



上海乡村振兴的 新词新事

基于「十五五」政策的深度复盘与业务思考

城测 · 2026

目录

CONTENTS | 七个核心词，一条主线

01

一、现代化

重新定义超大城市乡村的高阶定位

02

二、六大实施路径

片区化 · 特色化 · 多元化 · 一体化 · 数智化 · 价值化

03

三、业务体系总结

S + EPCO + D 一体化底座 + 三大产品赋能

04

四、配套专题研究论文

把一线实践沉淀成学术话语体系

01

现代化

重新定义超大城市乡村的高阶定位

1.1 两份顶层核心文件

问 上海提了「率先」，十四五提的是「率先基本实现」——到底有没有率先？是不是基本实现了？

上海 · 2026 市委市政府实施意见（一号级文件）

《中共上海市委 上海市人民政府关于**锚定农业农村现代化**扎实推进上海乡村全面振兴的实施意见》——首次把「锚定农业农村现代化」放进政策标题，提出积极创造**乡村优质生活空间**、补齐**农村现代生活条件短板**，同步重视**规划非保留村**发展。（印发 2026-03-11）

上海 · 「十五五」规划

《上海市推进乡村全面振兴「十五五」规划》（沪府发〔2026〕3号，印发 2026-07-06，正文 9053 字含指标表）：率先实现**更高水平的农业农村现代化**，累计打造**不少于 50 个**宜居宜业和美乡村片区。

从「建设提质阶段」正式迈向「以现代化目标倒排任务的新阶段」。

表 1 上海落实中央一号文件的顶层设计脉络（2017—2026）

左列是国家当年的指挥棒，右列是上海自己的落子——上海在关键节点都以市委市政府实施意见响应

年份	当年中央一号文件	上海对应文件（市委市政府实施意见）	阶段特征
2017	深入推进农业供给侧结构性改革 加快培育农业农村发展新动能	农业供给侧结构性改革 · 都市现代农业	单村示范起步
2018	关于实施乡村振兴战略的意见	沪委发〔2018〕7号 贯彻乡村振兴战略的实施意见	「三园工程」
2021	关于全面推进乡村振兴 加快农业农村现代化的意见	全面推进乡村振兴 加快农业农村现代化	转向全面推进
2022	关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见	充分彰显都市乡村价值	都市乡村价值入标题
2023	关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的意见	做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见	—
2024	关于学习运用「千村示范、万村整治」工程经验 有力有效推进乡村全面振兴的意见	学习运用「千村示范、万村整治」工程经验	片区探索
2025	关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见	(未检索到单独发文，以乡村振兴重点任务清单落实)	—
2026	关于锚定农业农村现代化 扎实推进乡村全面振兴的意见	锚定农业农村现代化 扎实推进上海乡村全面振兴	现代化目标倒排

十年三步：从单村示范，到片区探索，再到现代化目标倒排。

表 2 沪浙「十五五」口径相同的 6 项指标对比

问 上海是不是真的做到了「率先」？—— 指数排第一，就等于农村强吗？

指标	上海 2025 → 2030	浙江 2025 → 2030	差距特征
农业科技进步贡献率	81.7% → 82% 左右	69.15%* → 74%	上海领先 12.5 个点
农业生产信息化率	45% → 55%	57.5%* → 60%	浙江基期已超上海目标
农作物耕种收综合机械化率	75% → > 80%	83.1%* → 87.5%	口径有差异，需注明
宜居宜业和美乡村覆盖率	31.6% → 60%	73.1% → > 90%	两地差距最大的一项
城乡居民人均可支配收入比值	2.01 → 1.85 左右	1.81 → 1.77	上海目标仍高于浙江现状
休闲农业和乡村旅游接待量	2881.2 万 → 3200 万人次	2.02 亿 → 2.8 亿人次	浙江约为上海 7 倍

口径提示：浙江带 * 的三项为 2024 年数据；「和美乡村覆盖率」「综合机械化率」两地统计范围不完全一致，对外引用建议加一句「口径略有差异」。民生口径补充：2025 年上海农村常住居民人均可支配收入 48122 元，浙江 45154 元。

上海赢的是分母和人均，浙江赢的是农村本身。

两个反差指标：一个全国第一，一个落后 12.5 个点

同一个上海，为什么会这样？—— 它们量的，根本不是一回事

81.7%

农业科技进步贡献率

全国第一 | 较「十四五」目标 80% 超额

45%

农业生产信息化率

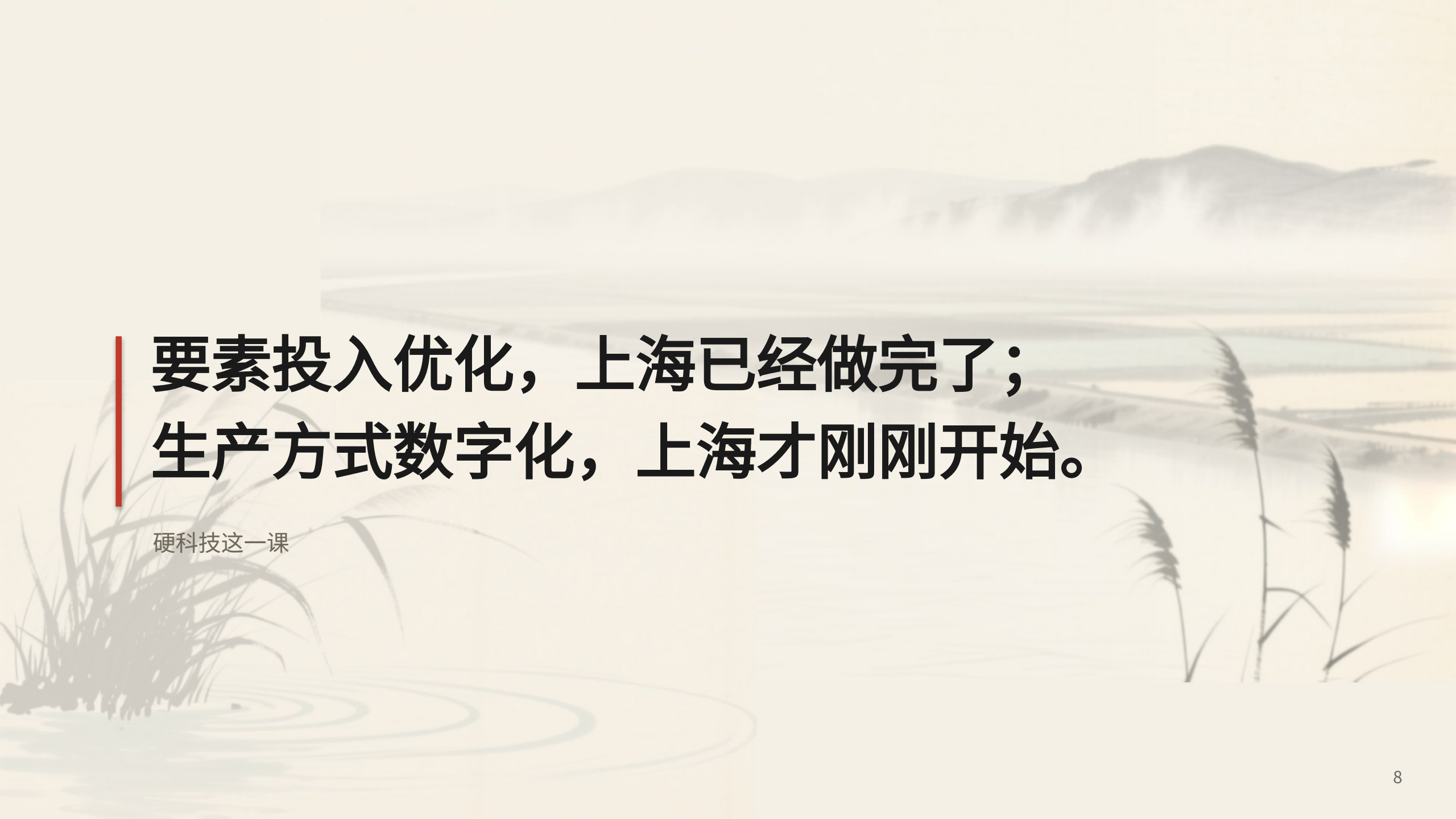
比浙江低 12.5 个点 | 「十五五」要提到 55%

口径完全不同。① 科技进步贡献率=余值法：产值增长减去化肥、农药、劳动力、土地的贡献，剩下的归给科技进步 —— 它量的是「增长里有多少没法用投入解释」，这恰是上海的强项：投入在收、产值在升，余值自然高。

