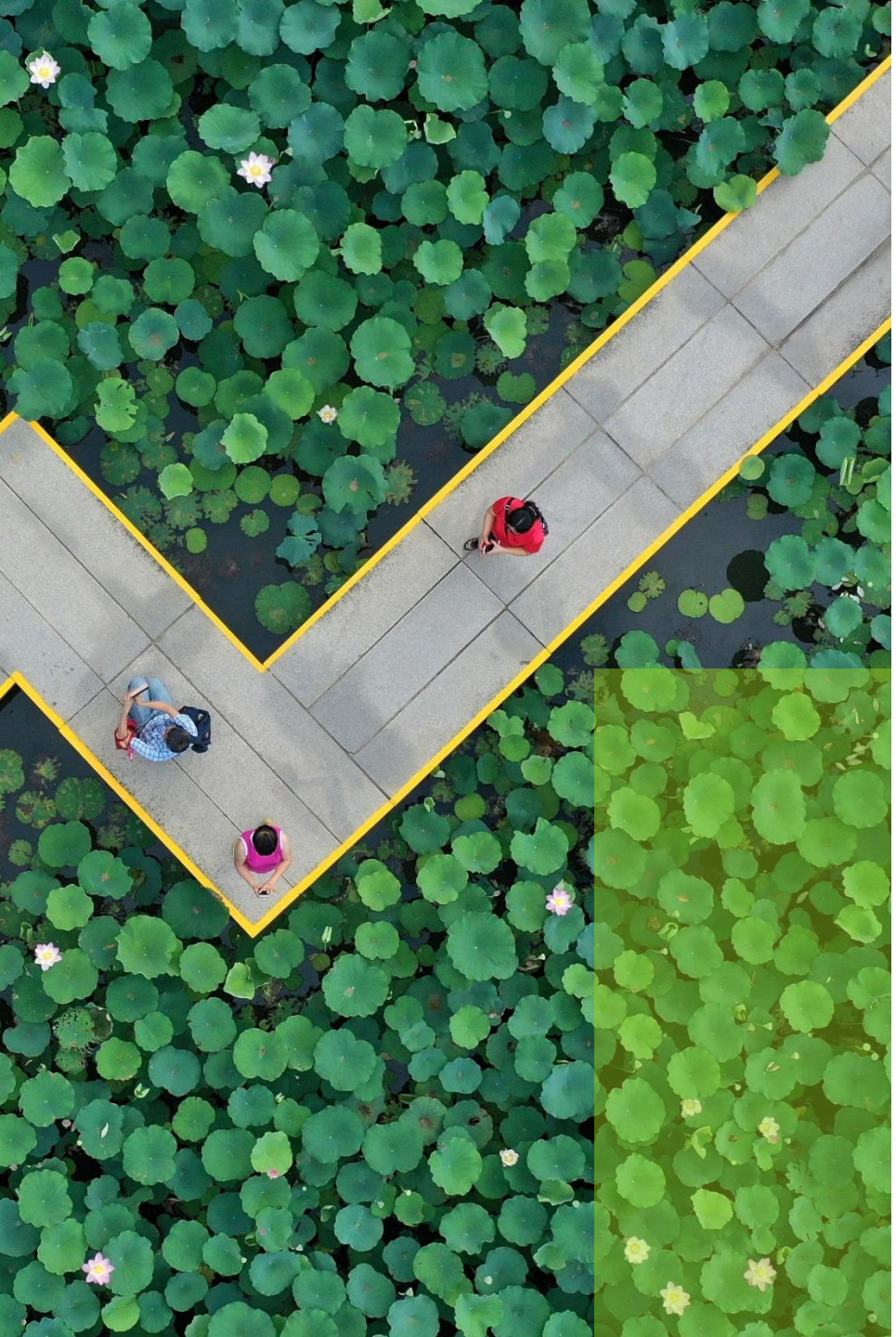


“五好两宜”和美乡村

全流程咨询服务方案

2025年7月16日



市委农办关于贯彻落实十二届市委五次全会精神深化农业农村改革的行动方案

规参与乡村建设。到 2029 年，建成 45 个宜居宜业和美乡村片区，创建 450 个以上和美乡村引领村，和美乡村建设行政村全覆盖，使农村具备现代生活条件。（牵头单位：市农业农村委）

关于建立宜居宜业和美乡村（示范村）片区储备库的通知

根据《关于印发〈市委农办关于贯彻落实十二届市委五次全会精神深化农业农村改革的行动方案〉的通知》（沪委农办〔2024〕11 号）有关精神，到 2029 年全市建成 45 个宜居宜业和美乡村片区，预计到“十五五”期末将建设不少于 50 个片区。为落实相关工作要求，拟会同各涉农区建立宜居宜业和美乡村（示范村）片区项目储备库。现将有关工作通知如下：

目录

01 政策要点

02 实践案例

03 服务方案

目录

01 政策要点

02 实践案例

03 服务方案

国家2025年农村综合性改革（五好两宜）试点要求

申报优势条件

各级**政府重视度高**、基层战斗力强、农村综合改革积极性高、农村综合改革资金使用管理规范、工作基础好、**具备较强区域代表性**、**机制探索**具有**创新性和引领性**、财政资金引导**撬动社会资本效果好**

申报要求

区域集中连片、规模适中、边界清晰、建设布局与国土空间规划相衔接。
试点实施范围不得超过**2个乡镇或10个行政村，**也不宜过于集中在少数几个村。

资金管理要求

2025年启动试点的项目于**当年9月10日前完成招投标**，未完成的将不提前下达2026年度中央财政试点资金；
2026年**3月底前**提交试点2025年度评价报告，试点资金未有效形成支出的，**将扣减当年试点资金**，并取消所在省份2026年试点申报资格。

重点任务

- **创新建管机制**
- **创新组团发展机制**
- **创新经营机制**
- **创新治理机制**

资金使用负面清单

不得安排财政资金用于民房外立面美化等形象工程。
中央财政资金不得用于单位基本支出、**修建楼堂馆所**、**市政道路**、**县乡公路**、**水利工程**、**农机购置**、**高标农田**、**农村污水处理**、**粪污处理**、**医疗**、**养老**、**教育**、**光伏**、**养殖场**等，不得用于征地拆迁补偿，不得列支**管理费和项目咨询**、**论证评审费，**不得挪作本试点方案内容以外的其他用，不得用于单位基本支出、修建楼堂馆所、市政道路等，不得用于征地拆迁补偿，不得用于偿还债务本息

上海近期郊野空间重点工作

统筹平台

农业农村委

“五好两宜”和美乡村建设
（产业、增收）

- 全市已明确3批15个试点，后续有可能扩面增量
- 连片打造，产业导入，集体增收
- 市级补助1个亿

规划与自然资源局

“沪派江南”试点
（风貌、文化）

- 全市已明确15个试点单元
- “三师联创”和“五划联动”
- “一张蓝图”和“项目清单”
- 首发项目（2000-3000万）

支撑工具

全域土地综合整治

- 2+8试点：2个报部+8个市级试点
- 示范性整治单元

将 12 个现代设施农业片区、15 个特色村落风貌保护传承示范单元纳入示范性整治单元；可结合新城绿环、“五好两宜”和美乡村、水美村庄建设等乡村建设行动区域申报纳入全域示范性整治单元。

- 市级整治项目

规划
（郊野控详编制）

- 规划范围：郊野格
- 基因识别：蓝绿基底、水乡肌理、地形地貌等
- 郊野立方：水田林路村减立方等
- 创新指标：F0、N0、融野率、自然河道曲率

设计

- 区域设计
- 节点设计

项目

- 条线项目
- 镇自建项目

专项政策

绿化市容局

林业综合改革

- 加强森林可持续经营
- 发展林业适度规模化经营
- 加快实施“森林+”行动
- 探索生态产品价值实现机制

水务局

水美村庄试点

- 全市形成50个示范样板
（每个涉农区24年不少于2个，25年不少于3个）
- 水体清澈、水生动植物丰富、滨水亲水设施完善

“五好两宜”和美乡村是上海乡村振兴的2.0范式

由点及面推进乡村建设，更有利于四个价值的彰显

上海学习借鉴“千万工程”经验，推动“五好两宜”和美乡村试点，有效衔接乡村振兴示范村建设，谋划“三园工程”新的抓手，高标准建设“美丽家园”，使农村更加和美宜人，更有利于上海乡村四个价值的彰显。

经济价值

更有利于产业的**全产业链发展**，能够整合更大区域范围，形成完整的产业链，促进乡村产业全链条升级。



生态价值

更有利于生态系统的**整体修复**，各类生态要素，打造更为完整的生态系统。



社会价值

更有利于提升**片区能级**，多镇村联动发展能共绘蓝图，共建方案，共出成效，产生更大的影响。



文化价值

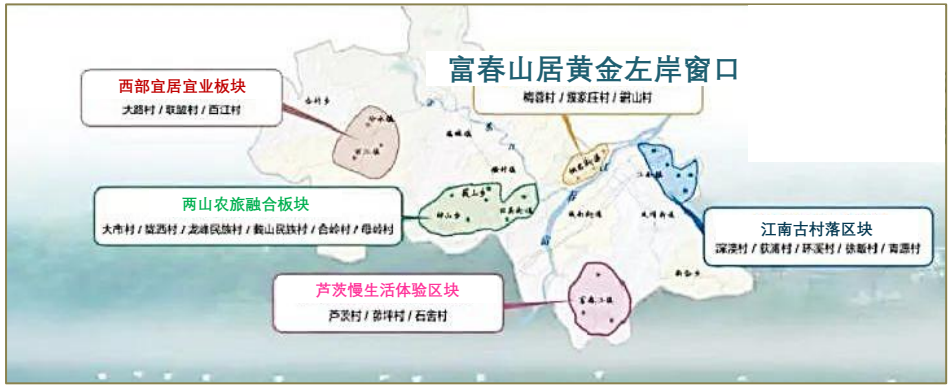
更有利于文化的**传承和保护**，文化的影响范围往往是大片区，多要素的，需要在更大区域进行挖掘和保护。



“五好两宜”和美乡村是学习千万工程经验的探索实践

“富春山居” 黄金左岸案例

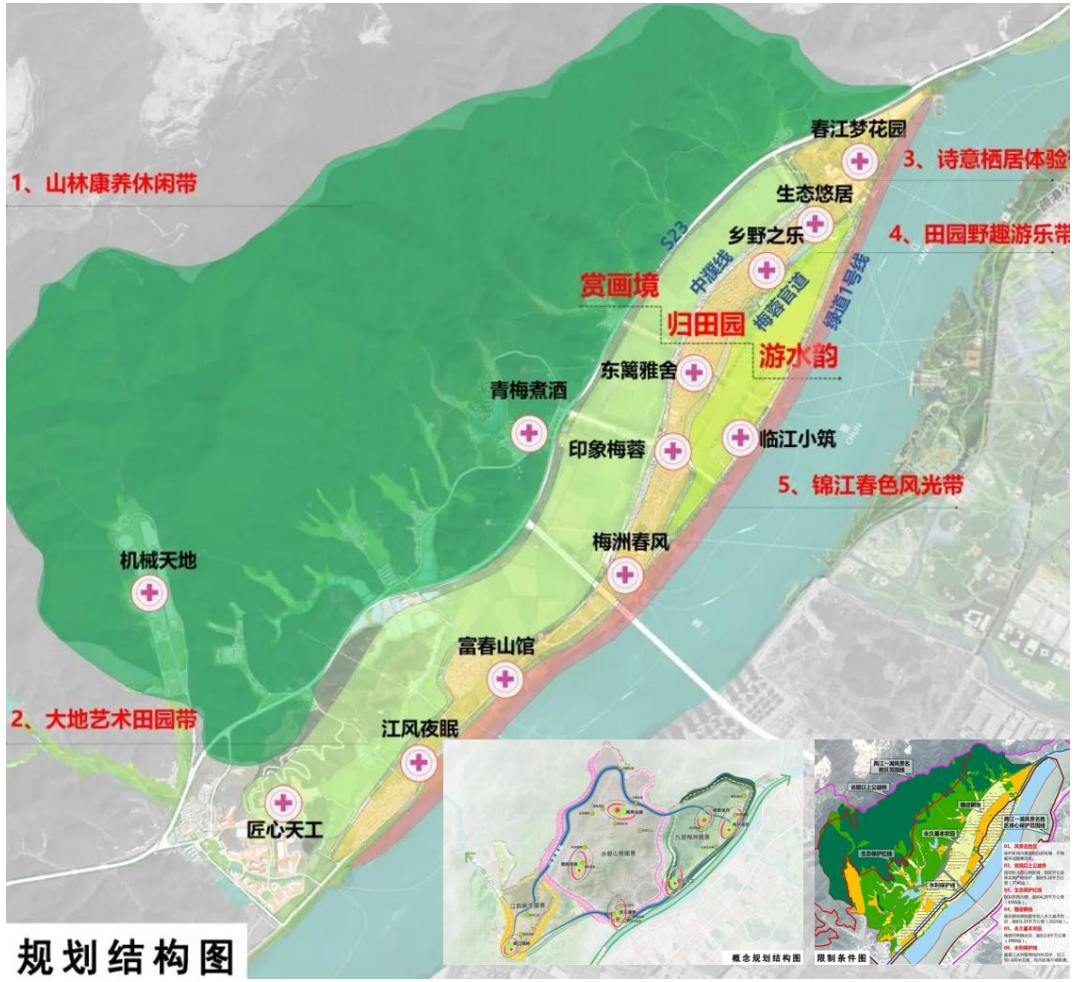
桐庐县重点打造**“富春山居黄金左岸”、江南古村落、富春江慢生活体验区、两山农旅融合、西部宜居宜业**等五大区块，打造出一批**“各美其美、美美与共”**的美丽乡村。根据桐庐县委县政府下发《深化新时代美丽乡村建设行动方案》，**明确到2025年，将“黄金左岸”打造成为现代版富春山居图集成展示窗口。**



