

# 现代农业园区规划体系构建研究

——以江苏省响水县运河沃华现代农业产业园建设规划为例

吴曼 (江苏省农业科学院, 江苏南京 210014)

**摘要** 提出了现代农业园区规划体系构建的研究目的和意义, 详细介绍了现代农业园区规划内容和步骤, 提出了现代农业园区规划设计体系的构建方法。最后, 以江苏省响水县运河沃华现代农业产业园规划为实例, 对规划设计体系的构建进行应用研究。

**关键词** 现代农业园区规划; 体系; 构建

**中图分类号** S-9 **文献标识码** A

**文章编号** 0517-6611(2019)05-0247-05

**doi:** 10.3969/j.issn.0517-6611.2019.05.069



开放科学(资源服务)标识码(OSID):

## Research on the Construction of Modern Agricultural Park Planning System—Taking Construction Planning of Canal Wohua Modern Agriculture Industrial Park in Xiangshui County of Jiangsu Province as an Example

WU Man (Jiangsu Academy of Agricultural Sciences, Nanjing, Jiangsu 210014)

**Abstract** We pointed out the research purpose and significance of modern agriculture park planning system, and introduced the planning content and steps of modern agriculture park. The construction method for modern agriculture park planning and design system was put forward. Finally, with the planning of canal Wohua modern agriculture industrial park in Xiangshui County of Jiangsu Province as an example, the application research on the construction of planning and design system was carried out.

**Key words** Modern agricultural park planning; System; Construction

现代农业园区规划是一项复杂的多部门、多层次、多学科协作的完整系统工程。因此, 在认清和把握我国农业发展的新形势下, 采用适当的园区规划理论与方法来指导园区健康持续发展, 实现生产、生活、生态“三生协调”, 一产、二产、三产“三产融合”的目标, 是摆在我国农业专家、规划人员及经营管理者面前又一新的而且紧迫的研究课题<sup>[1]</sup>。鉴于此, 笔者提出了现代农业园区规划体系构建的研究目的和意义, 详细介绍了现代农业园区规划内容和步骤, 提出了现代农业园区规划设计体系的构建方法。最后, 以江苏省响水县运河沃华现代农业产业园规划为实例, 对规划设计体系的构建进行应用研究。

### 1 研究的目的和意义

#### 1.1 研究的目的

**1.1.1** 探寻现代农业园区规划设计框架体系。通过深层次地研究和分析现代农业园区相关理论、文献、规划实例和实际参与的现代农业园区规划相关项目, 理清现代农业园区的规划框架和体系设计, 为今后现代农业园区的规划设计提供一套系统完整且具有普遍指导意义的规划体系和操作构架<sup>[2]</sup>。

**1.1.2** 提升现代农业园区规划高度。在现代农业园区规划建设的高速发展时期, 以城乡统筹的眼光为基础, 以城市规划理论、绿色生态理论、农业景观要素理论为指导, 以系统而多维的规划设计方法为手段, 对现代农业园区进行全局规划, 最终实现经济效益、社会效益和生态效益最大化, 使农业园区规划进入一个新台阶。

**1.1.3** 指导现代农业园区建设工作。规划具有方向性、全面性和战略性, 能够对资源、环境、空间、社会等问题进行深入而细致的分析研究, 因此规划体系能为相关主管机构(或立法机

构)制定农业园区规划或实施, 走向具体化的专门性规划技术规程, 为规划编制和实施管理的操作规范提供依据<sup>[3]</sup>。

#### 1.2 研究的意义

**1.2.1** 研究规划设计对农业园区的发展具有重要的指导意义。现代农业园区的建设是发展现代农业的重要载体和平台, 用多学科理论引导规划编制, 使园区建设更加科学合理, 不仅可以避免由于园区自由发展、遍地开花导致的资源无法共享, 引起资源的浪费, 还可以根据各个项目区的实际情况找准各园区的定位与联系, 通过统筹发展让效益最大化。

