
休闲观光农业与土地利用的互动关系

——以湖南省益阳市为例^①

常 疆, 刘新华

(湖南师范大学资源与环境科学学院, 中国 湖南 长沙 410081)

【摘 要】 以实地调查资料为依据, 通过对益阳市休闲观光农业典型户用地空间形态、功能结构、类型结构及2001—2005 年各类用地与年均收益的关系分析, 得出了现阶段益阳市“农家乐”适度用地规模为2 000m² 左右的结论。

【关键词】 休闲观光农业; 土地利用; 益阳市

【中图分类号】 F307; F301 .24

【文献标识码】 A

1 益阳市休闲观光农业概况

1.1 休闲观光农业的概念

休闲观光农业既是一种农业经营方式, 又是一种旅游活动。它是利用农村特有的自然和人文景观, 结合农业经营、生产和农家文化、生活方式而逐步发展起来的一种休闲旅游活动, 城市周边的农业地区通常具有最理想的发展条件。

自1970 年代以来, 作为一种新型的旅游形式, 休闲观光农业呈现出较快的发展态势。它对于满足农业产业结构的调整要求、城市市民对于自然环境和农村生活体验的追求, 都具有不可替代的作用。同时, 也扩展了土地利用的广度和深度, 实现了农业向第二和第三产业的延伸, 增加了就业渠道, 缓解了农业剩余劳动力的就业压力。休闲观光农业是社会经济发展到一定水平时出现的社会经济现象, 也是被实践证明的一条有效的可持续发展途径。

1.2 益阳市休闲观光农业的现状分析

1.2.1 主要类型

与湖南省大部分市、县一样, 益阳市休闲观光农业处于发展的低级阶段, 以小规模家庭式经营占绝对优势, 俗称“农家乐”。以提供简单餐饮和休闲为主, 内容单一, 规模较小, 缺少大规模、集团化、系列型的项目。

从经营类型来看, 益阳市影响较大的“农家乐”类型是花乡“农家乐”、竹乡“农家乐”、渔乡“农家乐”。这与益阳市所处的自然地理环境有密切关系。益阳市域范围内大致可分为洞庭湖区、滨湖平原区和丘陵岗地区等三大地形区。在不

^① 收稿日期:2007 -07 -11 ; 修回日期:2007 -10 -09

作者简介:常疆(1957—), 男, 湖南人, 硕士, 副教授。研究方向为区域经济与城市规划。E-mail:cscj1957@126.com。

同地形区中，人地关系的矛盾运动自然也有其地域特点，反映在农耕文化、生产方式、种植结构、食物民俗、自然景观、建筑风格等方面，就是形成上述不同类型农家乐的主要基础。

渔乡“农家乐”是以湖区和滨湖地区的渔民及农民生活环境为主要景观特色，如沅江渔乡“农家乐”；花乡“农家乐”则以丘陵岗地区的成年苗木种植、品种众多、四季花香作为最大卖点，若位置能够沿江傍水则更是锦上添花，声名远扬，如赫山区黄泥湖乡的花乡“农家乐”；竹乡“农家乐”以桃江最出名，虽然竹的种植不限于此，但竹海使桃江的“竹”名声在外。

实地调查表明，上述三种“农家乐”类型的经营模式和内容并无本质区别，或者说除了景观有变化外，其他方面大致相同。经营范围主要局限于餐饮和棋牌，而对于休闲观光农业的最大卖点——农耕文化及景观的挖掘，尤其是参与性、体验性旅游活动极为有限。益阳多数“农家乐”只是位于城郊或依附于某些旅游景点农舍中的“餐馆”、“饭店”。

1.2.2 发展规模与速度

作为休闲观光农业的主要形式，益阳市“农家乐”起步于1990年代末，2001—2003年达到高峰，2004年以后逐渐萎缩。以最具有代表性的益阳黄泥湖花乡“农家乐”为例，2000年10月开园时，经市旅游局等有关部门验收合格的6户，2002年增至48户，据不完全统计，实际参与经营的约340户，其影响扩至长、株、潭地区，游客呈蜂拥之势，是名副其实的全省唯一的“农家乐”发展示范区。到2005年只有20多户继续经营。桃江竹乡“农家乐”的情形也是由盛而衰，2001年约1500户，2005年底不到200户。