富春山居黄金左岸窗口



梅蓉村是荟萃山水田园景观的沿江重点段落，领衔周边的**濮家庄村和君山村，化身9公里长的富春江“黄金左岸 组合”，并入选杭州市第一批共富带，成为共同富裕乡村范例。**



上海“五好两宜”试点工作要求（2024）

《关于做好2024年度“五好两宜”和美乡村试点工作的通知》

《关于2024年度本市“五好两宜”和美乡村试点建设的工作提示》

“经区申报、市遴选，浦东新区合庆镇、松江区泖港镇、**金山区吕巷镇、**青浦区练塘镇、崇明区中兴镇等5个区域列入2024年度“五好两宜”和美乡村试点建设计划。”

2023.12.12印发

上海市农业农村委员会
上 海 市 财 政 局
上海市发展和改革委员会 文件
上海市规划和自然资源局
上海市住房和城乡建设管理委员会

沪农委〔2023〕408号

关于印发《上海市2024年“五好两宜”和美乡村试点工作方案》的通知

各区农业农村委、财政局、发展改革委、规划资源局、建设管理委（建设交通委）：

《上海市2024年“五好两宜”和美乡村试点工作方案》已经市政府常务会议审议通过。现印发给你们，请认真组织实施。

上海市农业农村委员会　　上海市财政局

2023.12.28印发

关于2024年本市“五好两宜”和美乡村试点建设的工作提示（一）

为让大家按《关于印发〈上海市2024年“五好两宜”和美乡村试点工作方案〉的通知》（沪农委〔2023〕408号）要求更精准做好试点实施方案编报工作，结合近期各涉农区提出的意见建议，现将有关工作提示如下：

一、申报片区要求

（一）选址要求

1. 宜选择在本区全面实施乡村振兴战略、发挥农业农村现代化示范引领作用的重点区域。

2. 宜选择上海江南水乡肌理保留良好、农业农村空间完整、乡村风貌特色明显的地区。

3. 宜选择已完成新市镇总体规划编制，郊野单元村庄规划研究深入、成果丰富的地区。

4. 宜选择已开展了一定数量的乡村振兴示范村、美丽乡村示范村建设，具备一定乡村建设基础的区域。

（二）申报实施范围

1. 片区内涉及镇的数量不超过2个，行政村数量不少于8个。

2024.2.8印发

关于2024年本市“五好两宜”和美乡村试点建设的工作提示（二）

为切实做好“五好两宜”和美乡村试点遴选工作，前期我们对各涉农区上报的“五好两宜”和美乡村试点实施方案进行了初步审核，发现方案编制在改善农民住房条件、推动集体建设用地盘活利用、用好项目建设资金等方面还存在一些不足。特提出如下工作提示：

1.改善农民住房条件方面。在尊重农民意愿的前提下，针对居住分散、规划非保留村问题，要科学谋划试点区域的村庄布局，形成妥善解决规划非保留村的上楼、货币化退出工作路径和实施方案，畅通规划非保留村村民自主建房通道，推动规划保留村农房原址翻建改善居住条件。

2.乡村土地资源盘活利用方面。在摸清试点区域内集体建设用地（特别是经营性集体建设用地）底数的基础上，利用全域土地综合整治的政策工具，推动集体建设用地盘活利用（原址改建翻建、“小块并大块”等）。针对永久基本农田细碎分散问题，实施全域土地综合整治和高标准农田建设，促进农田集中连片，为规模生产、高效经营提供条件。

3.项目建设资金使用方面。财政资金要切实发挥引导撬动作

2024. 4.1印发

关于2024年本市“五好两宜”和美乡村试点建设的工作提示（三）

按照3月28日“五好两宜”和美乡村试点建设启动会议精神，我们对而力副主任和市相关委办局工作要求进行了梳理，形成工作提示如下：

一、进一步提高思想认识

和美乡村试点建设是从中央到市委市政府各级领导都高度重视工作，吉宁书记、龚正市长也多次指示批示，各区要深刻领会领导要求，明确和美乡村试点是一体化推进乡村建设的具体举措，是实施本市乡村更新提优行动的有力抓手，切实落实“五级书记”抓乡村振兴的工作要求，建立健全工作推进机制，加大要素供给配置，以更大力度予以推进，必须干好、干出成效。

二、聚焦重点建设任务

（一）优化完善乡村规划设计

1. 深入谋划策划沪派江南水乡风貌、农民集中居住、耕地和永久基本农田保护、乡村产业等重点任务落地，进一步统筹优化乡村的生产、生活、生态空间布局，5月底，完成“两图一表”（现状图、规划图、规划地块调整详表）制定，9月底前完成郊野单元规划等相关规划编制工作。

2. 强化江南水乡风貌设计，落实特色民居村落风貌保护传承专项规划要求，形成整区域设计、农居点设计、重要节点设计等

2024.4.7印发

上海市实施乡村振兴战略工作领导小组办公室文件

沪乡村振兴办〔2024〕6号

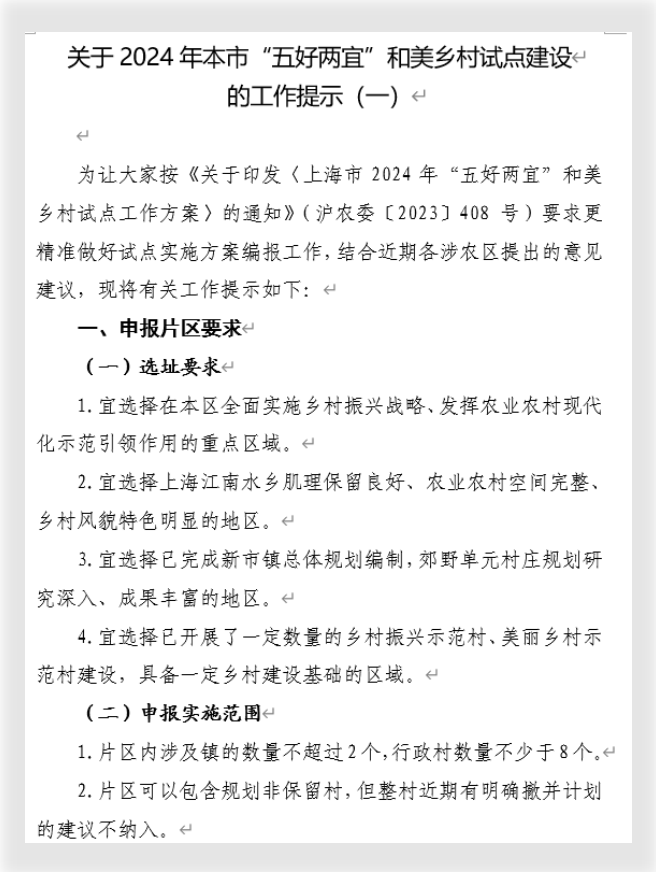
关于做好2024年度“五好两宜”和美乡村试点工作的通知

相关涉农区实施乡村振兴战略工作领导小组办公室：

按照《关于印发〈上海市2024年“五好两宜”和美乡村试点工作方案〉的通知》（沪农委〔2023〕408号）工作要求，经区申报、市遴选，浦东新区合庆镇、松江区泖港镇、金山区吕巷镇、青浦区练塘镇、崇明区中兴镇等5个区域列入2024年度“五好两宜”和美乡村试点建设计划。为做好首批“五好两宜”和美乡村试点工作，打造本市全面实施乡村振兴示范引领区，探索形成一条具有上海特色的宜居宜业和美乡村建设路径，现将相关要求通知如下：

- 1 -

上海“五好两宜”试点工作要求（2024）



关于 2024 年本市“五好两宜”和美乡村试点建设的工作提示（一）

为让大家按《关于印发〈上海市 2024 年“五好两宜”和美乡村试点工作方案〉的通知》（沪农委〔2023〕408 号）要求更精准做好试点实施方案编报工作，结合近期各涉农区提出的意见建议，现将有关工作提示如下：

一、申报片区要求

（一）选址要求

1. 宜选择在本区全面实施乡村振兴战略、发挥农业农村现代化示范引领作用的重点区域。

2. 宜选择上海江南水乡肌理保留良好、农业农村空间完整、乡村风貌特色明显的地区。

3. 宜选择已完成新市镇总体规划编制，郊野单元村庄规划研究深入、成果丰富的地区。

4. 宜选择已开展了一定数量的乡村振兴示范村、美丽乡村示范村建设，具备一定乡村建设基础的区域。

（二）申报实施范围

1. 片区内涉及镇的数量不超过 2 个，行政村数量不少于 8 个。

2. 片区可以包含规划非保留村，但整村近期有明确撤并计划的建议不纳入。

选址要求和申报范围

选址要求

- 宜选在本区全面实施乡村振兴战略、**发挥农业农村现代化示范引领**作用重点区域。
- 宜选上海江南水乡肌理保留良好、农业农村空间完整、乡村风貌特色明显地区。
- 宜选已完成新市镇总体规划编制，郊野单元村庄**规划研究深入、成果丰富**的地区。
- 宜选已开展了一定数量的乡村振兴示范村、美丽乡村示范村建设，**具备一定乡村建设基础的区域。**

申报范围

片区内涉及**镇不超过2个，行政村不少于8个。**
片区可以包含规划非保留村，但整村近期有明确撤并计划的建议不纳入。

示范村要求

原则上**新建2个乡村振兴示范村并落到具体行政村，**2025年底前完成建设，并通过市级复核评估。
其它村要达到市级美丽乡村示范村的建设要求，不需要通过市级验收评估。

上海“五好两宜”试点工作要求（2025）

《关于做好上海市2025年“五好两宜”和美乡村试点（第一批）工作的通知》

“经区申报、市遴选，闵行区浦江镇、嘉定区马陆镇、**宝山区月罗片区、奉贤区青村镇、**青浦区赵徐片区等5个片区列入2025年“五好两宜”和美乡村试点（第一批）建设计划。”

总体原则	系统性谋划、片区化推进、多元化投入
核心目标	乡村产业发展、集体经济壮大、农民收入提升
重点任务	乡村产业引入培育；农民住房条件改善；耕地和永久基本农田保护；乡村存量资源盘活利用；农田景观与乡村风貌协调

中共上海市委农村工作领导小组办公室文件

沪委农办〔2025〕2号

关于做好上海市2025年“五好两宜”和美乡村试点（第一批）工作的通知

闵行、嘉定、宝山、奉贤、青浦区委农村工作领导小组办公室：

按照《关于印发〈上海市2025年“五好两宜”和美乡村试点工作方案〉的通知》（沪农委〔2024〕381号）要求，经各区申报、市级遴选，确定闵行区浦江镇、嘉定区马陆镇、宝山区月罗片区、奉贤区青村镇、青浦区赵徐片区等5个片区列入2025年“五好两宜”和美乡村试点（第一批）建设计划。为高质量推进本年度和美乡村试点建设工作，坚持“系统性谋划、片区化推进、多元化投入”总体原则，聚焦“乡村产业发展、集体

上海“五好两宜”试点工作要求（2025）

4月底	7月底	8月底	26年2月底前	27年2月底前
“两图一表” 乡村“三师联创” 招商引资工作	区政府审核，乡村振兴办备案 “大+小”两张项目清单 （试点全域+新建乡村振兴示范村）	完成郊野单元控制性详细规划等修编	中期评估	全面建设完成

通知

加强组织领导	规划设计引领	重点难点突破	乡村发展机制	清单项目实施
“五级书记” 抓乡村振兴	产业引入培育	村村协同发展 公服设施均等化	农业投资促进 招商引资	全域：大清单 新建乡村振兴示范村： 小清单
挂图作战	农民住房条件改善	优质产业引入	村庄经营 村企链接机制	市级补助+区级配套+各条线资金
	耕地和永农保护	集体经济壮大 农民增收	集体经济经营性收入增幅20%以上	
	乡村存量资源盘活	破解规划非保留村“掉队”问题	社会资本不低于 财政专项投入	
	农田景观与乡村风貌协调			

建设指引

政策关注要点

一、乡村产业与村庄经营

1、产业发展：（1）培育发展科技创新、规模发展、三产融合的乡村新产业新业态，新增3个以上现代农业、新产业新业态项目，项目投资额达到一定规模，联农带农能力强。（2）发展设施农业、精品农业和品牌农业，形成5个以上特色优势产业，打造3个以上具有地域特色和市场竞争力的农产品品牌。

2、村庄经营：高质量盘活利用乡村各类资产资源，提高村集体经济实力，年度村集体经济收入增幅20%以上。

3、资金管理：明确投入区镇资金额度，项目建设资金保障充足到位。 一定比例的财政资金投入产业项目，建立与集体经济增长、农民增收的联结机制。

二、村庄风貌与人居环境

4、村庄环境：结合“上海特色民居村落风貌保护调研普查”结果，保护和利用典型村落和传统民居，打造1个以上“沪派民居”风貌区。改善农民住房条件：实施“三高两区”有意愿农户的相对集中居住，试点开展规划非保留村落的农户建房，畅通规划保留村农房翻建路径。

三、资源统筹与盘活利用

5、规划设计（资源盘活）：推进细碎零散的集体建设用地的整合集中(“小块并大块”),不存在废弃荒芜、低效利用的集体建设用地。盘活利用存量集体建设用地和减量化土地，翻建、改建存量宅基地。

