



吴兴区八里店镇

由“镇”到“城”，如何跨越可能？

朱言

“江表大郡，吴兴为首”，位于南太湖沿岸，湖州市中心城区所在地的吴兴区，自古便是富庶之地。而区政府所在地——八里店镇地处湖州城市副中心，兼具城市之美与乡村之魅。在新型城镇化发展进程中，通过全面提升乡村宜居宜业水平、乡村产业发展水平与城乡融合发展水平，八里店镇完成了从“镇”到“城”的美丽嬗变，正在形成“南北融合并进、城乡一体共富共美”的新格局。



城市化进程中的共性问题如何解？

在城市化进程中，流传过这样一句口头禅：“人从哪里来，地从哪里出，钱从哪里来，房在哪里建？”八里店通过“三进三转”与“四票机制”独辟蹊径，走出了自己的路子。

以打造现代农村新社区为支点，大批量开展农民集中安置，近年来，八里店镇成功推动村落向社区转型，实现了居民点空间形态“从分散到集中”的演变。

在打造全省首个“农民社区新型城市样板”进程中，该镇在城市规划区内以拆旧建新、集中建设农民新型社区为主；在城市规

划区外以村庄整治改造提升、向中心村集聚为主；坚持“三进三转”的理念，20年来，累计拆迁1.6万户，安置农民4.2万余人。

村居改社区，如何打消老百姓的顾虑？该镇充分发挥体制机制创新作用，推行“四票”机制：在土地流转中实施“米票”机制，在农房搬迁安置中创新“房票”机制，在集体资产经营中实施“股票”机制，在村级留用地盘活中创新“地票”机制。

“四票”机制成功让地界分明的土地资产发挥集聚效应，也让习惯于在田间生活的

农民安心走进现代化社区。农民集中安置模式改变了原有村庄分散、规模小、土地浪费严重等状况，同时集约出来的土地可以用来建造厂房、学校、医院等公共设施及产业载体。该机制入选省26条经济体制重点领域改革典型经验。

20年来，八里店镇已建成湖州市最大的农民安置社区群（20个社区共46个小区），完成全省唯一的新农村建设体制创新试验区建设工作，实现“居民进社区、工业进园区、商贸进市场”及“农业向工业转、农民向市民转、农

村向社区转”的历史跨越。

八里店镇注重城镇格局与街巷肌理的延续，通过花园社区、精致景区、文明工区、样板街区等建设，全力美化人居环境；同时，引入成熟上市公司作为物业管理，使一个个现代化社区演绎起新时代美好生活。

通过牢牢把握“全域”和“综合”两个关键点，八里店镇完成全省首个区域性农村土地综合整治项目，通过农业、工业、旅游商业等业态统筹规划布局，加快推进农村土地综合开发整理、旧村改造和新农村建设等举措，土地集约利用效率大幅提高，促进乡村振兴的赶超发展。

专家建言

20年来，八里店镇深入推进“千万工程”，坚持一张蓝图绘到底，以“四个重塑、四个率先”为主要抓手，取得了一系列成效，走出了一条特色之路。“四个重塑、四个率先”，即“重塑郊野起新城，率先建立农民安置模式”“重塑界面优美，率先整治农村居民环境”“重塑格局兴富民，率先发展乡村特色产业”“重塑关系建强镇，率先推进全域城乡融合”。这套“组合拳”在快速推动城乡一体化的同时，也有力推动了乡村振兴，全镇正在形成“南北融合并进、城乡一体共富共美”的新格局。

新时代，新征程。当下八里店镇正处于进一步提升农村人居环境、高水平建设新时代美丽乡村、全面推进乡村振兴的关键时期，根据镇域实际情况，特提出以下建议：

一是全面提升乡村宜居宜业水平，持续推进以新青年为核心的新型城镇化、和美乡村建设，深化人居环境新“三大革命”。

二是全面提升乡村产业发展水平，大力发展生态精品农业，努力实现农商文旅大融合，同时提升数字乡村建设水平。

三是全面提升城乡融合发展水平，推进城乡基础设施建设，提升城乡公共服务均等化、优质化水平，促进城乡要素双向自由流动。

四是全面提升乡村共同富裕水平，壮大新型农村集体经济，促进就业创业富民增收，拓宽富民强村发展路径。

五是全面提升乡村文明善治水平，推进“村社一体”精细治理，加快培养乡村良好家风，着力繁荣兴盛乡村文化。

浙江省乡村振兴研究院首席专家 顾益康

从“输血”到“造血”的跃迁之路如何走？

从农村人居环境整治入手，“千万工程”改变远不止于此。村庄搞漂亮了，环境更整洁了，但如何才能长效维护？从“输血”到“造血”，路该如何走？

只有把生态优势转化为生态红利，绿水青山才能变成“金山银山”，乡村振兴才有持续不断的“源头活水”。

吴兴区农民人均耕地仅0.46亩，如何在坚守耕地红线基础上实现产出最大化？八里店的答案是：以工业园区建设理念布局农业园区。

第一步，通过土地综合整治优化生态集

约型农业，八里店镇按照瓜果蔬菜“内填”、优质粮油“西拓”、特种水产“南延”的建设思路，因地制宜开展土地集中流转开发。

通过农业生态化引导、科技服务农业等实现家庭工业向标准厂房集中、农业生产经营向经营主体集中，八里店成功建成南片34平方公里的现代生态循环农业示范园区及3个万亩现代产业园，走出了一条“精致、高效、生态、集约”的现代农业发展道路。

第二步，以农业规模化经营为抓手，创新农文旅融合发展，实现乡村产业“从传统单一到精品多元”的转变，激发创业创富的

乡村发展新动能。

“乡村性是乡村旅游的生命线，但不代表与传统、乡土划等号。乡村游不仅是城市居民休闲的场景，更是在‘土’和‘原生态’的基础上打造现代田园生活。”中国旅游研究院统计调查所助理研究员戴慧慧说。