② 信息化率=应用覆盖：大田、设施、畜禽、水产四块，有多少生产真的用上了信息技术。浙江已建成 729 家数字农业工厂、63 家未来农场，水产品七百余万吨、上规模工厂化养殖，插上传感器就能用；而上海「十五五」的目标才是 10 万亩智慧农场。

说到底，在硬科技层面 —— 人工智能加农业、算力、大模型，上海明显落后。

要素投入优化，上海已经做完了；生产方式数字化，上海才刚开始。



**要素投入优化，上海已经做完了；
生产方式数字化，上海才刚刚开始。**

硬科技这一课

表 3 国家乡村振兴统计监测指标体系： 6 个一级 + 41 个二级

上海在该指数上连续四年全国第一（2025 年 84.4）

一级指标	二级指标数	说明
综合发展	3 项	组织保障、政策供给等综合维度
产业兴旺	11 项	二级指标最多的一类
生态宜居	10 项	人居环境、绿色生产
乡风文明	4 项	—
治理有效	5 项	含乡村治理积分制、多格合一等
生活富裕	8 项	含城乡居民收入比

为什么能第一：上海在 9 项「人均／财政」类指标上接近满分，在 16 项「村占比」类指标上几乎全是 100% —— 这些分数不需要「农村特别强」，只需要「覆盖得特别全」。上海是用一座国际化大都市的财政，建设 1556 个村；浙江是在 19267 个村、26 个山区县、6701 万人口上，做同一张卷子。指数测的是把乡村建设和治理做到什么水平，不是农村有多富。

上海的率先，可以拿来吹牛；但在硬实力上，我们还有很多工作要做。

1.3 「基本」完成了什么？还要攻克什么？

问 「基本」已经完成了啥？要去掉「基本」，还得完成啥？

已完成 80%

十四五一批指标达标、进入十五五继续提质；7项人居环境与村容村貌类指标达标后退出考核。9个涉农区、1556个行政村硬件整治基本落地。

剩下 20% | 四块重点

- ① 农业生产硬科技实力（5个新增农业指标）
- ② 城乡收入差距（2.01 → 1.85）
- ③ 和美乡村片区化覆盖率（31.6% → 60%）
- ④ 农村居民健康素养（36.9% → 40%）

⚠ 非保留村：最难的一块 | 三难待破

全市 627 个非保留村、41.3 万户（沪府办发〔2026〕11 号）。

- ① 财力 —— 集中居住签约户数在「十五五」指标里悄然退出；集中居住项目审批已经收紧，翻建、改建的现实堵点很多；亭林 E' 点花三年打通层层关键，前两周被区发改委否了。
- ② 身份意愿 —— 一半没有资格权；有资格的也不愿按 16 号令缩小宅基地面积。
- ③ 空间 —— 被耕地、林地一层层锁死，边界优化难度大。

硬件短板基本补齐，剩下 20% 都是难啃的硬骨头。

表 4 上海「十四五」指标完成情况 × 「十五五」目标

全部取自官方原文比对 | 「实际值」列加粗=达标

指标	十四五目标	2025 实际值	结果
农业科技进步贡献率	80%	81.7%	达标 · 超额
地产绿色优质农产品占比	70%	75.1%	达标 · 超额
休闲农业与乡村旅游接待量	2500 万人次	2881.2 万人次	达标 · 超额
城乡居民收入比	2.15	2.01	达标 · 缩小
农村公路提档升级	3200 公里	3351 公里	达标
化肥 · 农药较 2020 年	降 9% / 10%	-9.7% / -18.8%	达标 · 超额

一批硬件考核指标退场，一批生产、片区、治理指标新设。

十四五的成绩单，换个尺子看

上海没有开「交卷发布会」，但这些数字就是答卷



十五五把尺子换了——**硬件考核指标退场，生产、片区、治理指标新设**：新增**农业生产信息化率**、宜居宜业和美乡村覆盖率、农业劳动生产率、农村居民健康素养等指标。

一批硬件指标退场，一批生产、片区、治理指标新设。



马桥水源保护地民居

和我们说的现代化，形成非常鲜明的反差。



庄行非保留村建房

非保留村，是现代化剩下最难啃的硬骨头之一。

1.4 什么是「超大城市优质乡村生活空间」？

问 上海把「基本」两个字拿掉以后，乡村的空间会变成什么样？

本地村民宜居生活

农村基本具备现代生活条件，公共服务便利度、人居环境舒适度全面提升。

大都市生态供给

郊野乡村是大都市的生态底板与气候调节器。

江南文化留存

沪派江南六域八脉十二意象，水网肌理与乡土文脉的活态保存。

城乡融合产业承载

承接中心城区溢出的服务、文旅、休闲、科创配套功能。

乡村是超大城市不可分割的复合功能空间，不是城市的附属品。

案例对比：近郊 vs 远郊

两条路径，各有侧重

近郊 | 承接城市功能

- 宝山罗店远景村：三村联动、**整区域设计**，跨村整合资源、统一规划、一体化运营。
- 重点解决——近郊乡村怎么承接城市功能，把「区位优势」变成「功能落点」。
- 关键词：**整区域设计** · 联村共建 · 承接外溢

远郊 | 做深在地品牌

- 金山吕巷镇：以在地物产（蟠桃）为锚，做深特色农产品与休闲农业品牌。
- 重点解决——远郊乡村没有区位优势时，靠什么留住人与消费。
- 关键词：在地物产 · 特色品牌 · 农文旅

近郊接功能，远郊做品牌，两条路径各有侧重。



宝山区罗店远景村

三村联动、整区域设计 —— 近郊乡村承接城市功能的样板。



金山区吕巷镇：「三个百里」发源地，以「巷创坊」做乡村品牌化运营

远郊农业型片区样板 —— 在农业生产空间之上叠加生活、文旅、研学功能。

六大实施路径

营造复合功能的大都市优质乡村空间

2.1 片区化 | 空间维度

问 【Q1 · 来源】为什么要「片区」？

理论底座

「多功能乡村理论」（2000 年前后成型）：乡村不是单一农业生产空间，而是承载生产、生态、文化、生活多重功能、价值可叠加的地域系统。欧盟 CAP、日本六次产业化、**一村一品**都是它的实践。

政策依据

《加快建设宜居宜业和美乡村片区的实施意见（征求意见稿）》：以统一规划设计、乡村建设、产业发展、富民强村、运营管护和乡村治理为路径，到 2030 年建成不少于 50 个片区、覆盖率达 60%。