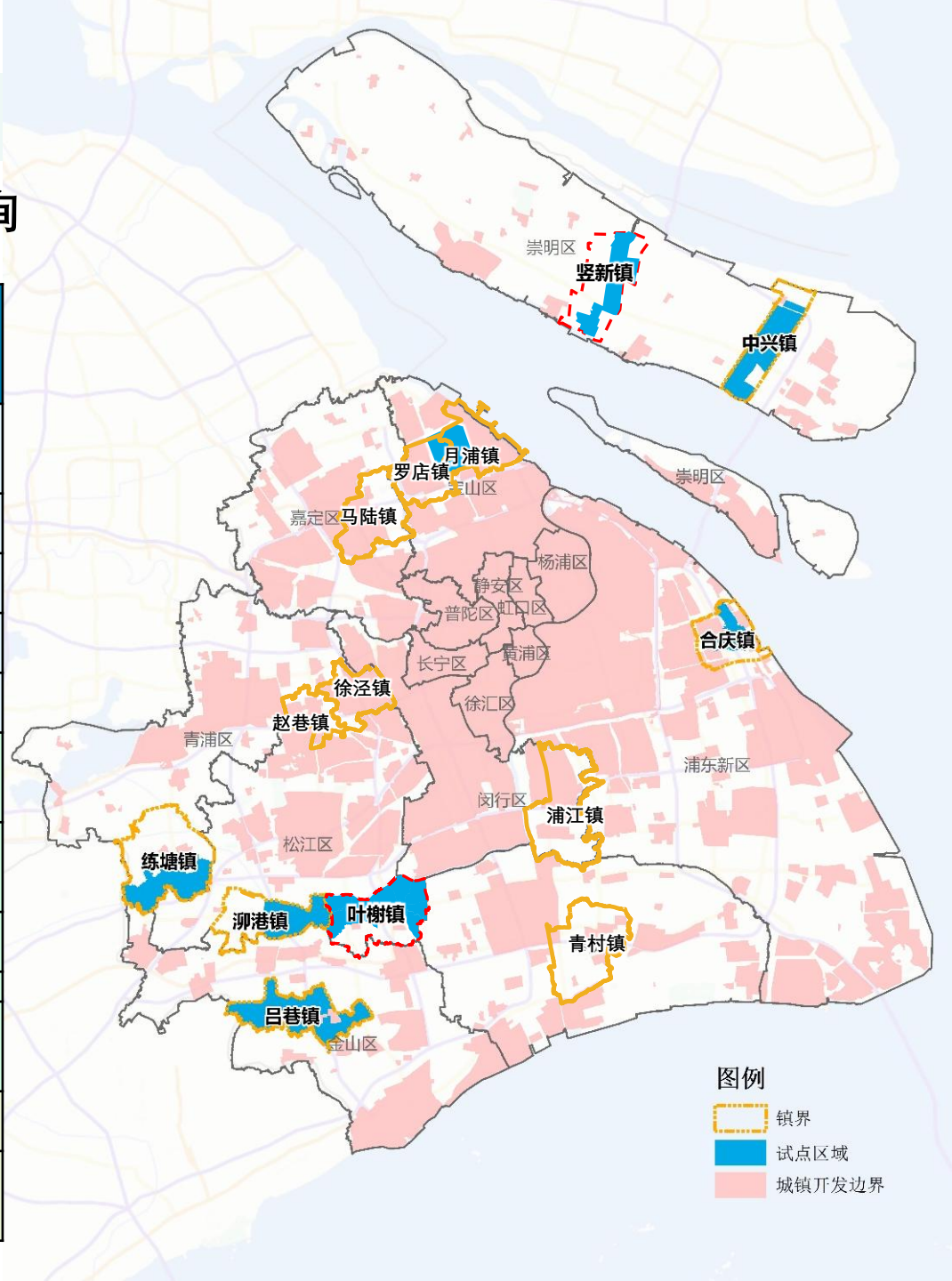
上海市2024年度“五好两宜”和美乡村试点建设指引(征求意见稿)

序号	内容		评价标准	分值
1	规划好(20分)	区位优势	位于本区全面实施乡村振兴战略、农业农村现代化重点发展区域内，有完整的农业农村空间，具备村村联动、组团建设和连片发展的资源条件。	4
2			已开展了乡村振兴示范村、美丽乡村示范村建设，具备较好的试点工作基础。	4
3		规划设计	新市镇总体规划已完成编制，郊野单元村庄规划研究深入、成果丰富，建设项目布局落点有新增用地保障。	4
4			具有专业规划设计单位(该单位在市级规划部门拟定的目录清单中)编制的发展规划。	3
5			**推进细碎零散的集体建设用地的整合集中(“小块并大块”),不存在废弃荒芜、低效利用的集体建设用地。盘活利用存量集体建设用地和减量化土地，翻建、改建存量宅基地。**	**5**
6	建设好(18分)	改善农民住房条件	**实施“三高两区”有意愿农户的相对集中居住，试点开展规划非保留村落的农户建房，畅通规划保留村农房翻建路径。**	**5**
7		示范建设	新建成2个乡村振兴示范村(不含2023年度乡村振兴示范村),设计方案、建设项目清单等符合示范村建设要求	5
8		公共基础设施提升	农村公路提档升级改造率100%,村内道路达标改造率100%,C级较差路桥整治率100%,村内农民危房、危桥现象全面消除。	4
9			党建、养老、文化、医疗、睦邻、商业物流等公共服务设施、为民服务阵地、综合为老服务中心等公共服务设施满足农民群众需求。	4
10	环境好(20分)	村庄环境	乡村美丽庭院建设覆盖率100%。全域序化农村架空杆线，规范架设新增杆线，空间环境明显净化。	4
11			**结合“上海特色民居村落风貌保护调研普查”结果，保护和利用典型村落和传统民居，打造1个以上“沪派民居”风貌区。**	**4**
12			依托农村公路沿线、生态清洁小流域等建成显示度高的乡村景观“秀带”	3
13			利用村域节点、沿路沿河等空间场所，使用乡土树种、乡土花草，打造风格多样、色彩丰富的“小微公园”“微景观”等。	2
14		生态环境	农村生活污水治理率90%以上，出水水质达标率80%以上。农村生活垃圾有效收集率100%。	4
15			结合生态清洁小流域、“水美乡村”建设，中小河道生态修复集中连片推进：村沟宅河水质稳定向好。	3
16	经营好(18分)	村庄经营	引入1家以上的市场化、专业性机构参与或承担乡村整体运营，吸引5位以上高校毕业生、城镇企业主、农业科技人员、城市白领等“新农人”返乡创业，	3
17			**高质量盘活利用乡村各类资产资源，提高村集体经济实力，年度村集体经济收入增幅20%以上。**	**4**
18			通过以工代赈、投工投劳等方式增加农民群众的劳动收入，年度村民人均可支配收入增幅10%以上。	4
19		产业发展	**培育发展科技创新、规模发展、三产融合的乡村新产业新业态，新增3个以上现代农业、新产业新业态项目，项目投资额达到一定规模，联农带农能力强。**	**4**
20			**发展设施农业、精品农业和品牌农业，形成5个以上特色优势产业，打造3个以上具有地域特色和市场竞争力的农产品品牌。**	**3**
21	乡风好(12分)	乡村治理	区域内行政村均应用网格化、积分制、清单制等治理模式。	2
22		数字乡村	区域内行政村都落实“社区云”“阳光村务工程”要求，应用“互联网+”乡村事务办理、医疗卫生、社会治理等公共服务数字化、智能化场景的行政村	3
23		乡土文化	保护乡土文化元素，传承发扬优秀农耕文化，增加农民欢迎的文化产品供给，区域内打造1项以上农耕文化活动品牌。	4
24		移风易俗	发挥村民评议会、红白理事会等群众自治组织的作用，培育文明乡风、良好家风、淳朴民风。倡导移风易俗，区域内建设至少1个村民“红白事”中心。	3
25	资金保障(8分)	资金投入	**明确投入区镇资金额度，项目建设资金保障充足到位。 一定比例的财政资金投入产业项目，建立与集体经济增长、农民增收的联结机制。**	**4**
26		绩效管理	财政资金使用效益高，支持的建设项目设定绩效考核评价目标，建设期满时达到绩效管理考核评价要求。	4
27	工作机制(4分)	方案审定	试点方案经区政府常务会议或区乡村振兴领导小组研究、审定。	4
总分				100

上海市已推进10+2个和美乡村片区试点

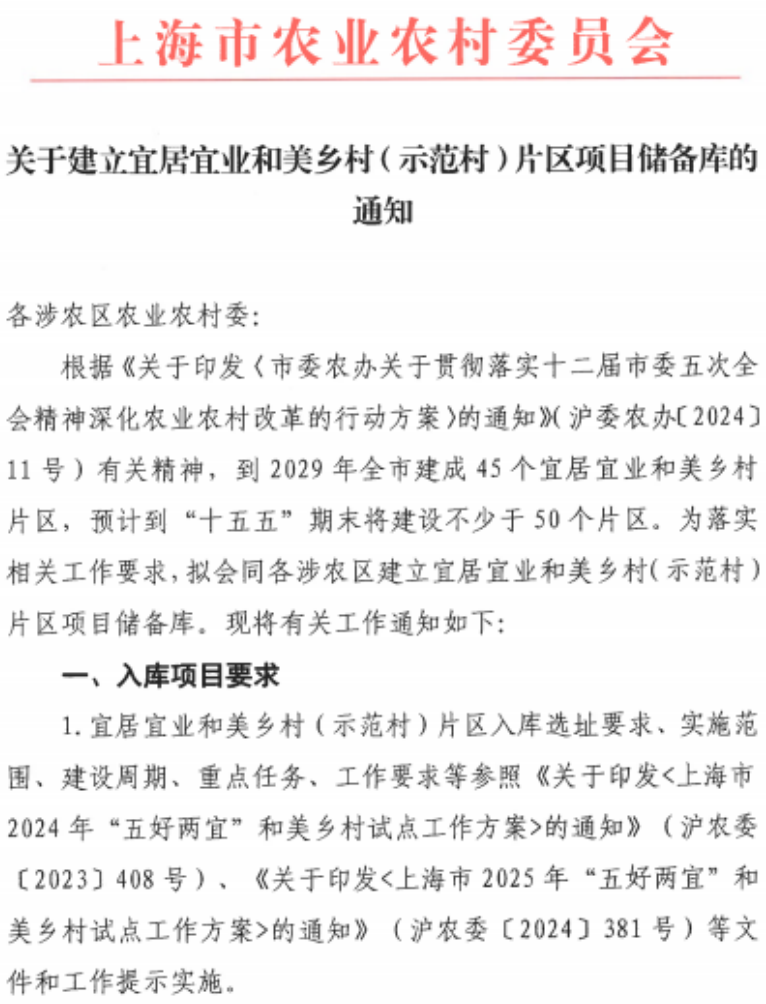
我司承担吕巷、月罗、青村、叶榭4个试点建设方案和规划咨询

序号	区	市级试点	试点范围（平方公里）	试点村庄数（个）	拟创建示范村	创建亮点提炼
1	浦东新区	合庆镇	11.2	10/29	跃丰村 友谊村	面向世界的和美乡村东方画卷 引领全国的都市精品科创田园 聚焦长三角的滨江连海泛郊野公园
2	松江区	泖港镇	28.96	8/16	腰泾村 胡光村	与全域土地综合整治 报部试点区域联动
3	金山区	吕巷镇	54.95	10/10	马新村 荡田村	总书记“三个百里”首提地
4	青浦区	练塘镇	32.09	10/25	芦潼村 大新村	上海市首条乡野漫游“一号公路”
5	崇明区	中兴镇	39.4	10/12	滋中村 富圩村	乡村振兴桥头堡 漫居中兴樱田湾
6	宝山区	罗店镇 月浦镇	12.6	9/34	光明村 束里桥村	北转型“一地两区”发展腹地 沪派江南月狮单元 月罗现代设施农业片区
7	奉贤区	青村镇	19.25	8/24	解放村 申隆二村	国家级一二三产融合示范园 上海市绿色田园先行片区 农业科创谷开放试验集聚区
8	闵行区	浦江镇	16.78	10/35	/	三水汇湾、浦江郊野公园 沪派江南正义单元
9	嘉定区	马陆镇	29.17	8/12	/	农文旅+大健康+新智造
10	青浦区	赵巷镇 徐泾镇	18.7	9/17	/	长三角生态绿色一体化发展示范区 虹桥国际开放枢纽 城乡跨镇融合
11	崇明区	竖新镇	26.11	10/23	/	“世界级生态岛乡村建设新引擎” “国际大都市乡村建设新标杆”
12	松江区	叶榭镇	46.83	8/13	/	国际大都市独有的“农业高质高效先行区、农村和美宜居样板区、农民共同富裕试验区”。



上海市2025年“五好两宜”和美乡村试点工作通知

2026年和美乡村储备片区原则上应已完成建设方案编制工作



上海市农业农村委员会

关于建立宜居宜业和美乡村（示范村）片区项目储备库的通知

各涉农区农业农村委：

根据《关于印发〈市委农办关于贯彻落实十二届市委五次全会精神深化农业农村改革的行动方案〉的通知》（沪委农办〔2024〕11号）有关精神，到2029年全市建成45个宜居宜业和美乡村片区，预计到“十五五”期末将建设不少于50个片区。为落实相关工作要求，拟会同各涉农区建立宜居宜业和美乡村（示范村）片区项目储备库。现将有关工作通知如下：

一、入库项目要求

1.宜居宜业和美乡村（示范村）片区入库选址要求、实施范围、建设周期、重点任务、工作要求等参照《关于印发<上海市2024年“五好两宜”和美乡村试点工作方案>的通知》（沪农委〔2023〕408号）、《关于印发<上海市2025年“五好两宜”和美乡村试点工作方案>的通知》（沪农委〔2024〕381号）等文件和工作提示实施。