**1.2.2** 研究规划设计对社会和经济层面均有重要的现实意义。尽管江苏省各市有大量农业园区的建设项目建成或正在筹划, 但缺乏理论指导, 且存在许多问题, 如形式和内容单调乏味、规划设计水平良莠不齐、缺少独创性、重复建设问题严重等<sup>[4]</sup>。因此对现代农业园区的规划设计进行总结和 research, 寻找规律, 指导实践, 从而节约资金、土地、人力资源, 为广大农民群众减轻负担, 给农村社会提供稳定因素, 有利于我国社会的和谐发展。

#### 2 现代农业园区规划方法

农业园区的规划设计可以采用经验法、比较法、目标规划法、系统工程法等多种方法, 其中系统工程法被普遍认同。

系统工程法既具有广泛而厚实的理论和方法论基础, 又具有明显的实用性特征, 科学性与艺术性兼容。这与系统工程主要作为组织管理的方法论和基本方法在逻辑上是一致的。其特点是多领域、多学科的理论、方法与技术的集成; 定性分析和定量分析有机结合; 需要各有关方面的协作<sup>[5]</sup>。

#### 3 现代农业园区规划内容

规划应该包括现状条件的分析、发展目标的确立和目标实现的具体方法 3 个方面内容, 具体可分为以下几部分:

**3.1 项目概况** 在规划文本的开篇通常会简要的介绍项目的基本情况, 如规划背景、规划范围、规划期限、规划依据和

**作者简介** 吴曼(1983—), 女, 江苏扬州人, 副研究员, 硕士, 从事农业园区规划、农业经济研究。

**收稿日期** 2018-10-15

规划原则等,使读者对规划的缘由、区域位置、时间跨度等有初步认识。

**3.2 现状基础资料分析** 收集到的基础资料可以分为以下几种类型:①园区所在区域的宏观规划成果,即其上位规划,这类规划对园区的发展有一定的引导作用;②园区范围内的现状资料,包括自然条件现状、社会经济现状、产业发展现状和配套基础设施现状等,可以通过现状条件找出园区的发展优势与存在的问题,从而寻求解决办法;③国内外优秀案例,通过收集研究国内外已建成的优秀农业园区案例,借鉴其发展模式,为规划找到实践依据<sup>[6]</sup>。

**3.3 规划目标定位** 根据园区的具体情况,分析各种发展制约因素,尽量融入甲方的意图,为园区的发展制定出科学合理且具有前瞻性的发展纲领,从而指导园区有序稳步实现战略目标。

**3.4 功能布局及空间结构** 功能布局及空间结构是园区规划的重要内容之一,是从空间上对园区进行的全面统筹。在研究透彻园区本底条件和发展方向后,根据土地利用现状、产业关联程度、对园区的定性定位等方面,将功能相近的区块进行整合,形成空间上的聚集,确定景观及经济轴线,划分若干的功能区,划定产业带、核心区、示范区以及辐射区的范围。另外根据实际情况对土地利用情况进行空间划分。确定出各类土地的范围与大小,如耕地、林地、园地、水域、居住用地、道路、广场等,并且绘制用地平衡表反应用地的变化情况<sup>[7]</sup>。

**3.5 产业项目设置与布局** 农业园区的项目规划主要指产业规划以及与产业规划内容密切相关的其他项目设计。其中,产业规划是农业园区规划的主要内容,需要明确如何通过选择适宜的优势农业产业来实现园区产业化发展,获得经济、社会、生态三效和谐的重要举措,主要包括支柱产业选择、产业规模、产业链发展思路、产业组织、保障措施、效益分析等内容,涉及种植业、养殖业、加工业、销售业、研发、物流和观光旅游业等领域<sup>[8]</sup>。

**3.6 配套基础设施规划** 服务于园区产业规划、项目规划的其他配套规划,例如绿地系统规划、园区配套基础设施规划、园区社会化服务体系建设等,基础设施规划包括道路规划、灌溉和给排水规划、农业旅游路线规划、强电和弱电规划等<sup>[9]</sup>。

