

增城市小楼镇总体规划

专题报告

中山大学城市与区域研究中心 ● 中山大学规划设计研究院 ● 小楼镇人民政府

二〇〇三年十二月



目 录

专题之一——小楼镇经济社会发展战略.....	1
一、发展的现状评估.....	1
(一) 概况.....	1
(二) 发展的回顾.....	1
二、经济发展的背景分析.....	5
(一) 国际背景.....	5
(二) 国内背景.....	6
(三) 发展的条件分析.....	7
三、发展定位及发展目标.....	12
(一) 发展定位.....	12
(二) 发展目标.....	13
四、产业发展重点及空间布局.....	14
(一) 产业发展重点.....	14
(二) 空间布局.....	17
五、配套措施.....	20
(一) 工业园区建设.....	20
(二) 协调与荔城等周边的关系.....	20
(三) 提升政府管理能力.....	21
(四) 营造良好的创业环境.....	22
(五) 缩小村级之间的发展不平衡.....	22
(六) 加强镇中心区建设, 增强镇中心区的引力和带动力.....	22
(七) 加快民营经济的发展.....	23
(八) 推动社会事业的发展.....	23
专题之二——小楼镇旅游业发展规划.....	24

一、背景分析.....	24
二、小楼镇旅游业地位和前景.....	25
三、小楼镇旅游业发展状况.....	26
(一) 旅游业发展现状分析.....	26
(二) 旅游资源评价.....	27
四、小楼镇旅游业发展的优劣势分析.....	28
(一) 优势.....	28
(二) 劣势.....	29
五、小楼镇旅游业发展规划.....	30
(一) 指导思想、原则和目标.....	30
(二) 客源市场定位.....	32
(三) 旅游形象战略和市场促销.....	32
(四) 旅游产品开发与设计.....	34
(五) 规划空间布局.....	36
(六) 旅游业发展产业基础规划.....	37
(七) 近期战略重点项目.....	38
六、小楼镇旅游业发展对策与措施.....	40
(一) 结合旧城改造, 协调何仙姑家庙旅游区周边房屋搬迁和征地工作.....	40
(二) 建立多元化招商引资体系, 用政策鼓励投入.....	41
(三) 加强城镇规划设计, 为旅游业发展服务.....	41
(四) 加强旅游人才的培养, 提高服务质量.....	42

专题之一——小楼镇经济社会发展战略

一、发展的现状评估

(一) 概况

小楼镇地处发达的珠江三角洲地带，位于增城市的中北部，距增城市区 11 公里。东接正果镇，西连福和镇，南近荔城镇，北与派潭镇相连。全镇总面积为 138.4 平方公里，其中山林面积为 12 万亩，良田面积为 39056 亩，人口约 4.6 万人（2001 年），辖区设有 21 个行政村，1 个居委会，是增城市的扶贫山区镇。

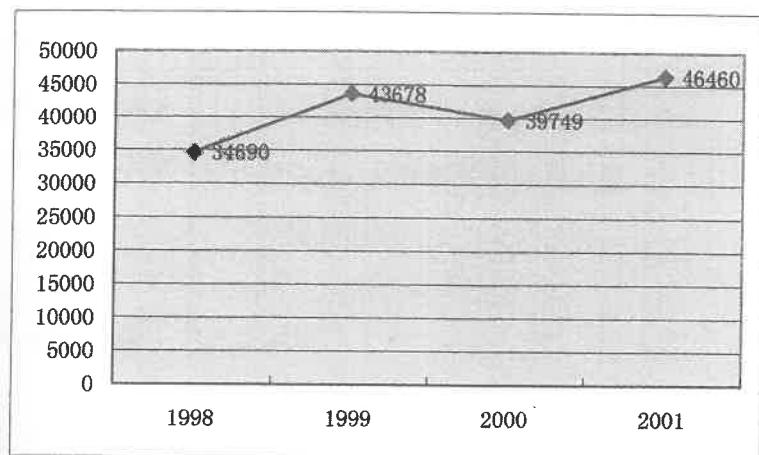
(二) 发展的回顾

1. 发展成就

——工业已成为本镇经济发展的主体。

在招商引资、发展经济方面，小楼镇政府、行政村、自然村一向注重投资环境的改善，积极搞好基础设施建设，兴建工业厂房，制订各项优惠措施，切实支持企业的技术改造，吸引各方企业到此落户安家，经过多年的努力，2001 年，小楼镇共有工业企业 170 多家，初步形成了以制罐、服装、陶瓷、工业气体、精细化工为主的轻工业生产格局。特别是在制罐及汽车配件两个行业上，已经出现产业聚集效应，1999 年有近 10 家汽车空调及其配件企业在小楼生产经营，有材料反映，小楼镇汽车空调产量约占全国汽车空调产量的三分之一。工业总产值 2001 年达到 46460 万元，占工农业总产值的 80.6%。