1.请各涉农区农业农村委于**7月25日前**将拟申报2026年储备片区的项目储备统计表(一)、实施方案报送我委。

2.2027-2030年片区储备项目，请各涉农区农业农村委根据地区实际，对标全市“十五五”期间宜居宜业和美乡村(示范村)片区建设目标，科学合理确定建设数量及时序，于**9月20日前**将片区项目储备统计表(二)报送我委。

3.项目库实行动态管理，请各涉农区农业农村委及时组织乡镇按照要求开展片区项目入库及实施方案编制工作，确保符合要求的片区及时入库，并定期完成审核及更新。

4.请各涉农区农业农村委加强对乡镇的指导，入库后不得随意更改，如确需调整修改，需经区农业农村委同意后调整。

5.按照“先入库，再确定”原则，未纳入项目储备库的片区不得享受市级宜居宜业和美乡村有关政策资金支持。

目录

01 政策要点

02 实践案例

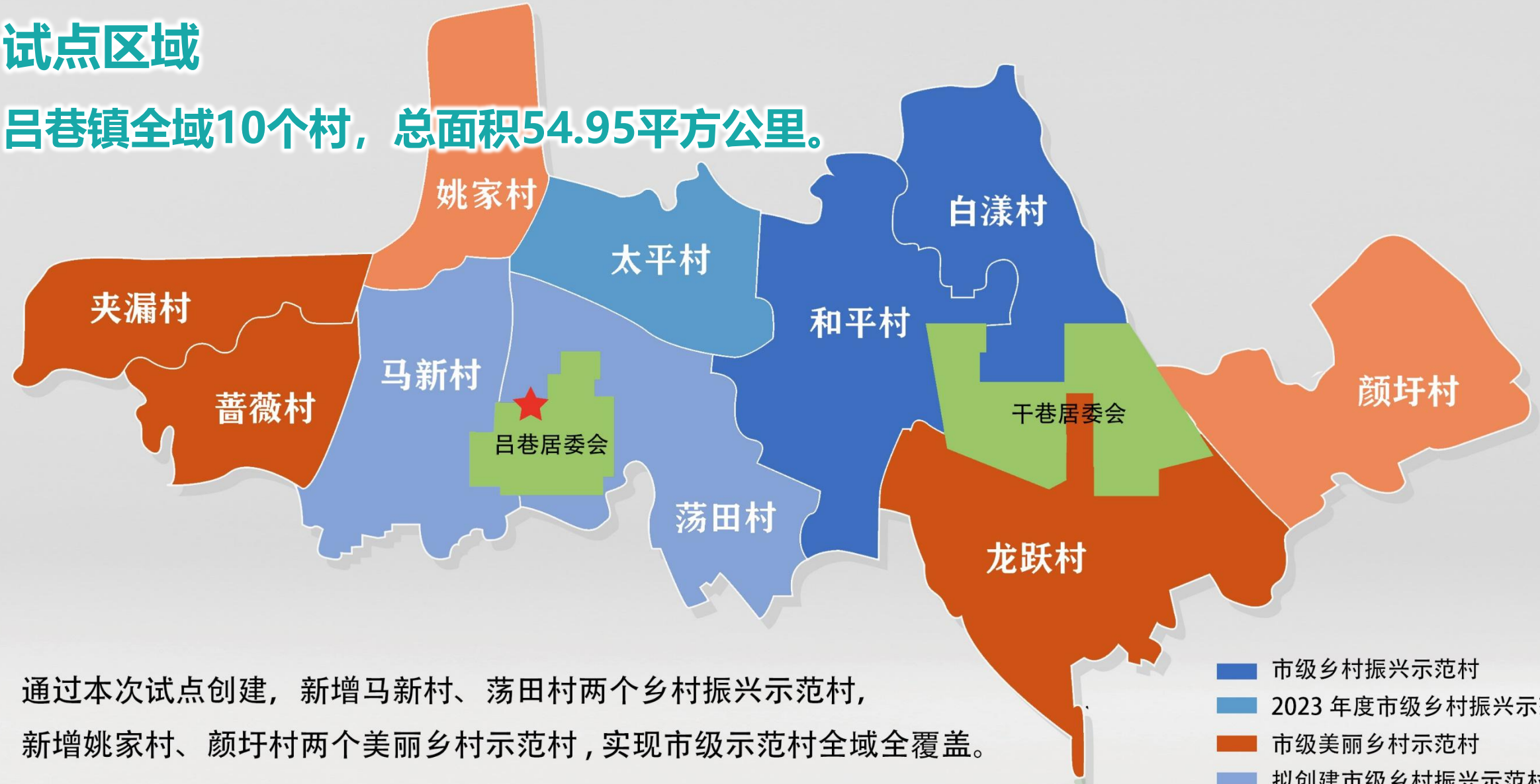
03 服务方案

金山区吕巷镇

“五好两宜”和美乡村建设试点实施方案

试点区域

吕巷镇全域10个村，总面积54.95平方公里。



通过本次试点创建，新增马新村、荡田村两个乡村振兴示范村，

新增姚家村、颜圩村两个美丽乡村示范村，实现市级示范村全域全覆盖。

发展定位

率先建成和美家园、多彩田园、共富乐园，为2026年举办“三个百里”二十周年实践回顾与展望活动做好准备

人民乡村 幸福吕巷

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入实践 “三个百里”重要指示，统筹城乡融合和乡村振兴，畅通要素流动，率先基本实现农业农村现代化，建成

“三个百里”引领乡村振兴先行样板

现代化大都市城乡融合发展样板

沪浙毗邻共同富裕人民乡村样板

空间结构

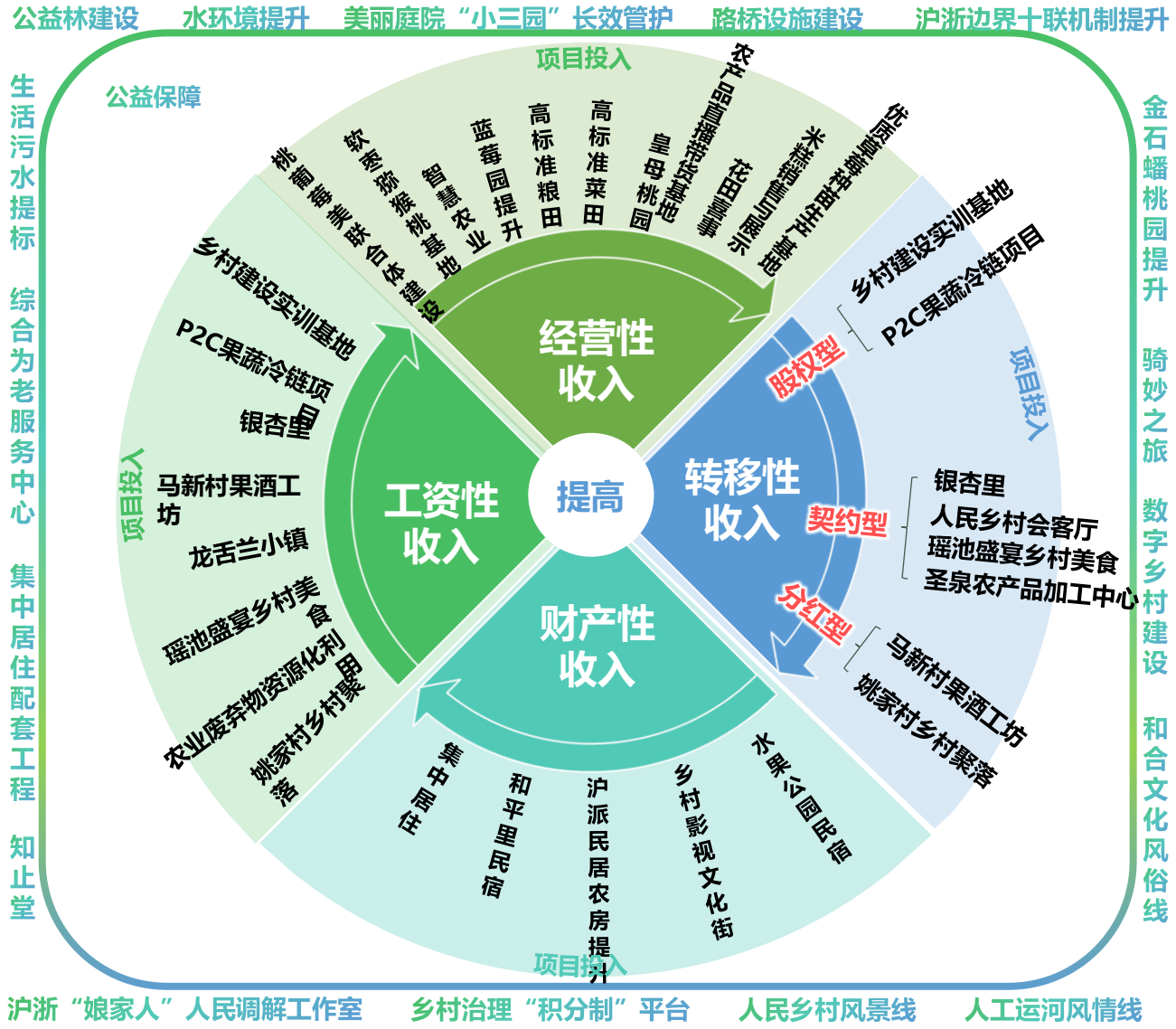
一核 | “三个百里”引领核

“三个百里”内涵及乡土文化的核心承载地



2.1 以产业转型推动共同富裕为落脚点

试点可通过引导市场主体与集体经济建立契约型、分红型、股权型合作模式，实现集体经济更加壮大，农民增收渠道更加多元。



资料来源：金山区“五好两宜”试点创建方案



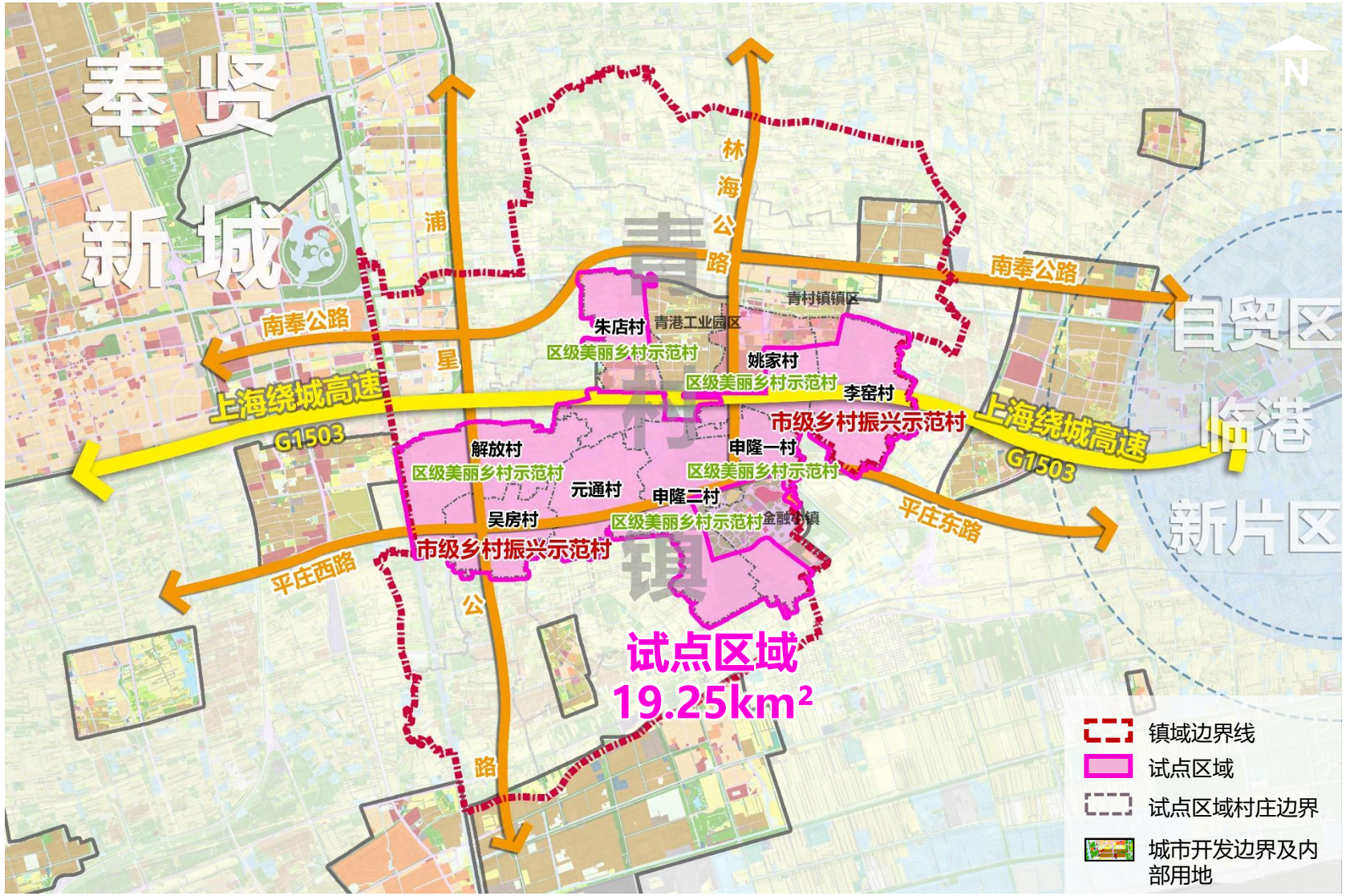
奉贤区青村镇
“五好两宜”和美乡村试点创建工作汇报

试点区域基本情况

试点区域**位于奉贤区青村镇中部、自贸区临港新片区范围内，西邻奉贤新城，总面积为19.25 km²**，涉及8个行政村。

其中，吴房、李窑为市级乡村振兴示范村，5个村为区级美丽乡村示范村。

序号	村名	市级乡村振兴示范村	区级美丽乡村示范村
1	吴房村	✔	
2	李窑村	✔	
3	朱店村		✔
4	申隆一村		✔
5	申隆二村		✔
6	姚家村		✔
7	解放村		✔
8	元通村		