**3.7 投资估算与效益分析** 对园区的投资情况和资金筹措方式进行简要阐述,同时从经济效益、社会效益、生态效益等方面对园区产生的效益进行分析,为甲方提供参考依据。

**3.8 保障措施与发展建议** 简要介绍保障园区按照规划要求完成既定目标的办法,同时对园区未来的发展有可能面临的问题提出发展建议。

## 4 现代农业园区规划设计体系构建

根据现代农业园区规划基本情况,农业园区规划已经由单纯的农业产业经济规划转变为多学科复合的系统规划,可以从不同的切入点对园区进行规划,例如用产业经济规划方法着重对园区项目和产业进行规划、用城市规划的方法重点对土地利用和空间布局进行规划、用景观生态规划方法强调景观格局配置、用生态整体规划方法研究基于生态安全空间

基础之上的土地利用情况。但是对于如何把不同的思路整合成一个体系的研究却十分缺乏,因此建立起宏观和微观图表结合、可以切实指导园区规划实践操作的理论体系架构是十分迫切而有必要的<sup>[10]</sup>。

通过查阅大量规划编制案例和相关的文献资料,通过梳理、归纳、总结后将现代农业园区规划主要的构成要素概括为基底研究、发展战略、发展谋略、发展评估四大部分,各个要素由相关的规划内容作为支撑,最终形成规划成果体系。另外对影响要素形成的相关理论进行筛选,并列出了常用的技术方法,形成了规划理论体系(图1),旨在为科学地开展和实施现代农业园区规划编制提供参考依据<sup>[11]</sup>。

## 5 应用研究——以江苏省响水县运河沃华现代农业产业园建设规划为例

### 5.1 项目概况分析

#### 5.1.1 规划背景。

**5.1.1.1 国家层面背景分析。**做大做强优势特色产业,建设现代农业产业园。2017年中央一号文件提出,要建设现代农业产业园,以规模化种养基地为基础,依托农业产业化龙头企业带动,聚集现代生产要素,建设“生产+加工+科技”的现代农业产业园,发挥技术集成、产业融合、创业平台、核心辐射等功能作用。农业部、财政部高度重视,加强领导,周密部署,明确提出“十三五”期间建成一批产业特色鲜明、要素高度聚集、设施装备先进、生产方式绿色、经济效益显著、辐射带动有力的国家现代农业产业园,培育农业农村发展新动能。

**5.1.1.2 江苏省层面背景分析。**发挥现代农业产业园在供给侧改革和“两聚一高”部署的示范引领作用。2017年江苏省委1号文件指出,要充分发挥省农业产业技术创新战略联盟等载体作用,推进南京国家现代农业产业科技创新示范园区建设,加快打造国内一流的区域性农业产业科技创新示范平台。

**5.1.2 规划范围。**304县道沿线以北桃园村、四套村、龚集居、孙埝村、正茂村1333.3hm<sup>2</sup>。一期规划范围:四套村304县道沿线以北2666.7hm<sup>2</sup>(一期范围为本次建设规划范围);二期规划范围:304县道沿线以北桃园村、龚集居、孙埝村、正茂村1066.7hm<sup>2</sup>(图2)。

