

城市边缘区旅游用地类型及开发对策探析

——以连云港市为例

毛卫东¹, 马晓冬², 杨春宇¹

(1 南京师范大学地理科学学院, 南京 210046; 2 徐州师范大学城市与环境学院, 江苏徐州 221009)

摘要: 城市边缘区的景观、生态和空间优势, 使其成为城市旅游开发的重点地域。但过渡性、动态性和城乡交错性导致其在旅游用地上存在较多的规划滞后和管理无序现象。长期以来, 对城市边缘区的城市旅游、城郊旅游和乡村旅游的空间界定一直存在争议, 直接影响了旅游用地的科学规划、评价和管理。本文首次将城市边缘区范围明确到城郊、乡镇和边界地区三个层面, 运用社会变迁时空模型理论 (space-time model of social change theory) 相应归纳出城郊风景区、环城游憩带、旅游园区和旅游卫星镇等主要旅游用地类型及特征, 并就各自的开发方向进行了初步探讨。最后, 提出了优化功能分区, 推进市场圈层, 对旅游小城镇保护性开发, 提升同质化产品的质量, 以及实施刺激开发战略等对策建议。

关键词: 城市边缘区; 旅游用地; 类型; 对策

中图分类号: F592

城市边缘区往往是自然和文化交汇交融的地区, 差异化的景观、良好的生态环境及广阔的发展空间使其成为城市旅游开发的重点地域。从城乡二元结构的角度, 城市边缘区是一种在土地利用、社会和人口特征等方面发生变化的临界地区和过渡地带, 它位于连片建成区和郊区以及几乎完全没有非农业住宅、非农业占地和非农业土地利用的纯农业腹地之间的土地利用转换地区^[1]。随着城市空间的不断扩张, 农业用地结构的调整变化, 其愈发的表现为过渡性、动态性和城乡交错性的特点。有关研究表明, 在目前我国市辖区的行政管理体系下, 作为城区与乡村过渡地带的城市边缘区, 具有城区向乡村扩张和乡村向城区转化的双重特征^[2-4], 因此, 它的空间范围应该包括城郊和所辖乡镇。此外, 从城市地理空间结构的角度来看, 城市的自然和行政(人文)边界地区显然也是城市边缘区。城市空间是城市旅游开发的被动业态和载体, 实施旅游开发首先要面临土地利用问题。近年来, 部分学者对我国城郊农业旅游^[5-6]、城郊风景区^[7-8]、城市滨水带^[9]、特色乡镇^[10]、环城游憩带^[11]等城市边缘区旅游开发的用地问题进行了研究, 研究角度侧重于用地的结构和评价。但是, 由于研究视角不同, 对城市边缘区的城市旅游、城郊旅游和乡村旅游的空间界定一直存在争议^[12-13], 特别当落实到具体旅游产品的时候,

更是莫衷一是。这种状况非常不利于旅游用地的科学规划、评价和管理。为此, 本文将城市边缘区范围明确到城郊、乡镇和边界地区 3 个层面, 并对其旅游开发的用地类型及开发方向进行归纳和分析, 以丰富边缘区旅游用地的相关理论和实证。

1 城市边缘区旅游开发用地的主要类型

1.1 城市边缘区旅游用地的特殊性

长期以来, 我国对旅游用地的分类基本上集中在对风景区内部的土地利用布局或旅游景区的功能分区上^[14], 对城市边缘区缺乏关注, 不利于城市边缘区的旅游开发和土地空间布局的科学实施。实际上城市边缘区旅游用地具有自身的独特性:

(1) 开发的动态性。
①城市化进程的影响。城市空间不断扩张的地域主要集中在城市边缘区。
②旅游需求变化的影响。旅游需求随着社会经济的发展而不断走向多元化、个性化, 相应的旅游资源观、开发模式、产品形式都在不断调整。
③产业结构和布局调整的影响。无论是城市工业, 还是现代农业、现代服务业, 城市功能“演替”与“增生”影响最大的地区也是城市边缘区域, 旅游项目基本都是其从属和应变的内容。
④城市边缘风景区开发的影响。多数城市往往依山或傍水而建, 城市边缘区的自然山水往往成为旅游开发