核心命题

片区化解决的不是颜值问题，是超大城市乡村多功能落地的尺度问题。

辩证关系

片区化不是为了连片好看，是为了解决多功能落地的尺度问题。

空间追求片区连片，产业强调特色化发展 —— 这是一对辩证关系。



图 | 平原水网与田垄（示意）

长三角三地片区模式对比

空间话语体系完全不同

上海 | 城乡空间一体化重构

「两套片区并行」：**沪派江南**风貌单元（守风貌底色）+ 宜居宜业和美乡村片区（管落地实施）。外在成片守边界，内在功能破边界。

浙江 | 产业驱动型

以产业共富为根本逻辑，依托同源产业抱团组团，强村带弱村、联村联营分红，实现片区经济整体跃升。

江苏 | 自然基底驱动型

立足平原水网与耕地资源本底，以河湖、湿地、连片耕地的自然连片范围划片，空间整体性最强，但产业利益联结相对薄弱。

上海是城乡空间一体化重构，不是农村内部连片提质。

上海片区划定五原则

问 【Q2 · 内涵】片区到底怎么画？

① 不纠结「水系界」还是「村界」二选一

两套并行：行政片区管落地，功能单元管品质。

② 大片区守行政边界

为了落地 —— 项目创建、资金投放、考核管护都在行政单元内闭环。

③ 小功能单元按自然、产业、文化画界

为了品质 —— 跨村域、跨镇域、跨城乡开发边界统筹布局。

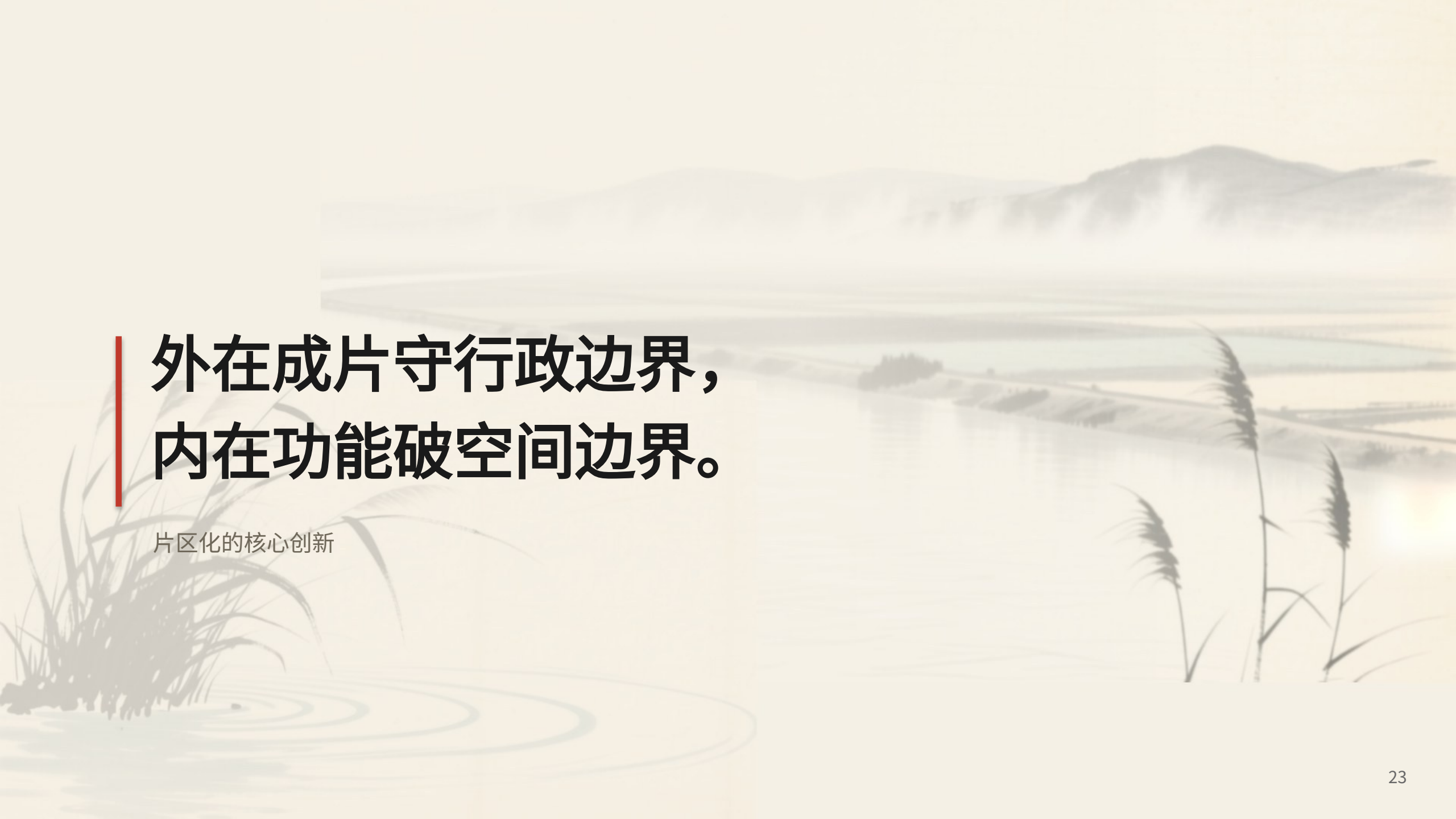
④ 功能谋划可以打破城镇开发边界

让乡村片区既承载涉农功能，又承接中心城区溢出的服务与科创功能。

⑤ 最终形成：城乡无界、嵌套分层、落地合规、空间优质

大行政片区统筹落地 + 小功能单元跨界重构。

文件原定的新格局：和美成片、产业成群、服务成网、运营成熟、收入持续增长。



外在成片守行政边界，
内在功能破空间边界。

片区化的核心创新



宝山区月罗片区

功能谋划，可以适度打破城镇开发边界。

整片区设计方法论：两套顶层理念叠加

问 【Q3 · 工具】整片区设计，怎么落地？

空间三层级

片：宏观对接全市郊野格局／中观连片统筹基础设施／微观布局功能组团。
线：主题廊道串联（水环、绿廊、乡道）。
点：公共空间、服务节点、文化地标。

机制：都市多师联创

规划师守底线 → 设计师做营造 → 评估师盘资源 → 运营师全程前置。

运营师前置

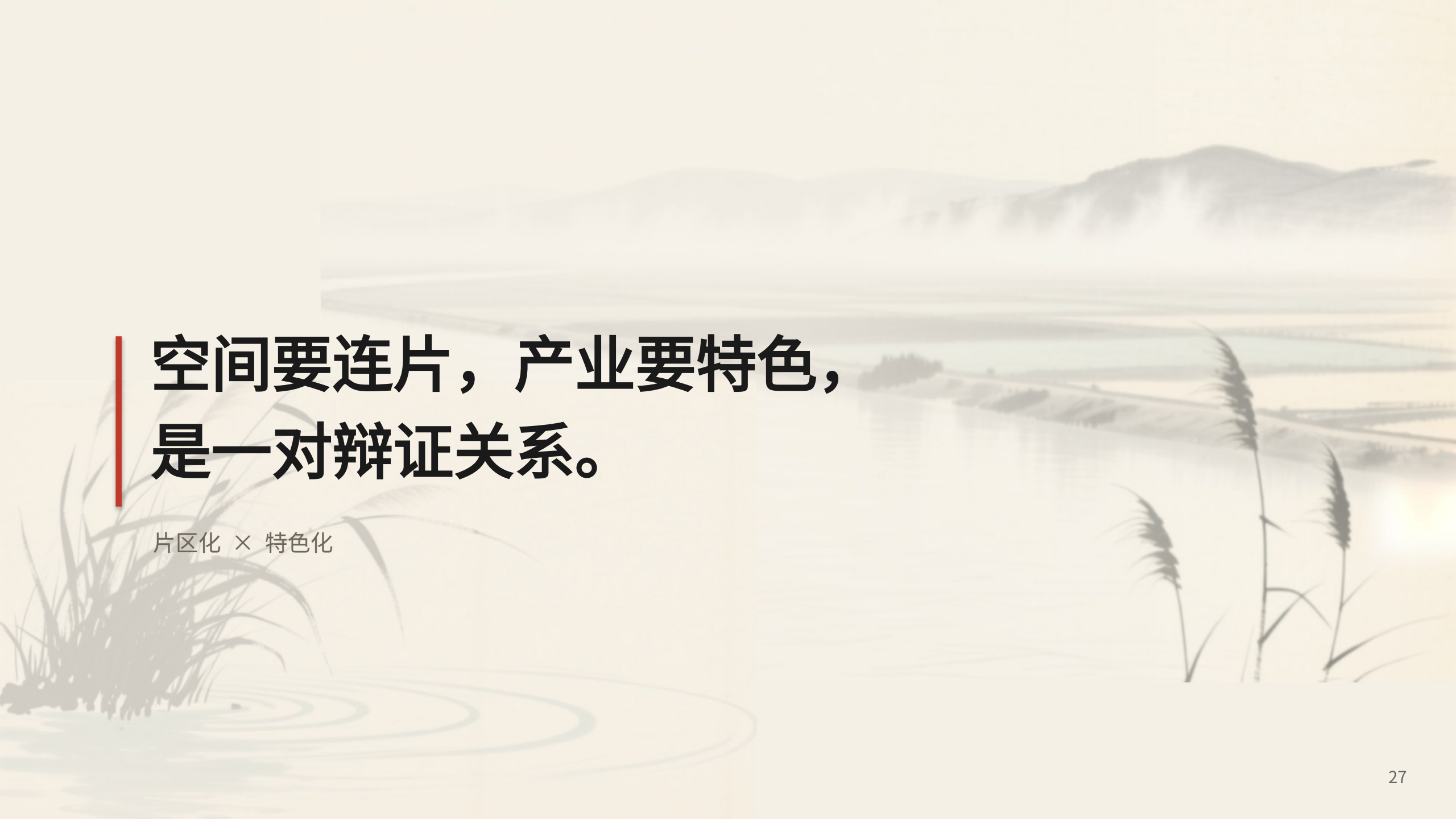
运营师不是项目建好才进场，是策划阶段就前置介入 —— 这是与「先建设后招商」的根本区别。

以传统村庄设计为底盘，以沪派江南定风貌，以郊野立方赋功能。

朱枫片区设计图

朱枫片区，就是「整片区设计」这套思路的典型实践

[大图占位 | 待插图]



空间要连片，产业要特色，
是一对辩证关系。

片区化 × 特色化

2.2 特色化 | 产业维度

问 【Q3 · 工具】为什么提「小而美」「专而精」？

国家 · 十五五规划

《加快农业农村现代化「十五五」规划》（国发〔2026〕14号）：（十五）实施乡村特色产业提升行动，发展特色种养、特色食品、特色手工。

上海 · 十五五规划

《上海市推进乡村全面振兴「十五五」规划》（沪府发〔2026〕3号）：（十四）培育「小而美」「专而精」的乡村特色产业集群；（五）编制「土特产」全产业链图谱，建设一批「小精特优型」特色农业单品品牌。
国家口径是「培育壮大」，上海口径是「稳定规模 + 图谱化 + 精品化」。