农业提供空间载体，文化承载精神内涵，旅游呈现介入方式，农文旅深度融合，八里店深耕乡土民俗、历史人文和生态美景等农旅资源，开辟出一条崭新发展路径。

依托千年古村的独特文化底蕴，柴房咖啡、隐青上河居等业态在原有古建筑内植入

网红、艺术元素，以“社群活动+人才咖位”的经营理念，开展丰富多彩的社群活动，变“闲置资源”为“致富活水”。

依托国家农业现代产业园和世界乡村旅游小镇优势，八里店联合谷堆乡创等团队，通过“共创共建+专业运营”的方式，将农耕文化、绿色生态等资源串珠成链，策划出“研创教旅”四位一体的共富示范带，打造“创客示范点”，全面推动农文旅联动发展。

新理念、新模式有力助推乡村振兴。近年来该镇农业总产值、休闲农业产值不断提升，全镇村级集体经济收入90万元以上且经营性收入80万元以上行政村占比达100%，乡村振兴“八里店路径”正加速形成。

城乡割裂的二元结构如何破？

城镇化包括“物的城镇化”和“人的城镇化”。“千万工程”实施以来，城市化进程加快，然而农民身份如何实现变化？农民变市民，村落变社区，城乡公共服务均等化又该如何破解？

城与乡，是人类生产生活的两大空间形态，也是经济社会发展中一对至为重要的关系。城与乡的关系，绝不是将城市与乡村加在一起的数学题，而是以“城乡一盘棋”意识为引导，在畅通城乡要素流动中实现城乡均衡发展。

在吴兴区新一轮的城市发展定位中，吴兴区相关负责人提出：“八里店镇是‘湖州副中心、吴兴新中心’中的核心区。”聚焦城乡

管理提升、公共服务升级，八里店镇通过以城带乡、城乡共建的方式，努力实现城乡关系从“二元分割”到“融合共享”的重要转变。

融合共治。八里店稳妥推进“村社融合”发展模式，将全镇划分为五大片区，下设党群服务中心，内设“三办一厅”，打破村和社区的治理屏障，逐步实现村级事务向社区管理转变。目前，该镇已创建省级善治（示范）村16个，构建起平台共建、资源共享、邻里共融的“融合型大社区大单元”。

服务升级。八里店根据打造“城乡融合先行区”的战略定位，率先探索健全城乡公共资源合理配置机制，不断优化医疗、教育、

文化、体育等公共服务设施的布局建设；创新城乡基础设施一体化模式，推动道路、物流、环卫、供水供气等城市基础设施向农村地区延伸。

活力迸发。“建新青年城市，招新青年项目，引新青年人才。”八里店镇党委书记姚连华提到。八里店主动扛起新中心、核心区的担当，吹响“新青年城市”建设号角，以“青年人喜欢、喜欢青年人”为核心逻辑，建设青年新场景、新业态，着力解决青年人现实关注的难题，实现让青年城与青年人同频共振。

二十载栉风沐雨，二十载奋斗历程，八里店镇财政总收入从2004年的0.6亿元增

长至32.3亿元，农村居民人均可支配收入从7136元

增长至47634元，分别

增长53.8倍和6.7

倍。2023年，位列

“全国综合实力千

强镇”全国57名，

浙江省第8位，

连续5年获得全



详情请查看八里店镇智库报告

(本版图片由吴兴区八里店镇提供)

全域和美 智汇百镇——“百镇联盟”计划正式启动！

2003年，浙江在全省启动“千万工程”。20年来，浙江以县级为平台、乡镇为主战场、村级为主阵地，实施“千万工程”，持之以恒，锲而不舍，造就了浙江万千美丽乡村，造福了万千农民群众，成效显著、影响深远，探索出一条加强农村人居环境整治、全面推进乡村振兴、建设美丽中国的科学路径。

作为连接城市与农村的节点和纽带，乡镇在“千万工程”中起到了承上启下的作用。乡镇，是各项改革政策落实落地的前沿阵地，是全面推进乡村振兴的关键环节。但在目前城乡融合背景下，不少乡镇面临人口流失、招商引资难、发展同质化等难题，镇域发展还有很大空间。为助力乡镇高质量发展，进一

步推动乡村振兴，浙江日报传媒有限公司联合顾益康、黄祖辉、魏伟忠等农业农村、产业经济、生态环境领域专家，启动“百镇联盟”计划。该计划将围绕“乡镇高质量发展与乡村全面振兴”这一主题进行针对性调研，形成乡镇智库报告，为乡镇建设与发展提供更具前瞻性、更具实操性的智库综合解决方案。

此外，“百镇联盟”计划将搭建私域社群，构建乡镇学习、交流、合作的常态化生态平台，定期举办产学研政跨界思想沙龙，邀请各领域权威大咖和行业一线专家，分享经验、交流困惑、碰撞智慧、协同合作。通过整合国内外优质资源，为各乡镇提供更具前瞻性、更具实操性的智库综合解决方案。

“百镇联盟”计划组现推出首季策划——现代化乡镇风采录，首站我们把目光聚焦于湖州市吴兴区八里店镇。20年来，八里店实现了由“镇”到“城”的蜕变。“百镇联盟”计划现向各乡镇开放合作，我们将齐心协力破解乡镇发展难题，从而为全面推进乡村振兴、加快城乡融合发展步伐、积极推

动美丽中国建设贡献力量。期待您的加入！

“百镇联盟”计划成员

杨剑灿	13858128502
何天	13758223328
曹学玄	15005828666