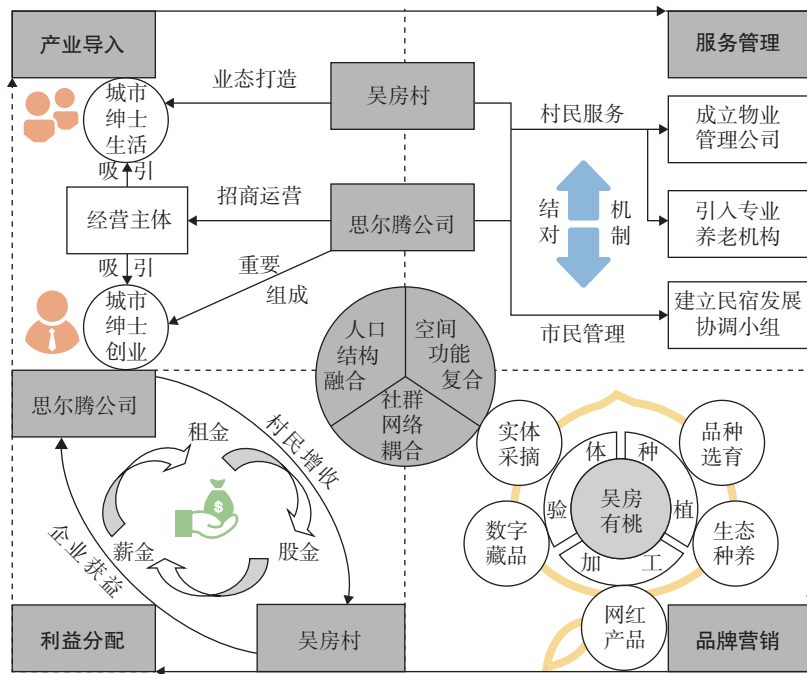


图4 吴房村运营活化环节框架图

Fig.4 Framework of Wufang Village in operation

环境清洁服务,累计创造110个本地就业岗位;建立“1+N”结对机制,即1名企业青年联结5~8户村民,强化日常走访与互助联系,推动以业缘关系为基础的外来社群与原有村庄社会网络耦合,实现不同主体之间的关系联结与信任积累。

品牌营销环节,思尔腾公司与吴房村联合打造“吴房有桃”区域品牌,溢价土地经营权资源,进行种植、加工、体验全链条开发,将空间收益价值进一步转换为品牌价值。种植端,引入农业专家指导品种选育,村民以劳务与技术参与生态种养;加工端,城市青年参与产品设计与营销,开发黄桃汽水等具有传播属性的衍生产品;体验端,通过游客采摘与乡村振兴元宇宙数字藏品发行等创新形式,延伸消费链条,增强品牌识别度。

利益分配环节,思尔腾公司与吴房村村集体经济组织“吴房经济合作社”构建协同分配机制,在保障企业经济效益的同时,通过“租金+股金+薪金”模式实现村民持续稳定增收。具体而言,村民出租宅基地与农用地获稳定性租金托底,通过集体经济组织分红获股金收益,参与本村保安、保洁、保绿等岗位再就业实现再就业获5万元/a的薪金。2024年,吴房经济合作社可支配收入达1103万元,其中村级注册企业税金返还超400万元,村民户均年增收超10万元,实现土地经营权可持续运营。

### 3.4 “规划—整治—运营”一体化的国土空间治理影响吴房村乡村绅士化的机制解析

“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理以治理目标、治理行动与治理手段的协同整合为核心机制:围绕推动大都市郊区乡村绅士化的治理目标,在吴房村实践之中将其内化于“规划—整治—运营”一体化的治理行动,并以多元资本导入与土地权利配置为治理手段,进而推动人口结构融合、空间功能复合、社群网络耦合,实现大都市郊区乡村绅士化演进。

治理目标层面,“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理纵向承接演进需求:规划编制基于顶层设计预设了人口结构、空间功能与社群网络的演进方向;整治实施在物理空间与权利关系上助力目标落地,推动人口结构重组、空间功能重构与社群网络重塑;运营活化最终实现了人口结构、空间功能、社群网络的协同演进。

治理行动层面,“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理横向形成动态反馈循环:规划编制以“三区三线”为核心,为整治实施提供行动依据、为运营活化设定空间约束;整治实施通过农用地、建设用地、生态用地与公共空间整治,落实规划编制目标,为运营活化创造连片空间与清晰权属;运营活化依托全链条运作,验证规划编制合理性与整治实施有效性,反馈于规划编制优化与整治实施改进。