的依托,而景区的旅游开发也不断改变着城市边缘区的土地利用性质。

(2)功能的过渡性。城市边缘区随着城市的发展,由过去的城乡混杂地、产业扩张地,向后来的城市绿地、生态屏障,再向目前的满足市民游憩、产业园区打造、城乡统筹和谐发展等演变,相应的功能也由农业、居住向环境、游憩和特色园区等过渡,且功能的一体化和综合化特征也越来越强。从旅游功能而言,以新建主题公园为代表的经济取向也渐被兼顾社会事业和生态环境的综合取向所替代,随着区域经济一体化的推进和旅游服务半径的不断扩大,有的已经演变为区域的旅游目的地,功能的多样性和过渡性表现明显。

(3)景观的交错性。随着我国城市化和城乡一体化的发展,城市边缘区受到城市和辖县城镇空间扩展的双重作用,城市的旅游服务设施不断融入,各类主题公园、旅游产业园区陆续兴建,景观特征既保留了乡村旅游的景观基质,也新生了城市旅游、城郊旅游、园区旅游乃至区域旅游的景观“斑块”,形成城市景观、产业景观、生态景观到乡村景观、异域景观的多元景

观交错共生的独特格局。

1.2 城市边缘区旅游开发的主要用地类型

哈洛德·玛耶建立了社会变迁时空模型理论 (space-time model of social change theory), 强调土地竞争和开放空间 (open space) 的保存是城市边缘区研究的两个重要领域^[15]。同样,城市边缘区旅游开发的用地矛盾也可以归结在这两个方面,只是表现形式和程度不同而已。从总体上看,城市边缘地区基本可以开发为城市旅游节点和独立的旅游目的地两种空间类型。其产品结构可以有多种划分,从地域属性上分:包括城市旅游、城郊旅游、乡村旅游和乡镇旅游;从产业结构上分:包括工业旅游、农业旅游和商贸旅游等;从旅游目的上分:包括观光旅游、体验旅游、健身旅游、科教旅游等。但是,如果从空间类型上看,城市边缘地区包括城郊、乡镇和城市边界地区 3 个层面,大致可以归纳为城郊风景区、环城游憩带 (沿山、海、湖等自然或行政边界)、旅游园区和旅游卫星镇 4 种用地类型,本文也是以此为落脚点,通过对相关文献的梳理概括,尝试归纳出城市边缘区主要旅游用地类型的开发特征 (表 1)。

表 1 城市边缘区旅游开发的主要用地类型

Table 1 Land types for tourism development in urban fringe

用地类型	开发特征
城郊风景区	用地规模受所依托的旅游吸引物的质量制约; 土地性质多样; 规划与管理相对滞后, 用地形式较为粗放混杂。
环城游憩带	自然边界的保护和开发的矛盾贯穿始终; 行政区边缘的分割和屏蔽效应明显, 旅游配套设施较差, 重复建设和资源纷争较多。
旅游园区	政策和投资导向明显, 依托优势旅游资源, 突出区域多样化产业互动。用地集约化、规模化情况良好。
	但是, 除主题公园之外的大部分旅游园区多是旅游产业性强, 产品化弱。
旅游卫星镇	旅游开发附属于本地产业, 强调旅游对原有的生产生活方式的因势利导和促进传统产业结构的优化升级, 重视对土地的精细化管理。

2 连云港实证研究

2.1 研究区基本情况

连云港市位于江苏省东北部,东濒黄海,地处我国万里海疆的“脐部”,属于暖温带与亚热带景观的过渡地带。处于东经 $118^{\circ}24' \sim 119^{\circ}48'$ 和北纬 $34^{\circ}12' \sim 35^{\circ}07'$ 之间,东西长 129 km,南北宽约 132 km,辖东海、赣榆、灌云、灌南 4 县和新浦、海州、连云 3 区及国家级经济技术开发区,总面积 32750 km²,其中土地总面积 7499.9 km²,水域面积 1756.4 km²,总人口 467.8 万;境内平原、海洋、高山齐全,河湖、丘陵、滩涂俱备,整个地貌大致可分为中部平原区、西部岗岭区和东部沿海区 3 大部分,中部平原总面积 5409 km²,约占全市土地面积的 70%,境内有大小山峰 214