**5.1.3 规划期限。**规划期限为2017—2025年。其中一期核心示范区(2017—2019);二期辐射示范区(2020—2022);三期辐射带动区(2023—2025)。

**5.1.4 规划依据。**①国家相关法律、法规和文件;②江苏省相关的法规、文件;③响水当地的相关资料,如统计年鉴、相关上位规划、相关部门文件等。

#### 5.1.5 规划原则。

**5.1.5.1 生态优先原则。**综合考虑园区农业资源承载力、环境容量、生态类型和发展基础等因素,逐步构建农业生产力与资源环境承载力相匹配的农业生产新格局。做到源头减量化、生产清洁化、废弃物资源化,保持园区良好的生态环境。

**5.1.5.2 创新驱动原则。**加大技术攻关和技术创新力度,积极发挥农业科技创新在优化农业结构、提升农业综合效益

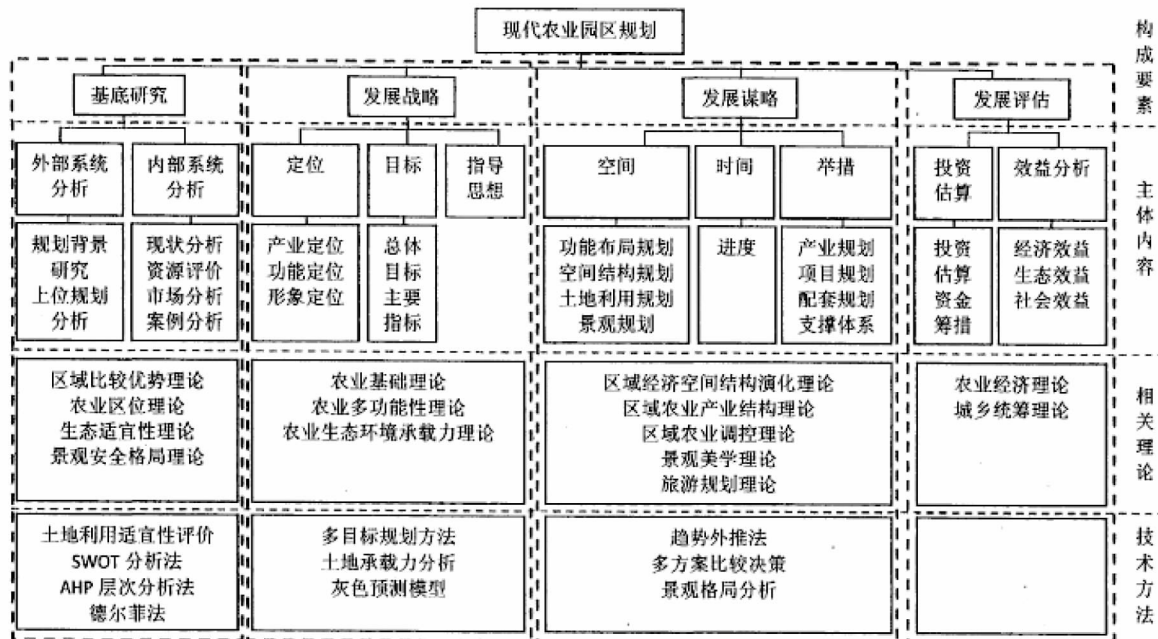


图1 现代农业园区规划理论体系

Fig. 1 Planning theory system of modern agricultural park



图2 现代农业园区规划范围

Fig. 2 Planning range of modern agricultural park

中的引领作用。推进“互联网+”现代农业,推动农业全产业链完善升级,推进金融服务体系创新,增强农村发展内生动力。

**5.1.5.3 特色高效原则。**以大葱特色高效产业为主导产业,充分运用现代科学技术,合理利用农业自然资源,实现要素优化配置,实现经济、社会、生态效益共赢。以特色创品牌,以高效促增收,以生态谋发展。

**5.1.5.4 点面结合原则。**规划以示范园区为核心,与周边生产基地、苏北专业化特色农产品基地建立密切联系,通过园区农产品加工、物流配送、技术信息服务实现增值。并在

质量管理模式、品牌经营等方面在全省起示范和带头作用。

## 5.2 园区发展现状及条件分析

**5.2.1 园区土地利用现状。**一般农用地建设指标充足,耕地水旱各半。园区核心建设区域四套村一般农用地达129.1 hm<sup>2</sup>,建设用地指标充足。耕地水旱各半,宜水、宜旱。

**5.2.2 园区道路现状。**园区内现有道路已基本成环,除育苗区建有两纵一横3条4 m的水泥路外,其他地区以土路和2.5 m宽的水泥路为主。

**5.2.3 园区水系现状。**部分蓄水塘坝、灌排沟渠淤塞,调蓄能力不足;田间配套设施不完善,排灌泵站老化,桥、涵洞等田间设施配套建筑物年久失修,水利工程效益低;规划区灌溉主要以传统灌溉模式为主,高效节水灌溉面积比例低。

**5.2.4 园区产业现状。**以大葱产业为主,其他蔬菜(西兰花、萝卜、马铃薯等)轮茬种植为辅。

**5.2.5 园区基础设施现状。**育苗棚6.7 hm<sup>2</sup>以上,已在运营;加工厂房6 600 m<sup>3</sup>,正在建设;冷库1 000 m<sup>3</sup>,正在建设;二层科创楼1栋,正在建设;二层村委会楼1栋,正在建设。