图：小楼镇 1998-2001 年工业总产值。单位（万元）



资料来源：小楼镇《政府工作报告》(1999、2000、2001、2002)

——农业在经济发展中仍占有较大比重

小楼镇在农业发展上十分重视农业生产的基础性地位，通过加强农田水利建设，实施科技兴农策略，积极调整农业生产结构，大力发展“三高”农业，初步形成了优质米、蔬菜、荔枝、速生丰产林、禽畜五大农业基地。冬瓜已经成为小楼镇的一大品牌，冬瓜种植的规模效应初步显现。2001 年全镇农业产值 11188 万元，占工农业总产值的 19.4%，农村人均纯收入 3286 元，农村居民存款额达 1.35 亿元。

表：小楼镇 1998-2001 年农业及农村经济发展情况

	农业总产值 (万元)	农业比重 (%)	农民人均纯收入 (元)	农村居民人均 存款额 (元)
1998	9571	21.6	3800	
1999	10546	19.4	3965	
2000	10568	21	3280	
2001	11188	19.4	3286	3154

资料来源：来自于对小楼镇《政府工作报告》(1999、2000、2001、2002)、小楼镇提供的人口资料的整理。

——以村镇市场开展的商贸业为主的第三产业得到一定的发展

目前小楼镇有 4 个市场，其在历史上就已形成，小楼镇人习惯了这 4 个市场，改革开放后，小楼镇对这些市场进行重新规划建设，现已达到一定规模，成为小楼镇主要农副产品的集散地，也是最为重要的商业贸易所在，并且带动了其周边商铺商业的繁荣及房地产市场一定程度的发展。2002 年，小楼墟占地面积达到 616 平方米，年成交额 573 万元，腊布市场占地 2200 平方米，年成交额 886 万元。

小楼有丰富的旅游资源，小楼镇通过对旅游资源的规划、招商引资和积极的开发，旅游资源的丰富的效应开始显现，旅游业的已有发展的轮廓。

——基础设施日益完善，投资环境渐趋改善

小楼镇在财政较为困难的情况下，通过自筹及向上争取支持的方式，

以获得基础设施建设的资金,集中力量加强交通、供水、通讯等设施的建设,增加了自来水供水能力,2001年达到日供水7000吨的规模,使更多的企业及群众用上清洁卫生的自来水;电话容量得到增长,已实现电话镇的目标,电信大楼也已建成;道路硬底化得到加强,到2003年将全面实现村村通水泥路,乡村道路的路况有极大的改善。

2. 经济发展中的主要问题

——经济发展总体水平较低

改革开放以来,小楼镇经济有一定的发展,但总体上说,其经济发展水平还比较低,无论是经济总量,还是人均数量均与广州市、增城市有较大的差距。2001年广州市和增城市的人均工农业总产值分别为49931元和38597、农民人均纯收入分别为6446元和4327元,小楼镇仅分别达到广州市人均工农业总产值的25.2%、农村人均收入的50.1%;与增城市相比,小楼镇也仅达到增城市人均工农业总产值的32.6%和农村人均收入的75.9%。与广州、增城的人均水平差距较大,并且有逐渐扩大的趋势。

——产业发展不平衡,第三产业发展滞后

小楼镇的产业结构以第一、二产业为主,第一产业的总产值达到1

亿元以上,工业总产值接近4.7亿元,为政府和农村创造了较多的收入。第三产业中有较大发展的是4个农贸市场及其周围的商贸业形成了一定的商业氛围,但成交额最大的小楼市场及腊布市场,平均一天成交额也仅在1-2万多元,加上一些分散的零售业务,其年成交额较小,它所能为政府或群众创造的收入有限。

旅游资源丰富,但现在停留在认识层次的居多,有关何仙姑的人文旅游资源经过规划、开发、招商引资,形成了一定意义上的旅游产品,但也仅限于门票收入,还没有产业化,对其它经济形式的带动作用有待开发。