一般而言，休闲观光农业的发展都是随着资金、规模、经验的积累，由低级向高级逐步成长。益阳市出现的“农家乐”萎缩状况，值得认真分析研究。

2 益阳市“农家乐”典型户土地利用变化情况的分析

2.1 资料的获取

在对益阳市休闲观光农业的总体发展情况进行全面分析的基础上，选取发展较为稳定且有一定规模的益阳市赫山区黄泥湖乡花乡“农家乐”和桃江县七里村竹乡“农家乐”，作为典型样本区，样本数量和选取对象不受限制。分别于2005年12月25日，2006年1月12—13日，通过访谈调查、问卷调查、现场观察与测量相结合的方法，获取第一手资料和数据，分析、筛选后得到有效样本为21个。

2.2 “农家乐”的土地利用模式

与传统农业相比，休闲观光农业是一种较高层次的土地利用形式。传统农业是对土地以农作物种植为主的简单利用，其收益基本不包括种植业以外的收益，而休闲观光农业表现为一种土地综合利用方式，它的最大的特点是将农业土地利用的间接效益，较理想的凸现出来，将农业的耕作方式、生产周期的景观变化、生态功能、农家习俗、文化理念、甚至农村地区的构筑物和环境总和，都作为旅游产品——休闲观光旅游活动的消费对象。可以认为，休闲观光农业是一种更科学、更全面的农业土地利用方式，是一种有效挖掘土地利用潜力的途径。这种效益的综合提升，也是农民在调整农业产业结构的过程中，对休闲观光农业具有较高参与积极性的重要原因。

对益阳市较典型的“农家乐”经营户的入户调查表明，按土地利用情况经营户可分为两大类：一是原住农民利用自有居住建筑物和山林作为经营场所；二是外来投资者租用荒地，建设经营设施。由于国土管理部门的努力，迄今没有发现占用耕地、园

地、生产性林地建设构筑物的现象。“农家乐”经营规模以外来投资者为大,一般均在30万元以上,对荒地开发面积也多在500m²以上,而本地农户作为“农家乐”的投资多在2万元以下,用于“农家乐”经营的构筑物面积多在500m²以下(包括永久性建筑物和临时性封闭、半封闭建筑物)。黄泥湖乡花乡“农家乐”2000年10月开园时只有6户经旅游局等有关部门验收合格,2003年增至48户,其中外来投资者7户,全部租用荒地,按200元·亩·年标准收租金,经营期限30年。

2.3 “农家乐”的用地空间形态分析

益阳市“农家乐”经营个体用地布局空间形态可归纳为三种类型:点状、块状、条带状。所谓点状,是指经营户除了主体接待设施以外,基本没有附属户外娱乐设施,也没有与主体接待设施相联系的景观用地,如果从功能用地的角度看,只有主体建筑和前坪。桃益公路旁的桃江县七里村的约50户竹乡“农家乐”基本属于这种类型,以彬彬农家乐、迎宾农家乐最典型。所谓块状是指除了主体接待设施以外,周边有较小范围的景观用地和户外娱乐设施用地,也有在以疏林为主的景观用地中布置娱乐设施,通常具有较高的园林化水平。块状形态以黄泥湖乡仙峰岭村的原住居民兴办的农家乐家较为典型,如李家庄、杨梅山庄以及桃江县的竹韵山庄等。条带状形态以外来投资户为主,由于租用土地都是沿江的低丘岗地,为了取得开阔的视野,一般均沿山脊线或沿江布置,形成条带状的用地空间形态,如赫山区黄泥湖乡的望江园、天然阁、江岸春等。

调查中还发现,原住农户在从事“农家乐”经营时,由于受原居住环境的限制,其空间布置不尽理想,视廊不通畅,公共—半公共空间转换不科学,因此更加注重对环境的保护和园林化建设。而外来投资户由于占用土地面积大,一般又租用沿江山脊等相对较高处,因此,多拥有较理想的通透、开阔的视野,富有变化的对景、前景,公共—半公共空间连通性较好,转换相对丰富,这些都是外来投资户较突出的经营卖点。