## 5.3 总体定位和发展目标

**5.3.1 总体定位。**“一条主线”:高效生态农业主线;“三大产业”:高效农业、科普观光、休闲度假;“六大技术”:工厂化育苗技术、水肥一体化技术、全程机械化栽培技术、产品安全技术、蔬菜保鲜工程技术、信息化管理技术;“七大功能”:绿色生产、成果展示、技术引领、科普教育、休闲观光、旅游度假、生态调节。

**5.3.2 发展目标。**以省级现代农业产业示范园区建设为目标,建设一座生产型、科技型、智慧型的现代农业产业园,集生产展示、科普教育、休闲度假等多功能于一体。

**5.3.2.1 生产技术国际化。**以国内外先进技术为引领,加大农业新技术、新成果的应用与推广,增强技术、产品、信息

服务功能,提高产品产量、质量和附加值,使园区成为农业科技成果转化基地和纽带,新品种和新技术试验示范的基地,展示现代农业产业发展的窗口。

**5.3.2.2 农业资源节约化。**提高农业资源的利用效益,加大农业生态体系建设,发展农业清洁生产,推行农业循环经济,建设自然优美的生态环境,综合开发生态农业的潜在经济功能。

**5.3.2.3 产品质量安全化。**以农产品绿色生产、绿色营销、绿色消费为特色,形成品牌农业,实现超市销售,不断提高农产品生产综合效益。创建农产品知名品牌,建立农产品安全生产控制规范和从田间到餐桌的产品质量责任追溯体系。

**5.3.2.4 园区管理数字化。**充分利用现代互联网及物联网技术来支持园区的运营管理,生产设施实现程序化、验及消费实现多样化。

**5.3.2.5 服务产品一体化。**充分分析消费心理,从不同层面满足消费者的不同需求,集产业生产、加工贮运、市场营销、游览观光、科普培训等于一体。

**5.4 功能和空间布局** “四个片区”:综合服务区、育苗区、试验示范区、生产区(图3)。“九个中心”:加工中心、冷藏保鲜中心、检测检验中心、科研中心、科普展览中心、培训教育中心、电子商务中心、育苗中心、农机展示中心。“两大基地”:试验示范基地、标准化生产基地。