治理手段层面,“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理以资本导入与权利配置为核心手段:资本端,公有资本先导规划与非经营性整治,多元资本协同推进经营性整治,社会资本主导后期运营,实现资本在各环节需求的精准匹配;权利端,规划编制通过指标配置明确土地发展权边界,整治实施通过宅基地归并、农用地流转集中土地使用权,运营活化以市场化机制激活土地经营权价值,形成可持续循环。

## 4 结论与讨论

### 4.1 结论

本文探讨了“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理影响大都市郊区乡村绅士化的内涵逻辑和作用机制,并以上海市吴房村为例开展实证研究。研究结论如下:

(1)大都市郊区乡村绅士化在人口结构、空间功能、社群网络三方面具有显著的演进特征,可定义为在乡村振兴与城乡融合发展的战略引导下,城市绅士群体与乡村村民共同利用功能复合的大都市郊区乡村空间,并通过互动耦合形成新型社群网络的社会空间过程。

(2)“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理是经济发达地区乡村的有效国土空间治理路径。规划编制核心是“三区三线”划定;整治实施是规划落地的关键环节,以农用地整治、建设用地整治、生态用地整治与公共空间整治为主要手段;运营活化涵盖“产业导入—服务管理—品牌营销—利益分配”四大时序环节,反哺于规划编制与整治实施。

(3)面向大都市郊区乡村,“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理通过导入公有资本与社会资本等多元资本,优化配置土地发展权、使用权、经营权,作用于大都市郊区乡村的人口结构、空间功能、社群网络。三大环节相互影响,在实施时序上依次递进,通过动态反馈共同构成了面向大都市郊区乡村国土空间治理的完整闭环,进而影响乡村绅士化演进。

(4)国土空间治理影响吴房村乡村绅士化的路径体现:规划编制环节,在公共权力主导下,公有资本进行土地发展权配置,通过“三区三线”划定,响应了人口结构老化、空间功能退化、社群网络弱化;整治实施环节,公有资本主导非经营性项目整治并集中土地使用权,社会资本协助建设用地整治并参与土地使用权流转,助力人口结构重组、空间功能重构、社群网

络重塑;运营活化环节,社会资本获取土地经营权并主导开发,通过“产业导入—服务管理—品牌营销—利益分配”正反馈循环实现人口结构融合、空间功能复合、社群网络耦合。

### 4.2 讨论

在理论贡献层面,本文解析了“规划—整治—运营”一体化的国土空间治理影响大都市郊区乡村绅士化的动态演进机制;从核心机制看,国土空间治理通过多元资本导入与权利配置优化,进而作用于大都市郊区乡村绅士化。在实践启示层面,本文为类似的大都市郊区乡村的国土空间治理应用提供了可操作路径,规划、整治、运营各环节需有序导入公有资本与社会资本等多元资本,优化配置土地发展权、使用权、经营权,方可契合国土空间治理现代化的政策导向。展望未来,应在大都市郊区乡村绅士化研究基础之上,进一步深化乡村绅士化发生机制研究,凝练中国乡村绅士化的独特实践经验,从而为全球其他国家尤其是全球南方国家的乡村绅士化研究贡献来自中国本土的理论洞见<sup>[52]</sup>。

拓展至星球绅士化理论视域,可揭示西方与中国乡村绅士化存在的显著差异,其核心源于绅士群体作用模式的分野:在西方土地私有制背景与纯粹社会资本运作下,西方乡村绅士化的绅士群体多为单一城市中产阶级,其通过资本优势垄断土地权利配置,在迁入乡村之后常导致乡村村民因住房成本攀升、生活场景排斥而“失所”,社会分层加剧<sup>[53]</sup>。吴房村的案例表明,“失所”现象并未显著发生。在国土空间治理影响下,吴房村实现了城市绅士群体与乡村村民两类群体的人口结构融合,耦合形成了新的社群网络。具体而言,城市绅士群体从事职业多集中于民宿运营、农创文旅等领域,其社会特征为具备良好经济资本与文化资本,常携带城市关系网络入乡;乡村村民多表现为乡村新中产群体,职业从传统农民转向乡村物业管理、农业技术员等,社会网络从血缘地缘拓展至与城市绅士群体的业缘合作。前者的业态创新为后者提供了充足就业机会,后者的在地知识为前者的项目落地提供了有力支撑,二者形成了良好协作模式,使吴房村在国土空间治理影响之下人口结构融合、空间功能复合、社群网络耦合,保障了吴房村村民真正成为乡村绅士化受益者。