座;海岸类型齐全,标准海岸线 162 km,其中基岩海岸为江苏独有,全市沿海地区面积约 1 万 hm²,主要是 700 km²盐田及 480 km²滩涂,其中可利用的占 30%,沿海岛礁共 21 个,其中岛屿 9 个,面积为 8.6 km²。

2.2 旅游发展及用地现状

连云港集名山(花果山)、名海(黄海)、名水(东海温泉)、名竹(金镶玉竹)、名石(水晶)、名书(《西游记》、《镜花缘》等)、名井(亚洲第一井)于一身,构成了独特的城市风貌和旅游景观,造就了山海相拥,港城一体,城景相融的宜人风光。全市有旅游区 20 个,风景点 120 处,山海泉林相得益彰,名胜古迹浑然一体,是全国 49 个重点旅游城市和江苏三大旅游区之一。2007 年全市接待境内外游客 918.87 万人次,实现旅游总收入 97.91 亿元。目前,连云港边缘区主要包

括：①中心城区周边依托自然山体的几个风景旅游区和依托特色产业的工农业旅游示范点；②沿海岸线的滨海和岛屿旅游区，以及与山东、徐州接壤共有的羽

山和马陵山；③以 8 个国家工农业旅游示范点为代表的特色旅游乡镇；④以灌云县大伊山旅游开发区为代表的旅游经济园区。（图 1）

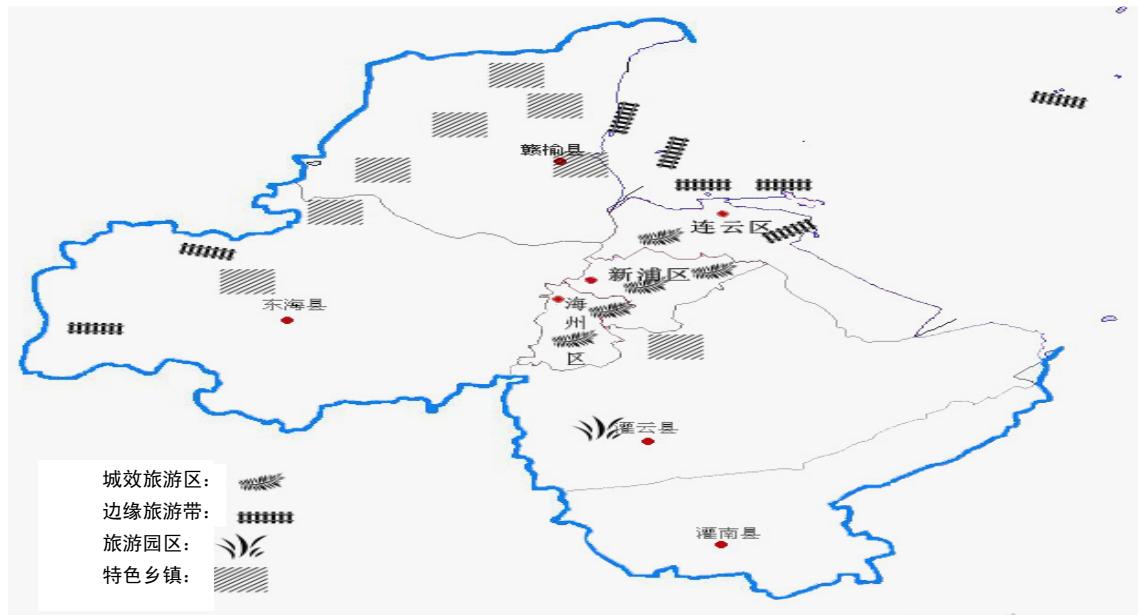


图 1 连云港市边缘区旅游用地现状图

Fig. 1 Current tourism lands in fringe of Lianyugang City

2.3 不同类型的旅游用地与开发方向

(1) 城郊风景区：重点发展休闲娱乐型旅游。

连云港的城郊风景区既包括花果山、渔湾、孔望山等知名旅游景区，也包括宿城、桃花涧、石棚山、振兴花卉园（全国农业旅游示范点）等普通旅游区，它们分散于新浦、海州、连云等主城区的近郊，“城景相融”的景观非常明显。以上旅游区无论知名度高低，还是旅游产品性质定位的差异，它们都不同程度地承担了城市公园和城市绿地的功能，与城市的公共服务设施存在互补性。与城市生活空间毗邻的独特优势，决定了城郊旅游区服务城市居民的基本职能。所以，在依托一定的旅游资源建设旅游景区的同时，必须统筹考虑城乡居民对城郊空间的休闲需求，以景区的建设带动整体环境的美化，而不是片面发展景区，造成城郊景观的明显反差。城郊旅游区的普通景区（点）必须保护好原生态环境，慎重选择开发项目，将服务对象向市民和近域的游客倾斜，开发踏青、健身、垂钓、露营等休闲旅游产品。此外，在旅游通达性好、生态环境一般的山地、荒地（非农耕地、企业废弃地等）可以规划开发大型的旅游游乐设施。