餐饮、住宿业发展滞后。餐饮业主要以赶集者为服务对象,仅处于解决这批人吃饭的层次,因公、因私请客吃饭的饮食业或者人们旅游休闲、品偿试的饮食业严重滞后。与之相对应的住宿业的发展也严重落后。

为生产提供服务的机构少,2000年一些机构服务性的机构如国税、地税、银行等金融、财税部门纷纷撤离小楼镇,现在小楼镇仅有一间农村信用社,致使原本就不完善的生产性服务设施更加不完善。

——企业外迁形势比较严峻

不仅国税、地税银行等金融、财税部门纷纷撤离小楼镇,更为严峻的是一些企业也搬离小楼镇,据小楼工商所提供的信息,一些在小楼多年

的企业,陆续撤离了小楼镇,目前小楼镇有个体、私营企业 300 多家,与小楼最多时的 600 多家相差甚远。当然这里面有些企业由于经营问题而消失的,但更多的是搬走的。企业大量搬走,给人们在小楼投资的信心打击更大。

——农村经济发展不平衡,部分村集体经济财源贫乏

由于企业较少,村集体经济的好坏主要依赖于区位优势及资源的禀赋。小楼镇的不同村之间的经济差别较大。腊布村和小楼村由于处于两个经济中心地区,腊布村拥有最大的腊布市场;村拥有一批物业出租,其租金及市场管理费成为腊布村的主要收入来源,村集体收入年达 20 多万元;小楼村在镇中心区,建有一厂房出租,年租金也达 5 万元左右。除此之外,其它村集体经济条件都不太好,部分村维持运作完全靠扶贫资金,自身创收能力极为低下,如有的村,其集体经济年收入仅有 1600 元。

这些村经济形势处于如此情况,一个主要原因在于村集体缺乏资源或者资源没有得到有效开发,有些村收入仅靠几亩鱼塘承包出去收取承包费,财源比较单一和贫乏。

3. 问题评价

——镇中心区的带动作用较低

小楼镇政府在上个世纪 80 年代末从腊布迁到现在的镇政府所在地,其发展规模及对全镇的经济带动作用并不令人欣慰。目前镇政府所在地的镇中心面积仅有 0.8 平方公里,人口 3000 左右,只吸纳了全镇人口的 6.5%,人口城镇化的带动作用就不明显。由于人口较少,制约着镇中心区的商业、饮食、房地产及其它服务业的发展,这些服务业的发展滞后,又反过来影响到人们向镇中心区聚居的动力,由此形成了一种消极的循环。仅从商业、饮食业等服务业来说,镇中心区还不如腊布。

——资源丰富且具有一定的独特性,但开发利用效益不高

小楼镇地理环境有河有山,自然环境优美,气候温和,土地肥沃,四季宜人,无霜期长达 360 天。镇内蕴藏着丰富的白土和棕土资源。镇内有一座始建于明朝的何仙姑家庙,庙中有仙井、仙桃等。庙后有一个仙洞,附近更有一株稀世罕见、带有神秘色彩的盘龙古藤,人曰仙藤。这些资源比较有利于旅游产品的开发,并且具有不可替代性质。

资源丰富并且独特,但目前还处于待开发的状态,资源优势还没有转化为经济优势,资源利用的效率较低。

——本地人才、资金外流严重，经济的内生动力不足

近几个小楼每年都有过万在外从事生产经营活动，留在本地的主要是一些年长者或者妇女和儿童，一部分人从事汽车配件、汽车零部件的生产和经营活动，形成了一定的专业化生产和销售。在全国各大中城市中都有小楼人开办的企业，这些人中很多是生产经营能手，但却在小楼外从事生产经营活动，对小楼的经济贡献不大，这是小楼镇发展的重大损失。在外从事生产经营活动，一方面带走了大量的资金，另一方面，导致小楼的人才流失，使小楼镇经济发展缺乏内在的活力。虽然有部分小楼人在外赚到钱后回来创办了实业，为小楼发展作贡献，但此种情况较少。

——“等、靠、要”观念较浓

由于经济发展缓慢，一些干部群众对山区发展缺乏信心，对山区落后面貌持默认态度，不积极去寻求通过自身的努力而改变，“等、靠、要”思想严重，特别是部分落后村的干部及村民，此种思想更甚，由此导致发展的内在动力不足，影响经济的健康发展。