澄清一下

特色化 ≠ 做文化 IP。文化资源、乡土风物、特色农产品，最终都要落地转化为可运营的特色产业组团，才有持续价值。

上海的特色，不做乡村内部的规模，做城乡流动的稀缺性。

苏浙沪特色产业逻辑对比

三地「特色」的落点完全不同

上海 | 城乡流动的稀缺性

不做乡村内部的规模增值，做城乡要素双向流动带来的稀缺性——让都市为乡村的「特」付费。

超大城市「宜业」的核心内涵，不应仅是乡村内部产业兴旺，更体现为城乡要素双向流动、功能互补、空间互嵌的城乡融合之业。

浙江 | 产业共富的集群化

依托同源产业抱团，村集体与农户联营分红，特色产业首先是共富工具。

江苏 | 资源本底的规模化

立足平原水网与耕地本底，特色产业是自然禀赋的规模化表达。

以片区化统一空间底盘，解决乡村破碎问题；以都市型多功能融合塑造特色产业，解决价值变现问题。

马桥和美乡村总图

城乡融合片区应成为上海宜居宜业和美乡村的特色范式

[大图占位 | 待插图]



嘉定工业区（城郊型乡村）

城郊型乡村的白墙黑瓦 —— 底子 is 江南，功能接都市。

上海三类可落地的「特色」

问 【Q3 · 工具】我们怎么去发掘特色？

① 吸引都市消费的在地物产

吕巷蟠桃、亭林雪瓜 —— 有品种、有产地、有辨识度，是「**土特产**全产业链图谱」的第一层。

② 吸引都市人流的在地文化

崧泽印象（「上海之源到世界之巅」）、天马星空 —— 承载研学与**微度假**，是文化的可消费化。

③ 承接都市功能外溢的生态环境

青西东厍村满山乡遇（农文旅 + 银发经济）—— 生态不是背景，是可经营的产品。

好特色不是拍脑袋拍出来的，是「**读村**」读出来的。

亭林和美乡村策划图

（此处留空，待插大图）

〔 大图占位 | 待插图 〕

金山卫和美乡村策划图

（此处留空，待插大图）

〔 大图占位 | 待插图 〕

2.3 多元化 | 运营维度

问 【Q1 · 来源】为什么浙江能出「浙十条」，上海一再强调探索「多元化」？

上海 · 十五五规划（十五）

探索片区化开展乡村运营管理……采取多村合作、镇村联营、企村一体、国资入股等多种形式，推动乡村统一规划、统一开发、统一运营。（沪府发〔2026〕3号）
强调的是「多种形式」——不固化单一模板。

上海 · 和美乡村片区实施意见（征求意见稿）

不搞统一模板，支持有实力、有意愿、有责任的企业开展片区整体运营。

开放主体、不限定身份。

对照 · 浙江「浙十条」

以强村公司为决策核心的「一主多元」：社会资本、国资、农创客只是配套补充，村集体掌握资产控制权。

浙江能固化范式，是因为底色不同——见下页三点差异。

浙江有万能模板，上海没有，只能一片一策。

三点根本差异：为什么浙江能出「浙十条」

不是上海不想有主要模式，是现阶段还要探索

① 资源基底与经营能力不同

浙江民营经济土壤深厚，村集体具备产业链操盘能力；「浙十条」看似多元，实为「**一主多元**」——村集体掌握资产控制权。

上海村级长期以物业收租为主，资产监管更严、容错空间小。

② 发展阶段与产业目标不同

浙江乡村运营已经过多年试点打磨，核心目标是向内整合乡土资源、打造**土特产**全产业链；

上海乡村片区运营尚处起步试错阶段，核心目标是推动城乡要素双向流动，承载遗址研学、郊野生态服务、科创配套这类高阶融合业态——单靠村集体很难对接大都市资本、策划与高端消费市场。