桃田林园集中成片分布，可利用建设用地规模可观

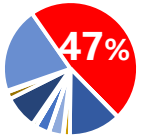
规划新增和存量利用建设用地有效保障规模农业、现代设施农业、农业生产性服务业等多元农业发展

规划新增



其中
经营性用地约17公顷，占49%

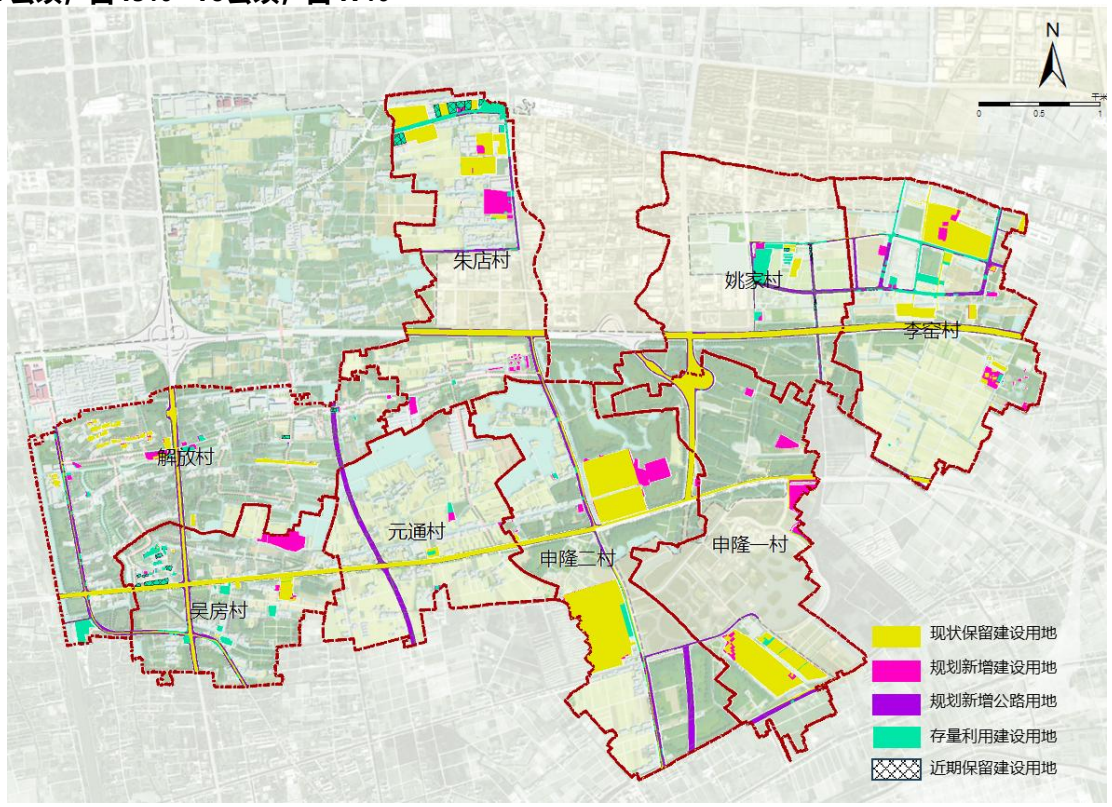
存量利用

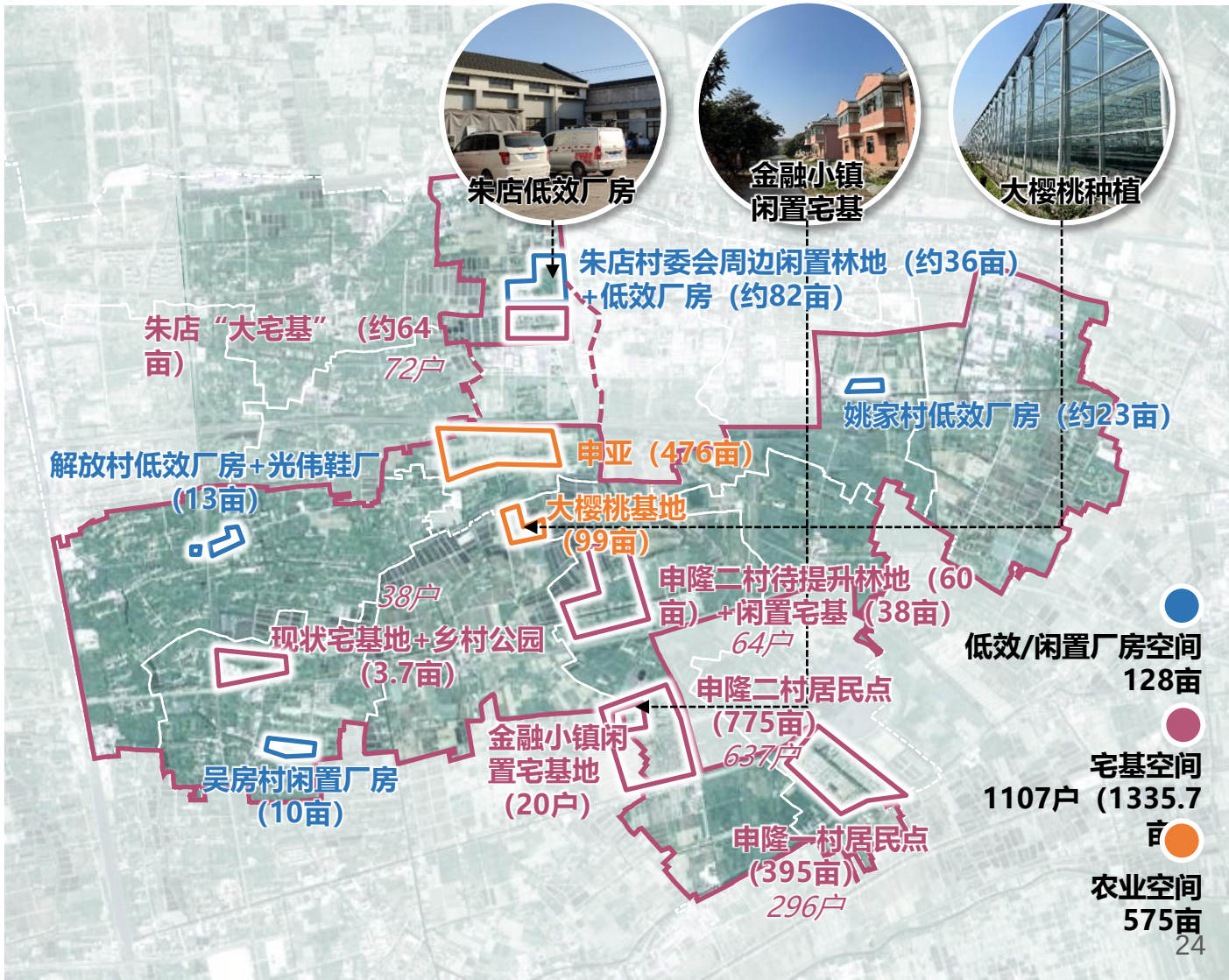


其中
经营性用地约10公顷，占47%

本次试点范围内**规划可利用建设用地共51.93公顷，主要为经营性用地（27公顷），其中新增经营性用地约17公顷，存量利用经营性用地10公顷。**

此外，将重点考虑12处低效闲置资源（共约140万平米）的盘活利用。





区域设计

九方：建设绿色发展、村庄建设、生态修复9个样板示范

奉贤新城



新桃源、智农集、乡创集、雅宿集4个绿色发展样板

羽扇居、田野境、美庄居3个村庄建设样板

美池林、趣田园2个生态修复样板



宝山区月罗片区“五好两宜”和美乡村建设试点实施方案

试点创建区域

本轮上报试点区域范围

五好两宜和美乡村

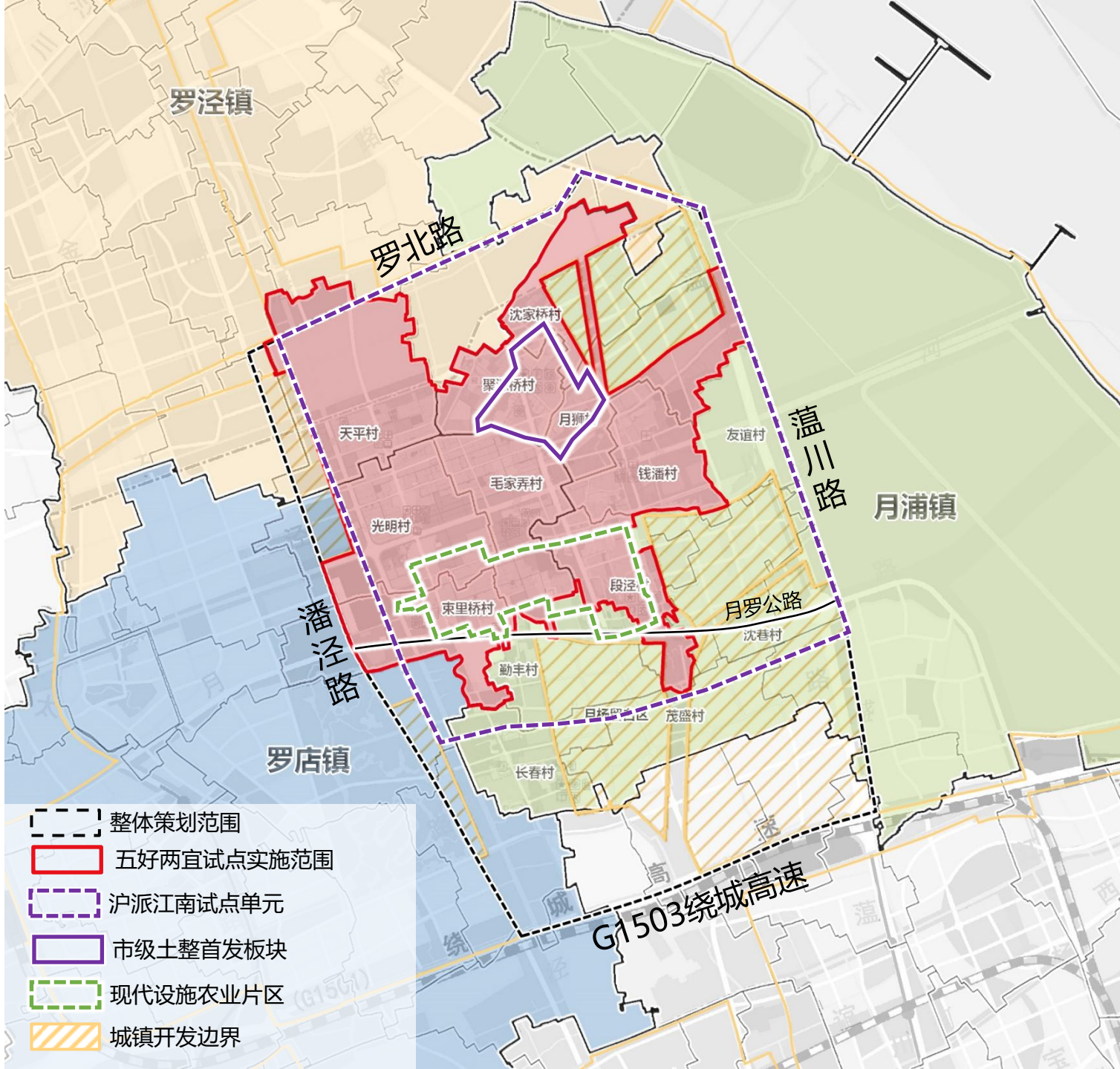
市级乡村振兴示范村升级版
1个亿财政资金明确
2025-2026年完成试点建设
全域策划引领顶层设计

沪派江南试点单元

示范引领作用的风貌保护传承样本
沪派江南15个试点之一
2025年全面开工
计划三年时间完成第一轮试点建设
乡村版“三师联创”机制
上海同济城市规划设计研究院有限公司+苏州园林设计院股份有限公司+德国GMP建筑师事务所

月罗现代设施农业引领区

12个现代设施农业片区之一
片区建设方案获立项批复
首发项目形成建设方案
与中国农业科学院华东中心等科研机构合作更加紧密



“科创丰田·低碳乡村”图景

2030年末，
带动**30.5平方公里更大区域**形成：

国际化大都市农业农村
现代化示范区

“六方双十字”

- **六方：**文教方、文创方、孵化方、科技方、农创方、智造方六大功能组团
- **双十字：水十字，**练祁河、潘泾；**路十字，**月罗公路、富长路等水、路转型示范轴带

“四脉十二村”

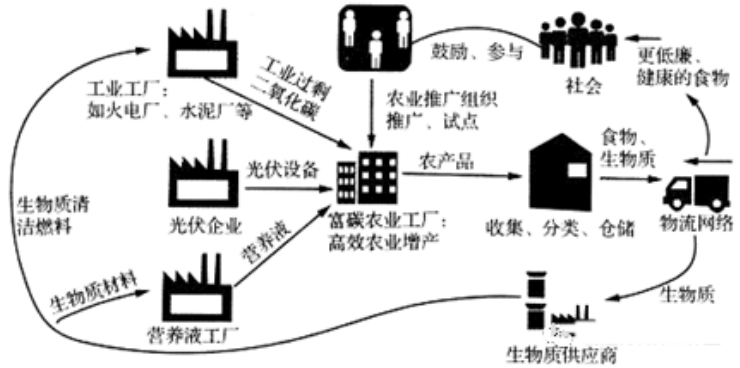
- **四脉：**步行线、骑行线、车行线、水上线
- **十二村：一村一样板，天平村、毛家弄村、聚源桥村、沈家桥村、月狮村、光明村、束里桥村、段泾村、钱潘村**、勤丰村、长春村、茂盛村