2.4 “农家乐”的用地类型结构分析

“农家乐”用地结构通常包括三个部分:第一部分是主体接待设施,一般包括接待厅、餐厅、室内活动场地、住房等,这个部分在用地中所占比例不大(通常为5%—30%),是经营者投资的主要部分,对本地农户而言基本是原自有住房,用地属性多为宅基地;对外来投资者而言,此部分一般占总投资的70%左右,调查表明该部分都已办理长期土地占用手续(图2)。第二部分是经营户利用各种便利条件搭建的简易房、棚,主要包括厨房工作场地扩展、院落搭棚、独立住宿设施、封闭半封闭游乐设施(如棋牌室、垂钓亭、茶舍、台球乒乓球室、秋千)等等。其中有一部分办理了临时用地手续,这部分占地面积与第一部分大致相当(多为5%—20%)。第三部分比重最大,但一般没有基建投入,只是作为环境背景成为“农家乐”用地的一部分(多在50%以上),此部分以自有山林(对原住居民而言)和租用集体山林或荒地(对外来投资者而言)为主。

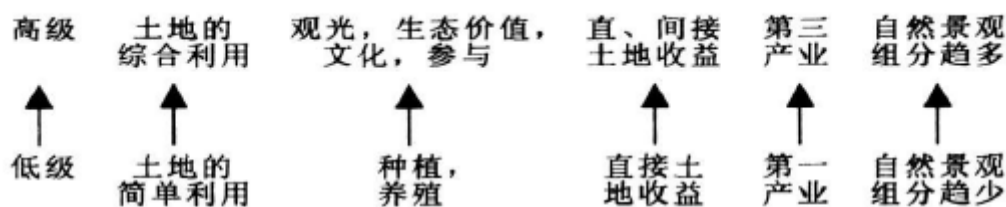


图1 传统农业(下)与休闲观光农业(上)的资源利用模式比较

Fig.1 Comparison of resource use model between traditional agriculture and agritourism

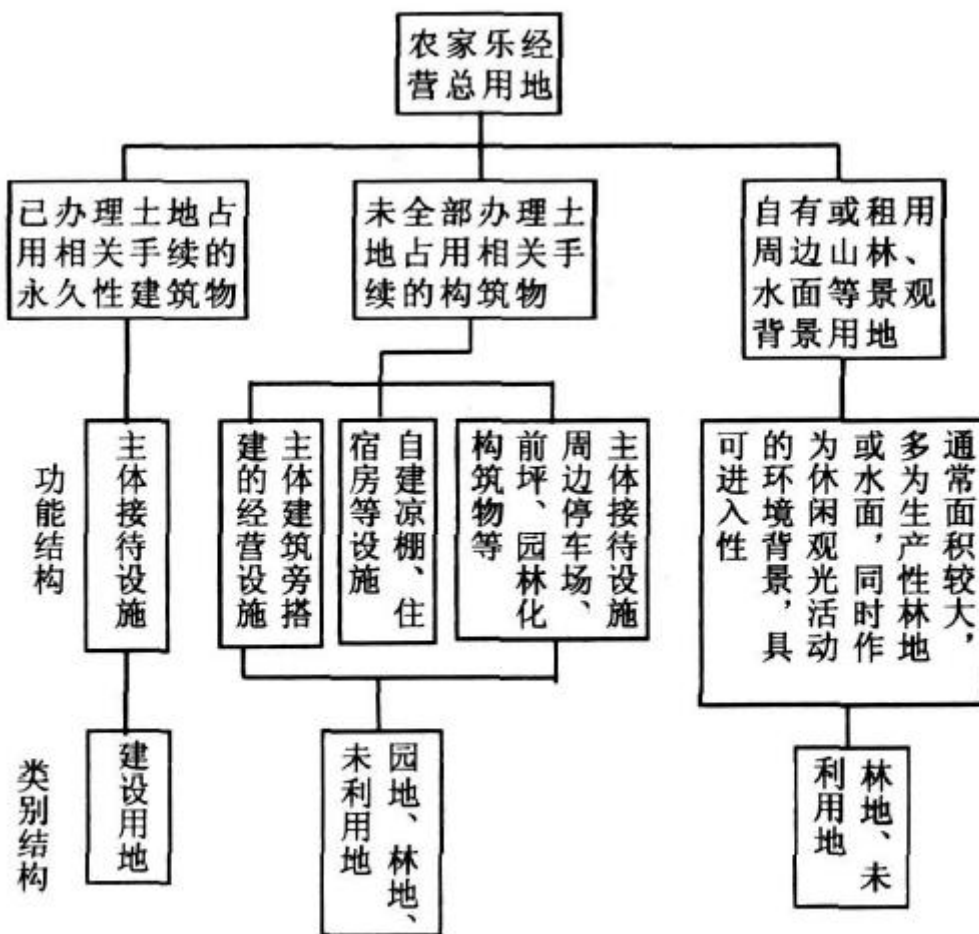


图 2 “农家乐”用地功能与类别结构

Fig. 2 Land use function and structure of “entertainment in village”