图3 园区空间布局

Fig.3 Spatial distribution of the park

**5.5 产业项目设置** 园区产业体系=基础产业+支柱产业+衍生产业。以精品大葱生产为基础产业,以科技推广孵化、文化展示交流、休闲旅游体验、健康养生度假等功能拓展为

支柱产业,以科普、培训、专利、论坛、讲座、金融等品牌特色为衍生产业(图4)。

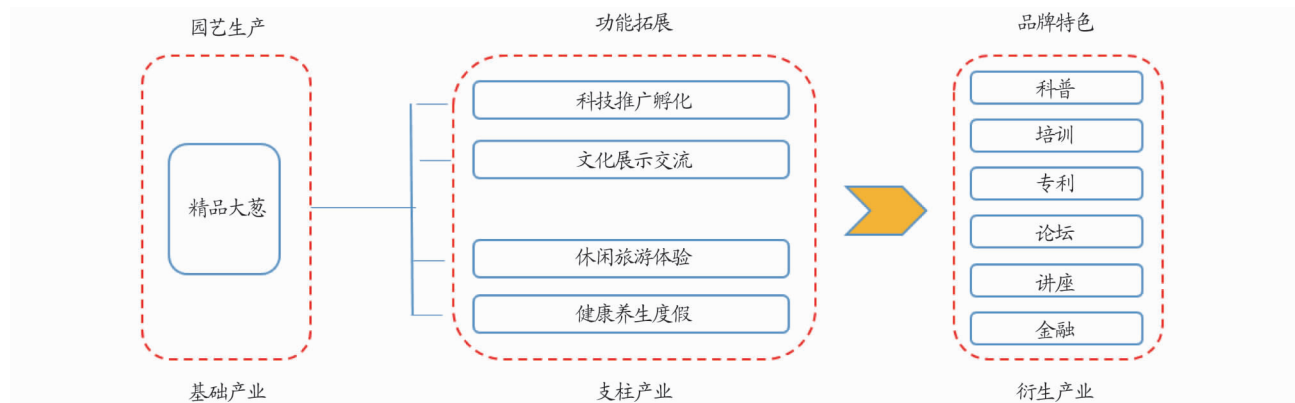


图4 产业体系分析图

Fig.4 Analysis chart of industrial system

## 5.6 配套基础设施规划

**5.6.1 道路规划。**一级道路(6 m),水泥路面,两侧自然景观绿化;二级道路(2.5~4.0 m),水泥路面,两侧自然景观绿化。

**5.6.2 水系规划。**①推进塘坝、灌排沟渠清淤工程建设,对有补水能力的塘坝进行改造扩容,疏浚灌排沟渠,进行渠道防渗改造;②加强水利配套设施建设,更新改造陈旧灌排泵站、泵房,重建或改造桥、涵洞等田间配套建筑物;③推进高效节水灌溉工程建设,进一步扩大喷灌、微灌、低压管灌等高效节水灌溉面积,做好旱涝综合防治措施。

**5.6.3 游线规划。**园区游线根据游园内容不同分为2条路线(图5):①科普参观路线,从园区主入口出发,串联现代育苗区、农机展示区、试验示范区、加工中心、冷藏保鲜中心、检测检验中心、科研创新中心、科普展览中心、电子商务平台和培训教育平台。②旅游观光路线,以生产区观光为主,从园区主入口出发,途经现代育苗区、农机展示区、滨河风光带、农家野趣、特色村居、田园风情、现代大葱生产区、试验示范区、科普展览中心等。

**5.7 投资估算和效益分析** 园区总投资 10 201.13 万元,其中生产附属配套设施投入为 8 350 万元,基础设施投入为 1 731.13 万元,水利工程投入为 400 万元,道路景观工程投入为 100 万元,电力工程投入为 300 万元。



图5 旅游路线分析图

Fig.5 Analysis chart of tour route

## 5.8 实施规划的保障体系

**5.8.1 资金保障。**积极争取相关财政支农资金,统筹协调自筹资金和其他来源的资金,保障项目建设资金及时到位,以便加快园区的建设进程。

表1 园区投资估算

Table 1 Investment estimation of the park

项目 Item	建设项目 Construction item	规模 Scale m <sup>2</sup>	建设内容 Construction content	单位造价 Unit construction price	总造价 Total construction cost//万元
生产附属配套设施 Production ancillary facilities	玻璃大棚	24 000 m <sup>2</sup>	钢架、玻璃墙体、顶板、湿帘、 风机、水加热器、遮阳网	1 000 元/m <sup>2</sup>	2 400
	连栋大棚	15 000 m <sup>2</sup>	钢架、湿帘、风机、薄膜、遮阳网	300 元/m <sup>2</sup>	450
	单体大棚	43 000 m <sup>2</sup>	钢架、薄膜、	200 元/m <sup>2</sup>	860
	农机库	800 m <sup>2</sup>	土建	1 000 元/m <sup>2</sup>	80
	冷库	1 000 m <sup>2</sup>	土建+设备	6 000 元/m <sup>2</sup>	600
	加工厂	12 000 m <sup>2</sup>	土建+设备	3 000 元/m <sup>2</sup>	3 600
	科研中心	1 000 m <sup>2</sup>	土建+装潢	3 000 元/m <sup>2</sup>	300
	科普展览中心	200 m <sup>2</sup>	土建+装潢	3 000 元/m <sup>2</sup>	60
	培训教育中心	200 m <sup>2</sup>	土建+装潢	3 000 元/m <sup>2</sup>	60
	电商平台	200 m <sup>2</sup>	土建+设备	3 000 元/m <sup>2</sup>	60
(小计 Subtotal)					8 350
基础设施 Infrastructure	一级路(6 m)	4 486 m	碎石垫层+混凝土路面+路牙	180 元	484.49
	二级路(4 m)	7 444 m	碎石垫层+混凝土路面	150 元	446.64
	水利工程				400
	道路景观工程				100
	电力工程				300
(小计 Subtotal)				1 731.13	
合计 Total					10 201.13