③ 村庄资源与组织基础不同

浙江连片运营的片区，大多是资源条件稳定、长期保留的村庄组团，集体资产可持续投入；

上海在建设用地减量化框架下形成保留村、非保留村共存格局，资源属性差异大，不适合全部打包做长期重资产开发。

浙江是村集体内生能力强、资源底盘稳定，模式成熟可固化；上海是村级经营能力偏弱、业态复杂，只能多元并行探索。

我们的业务落点：做运营的系统架构师

问 【Q3 · 工具】我们怎么去衔接运营？

① 搭建优质运营商库 + 产品库

已遍访沪浙头部乡村产业运营商，形成可调用的主体池。

② 吃透多元主体商业模式

轻资产／重资产／会员制，分别赚什么钱、钱从哪来。

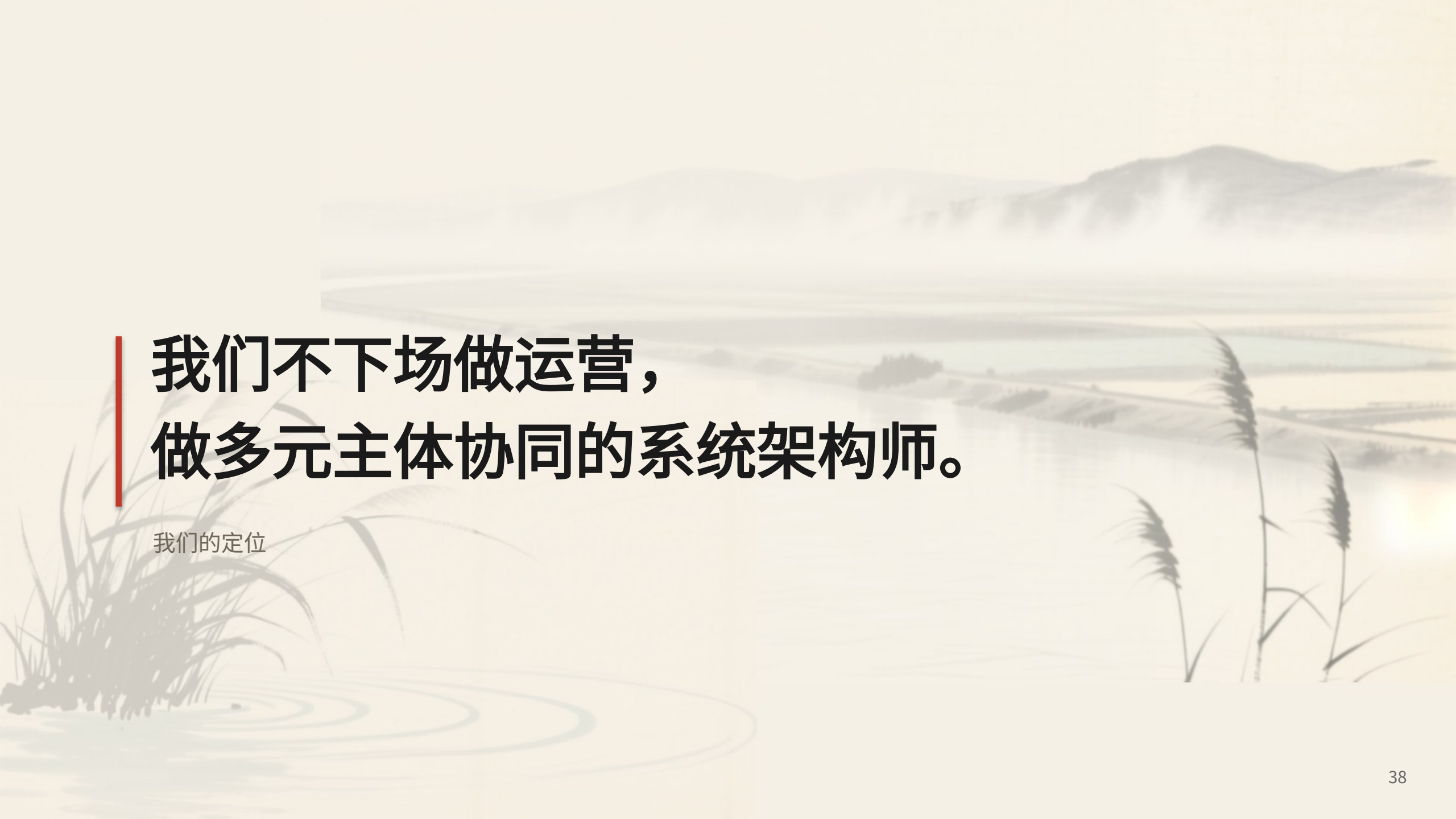
③ 理清主体与村集体、农民的权责关系

帮各方算账 —— 谁投入、谁受益、谁承担风险。

④ 因地制宜协助搭建共同富裕模型

把「**一片一策**」落成可签、可考核的多方统筹机制。

我们不下场做运营，我们做运营的系统架构师。



**我们不下场做运营，
做多元主体协同的系统架构师。**

我们的定位

合作商库

(此处留空，待插大图)

[大图占位 | 待插图]



青浦夏阳

林带、水系与村落交织 —— 上海平原水乡的典型肌理。

2.4 一体化 | 治理维度

问 【Q1 · 来源】为什么要「一体化」？

上海 · 十五五规划（十九）

强化一体化建管养，结合和美乡村片区化建设，推动农村河道管护、垃圾处理、污水治理、路桥养护等实现城乡一体化规划建设管护。（沪府发〔2026〕3号）

上海 · 配套文件

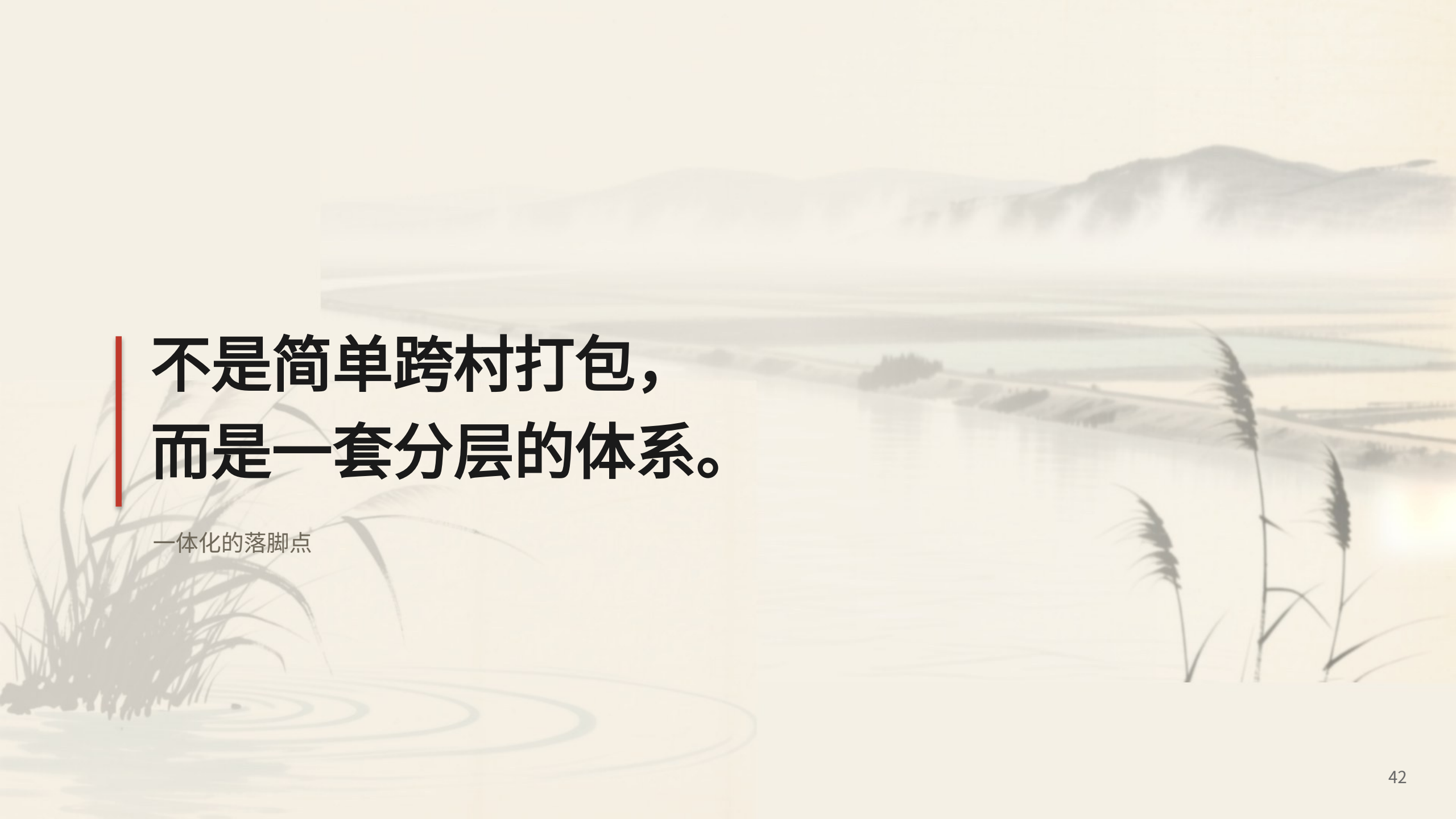
推进一体化规划、一体化管护、一体化治理；强调「一体化综合管护」，落实「建成即管、无缝衔接」，统筹路桥、河道、林地、农田，统筹公共运维保障，探索多种管护实施模式。