本文的局限性主要体现在两方面。一方面,研究案例的典型性可能限制经验的普适性。吴房村依

托地处上海大都市郊区的区位优势,天然具有进行大都市郊区乡村国土空间治理实践的先发条件;然而,在空间禀赋较弱的乡村进行国土空间治理可能存在难度,其发展路径适配性与差异化治理需求有待基于多案例长期追踪验证。另一方面,研究视角的聚焦性可能导致分析维度受限。吴房村乡村绅士化的演进是包括但不限于国土空间治理在内的多重因素共同作用的结果,本文重点聚焦国土空间治理视角展开探讨,农村土地集体所有制对权利配置的结构约束、基层群众自治制度在利益分配环节发挥的作用、乡村传统人文积淀对社群网络重塑的潜在影响等因素尚未充分探讨,可能导致对大都市乡村绅士化发生机制的解释不够全面。

基于上述局限,未来研究可从三方面深化:一是扩大研究案例的广度,选取资源禀赋、区位条件、经济基础存在显著差异的多元化乡村样本,通过多案例比较揭示乡村绅士化的差异化演进路径;二是拓展研究框架的深度,将制度环境、文化基因等变量纳入分析体系,以提升对乡村绅士化发生机制的整体性认知;三是引入社会学等多学科分析视角,强化跨学科融合研究,开展不同类型乡村的绅士群体特征、互动机制及社会效应比较研究,深化对乡村绅士化系统性理解。

#### 参考文献(References):

[1] 刘彦随,龙花楼,李裕瑞. 全球乡城关系新认知与人文地理学研究[J]. 地理学报, 2021, 76(12): 2869 - 2884.

[2] 郭远智,刘彦随. 中国乡村发展进程与乡村振兴路径[J]. 地理学报, 2021, 76(6): 1408 - 1421.

[3] HU Y S, WANG Y H, ZHANG P L. Anti-urbanization and rural development: evidence from return migrants in China [J]. *Journal of Rural Studies*, 2023, 103. doi: 10.1016/j.jrurstud.2023.103102.

[4] SUN J X, LING L, HUANG Z W. Tourism migrant workers: the internal integration from urban to rural destinations [J]. *Annals of Tourism Research*, 2020, 84. doi: 10.1016/j.annals.2020.102972.

[5] 李裕瑞,常贵蒋,曹丽哲,等. 论乡村能人与乡村发展[J]. 地理科学进展, 2020, 39(10): 1632 - 1642.

[6] 于立,王艺然. 乡村振兴背景下我国乡村中产化的实施路径探讨[J]. 经济地理, 2021, 41(2): 167 - 173, 193.

[7] YU L, WANG Y R, LI M. The emergence of counter-urbanisation in China: can it be a pathway for rural

revitalisation? [J]. *Habitat International*, 2024, 144. doi: 10.1016/j.habitatint.2023.102998.

- [8] PHILLIPS M. Rural gentrification and the processes of class colonisation[J]. *Journal of Rural Studies*, 1993, 9(2): 123 - 140.
- [9] NELSON L, NELSON P B. The global rural: gentrification and linked migration in the rural USA[J]. *Progress in Human Geography*, 2010, 35(4): 441 - 459.
- [10] PHILLIPS M, SMITH D, BROOKING H, et al. The gentrification of a post-industrial English rural village: querying urban planetary perspectives[J]. *Journal of Rural Studies*, 2022, 91: 108 - 125.
- [11] LEY D. Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment[J]. *Annals of the Association of American Geographers*, 1986, 76(4): 521 - 535.
- [12] CLARK E. The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmö 1860-1985[J]. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 1988, 70(2): 241 - 254.
- [13] PHILLIPS M, SMITH D, BROOKING H, et al. Re-placing displacement in gentrification studies: temporality and multi-dimensionality in rural gentrification displacement [J]. *Geoforum*, 2021, 118: 66 - 82.
- [14] 黄幸,宋伟轩,谭华云,等. 中国式绅士化的本土理论、方法与路径探索研究[J]. 人文地理, 2025, 40(4): 1 - 12.
- [15] 卢松,张海,饶小芳. 西方乡村绅士化研究进展[J]. 人文地理, 2019, 34(3): 1 - 6.
- [16] TAN H, ZHOU G. Gentrifying rural community development: a case study of Bama Panyang River Basin in Guangxi, China [J]. *Journal of Geographical Sciences*, 2022, 32(7): 1321 - 1342.
- [17] LI S J, ZHANG Y N, LONG H L, et al. Understanding rural gentrification in China: examining the evolving concept and comparative insights[J]. *Journal of Rural Studies*, 2024: 108. doi: 10.1016/j.jrurstud.2024.103301.
- [18] 周国华,谭华云,殷章馨. 地理学视角的乡村吸引力研究框架与重要议题[J]. 地理学报, 2024, 79(10): 2460 - 2476.
- [19] 谭华云,周国华. 地理学视角的乡村绅士化研究框架[J]. 经济地理, 2022, 42(11): 173 - 184.
- [20] 刘小琼,鲁飞宇,王旭,等. 大城市边缘区乡村绅士化过程及其机制研究——以武汉大李村为例[J]. 城市发展研究, 2020, 27(9): 33 - 41.