预期成果

机制方面 (可复制可推广的经验做法)

工业能源与“富碳农业”互补机制



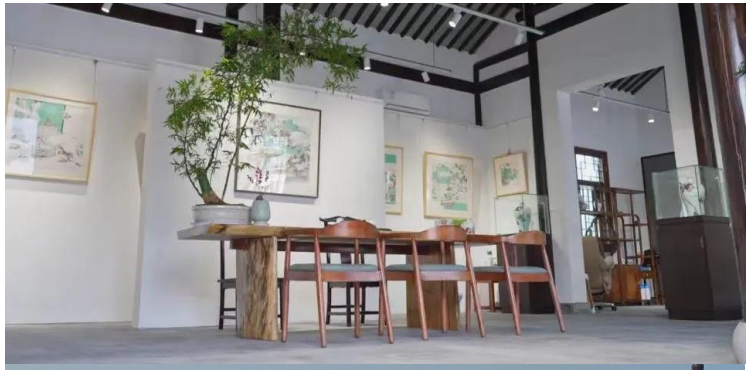


“科技+品牌”双赋能种源转化机制





组团式招商联农带农机制





金山区朱枫联动片区“五好两宜”和美乡村建设试点实施方案



试点区域

“1+1”，共计48.88平方公里

范围内总户数9792户，常住人口28646人

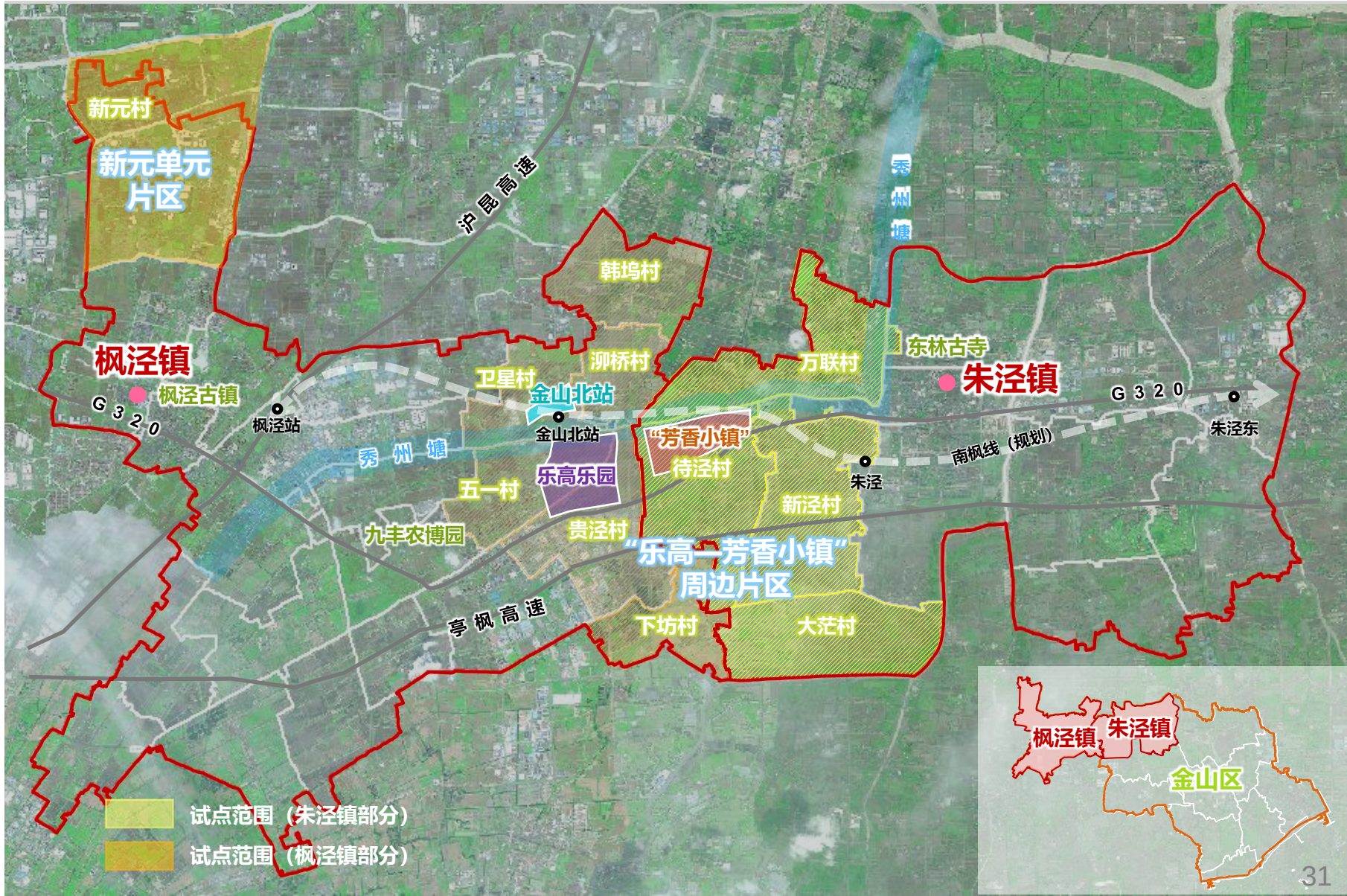
“1”

镇名	序号	村名	面积（平方公里）	总户数（户）	常住人口数（人）
朱泾镇	1	待泾村	6.24	1255	3254
	2	新泾村	6.02	1417	5079
	3	大茫村	5.64	1117	3420
	4	万联村	5.76	1162	5000
	小计		23.66	4951	16753
枫泾镇	1	韩坞村	4.32	780	1250
	2	泖桥村	2.62	525	960
	3	卫星村	2.97	610	1228
	4	五一村	1.96	730	2056
	5	贵泾村	2.17	1036	4005
	6	下坊村	3.17	592	1414
	小计		17.20	4273	10913
合计			40.86	9224	27666

“1”

名称	涉及村	面积（平方公里）	总户数（户）	常住人口数（人）
新元单元	枫泾镇新元村	8.02	568	980

备注：村域面积不含城镇开发边界范围



发展定位
试点范围

世界级乡村示范区

落照风泾·乐创芳乡

千年的泖水、百年的村落、沪派的风光、世界的乐园



国际范

- 乐高乐园度假区
- “芳香小镇”



本帮牌

- 集镇文化
- 非遗文化



乡村形

- 乡村振兴示范村
- 沪派江南传统村落



都市芯

- 高等级公共服务配套
- 乡村整体运营

落照风泾·乐创芳乡



1条风物环线
2条复合水廊
2大复合乡村产业园
3大现代设施农业基地
4个特色乡村工坊









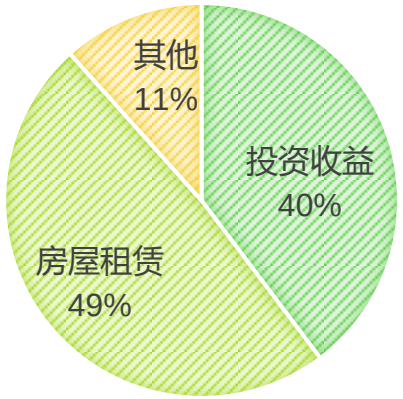


年度集体经济组织增收20.3%以上，农民增收10.7%

集体经济组织增收

当前村均农村集体经济收入（万元）	两年村均增收（万元）	年增收比例
241	107.5	20.3%

增收类别		两年增收金额（万元）	典型项目
经营性收入	投资收益	470.0	“芳香小镇”特色度假产业复合园、无界智体缤纷田园等
租赁收入	房屋租赁	575.4	冷链仓储保鲜冷库、秀泾服装厂改造转型项目、工坊等
	其他（经营性建设用地、设施农用地等租赁）	137.6	优质糙米加工贮藏保鲜一体化项目、稻米文化体验综合体项目
总计		1183.0	



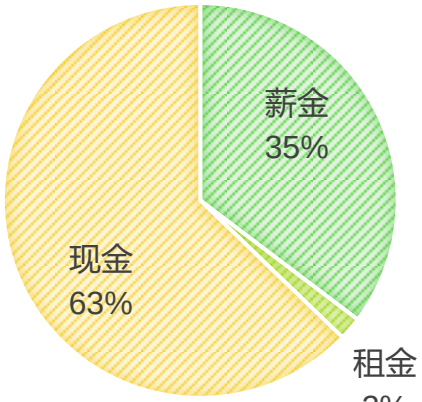
集体经济组织增收类别比例

农民增收

当前人均收入（万元）	增收总收入（万元）	村民数量（人）	两年人均增加收入（元/人）	年增收比例
4.93	23168	20906	11082.0	10.7%

注：村民数量为常住人口中的本地户籍人口

增收类别	人均增收金额（元）	典型项目
薪金	3912.8	“芳香小镇”特色度假产业复合园、无界智体缤纷田园、现代设施农业项目等
租金	209.5	乐高乐园周边民宿集群等
现金	6959.7	盛致稻米联农带农项目、游客消费农产品、村民自主经营民宿等
总计	11082.0	



农民增收类别比例

通过推广待泾村“五金”模式，鼓励村集体申报产业项目，壮大集体资产，带动农民增收

目录

01 政策要点

02 实践案例

03 服务方案

全流程工作机制：评估—策划—设计—规划—实施

评估 分析研判	规划梳理 资源梳理	总规、郊规、专项梳理 区位、自然、人文、产业资源盘点等
		基础
策划 整体谋划	总体定位 概念规划	空间结构、功能定位、发展目标、产业策划、环境优化策略
		指引
设计 “施工图”	区域设计 景观设计	区域设计、村庄设计、景观设计、水环境设计等
		纳入
规划 多规融合	郊野单元（村庄）规划 郊野单元控制性详细规划	空间布局、底线控制、核心指标、“五块地”融合“田、水、路、林、村”专项规划、风貌设计
		指导
实施 统筹推进	全域土地综合整治 生态修复 三块地改革 示范村建设	打底色、注功能、高标准打造特色

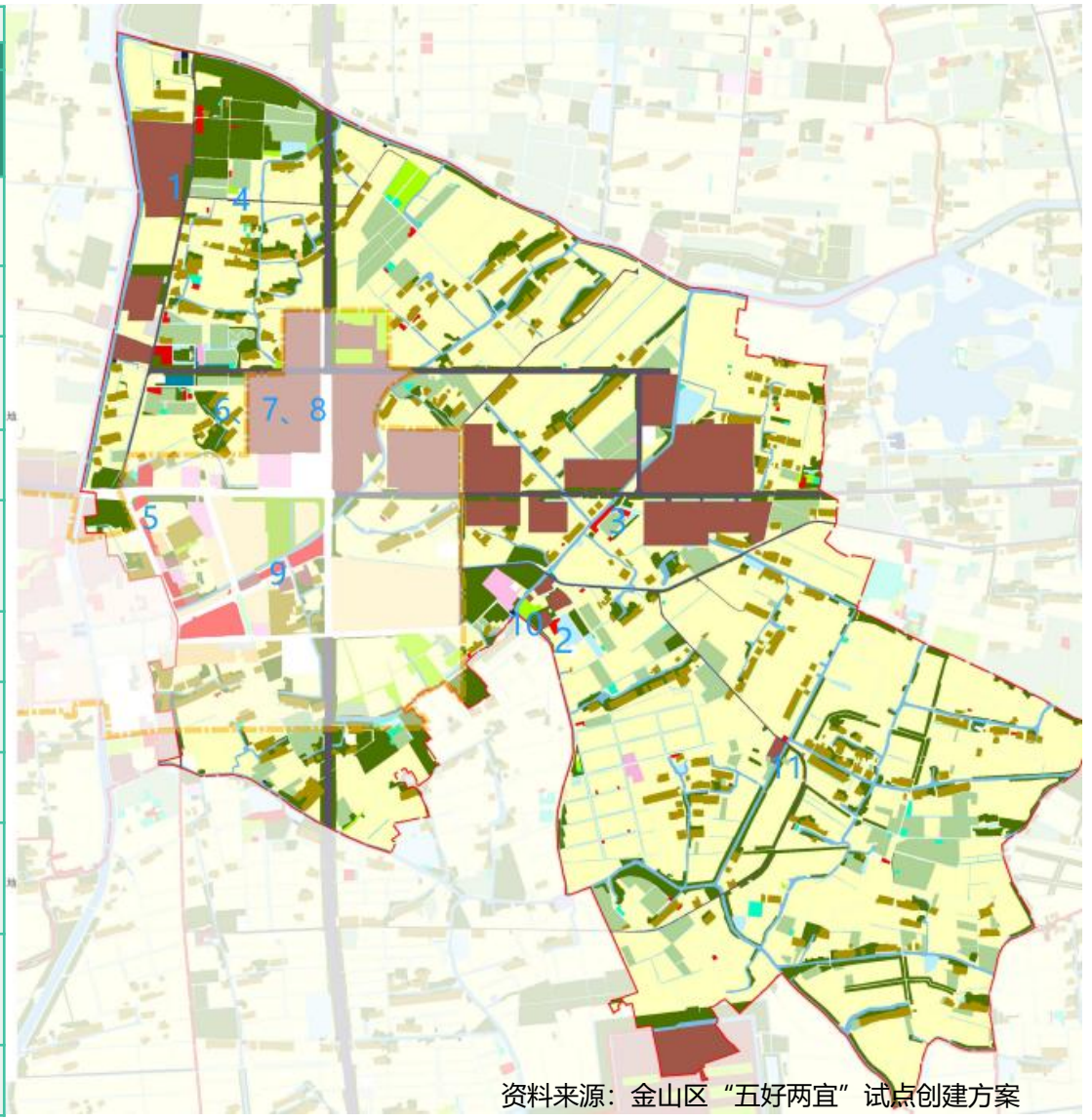
资源梳理

摸清试点区域内集体建设用地（特别是经营性集体建设用地）底数的基础，利用全域土地综合整治的政策工具，以用为先，推动集体建设用地盘活利用（原址改建翻建、“小块并大块”等）。