(2) 环城游憩带：重点倡导生态和谐型旅游。

城市的自然边缘带，既是自然生态系统的交汇界

面，也是人类社会与自然的密切结合地，良好的生态环境是实现旅游可持续发展的基础和保障。连云港的自然边缘环城游憩带以海滨和海岛旅游为代表。目前全市海岸线总长 162 km，有沙质、泥质、岩质等类型，已开发海滨公园 1 个，沙滩浴场 4 个（规划面积 11.2 km²，游客年容量 952 万人次），海岛旅游区 5 个。科学处理其开发与保护、生态与经济的关系，关键要控制两个不利趋势：①过度城市化对滨海特色的扼杀。海滨是城市自然本底上的独特空间，“边缘性”和“差异性”是其魅力所在。城市“近海”、“亲海”战略并不意味着对海岸空间的直接占有、改造，更不是用开发城市中心区的方式，推进海滨自然乃至社会空间的重构。当海滨从边缘走向中心，变成高度城市化海滩的时候，也就是海滨之吸引力逐渐消失的时候^[16]。②不当的旅游房地产开发造成城市“公共空间”私有化。海滨是度假旅游的天然资源与场所，滨海旅游开发必然伴随着大量的地产开发项目。在强调旅游地产与滨海的整体景观和谐，以及建筑风格的整体性和和谐的同时，特别要控制海滨开发的私有制问题。城市滨海区，首先是市民空间，然后才是游客、乃至特殊社会群体的度假空间。公共空间的非公共化不仅造成土地性质的异化，而且很容易埋下社会和空间冲突的种子。此外，城市

的自然边缘往往也是行政区边缘,连云港境内的羽山和马陵山分别与山东的临沭县和江苏的新沂市共有,保护好生态环境、大力发展生态旅游是区域间旅游进一步竞合发展的前提。

(3) 旅游园区(主题公园): 重点打造形象驱动型旅游。

主题公园是以市场为引导,投资为导向的一种特殊类型的旅游园区,发展较为普及和成熟。目前,针对城市边缘区旅游开发用地较为粗放和无序的状况,一种以政府为主导的旅游园区模式应运而生。连云港的大伊山旅游经济开发区位于连云港市灌云县境内,于2006年5月成立,旨在依托大伊山的自然景观和历史文化底蕴,通过旅游开发推进相关产业及县域经济全面发展。旅游经济园区综合了旅游和经济开发的双重功能,以一定的旅游资源为依托,通过经济园区的辐射、带动、示范功能,最大限度地发挥地区的比较优势和资源优势,实现不同产业的整合与互动发展,用地的规模化、集约化情况较好。2007年,该园区接待国内外游客27万人次,同比增加41%,而引进大型产业项目和内外资的增幅分别为70%和93%。可见,园区的产业经济还是其主体和发展方向,旅游的产品化和市场化相对较弱,旅游更多的承担形象推广和品牌打造的作用。