前置文件

《关于进一步健全完善本市农村人居环境长效管护机制的指导意见》（沪农委〔2023〕116号）——「一体化管护」的政策源头。

管护实施主体四种模式：镇级平台统筹、第三方专业运维、村集体自管、联合共管。

一体化的落脚点，是支撑超大城市优质乡村生活空间的长效塑造。



**不是简单跨村打包，
而是一套分层的体系。**

一体化的落脚点

一体化的两层内涵

条线一体化 + 建设管护一体化

第一层 | 条线一体化

打破水务、交通、绿化、住建等部门壁垒，房田水路林村全要素整合，统一清单、统一标准、统一资金。

抓手：**多格合一**——管护巡查问题统一上报、派单、整改、考核闭环。

第二层 | 建设管护一体化（建管养）

设计源头就坚持低维护、易维护：审慎选乡土植物，减少高频修剪浇灌品种；简化复杂造景，优先耐粗放材料；优化设施构造，降低检修难度。

不是建好再管，是设计阶段就决定了未来好不好管。

奉贤区明星村衰败照片

建后失管的反面教材

[大图占位 | 待插图]

我们的业务落点：把管护压力前置消化

不单独做管护专项方案，把管护机制内嵌到整体方案

① 设计阶段落实低维护、易维护

在规划设计与施工图环节就把运维成本锁进去。

② 论证管护实施主体模式

镇级平台统筹／第三方专业运维／村集体自管／联合共管 —— 按村情选型。

③ 对接多格合一数字网格

把管护巡检点位纳入治理处置闭环，管护与治理联动。

④ 举例：村内停车

车位场地是管护对象，占道违停是治理事项 —— 同一件事的两条腿。

把管护的压力，前置消化在设计里。

连疆智能——上海智慧乡村停车服务

（此处留空，待插大图）

〔 大图占位 | 待插图 〕

2.5 数智化 | 贯穿底座

问 【Q1 · 来源】为什么乡村「装了一墙屏，村干部只想拔电」？

上海 · 硬指标

农业生产信息化率：2025 年基期 45% → 2026 年目标 47% → 2030 年提升到 55% 以上。（沪府发〔2026〕3 号指标表第 6 项；沪农委〔2025〕311 号《上海市发展智慧农业实施方案（2025—2030 年）》）
上海把数智化定为贯穿策划—建设—运营全周期的**底层操作系统**，首要目标是**基层减负**。

参照 · 国家口径

国家层面 2026 年底目标是 30% 以上（农业农村部《全国智慧农业行动计划（2024—2028 年）》）——上海基期就已 45%，别把国家目标当成上海目标。

上海 · 应用场景

（二十一）加快**智慧村务**建设，扩大「**新版社区云+阳光村务**」实施范围；（十七）面向**乡村治理、智慧农场**等应用场景按需部署 5G 演进技术和万兆光网，**深入建设数字乡村**；（五）加快**农业数智化转型**，建设 10 万亩智慧农场。
官方给的场景层级是三个重点领域：**现代设施农业、粮食生产智慧农场、数字育种**。