- [21] 何静,岳艳秋,汤爽爽.大都市边缘区乡村绅士化的发展特征及机制差异研究——以南京市黄龙岷村和苏家理想村为例[J].现代城市研究,2022(11):1-7.
- [22] 韩炜,蔡建明,赵一夫.多元主体视角下大城市边缘区空间治理结构、机制及路径研究[J].地理科学进展,2021,40(10):1730-1745.
- [23] 戈大专.新时代中国乡村空间特征及其多尺度治理[J].地理学报,2023,78(8):1849-1868.
- [24] 程研,齐元静,于露,等.“人-地-产”关联视角下乡村绅士化的影响效应[J].农业工程学报,2022,38(17):284-293.
- [25] DARLING E. The city in the country: wilderness gentrification and the rent gap[J]. Environment & Planning A, 2005, 37(6): 1015-1032.
- [26] 刘蕾,朱喜钢,孙洁.组织型乡村绅士化现象及机制研究——以南京不老村为例[J].上海城市规划,2019(2):131-136.
- [27] 储德平,黄成昆.旅游发展背景下乡村自我绅士化的过程与机制——以陕西袁家村为例[J].地理研究,2023,42(7):1856-1873.
- [28] 谭华云,许春晓.舒适移民型乡村绅士化空间格局及其形成机制——以广西巴马盘阳河流域为例[J].旅游学刊,2021,36(2):40-53.
- [29] 卢松,陈路桥,龙澄,等.中国大城市郊区传统村镇旅游绅士化研究——以上海市朱家角古镇为例[J].地理学报,2023,78(10):2535-2553.
- [30] LEY D. Artists, aestheticisation and the field of gentrification [J]. Urban Studies, 2003, 40(12): 2527-2544.
- [31] SOLANA-SOLANA M. Rural gentrification in Catalonia, Spain: a case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area[J]. Geoforum, 2010, 41(3): 508-517.
- [32] 张清源,叶超.星球绅士化理论前沿及其对中国城乡治理的启示[J].地理研究,2022,41(6):1778-1795.
- [33] 王华,苏伟锋.旅游驱动型乡村绅士化过程与机制研究——以丹霞山两村为例[J].旅游学刊,2021,36(5):69-80.
- [34] YANG X K, XU H G. Producing an ideal village: imagined rurality, tourism and rural gentrification in China[J]. Journal of Rural Studies, 2022, 96: 1-10.
- [35] ZHAO Y W. When guesthouse meets home: the time-space of rural gentrification in southwest China[J]. Geoforum, 2019, 100: 60-67.
- [36] 张娟,王茂军.乡村绅士化进程中旅游型村落生活空间重塑特征研究——以北京爨底下村为例[J].人文地理,2017,32(2):137-144.
- [37] 谭华云,周国华.基于行动者网络理论的乡村绅士化演化过程与机制解析——以广西巴马盘阳河流域为例[J].地理学报,2022,77(4):869-887.
- [38] 谭华云,许春晓.舒适移民驱动的乡村绅士化发展特征与机理分析——以巴马盘阳河流域长寿乡村为例[J].经济地理,2019,39(1):207-214,232.
- [39] 朱从谋,王珂,张晶,等.国土空间治理内涵及实现路径——基于“要素-结构-功能-价值”视角[J].中国土地科学,2022,36(2):10-18.
- [40] 曾鹏,任晓桐,李晋轩,等.城乡融合视角下大都市区乡村适地化发展路径[J].城市发展研究,2025,32(8):46-57.
- [41] 韩炜,赵一夫.乡村振兴背景下大城市边缘区乡村空间治理机制与模式研究[J].地理科学,2023,43(8):1340-1349.
- [42] 崔海洋,胥桂凤,虞虎.国土空间治理背景下乡村重构过程机理与路径优化——以贵州省为例[J].人文地理,2023,38(3):79-91.
- [43] 何仁伟,王娟,张传华,等.城乡融合视角下大都市城乡结合部乡村振兴:理论探讨与路径选择[J].经济地理,2025,45(7):168-177.
- [44] 谷晓坤,李小天,刘静.基于IAD理论框架的大城市乡村空间治理研究——以上海市金山区廊下镇为例[J].人文地理,2023,38(3):100-107.
- [45] 李小天,周小平,谷晓坤.资本下乡如何嵌入乡村空间合作治理?——以上海市乡悦华亭项目为案例[J].中国土地科学,2024,38(2):93-101.
- [46] 赵民.国土空间规划体系建构的逻辑及运作策略探讨[J].城市规划学刊,2019(4):8-15.
- [47] 岳文泽,王田雨,甄延临.“三区三线”为核心的统一国土空间用途管制分区[J].中国土地科学,2020,34(5):52-59,68.
- [48] 岳文泽,钟鹏宇,王田雨,等.国土空间规划视域下土地发展权配置的理论思考[J].中国土地科学,2021,35(4):1-8.
- [49] 龙花楼,张英男,屠爽爽.论土地整治与乡村振兴[J].地理学报,2018,73(10):1837-1849.
- [50] 佟彤.论乡村振兴战略下农村闲置宅基地盘活制度的规