(4) 旅游卫星镇: 重点培育精品带动型旅游。

连云港市拥有11个国家工农业旅游示范点,其中有8个依托于特色乡镇,包括:传统制醋工业的板浦镇;新农村建设典范的宋口村;生态农业基地(瓜果、茶、药材等)的石梁河镇、石湖乡、厉庄镇、门河镇;历史文化名镇的金山镇(徐福故里);旅游度假名镇“神水仙都”温泉镇等。这些乡镇都具有传统的产业基础,涉及一、二、三等各个产业类型且分别具有不同的地方或区域特色。在旅游开发中,通过对旅游功能和市场需求的准确定位,他们确立了“以原有的产业为基础,优化提升产业结构”的旅游开发宗旨。“门河万亩药用植物园”项目带动了门河镇2000多户农民5000多劳动力从事中药材种植与销售,1000多人从事旅游服务业经营,年旅游收入达400万元;谢湖村的53.3 hm²茶园、133.3 hm²西洋大樱桃园,200 hm²珍果园,通过创建“江苏省有机生态茶果园区”,成功实现有机食品的认证转换和产业结构提升,使园区内户均年增收入超过1500元。可见,通过旅游功能的融入,特别是旅游精品的培育和带动,不仅促进了传统产业的生态化、科普化、品牌化和景观化,也大力优化提升了产业的生产环境、科技含量和产品结构,旅游与乡镇的传统产业、主导产业在整合和优化中实现了健康发

展。

3 对策建议

(1) 优化功能分区。城市边缘区的旅游资源、区位和市场方面的共性较多,为了避免重复的低层次开发,必须统筹规划,功能分区。可以借鉴美国大都市地区针对因土地耗费无节制增加导致生态环境恶化而推行的土地利用精明增长(smart growth)理念,使城市边缘区旅游开发受益达到城市经济、环境、社会的相对公平。为此,可以根据不同的旅游用地类型进行功能分区定位,使城市边缘区获得适宜的投资机会和项目,进而得到有序的发展。要特别注重保护开放空间和创造舒适环境,强调最大限度地利用已开发的基础设施,鼓励土地利用的紧凑模式,反对城市蔓延,特别是反对城市边缘区的圈地行为;鼓励在相应的功能区内填充式、集约化发展,即所谓的“垂直加厚法”^[17]。

(2) 重视市民的核心市场,圈层推进。城市边缘区开发旅游要重视市民的基本需求,兼顾经济和公益的双重效益。在立足市民核心市场的基础上,加强区域交流与合作,一方面吸引盐城、济宁等“2小时半径”的本区域市场,针对本区旅游市场的偏好和消费能力,发挥近邻的空间优势,制定科学可行的市场营销政策,逐步推进;另一方面,充分利用徐州和连云港两市的旅游资源互补、旅游市场共轭、城市区域发展的共生性等有利条件,积极推进“徐连旅游带”城市间的旅游互动。

(3) 质量提升重于形式创新。根据波特的竞争理论,低成本战略、产品差异化战略(突出特色)和市场聚焦战略(利基市场)三者是并行互补的战略体系^[18],重视发展利基市场与开发新产品、新市场同等重要。因为城市边缘区的区位、资源和需求市场相似性较大,大部分开发的都是共性旅游产品,利基市场的主打产品也是以共同性为主,差异性为辅。为此,对城市边缘区的旅游产品,应该在产品质量上下大功夫,而不能脱离实际一味强调特色和形式上的创新。相反,质量提升和质量创新才是边缘区旅游产品开发的基本。

(4) 旅游小城镇保护性开发。具有独特资源优势的旅游小镇是发展城市边缘区旅游的重点。连云港东海温泉镇,“淮北盐埠”板浦镇(百年历史的盐商美食)等都是具有地区特色的旅游小镇。但是,小城镇在城市化的进程中,往往会受外来文化的影响,自觉不自觉地引进许多所谓“现代”的事物:林立的高楼,巨大的广场,甚至店面的招牌都充斥着外来气息。然而,许多大力改造、无情割舍的东西,恰恰是维系小城镇特色和文脉的根基,其实际上与小城镇的开发和保护

并不对立，都是并行不悖的城镇发展方式。矛盾焦点在于城市改造与传统维系的关系处理。目前通常的做法是建设特色街区，让市民和外来者从中找寻城市的历史身影，但这是不得已而为的办法。小城镇的经济社会建构、建筑风貌、景观体系必须与其定位实现整体一致性。