数智化不是屏幕越多越好，是基层负担越轻越好。

上海数智化的三个定位

问 【Q2 · 内涵】上海十五五「数智化」的核心定义是什么？

① 贯穿底座

从策划、建设、运营全周期贯穿的底层操作系统，不是附加项、不是屏幕项。

② 减负优先

第一评价指标是基层负担是否减轻，不是功能多少。

③ 服务产业

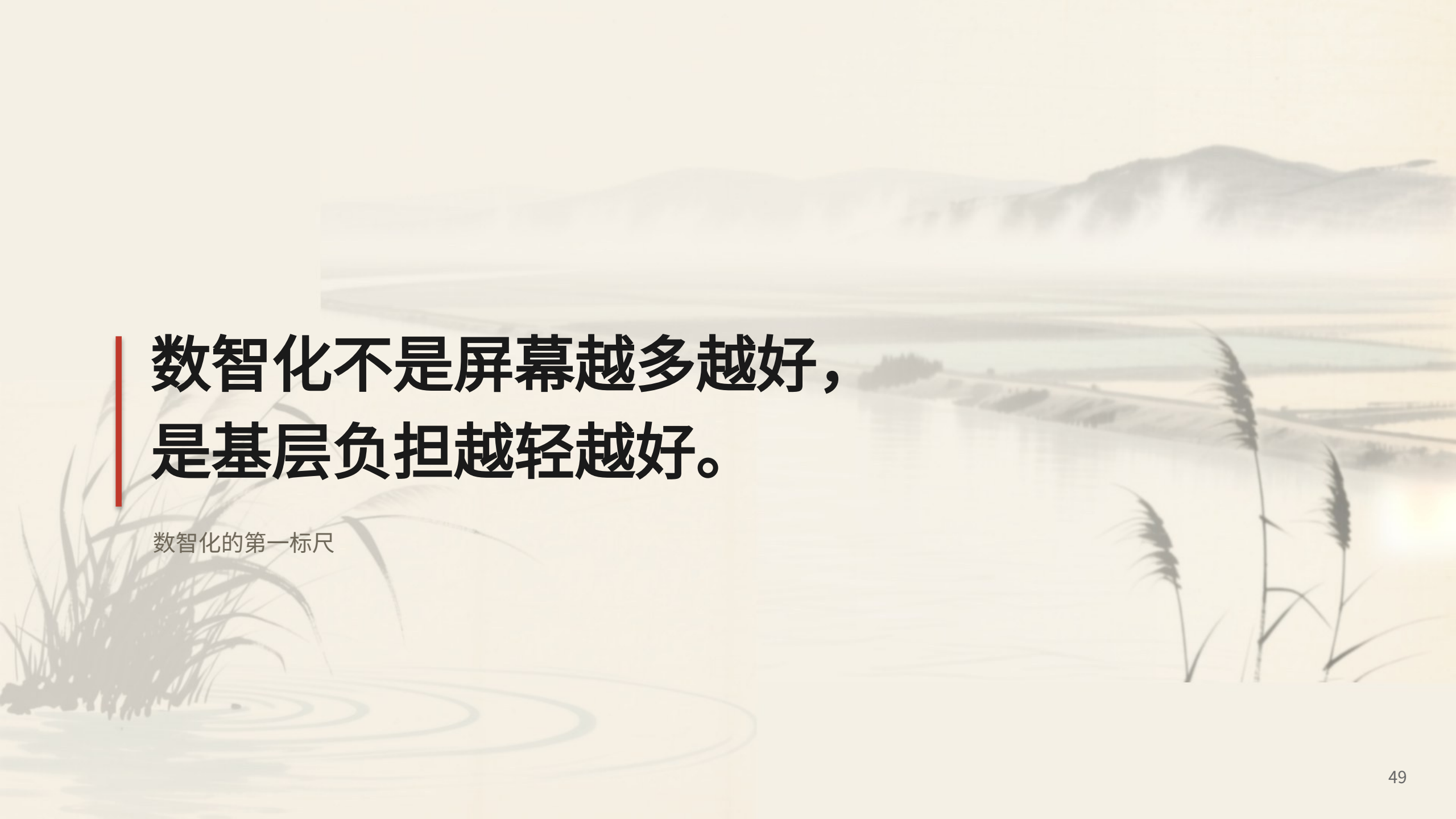
上海的政策重点在三个领域：现代设施农业、粮食生产智慧农场、数字育种。

指标：信息化率 2026 年 47% → 2030 年 55% 以上。

我们落地五类场景：数字基底建模／智慧农业／数字孪生片区／阳光村务／全周期运营监测。

「阳光村务」= 村民在线看村集体财务、三资管理、工程进展。

不是做加法，是做减法 + 做乘法 —— 减掉重复表格、减掉无效大屏，乘以数据复用、乘以场景实效。



**数智化不是屏幕越多越好，
是基层负担越轻越好。**

数智化的第一标尺



吴泾设施农业（上海人工智能研究院）

设施农业 + AI —— 农业生产信息化率要补的那一课。



奉贤南桥

乡村院落的日常品质 —— 优质乡村生活空间的微观样本。

2.6 价值化 | 最终落脚点

问 【Q3 · 目标】「价值化」落地，钱到底从哪里来？

上海 · 十五五规划

城乡居民人均可支配收入比值，2030 年目标 1.85 左右（2025 年实际 2.01）。（沪府发〔2026〕3 号）

上海 · 闲置农房盘活专项文件

《关于推进农村闲置住房盘活利用增加农村居民财产性收入的意见（试行）》（沪委农办〔2026〕8 号）：盘活闲置宅基地、农房，依托上海农村产权交易所规范流转，壮大集体经济。

两套口径，不可混淆

农民收入用国家统计局住户四分类口径；村集体经济用财政部农村集体经济组织会计口径。

⚠ 两套账不能加、不能比，汇报时必须分开说。

价值化，是所有路径最终的成效闭环。

农民收入结构（国家统计局住户口径）

四分类：工资性 · 经营净 · 财产净 · 转移净

收入类别	口径说明	十五五关注点
工资性收入	家庭成员受雇就业所得，含外出务工与本地务工	稳住基本盘
经营净收入	家庭经营农林牧渔及二三产所得，扣除经营成本	靠产业升级提效
财产净收入	土地流转租金、房屋出租、集体分红、利息等	★ 最确定的增收突破口
转移净收入	养老金、各类补贴、赡养赠与等	托底性收入

财产性收入，是十五五最确定的增收突破口。

村集体收入结构（财政部农村集体经济组织会计口径）

口径来源：财政部《农村集体经济组织会计制度》

收入类别	口径说明	备注
经营收入	集体直接经营及物业出租等收入	集体物业收租计入此项
发包及上交收入	土地、水面、林地等资源发包及下属单位上交	资源性收入
投资收益	对外投资取得的股利、分红	—
补助收入	各级财政转移支付与专项补助	⚠ 不是经营能力
其他收入	利息、罚没、盘盈等	—