荡田村 |集体资产11处约15000方，其中经营性约11000方

吕巷镇 荡田 村集体资产及公服配套统计表

类型	地块编号*	现状功能（项目名称、功能）	产权情况		使用情况							
			有无产证	产权所有单位	目前状态（出租/闲置/自用）	建筑规模（平方米）	现状使用单位	租赁年限	租赁到期时间	年租金（万元）	2023年税收情况（万元）	2023年产值（万元）
集体经营性用地	01	上海兴山混凝土构件有限公司（员工宿舍）	有	村集体	出租	1684	上海兴山混凝土构件有限公司	1年	45657	24.00	0.00	
	02	金山公路建设有限公司（办公点）	有	村集体	出租	584	金山公路建设有限公司	5年	46173	5.00	0.00	
	03	上海吕溪市政工程有限公司（办公点、果林）	无	村集体	出租	420	上海吕溪市政工程有限公司	5年	46173	5.00	0.00	
	04	上海成侃建设工程有限公司（办公点）	无	村集体	出租	306	上海成侃建设工程有限公司	5年	2025-9-31	2.50		
	05	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司（加油站）	无	村集体	出租	1388	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	3年	46022	3.00	0.00	
	06	上海奋凡印刷有限公司（厂房）	无	村集体	出租	1600	上海奋凡印刷有限公司	1年	45657	25.00	0.00	
	07	上海蓝勒塑料有限公司（厂房）	无	村集体	出租	1600	上海蓝勒塑料有限公司	1年	45657	20.00	82.45	
	08	上海鑫程食品有限公司（厂房）	无	村集体	出租	3200	上海鑫程食品有限公司	1年	45443	50.00	0.00	
公益性用地（村委会、老年活动室、学校等）	09	上海市金山区吕巷镇城市网格化综合管理中心（办公室）	有	村集体	出租	1674	上海市金山区吕巷镇城市网格化综合管理中心	3年	2025-9-31	57.00	0.00	
	10	两网融合中转站（办公点）	有	村集体	出租	828	上海市金山区吕巷镇城市建设管理事务中心	10年	2030-9-31	32.00	0.00	
	11	荡田村农产品线上线下销售中心	有	村集体	出租	1895	上海根本吃不完公司	未定	未定	未定	0.00	



资料来源：金山区“五好两宜”试点创建方案

规划梳理

序号	项目		建设地点	已批郊规规划用地性质	已批郊规建设用地面积(㎡)	涉及永久基本农田（㎡）	备注
1	朱泾镇集中居住上楼安置		待泾村	农村宅基地	59820	/	
2	乡村综合驿站建设	待泾村乡村驿站	待泾村	林地	0	/	**拟调规；**现状上海金山区秀泾制衣厂；有产证
3		大茫村农家会客场所	大茫村	耕地	0	/	**拟调规**
4		韩坞村人民坊	韩坞村	社区级公服用地	1606	232（市管储备地块）	近期建设不涉及永农
5	农产品冷链仓储	农产品冷链仓储保险冷库	大茫村	设施农用地	6003	3238（市管储备地块）	近期建设不涉及永农
6		盒马智慧冷库	贵泾村	设施农用地	4116	/	
7	现代设施	稻米工坊	新泾村	设施农用地	14794	/	
8	农业项目	水稻育秧基地	泖桥村	设施农用地	3820	/	
9	“芳香小镇”特色度假产业复合园		待泾村	商服用地	75628	/	
10	农创综合体项目	稻米文化体验综合体项目	新泾村	商服用地	18303	/	
11		农创服务基地	大茫村	耕地	0	/	**拟调规**
12		秀泾服装厂改造转型项目	待泾村	林地	0	/	**拟调规；**现状上海金山区秀泾制衣厂；有产证
13	业态转型提升项目		卫星村	商服用地	11292	/	
14	乐野庐舍		五一村	商服用地	6840	/	
15	玉石工坊		下坊村	农村宅基地	1000	/	
16	无界智体缤纷田园		贵泾村	社区级公服用地	445	/	**拟调规**
17	乐高乐园周边民宿集群（下坊科幻主题民宿）		下坊村	耕地	0	/	**拟调规**
18	落照湾开放式水乡文创走廊		万联村	耕地	0	/	**拟调规；**万联村专项规划调整中调为减量化地块
19	艺术工坊	五一村艺术工坊1	五一村	商服用地	1997	/	
20		五一村艺术工坊2	五一村	社区级公服用地	249	/	
21		贵泾村艺术工坊	贵泾村	社区级公服用地	2959	/	
22	粽香工坊		下坊村	商服用地	8635	/	



策划谋划



青溪桃源图

奉贤新城

浦南运河

南横引河

新城绿环

青溪老街

青港园区

桃：千亩桃园

新桃源

羽扇居

乡创集

智农集

美池林

田野境

趣田园

雅宿集

园：千亩菜园

田：千亩良田

金融小镇

美庄居

林：千亩林地

港塘生四象

双环览九方

港塘：滨海港塘域片肌理

四象：桃田林园四大原乡风貌意象

双环：青溪水环，青春（村）绿环

九方：九个和美乡村样板示范

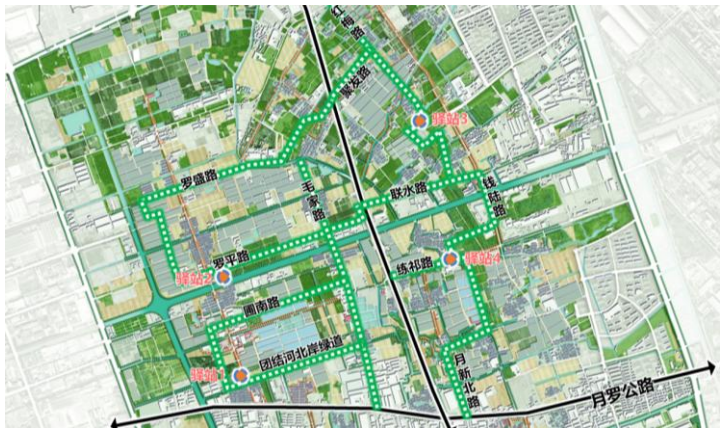
区域设计

区域设计 (六大示范性展示空间)

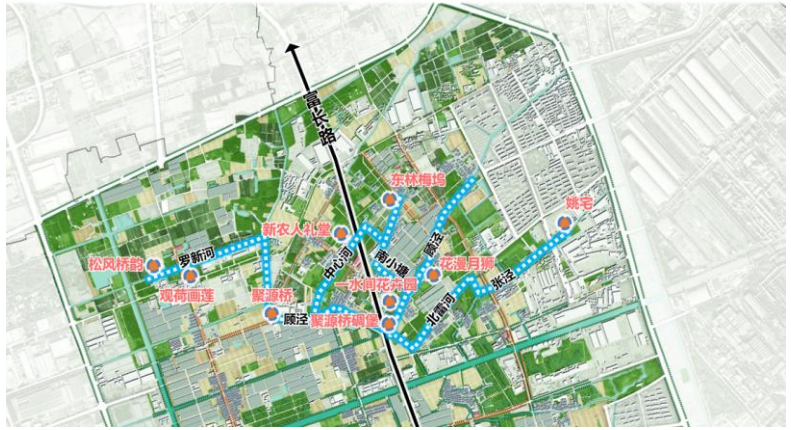
1条3.6km农业科创水环



1条8km “骑迹月罗”乡村秀带



1条3km慢生活文化带









1个82亩现代设施农业片区启动区

1个5km “丰”字型新产业新业态走廊

1个“十二时令十二景”沪派江南示范区

规划编制

底版数据

三调现状用地

原郊规用地
（要素底版）

项目调整需求
（两图一表）

项目类别	序号	项目名称
设施农业布局优化	1	奉贤区现代农事服务中心
	2	奉贤区青村镇“渔光”融合产业示范项目
	3	华邑工厂化循环水养殖项目
	4	岱柏桃夏农场生产配套设施建设项目
经营性用地布局优化	5	李窑村“常乐营地”
	6	原规划商服用地优化调整（招商对接中，根据市场主体需求调整）
公益性用地布局优化	7	解放村综合服务中心主客功能提升
农居点布局优化	8	解放村五组、八组整体修缮试点
	9	解放村农民集中居住地块（X5）
乡村道路建设	10	“青春之路”乡村秀带——渔光路（暂命名）新建及拓宽工程
	11	“青春之路”乡村秀带——元中路拓宽工程
	12	“青春之路”乡村秀带——北横港路会车点建设
土地整理	13	元通村土地整理项目（河流水面、养殖水面）
小微设施布局	14	五好两宜乡村发展配套小微设施建设

系统分析结论

水：河湖水系

田：耕地保护

林：林地规划

村：村庄布局

路：道路交通

产：乡村产业

单元规划衔接要求

部分未落图

建设用地指标落位

本轮调整方案

规划图

调整表

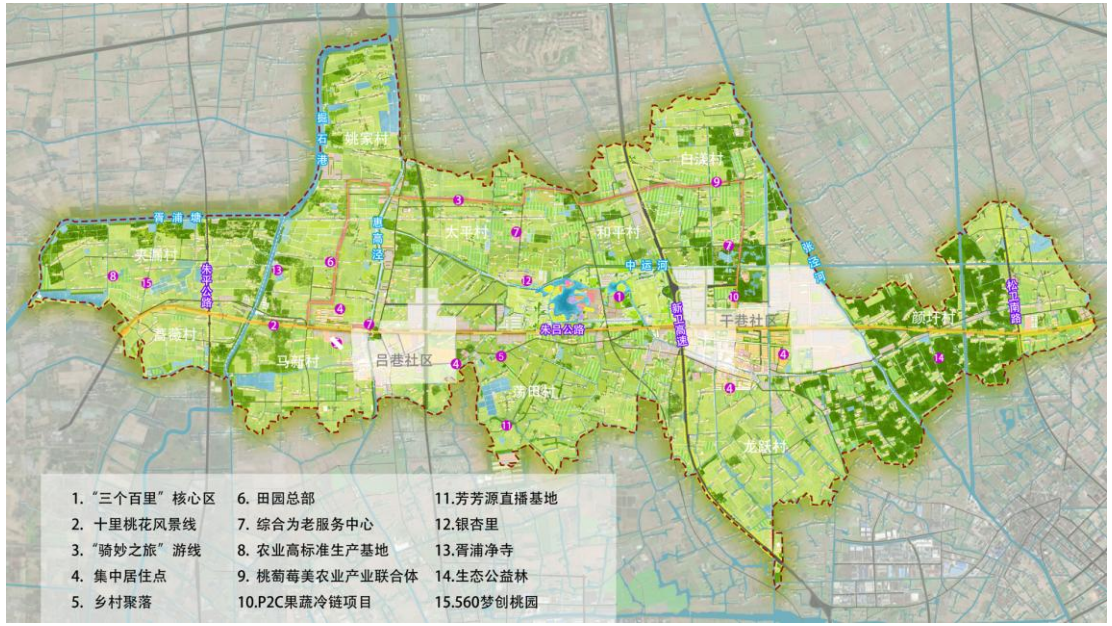
图则

实施——统筹推进

打底色，注功能，紧抓一批亮点项目推进，提高显示度

基础项目

类别	任务类型	项目类型
(一)坚持建管并重，营造江南水乡特色风貌	村庄布局优化	进城镇集中居住
		“平移”集中居住区建设
		保留居住区农房翻建更新
		宅基地退出
	生态环境和乡村风貌提升	绿化造林、乡村公园建设
		水环境整治
		公共空间建设
		美丽庭院及“小三园”建设
		农宅风貌提升
（二）坚持组团发展，推动乡村振兴扩面增量	完善农村综合服务设施等乡村基础设施建设	路桥设施建设
		公用设施建设
		综合服务设施（站点）建设
	提升乡村公共服务供给能力	公共服务设施建设（教育、医疗、养老等）
（三）创新经营机制，促进和美乡村多元价值实现	现代农业产业建设	农业结构调整
		农业绿色发展
		设施农业建设
		高标准农田建设
	新产业新业态建设	休闲农旅类项目建设
		民宿康养类项目建设
		文化创意类项目建设
		乡居办公类项目建设
（四）坚持赋能增效，提高乡村社会治理水平	数字乡村建设	数字化智能化项目建设
	文明和谐乡风建设	文化建设、乡村治理类