**5.8.2 技术保障。**以江苏省农科院为技术支撑单位,采用技术服务、技术咨询、技术示范、技术培训相结合的方式,引进新农业生产模式的应用与推广,加快农产品新品种、新技术的应用与推广。

**5.8.3 人才保障。**制定激励措施,吸引人才加盟,聘请水稻种植专家、水产专家、园艺种植等相关产业的专家作为园区的顾问,指导园区的建设和运营。

## 参考文献

- [1] 赵龙. 基于城乡统筹背景下的农业产业园区规划设计研究[D]. 保定: 河北农业大学, 2014.
- [2] 刘妍佼. 现代农业园区建设、发展及规划调查研究[D]. 秦皇岛: 河北科技师范学院, 2015.
- [3] 周婷婷. 区域性现代农业园区体系发展规划研究: 以昆明市农业园区体系规划为例[D]. 合肥: 安徽农业大学, 2012.
- [4] 李国新. 经济发达地区农业科技园区功能、主导产业规划理论探讨[D]. 北京: 中国农业大学, 2005.

(下转第 260 页)

理制度的调整幅度有限,未对宅基地“三权”分置政策作出立法回应,宅基地“三权”分置的成果还没有上升为法律规范。《土地管理法(修正案草案)》(第二稿)第62条第5款还缺失对相关问题的统一规范,在实践中处理房地一体及宅基地使用权与集体所有权的关系等问题,该条应当通盘考虑。从该款的文义来看,立法以转让人丧失宅基地申请资格的后果责任承担来约束其宅基地使用权的转让行为。现行《土地管理法》没有明确使用宅基地使用权转让的概念,而是在住房出卖、出租后引发的宅基地使用权的物权变动中隐含了转让行为的存在。

民法典物权编对宅基地“三权”分置作出系统规定,可能立法时机还不够成熟,但应赋予宅基地使用权收益和处分权能,当然这种处分权能不是绝对的,应受到法律和集体所有权的限制。《土地管理法》应乘修订之际,及时将宅基地“三权”分置改革成果入法,适当回应宅基地使用权转让的市场化诉求。《土地管理法》应在落实细化宅基地“三权”权利内容和权利边界的基础上,规定,“农村宅基地使用权人有权自愿将其合法取得的宅基地使用权与地上建(构)筑物通过买卖、赠与、互换或其他合法方式转让给特定的受让人。”

**3.2 坚持宅基地使用权转让的房地一体原则** 宅基地使用权设立的目的是为了满足不同集体经济组织成员建造住房实现居者有其屋的需求。农户对住房享有所有权,可以出卖、出租、抵押等,但农房占用范围内的宅基地使用权能否一同转让,基于宅基地使用权申请取得的福利性、保障性、无偿性和无期限性,学者认为具有身份性的宅基地使用权不能流转,但房屋所有权转让后,受让人对房屋占有的土地权源是什么?采“房地分离”立场的学者提出地上权说<sup>[13]</sup>、法定租赁权说<sup>[14]</sup>等看法。

“三权”分置下,由于保障了宅基地农户资格权的前提下,“纯化”了宅基地使用权的财产价值属性,上述“房地分离”产生的学术分歧可以休矣。农房所有权的出卖,应结合占用范围内的宅基地使用权同时转让,房地一体,可以坚持房、地权属的一致性。因此,宅基地“三权”分置更有利于宅基地使用权转让行为的实施,便于房地一体原则的实现。