集体物业收租计入经营收入，不是补助收入。

生态文化资源价值转化（补充赋能）

GEP / VEP 的正确定位

现状

GEP / VEP 为区县试点核算工具，未纳入市级十五五规划考核，不直接产生现金收益。

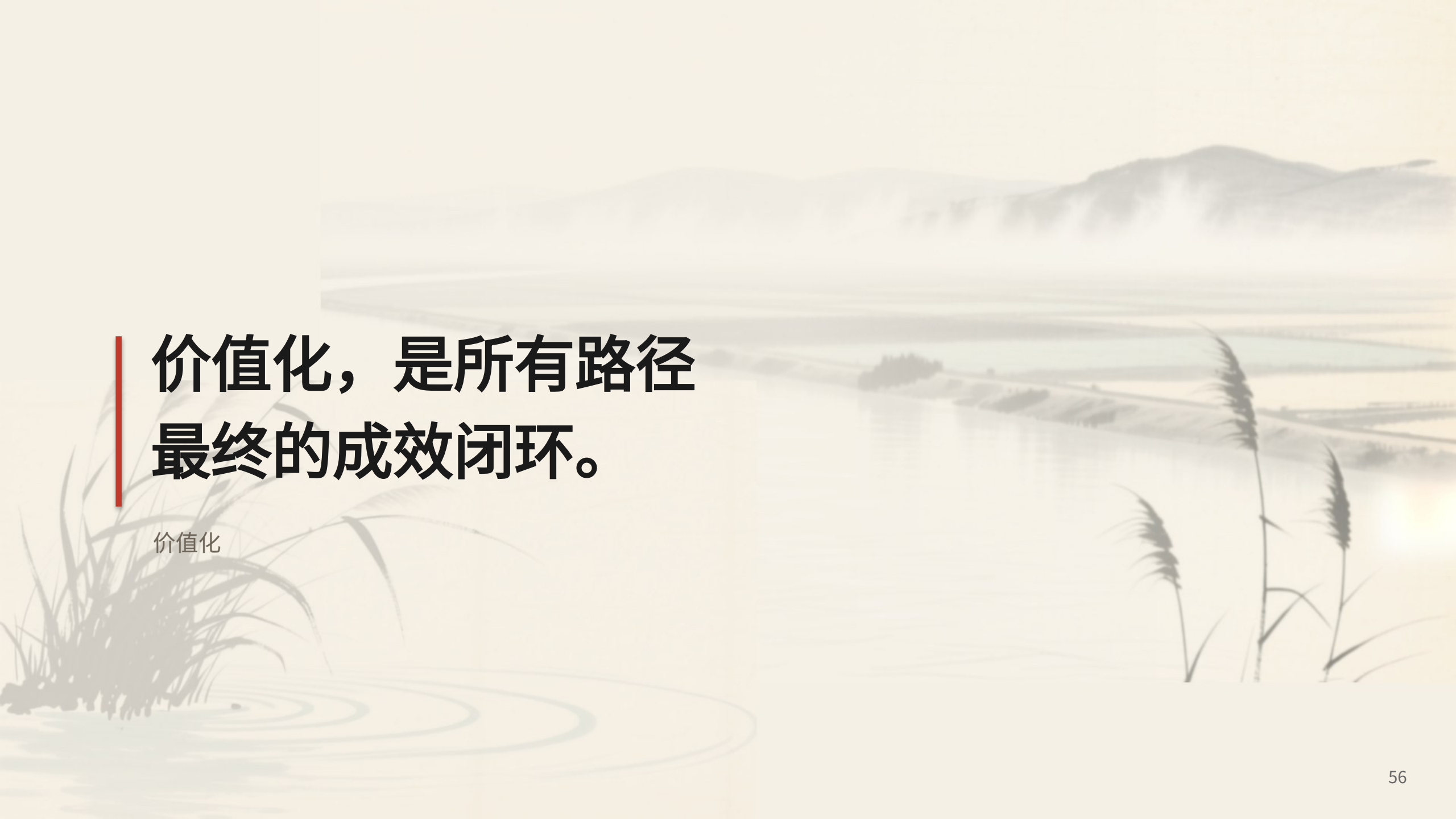
作用

把无形的生态文化资源量化 —— 提升片区估值、支撑项目增信、对接绿色融资。

定位

价值放大器，间接放大经营性、**财产性收入**的上限。

GEP 是价值放大器，不是直接变现工具。



价值化，是所有路径
最终的成效闭环。

价值化

GEP / VEP 的作用位置



定位：价值放大器 —— 不是直接变现工具。

GEP/VEP 为区县试点核算工具，未纳入市级「十五五」规划考核，不直接产生现金收益。

我们的业务落点：从资源堆砌到资产造血

四条落地动作

① 资源资产盘点确权

摸排集体低效资产、闲置农房，
对接农交所规则，设计托管／
出租／入股路径。

② 产业业态策划

优化布局与联农带农机制，做
大经营性收入。

③ 生态文化价值试点

在重点片区开展 GEP ／ VEP
核算，赋能融资与产业导入。

④ 双向收益分配机制

集体收益留存滚动发展 ＋ 农户
薪金／租金／股金／分红多元
增收。

从资源堆砌，转向资产造血。

业务体系

S + EPCO + D 一体化底座 + 三大产品赋能



S + EPCO + D 模式总览

政策提「运营前置+规划设计+建设施工一体化」——但简单把运营团队提前进场，仍解决不了根源矛盾

S 战略空间策规（前置）

定顶层架构 —— 把运营思维内嵌进最前端的策规里，而不是简单「运营前置」。

EPCO 落地管护

E 设计 · P 采购 · C 施工 · O 运营 —— 一体化交付，避免建管脱节。

D 全域数智赋能

贯穿全程的数字底座 —— 不是附加的屏幕，是操作系统。

S 定顶层架构，EPCO 负责落地管护，D 全程数智赋能。

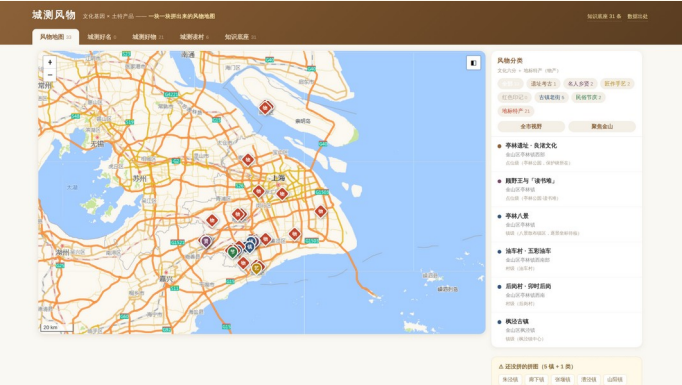
城测总控（数智总控平台）

支撑 S+EPCO+D 底座的数字化载体 —— 朱枫片区实践

[大图占位 | 待插图]

三大自研产品：对应六大路径的落地平台

把方法论沉淀成工具（以下为产品实际界面）



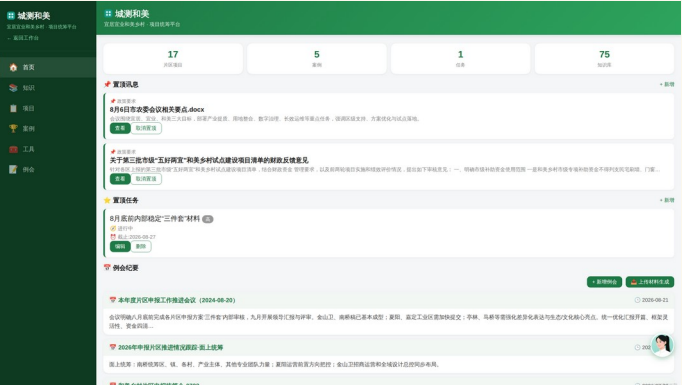
城测风物 · 特色化与文化 IP 赋能

系统挖掘乡村文脉、乡土风貌、在地资源，构建乡村特色 IP 体系——解决同质化、特色不显、文化价值无法转化。



城测乡信 · 价值化与共富增收赋能

全域资源盘点、资产确权、闲置资源盘活、产权交易路径设计、联农带农机制构建——推动资源变资产、资产变收益。



城测和美 · 片区化统筹落地

支撑跨村连片统筹规划、资源统筹、项目统筹，实现多村联动、片区整体谋划。

城测总控（测量的测）是支撑 S+EPCO+D 底座的数智总控平台，不属于三大赋能产品，对应数智化路径。

第四章 配套专题研究论文

用学术话语体系，讲一线实践故事

1 《基于乡村多功能理论的超大城市乡村现代化路径研究 —— 以上海宜居宜业和美乡村片区建设为例》

核心理论：乡村多功能理论 | 核心框架：一个总目标 + 六大实施路径

2 长三角三地片区划定逻辑对比 + 上海本土实践案例解析

研究定位：纯学术政策案例研究，不含公司业务与产品

3 沉淀一线实践成果，搭建政策研讨、行业交流的学术话语体系。

—

用学术话语体系，讲一线实践故事。

论文章节目录

五章结构

第一章 绪论

研究背景、理论基础、方法框架。

第二章 政策演进

上海乡村现代化政策演进与阶段研判。

第三章 六大路径

基于乡村多功能理论的实施路径：片区化 · 特色化 · 多元化 · 一体化 · 数智化 · 价值化。

第四章 对比与案例

长三角片区划定模式对比与上海实践案例解析。

第五章 结论与展望

结论、政策建议与研究展望。

把一线实践，写进学术框架。

一页看完：一个总目标 · 六条路径 · 一个落脚点

全篇的新词，各归各位

现代化 | 总目标 —— 重新定义超大城市乡村的高阶定位：把郊野乡村视作超大城市不可分割的**复合功能空间**，打造**超大城市优质乡村生活空间**。

片区化 | 空间维度

整片区设计 / 郊野立方 / 片一线一点 / 沪派江南
解决空间破碎：从「单点盆景」走向「连片成势」。

特色化 | 产业维度

小而美 · 专而精 / 土特产全产业链图谱 / 特色乡村产业集群
不追求规模，做城乡流动的稀缺性。

多元化 | 运营维度

多村合作 · 镇村联营 · 企村一体 · 国资入股 / 一片一策
没有万能模板，多模式并行。

一体化 | 治理维度

一体化综合管护 / 建管养 / 多格合一 / 阳光村务
从一次性建设，走向全周期长效品质。

数智化 | 贯穿底座

农业数智化转型 / 农业生产信息化率
45%→47%→55%
首要目标是基层减负，不是屏幕越多越好。

价值化 | 成效闭环

财产性收入 / 闲置住房盘活 / GEP · VEP / 联农共富
资源变资产、资产变收益、收益可持续。

价值化 | 最终落脚点 —— 集体壮大 · 农民增收 · 城乡共富：全部路径最终的成效闭环，落脚到集体与农户的**双向增收**。

一个总目标、六条路径、一个落脚点 —— 这，就是上海乡村的「新词新事」。



上海乡村，从来不是城市的背面

它是城市未来可持续发展的另一面

现代化是总目标 | 六大路径是实施框架 | S+EPCO+D 是落地底座 | 三大产品是赋能工具