2.5 “农家乐”的用地效益分析

通常所说的效益，主要包括经济、社会和生态效益，比较直观的是经济效益即经济收入的增加。对典型户调查的资料分析表明，益阳市“农家乐”这种较低级的休闲观光农业的发展对土地利用的影响，在上述三个方面都有利好趋向。

首先，明显增加了土地经济产出。外来经营户租用的全部是荒地、河滩地或疏林地，尽管租金不高(通常为150—200元年·亩)，但直接释放了原属于未利用地的经济潜力；同时，部分经营户有面积不等的已缴纳土地使用费的临时用地，利用疏林下的空隙种植蔬菜、布置游乐设施，这些都属于土地经济收益的显性增加。其次，经营户尤其是外来投资者为了营造理想的旅游景观，通常在荒山、河滩地等有相当部分的户外绿化面积的增加，对于土地的保护和减少水土流失，增加自然景观的组分和协调性，保护生物多样性，提高自然环境的美学价值和舒适性，延缓生态环境影响向负面发展，增加农业景观斑块，都有较大的积极意义。再次，休闲观光农业的社会效益在基础设施建设、现代环境和生态理念的普及、城乡文化交流、解决农村劳动力就业等方面的表现，有目共睹，无须赘述。

需要强调的是，休闲观光农业不是第一和第三产业的简单叠加，其融合后的综合效益释放是一种 $1+1>2$ 的乘数效应，对于益阳市农村经济、社会、生态三大系统的良性互动，将产生深远影响。

由于数据可得性、准确性等方面的限制，休闲观光农业的社会、生态效益的定量分析有较大难度。所以，本研究在定量分析方面，主要探讨益阳市休闲观光农业对土地利用影响在经济效益上的表现。

应该特别说明的是，影响休闲观光农业的经营效益的因素较多，如服务质量、休闲内容、菜式质量和品种、特色旅游产品、交通区位等等，因此，“农家乐”的经营效益绝非用地这一单个因素可以全部解释。尽管如此，通过用地和经营效益的相互关系的分析，仍然能得出一些有益的结论。

为了排除总投资对于年净利润额的影响，将所有调查对象在2001—2003年的平均年利润率(2001—2003年平均年利润率=2001—2003年平均年纯利润/总投资)作为分析用地效益的主要指标，分别讨论其与总投资、用地总面积、主体接待设施建筑面积、附属设施用地面积、景观背景用地面积等的相互关系。

计算结果表明，年均收益与投资额的相关系数2001—2003年为0.78，2001—2005年为0.73，且2005年为0.08，可以看出，调查样本的投资收益最初的几年受投资数额的影响较大，随后明显减小。

**表 1 2001—2005 年益阳市“农家乐”典型户年均
投资收益和各类用地面积的相关分析结果**
**Tab. 1 Results of relative analysis from average yearly profit
and land use to typical managers of “entertainment in
village” from 2001 to 2005 in Yiyang city**

项目	结果
农家乐总用地	0.68
主体永久性建筑物占地	-0.08
未全部办理土地占用手续的用地	0.11
全封闭构筑物用地	0.31
半封闭构筑物用地	0.12
硬化地面用地	0.18
自有或租用山林、水面等景观用地	0.80

从农家乐土地利用的角度来看，总用地面积对于收益来说影响明显，相关系数达到0.68，其中又以自有或租用山林、水面等景观用地的影响最为突出，相关系数达到0.8。主体永久性建筑物和未全部办理土地占用手续的用地与收益的相关性体现不理想，应该有两个原因：一是益阳市“农家乐”一般不接待过夜游客，主体永久性建筑物的经营效益难以体现，二是未全部办理土地占用手续的地上投入有限，接待设施水平难尽人意，对游客吸引力有限。全封闭构筑物设施标准较高，用地面积与收益的相关系数为0.31，与收益呈现出一定的相关性。由此可以得出结论：农家乐的收益与总用地规模存在明显的相关性，尤其是景观用地的作用显著。