- 范协同[J]. 中国土地科学, 2022, 36(9): 10 – 19.
- [51] 孙海法 朱莹楚. 案例研究法的理论与应用[J]. 科学管理研究, 2004 (1): 116 – 120.
- [52] XIN S X, GALLEN T N. Conceptualising ‘neo-exogenous development’: the active party-state and activated communities in Chinese rural governance and development[J]. Journal of Rural Studies, 2024, 109. doi: 10.1016/j.jrurstud.2024.103306.
- [53] SHERMAN J. “Please don’t take this”: rural gentrification, symbolic capital, and housing insecurity[J]. Social Problems, 2023, 70(2): 491 – 510.

## How Does Territorial Space Governance Affect Rural Gentrification of Villages in Metropolitan Suburbs: Theoretical Analysis and Empirical Investigation

XU Kaiji<sup>1</sup>, GU Xiaokun<sup>2,3</sup>, HE Chao<sup>2</sup>

(1. School of Geography and Ocean Science, Nanjing University, Nanjing 210023, China; 2. School of International and Public Affairs, Shanghai Jiao Tong University, Shanghai 200030, China; 3. China Institute for Urban Governance, Shanghai Jiao Tong University, Shanghai 200030, China)

**Abstract:** The purposes of this study are to move beyond the dual perspectives of supply and demand, to explore the evolution path and mechanism that territorial space governance influences rural gentrification of villages in metropolitan suburbs, and to enrich the research on the influencing mechanisms of rural gentrification in China. The research methods are as follows. The theoretical analysis method and semi-structured interview method are adopted. Based on multi-source datasets such as relevant interviews, observations and reports, this study analyzes the dynamic process and mechanism that territorial space governance influences rural gentrification of Wufang Village in Shanghai. The research results show that: 1) rural gentrification of villages in metropolitan suburbs is a socio-spatial process in which urban gentries and rural villagers jointly utilize the multi-functional rural space in metropolitan suburbs and form a new community network through interactive coupling. 2) Targeted at villages in metropolitan suburbs, territorial space governance includes links such as planning formulation, consolidation implementation, and operation activation. These links are interrelated, progress in sequence and feature dynamic feedback, forming an integrated governance closed loop. By introducing various types of capital and allocating land rights, it acts on population structure, spatial functions and community networks, thereby affecting rural gentrification of villages in metropolitan suburbs. 3) Empirical research shows that integrated territorial space governance of “planning-consolidation-operation” relies on the synergistic integration of governance objectives, actions, and instruments as its core mechanism. Centering on the governance objective of promoting rural gentrification, the practice in Wufang Village internalized this goal through integrated governance actions of “planning-consolidation-operation”, utilizing the introduction of diverse capital and land rights allocation as governance instruments. This facilitated the integration of population structure, complexity of space function, and coupling of social networks, thereby driving the evolution of rural gentrification of villages in metropolitan suburbs. In conclusion, the integrated territorial space governance of “planning-consolidation-operation” significantly influenced the rural gentrification process in Wufang Village. Future research could be deepened through multi-case comparisons and expanding the understanding of influencing mechanisms.

**Key words:** territorial space governance; rural gentrification; villages in metropolitan suburbs; planning-consolidation-operation

(本文责编：张冰松)