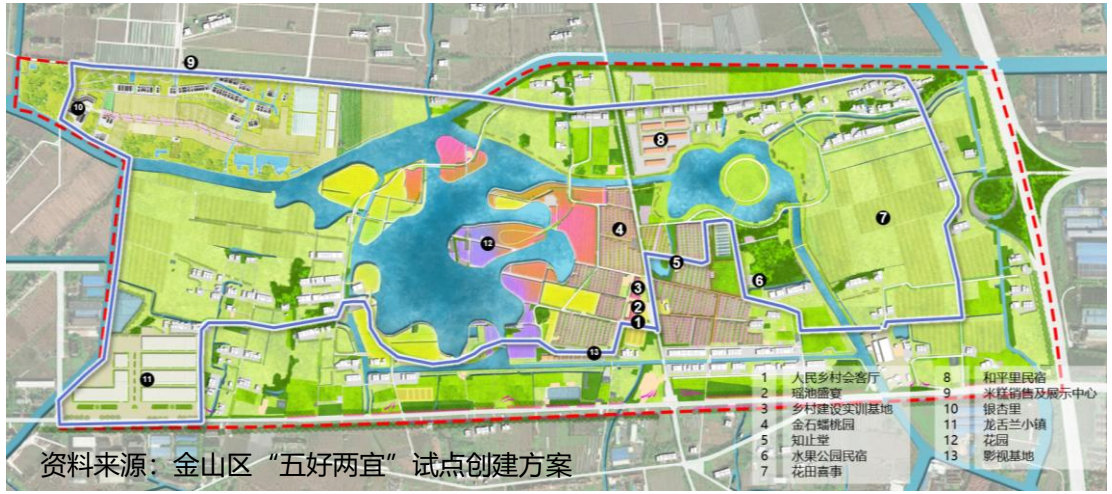
亮点项目











资料来源：金山区“五好两宜”试点创建方案

申报阶段工作

建议规划设计工作前置启动，于建设形成阶段成果

1 策划谋划

- 目标定位
- 发展策略
- 空间结构
- 重点区域
- 试点申报类型
- 行动计划
- 项目指引
- 规划设计任务书

3项具体工作

试点申报
(建设方案)

1）区域概况
2）目标和策划
3）试点主要建设内容
4）项目计划与投资估算
5）实施保障措施

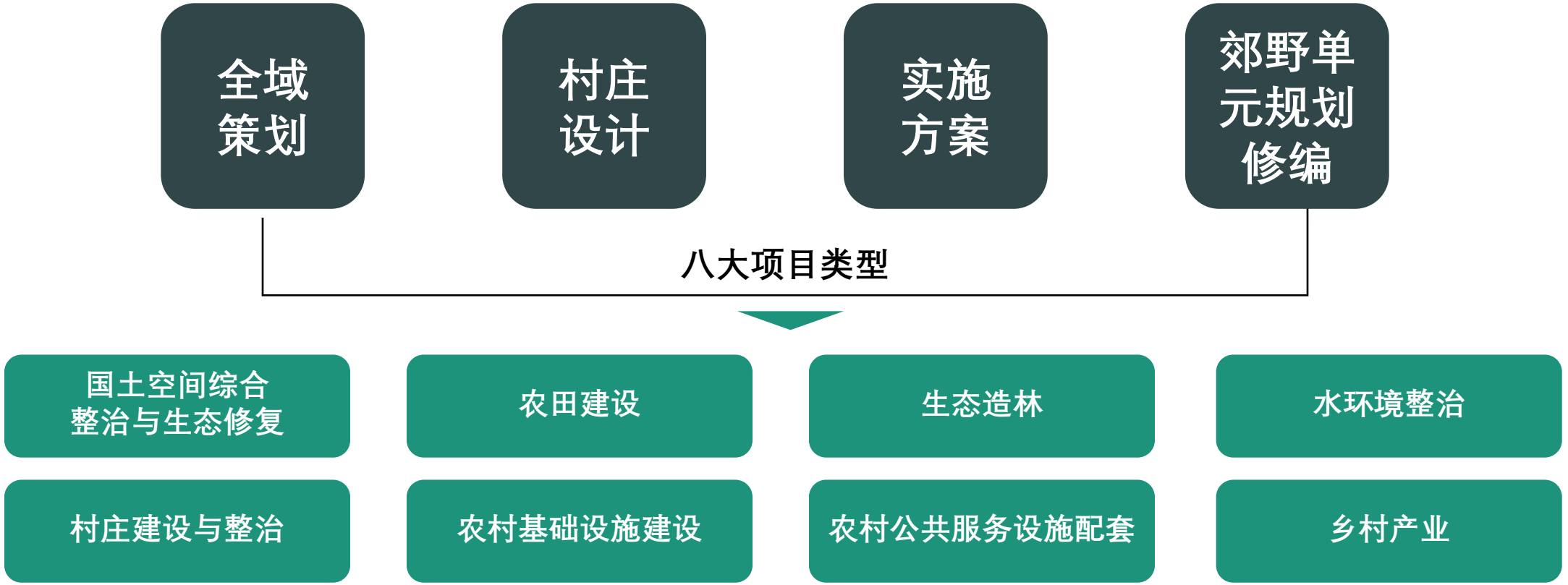
村庄设计

区域设计：
资源本底、设计演绎、总平图、效果示意图、风貌引导等

节点设计：
景观节点、建筑节点等

规划调整
(郊野控详)

工作内容


全域策划
村庄设计
实施方案
郊野单元规划修编
八大项目类型
国土空间综合整治与生态修复
农田建设
生态造林
水环境整治
村庄建设与整治
农村基础设施建设
农村公共服务设施配套
乡村产业

招商路径

建立资源清单

系统**梳理乡村可利用的各类资源**（闲置/半闲置农房、宅基地，集体经营性建设用地、基本农田、一般农田、林地、水面、废弃厂房/学校/仓库等），形成资源清单，摸清家底，为后续发展提供依据

建立项目清单

根据资源清单，寻找适合发展的产业，**建立项目清单**，对资源清单内的每块土地明确2-3个**招商方向**，并为拟招商的优质企业提供具有吸引力的**人才引进、税收返还、金融政策**。同时，搭建**数字化**乡村闲置资源**招商服务平台**，为精准招商奠定基础。

建立示范清单

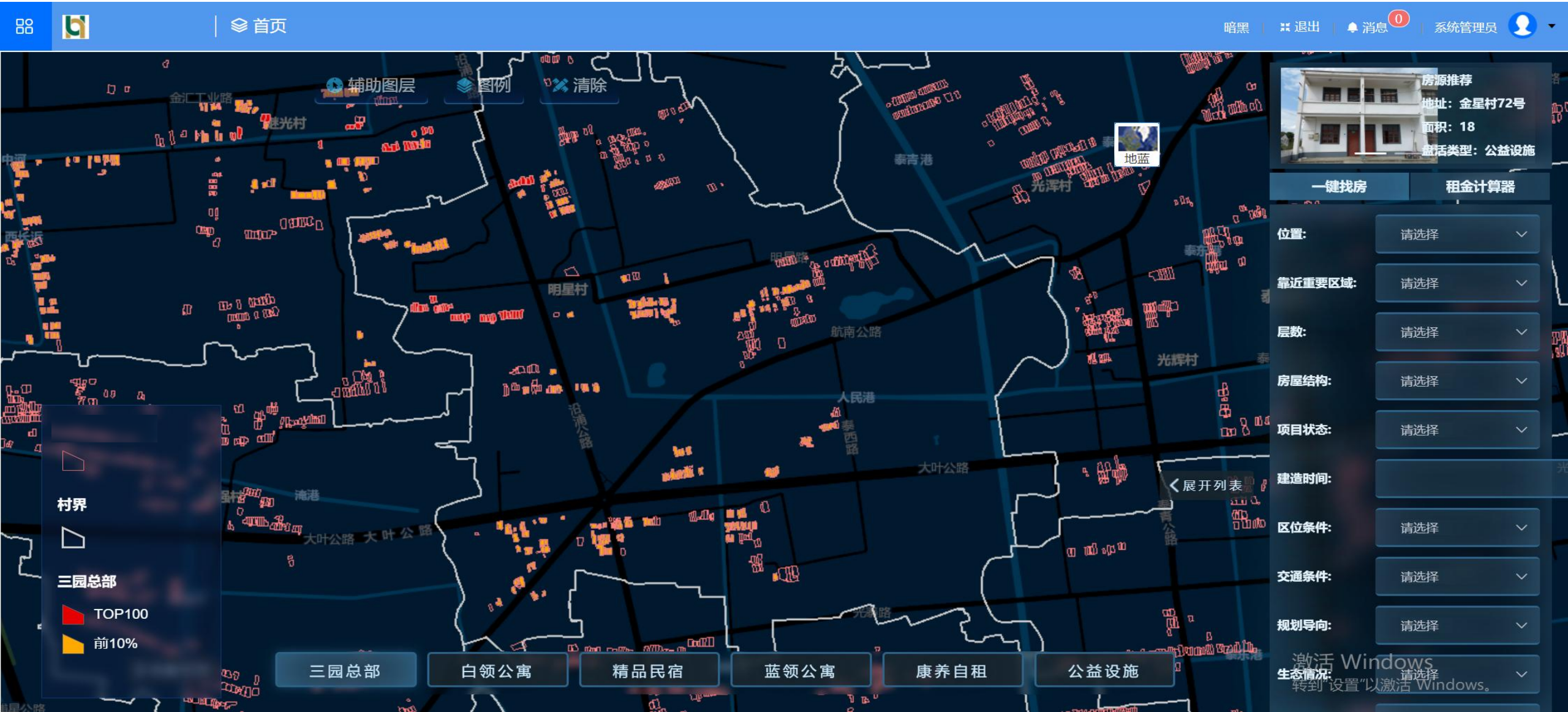
建立先行先试的改革试点，形成**示范清单，**吸引社会资本。**示范主要包括但不限于：**合作建房示范、乡贤乡居示范、成立资产合作社委托经营示范、集体资产作价入股示范、集体经营性建设用地入市示范、闲置农房出租的规范等等。

项目招商的土地政策支持

项目类型	类别	对应地类	土地获取方式			政策
城市开发边界外商业、科研、文体、养老项目等	经营性	C2C8	入市（六区）	使用	作价入股	【入市】关于印发《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》的通知 【使用】《上海市推进乡村振兴战略加强规划资源管理的实施意见》 【作价入股】《关于开展本市农村集体经营性建设用地使用权作价入股的通知》（征询意见稿）
		C6				
		C3、C4				
	公益性	C1、C3、C4、C5等	使用			
郊野单元村庄规划						

闲置宅基地资源盘活利用

数“治” 平台，盘活利用闲置宅基地，助力乡村振兴




谢谢！
THANKS!

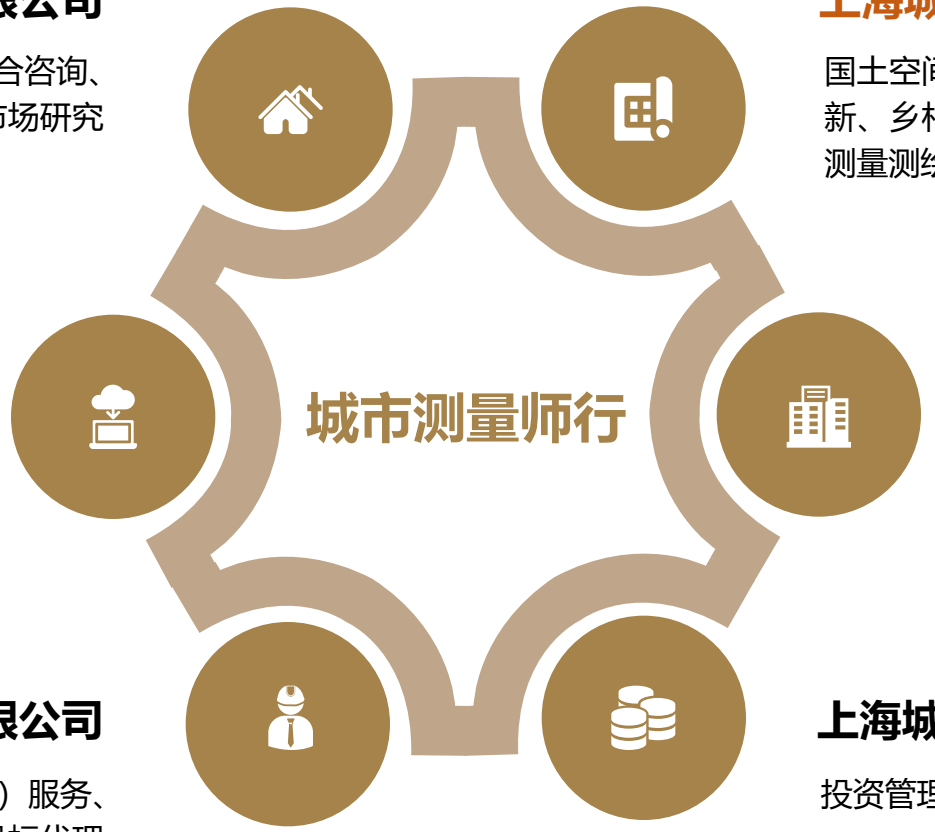
集团框架

上海城市房地产估价有限公司

房地产与土地评估、综合咨询、
课题与市场研究

上海城策行建筑规划设计咨询有限公司

国土空间规划与研究、园区与产业发展、城市更新、乡村振兴、生态修复、自然资源调查评价、测量测绘



上海城科信息技术有限公司

不动产相关系统研发与实施、
大数据研究与综合咨询

上海城银资产评估有限公司

企业价值评估、无形资产评估、投资项目评估、单项资产评估

上海城测工程造价咨询有限公司

全过程造价咨询（工料测量）服务、
工程咨询、招投标代理

上海城测投资管理有限公司

投资管理与咨询、企业管理

专业资质



评估资质

> 全国房地产估价机构一级资质

> 全国范围执业注册土地评估机构

> 全国土地评估中介机构A级资信

> 资产评估资质

多元资质

> 土地规划甲级资质

> 城乡规划编制j甲级资质

> 测绘资质

> 工程造价咨询甲级资质

> 土地登记代理中介机构

> 私募投资基金管理人登记证书

> BSI审核的ISO9001质量认证体系