总用地中，景观用地占的比重最大，相关性达到0.96。在未全部办理土地占用手续的这一类用地中，半封闭构筑物用地、

硬化地面用地与其关联性很好，相关系数在0.86 以上,由此可见，在对未全部办理土地占用手续的这一部分用地作数量分析时，可以考虑用这两部分用地的总和来取代；同样的，我们可以用自有或租用山林、水面等景观用地取代总的用地作数量分析。

根据典型样本的调查数据，建立2001— 2005 年投资年收益(y)与主体永久性建筑物占地(x_1)、未全部办理土地占用手续用地中的全封闭构筑物和半封闭构筑物用地的总和(x_2)和自有或租用山林、水面等景观用地(x_3)的总的标准回归模型，以及与总用地(x)和自有或租用山林、水面等景观用地(x_3)的标准回归模型，各模型及检验结果如下：

2.5.1 投资收益与各类用地的总模型

$y = -0.306x_1 - 0.280x_2 + 0.804x_3$, $R = 0.904$, 方程检验: $F = 7.463$, 显著性水平: $\alpha = 0.027$ 。

2.5.2 投资收益与总用地的模型

$y = 0.677x_1$, 方程检验: $F = 5.918$, 显著性水平: $\alpha = 0.05$ 。

2.5.3 投资收益与自有或租用山林、水面等景观用地的模型

$y = 0.802x_3$, 方程检验: $F = 12.636$, 显著性水平: $\alpha = 0.01$ 。

模型及检验结果表明，模型都能够达到很好的显著性，反映模型拟合的效果不错。就总模型来看，反映投资年均收益受景观用地的影响最大，随着景观用地规模的增加，投资收益呈直线增长；相反，主体建筑和未全部办理用地手续的用地规模对投资收益的增长缺乏支撑，主要是这两部分的增加导致投入快速扩大，而投资年收益增加的速度并未随之同步增长。

进一步用如下计算公式对2001 —2005 年投资年均收益与总用地以及三类用地规模做边际分析(表2)

$$MR = \frac{|\Delta y|}{|\Delta x|} = \frac{|y_2 - y_1|}{|x_2 - x_1|}$$

表 2 调查样本边际分析结果

Tab. 2 Result of marginal analysis upon investigation samples

	农家乐 总用地	主体永久性 建筑物占地	未全部办理土地 占用手续的用地	自有或租用山林、 水面等景观用地
云龙山庄				
彬彬农家乐	0.05	2.20	0.08	0.11
神农山庄	0.67	5.54	1.20	2.06
竹韵山庄	0.49	2.00	0.80	3.20
阳光山庄	0.01	0.03	0.90	0.02
望江园	0.04	0.10	1.40	0.07
绿源山庄	0.08	0.65	0.82	0.08
杨梅山庄	0.04	0.75	0.75	0.04
李家庄	0.24	3.95	1.62	0.22

结果显示，总用地规模以及三种类型的用地规模对投资收益的边际影响有一个由大变小的过程，说明投资收益的边际效益就各类用地的规模来说并非越大越好。

计算结果同时显示调查样点的用地边际效益以神农山庄、李家庄较为典型，李家庄的总用地达到 9 700m²，其中景观用地占总用地的比重多达 95%，然而用地的边际效益却体现在主体建筑用地和娱乐建筑用地上，反映出过大的景观用地对边际效益的贡献不大；神农山庄的总用地仅有 1 480m²，然而提供娱乐用的用地面积达 700m²，接近 50%，此类用地的边际效益明显，由此可得出现阶段益阳“农家乐”用地的适宜规模：总用地 2 000m² 左右，主体建筑用地在 300m² 左右为宜。

参考文献：

- [1] 余建英. 数据统计分析与SPSS 应用[M]. 北京:人民邮电出版社, 2003 .
- [2] 刘娜. 成渝两地农家乐旅游发展对比研究与分析[J]. 成都理工大学学报(社会科学版), 2003 , 11(4):6 -10 .