**3.3 宅基地使用权转让的登记** 住房和宅基地使用权是农民享有的一项重要的重要的不动产权利。改革试点地区对农民依

法取得的房屋和宅基地进行确权登记颁证。这是对农民享有的不动产权利的确认,一般经过权籍调查、公示等环节,由政府的不不动产登记中心向农民颁发房地一体的不动产权证书,有些地方颁发“两证”:集体土地使用证和房屋所有权证。在实现宅基地“三权”分置的区域,政府向转让人和受让人分别颁发宅基地农户资格权证和宅基地使用权证。

宅基地使用权转让行为,除符合宅基地使用权转让的实体条件,当事人还应履行相关的转让程序规定。如转让人、受让人的申请,村组织审查、国土资源所审查,乡镇(街道)政府审核,房屋转让备案,缴纳税款等。宅基地使用权转让行为完成后,受让人应当申请宅基地使用权和房屋所有权(或使用权)的移转登记。宅基地使用权和房屋使用权的确权登记是宅基地使用权转让登记的前提与基础。

#### 4 结语

宅基地“三权”分置是平衡宅基地住房保障功能和财产价值的制度工具,是平衡宅基地资源配置中封闭性和开放性的有效措施。宅基地使用权的转让,一方面要保障符合条件的集体经济组织成员基本的居住需求,另一方面还要兼顾宅基地使用权财产价值的实现,增加农民的土地财产性收入。

#### 参考文献

- [1] 宋志红. 宅基地“三权”分置的法律内涵和制度设计[J]. 法学评论, 2018(4): 142-153.
- [2] 郑风田. 让宅基地“三权”分置改革成为乡村振兴新抓手[J]. 人民论坛, 2018(10): 75-77.
- [3] 孙宪忠. 农村土地“三权”分置改革亟待入法[J]. 中国人大, 2018(15): 21-24.
- [4] 孟勤国. 中国农村土地流转问题研究[M]. 北京: 法律出版社, 2009: 124-128.
- [5] 曹泮天. 论宅基地使用权流转的理论基础[J]. 法学杂志, 2012(6): 161-165.
- [6] 王崇敏. 论我国宅基地使用权制度的现代化构造[J]. 法商研究, 2014(2): 22-27.
- [7] 农村宅基地入市交易的“义乌智慧”[EB/OL]. (2017-12-27)[2018-09-20]. [http://www.jhldr.gov.cn/xwdt/zxdt/201712/t20171227\\_1830404\\_1.html](http://www.jhldr.gov.cn/xwdt/zxdt/201712/t20171227_1830404_1.html).
- [8] 高圣平. 宅基地制度改革试点的法律逻辑[J]. 烟台大学学报(哲学社会科学版), 2015(3): 23-36.
- [9] 张敬波. 我省首本宅基地“三权”分置产权证在旌德颁发[N]. 安徽日报, 2018-03-01(005).
- [10] 房绍坤. 农民住房抵押之制度设计[J]. 法学家, 2015(6): 15-24, 173.
- [11] 王卫国, 朱庆育. 宅基地如何进入市场? ——以画家村房屋买卖案为切入点[J]. 政法论坛, 2014(3): 92-99.

(上接第251页)

- [5] 杨洋. 我国现代农业园区规划理论体系构建及应用研究[D]. 成都: 西南财经大学, 2014.
- [6] 张晓鸿. 观光农业园区规划规程研究[D]. 泰安: 山东农业大学, 2007.
- [7] 张敏. 农业产业园区规划理论与实践研究[D]. 杨凌: 西北农林科技大学, 2009.

- [8] 宋青华. 现代观光农业园区发展与规划研究[J]. 甘肃科技, 2016, 32(3): 18-20.
- [9] 周蕊, 崔晋波, 皮竟, 等. 现代观光农业园区发展与规划研究[J]. 安徽农业科学, 2012, 40(13): 7796-7799.
- [10] 王树进. 农业园区规划设计[M]. 北京: 科学出版社, 2016: 60-71.
- [11] 刘创社. 农业科技园区规划思路研究[D]. 杨凌: 西北农林科技大学, 2012.