(5) 刺激开发为主，辅以顺向开发。顺向开发强调从资源条件和市场需求入手，通过科学规划进行市场和产品的定位，从而将资源优势和区位优势转变成经济优势、产品优势。这种模式是符合通常的城市开发逻辑和开发步骤的。但是，城市边缘区具有许多边缘性特征，城市发展的重心和要素（包括人才、信息、技术等软要素）在当前或者今后相当长的一段时间内还难以聚焦于此。为此，必须从宏观刺激（激励）环境的培育为突破，包括实行优惠的投资（贷款）分配政策、建立引导型的咨询服务机构、营造企业家集聚环境、改善地区需求等措施，通过外部推动来刺激内生的发展，进而逐步推进顺向开发的有序实施。

参考文献：

- [1] Pryor RT. Defining the rural-urban fringe. *Social Forces*, 1968 (47): 202–215
- [2] 顾朝林, 陈田. 中国大城市边缘区特性研究. *地理学报*, 1993, 48(4): 317–328
- [3] 顾朝林, 陈田. 中国大城市边缘区研究. 北京: 科学出版社, 1995
- [4] 涂人猛. 城市边缘区—它的概念、空间演变机制和发展模式. *城市问题*, 1991(4): 9–11
- [5] 叶岱夫. 论郊区农业生态环境建设的几个问题. *农村生态环境*, 2001, 17(1): 60–63
- [6] 董恒年. 北京郊区休闲度假旅游用地现状及未来趋势研究. *旅游学刊*, 2007, 22(4): 48–52
- [7] 严华. 城市边缘风景地区控制性详细规划编制的探索. *中国园林*, 2006(11): 86–89
- [8] 李智勇. 关于风景区土地利用中的农民的利益分析. *经济问题*, 2008(2): 71–74
- [9] 王敬贵, 苏奋振, 周成虎, 杨晓梅, 杜云艳, 陈秀法. 区位和管理政策对海岸带土地利用变化的影响. *地理研究*, 2005, 24(4): 520–526
- [10] 刘加凤. 桂林恭城生态农业旅游用地现状及未来发展研究. *福建林业科技*, 2007, 34(4): 189–199
- [11] 李江敏, 张立明. 基于环城游憩带建设的城郊土地利用研究. *理论月刊*, 2005(5): 82–83
- [12] 吴必虎, 黄琢玮, 马小萌. 中国城市周边乡村旅游地空间结构. *地理科学*, 2004, 24(6): 757–763
- [13] 王根生, 罗仁朝, 徐必胜. 城市型风景名胜区规划策略探析. *城市规划*, 2005, 29(2): 17–82
- [14] 张娟. 旅游用地分类的探讨. *资源与产业*, 2008, 10(1): 63–68
- [15] Mayer H. A survey of urban geography // Hauser PM, Schnore LF. *The Study of Urbanization*. New York: John Wiley, 1967
- [16] 李蕾蕾. 深圳的海滨旅游开发与形象构建. *特区理论与实践*, 2003(5): 24–27
- [17] 崔大树. 风景旅游型都市的空间开发途径. *城市问题*, 2003(3): 38–41
- [18] 许峰. 可持续开发多中心管理模式研究. *旅游学刊*, 2006, 21(10): 39–44

Tourism Land Types and Developing Measures for Urban Fringe: A Case of Lianyungang City

MAO Wei-dong¹, MA Xiao-dong², YANG Chun-yu¹

(¹ College of Geographical Sciences, Nanjing Normal University, Nanjing 210046, China;

² College of Urban and Environmental Sciences, Xuzhou Normal University, Xuzhou, Jiangsu 221009, China)

Abstract: The advantages in landscape, ecology and space make urban fringe most important for urban tourism, but its transition, unstableness and interlacement lead some problems such as plan lag and disorderly management in tourism land use. Disputation has existed for a long time on the definition of spatial boundary between urban tour, suburb tour and rural tour in urban fringe, which impacts directly the scientific value, evaluation and management of the tourism land. This paper firstly defined clearly the range of urban fringe into three layers of suburb, town and boundary area; secondly used the theory of space-time model of social change to conclude the main tourism land types and their characteristics, including suburb beauty spots, recreational belt around metropolis, tourism garden and tourism satellite town; thirdly discussed the corresponding developing orientation; finally proposed a series of measures in optimizing the functional subzone, promoting the market circle and layer, conducting the protective development of town tourism, improving the quality of homogeneous tourism products, and implementing the simulative developing strata, etc.

Key words: Urban fringe, Tourism land, Types, Measures