——外在限制因素较强

由于内在动力不足，小楼镇的经济主要依赖于外来力量的推动，周边地区强有力的竞争、增城市的发展战略在某些规划、以及小楼收费站

坐落在小楼镇政府附近等外在的因素，对小楼经济的发展产生影响，特别是对小楼镇的一些产业的发展有较强的限制作用。

二、经济发展的背景分析

(一) 国际背景

小楼镇虽然仅仅是一个镇，但国际政治经济环境对小楼镇的发展也会产生影响。

和平与发展成为时代的主旋律，全球经济平稳发展，亚太地区成为全球经济增长的重心、经济发展最为活跃的地区。中国、印度、越南等沉寂了几十年的发展中国家开始快速发展，成为全球瞩目的新兴工业制造基地和出口国，工业化、城市化水平也随之提高很快。

在经济全球化进程不断加快的同时，区域一体化也成为大趋势，同时，全球产业分工也发生了明显变化。一方面是，发达国家和发展中国家之间的纵向分工日趋明显，发达国家的产业结构趋于软化，制造业在国民经济中地位下降，霍夫曼系数持续降低，而发展中国家工业化水平提高很

快,劳动密集型、资源密集型产业发展尤为突出;另一方面是跨国公司主宰全球经济发展,其生产基地遍布全球,在全球劳动地域分工中扮演着非常重要的角色。跨国公司根据全球各国的比较优势,将公司内部的分工放到全球范围内,进而大幅度降低了生产成本,扩展了市场。

中国由于其经济发展的速度及特殊的条件,正成为国际制造业转移的焦点地区,发达国家的制造业向中国转移的趋势是不可逆转的。珠江三角洲地区作为我国经济最具活力的地区,越来越受到国际制造业厂商的瞩目。

(二) 国内背景

1. 珠江的产业结构面临转移和升级

小楼镇镇位于珠江三角洲的心脏地带,其发展深受整个珠江三角洲发展状况的影响。

珠江三角洲拥有广州、深圳、佛山、珠海等 10 多个城市,毗邻港澳,是我国改革开放最早的地区,拥有深圳、珠海两个经济特区,也是改革开放以来我国经济发展最快的地区和目前我国经济最发达的地区之一。

改革开放以后,珠江三角洲曾先行一步,“外引内联”、“三来一补”、对外贸易等外向型经济和乡镇企业的迅速发展,在以外资为主导的工业化和自下而上的城市化推动下,珠江三角洲成为亚太地区经济发展最活跃的地区之一,珠江三角洲大都市连绵区正成为世界最大的城市群之一。二十多年珠江三角洲翻天覆地的变化是中国改革开放成就的伟大体现。但是,在经历了二十多年的高速发展后,随着中国改革开放步伐的加快,珠三角原有的特殊政策的优势已逐渐淡化,发展速度有所减缓。

改革开放以来,珠江三角洲地区在吸引外资上主要是引进劳动密集型的产业,产品的附加值较低,是全球产业链中较低层次的产业,这些产业在珠江三角洲地区得到较为充分的发展,不再有太大的发展潜力。珠江三角洲地区要提升竞争力,维持较快的经济增加速度,保持在全国的经济地位,必须通过产业结构的调整,重点引进附加值高,在全球产业链中属于较高层次的产业,也就是要从引进劳动密集型的产业为主转而重点引进资金密集型、技术和知识密集型的产业。

在这种压力下,目前珠江三角洲地区正在开始出现较低层次的产业向后发展地区转移的现象。

2. 广州市的“东进”战略及东部板块效应的开始显现

广州市为拓宽城市发展空间,通过采用有机疏散、拉开建设的措施,力争优化结构,保护各城,因而规划确定东、南部为都会区的发展主要方向,都会的空间布局的基本取向为:南拓、北优、东进、西联。

东进战略是广州市的一个重要的都会发展取向,是广州市发展主攻方位,主要通过规划建设,拉动城市发展的重心向东拓展,将旧城区的传统产业向黄埔—新塘—荔城地区一线集中迁移,重整东翼产业组团,强化制造业基地功能,在东翼形成密集的产业带。

根据广州市的城市空间布局中的东进战略,东部板块的概念已经跃然出现,《广州市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》关于工业主要布局在广州东南部各园区,形成专业化和集中度较高的重点工业基地的意见和《广州东南部开发区“十五”计划》产业布局的具体要求,今后东部的增城将充分发挥各种优势,加快开发建设步伐,形成广州东部密集的产业带,构筑广州东部综合性工业基地、区域物流中心等,即构造广州“东部板块”。

3. 增城市的发展战略

《增城市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》指出:将增城建设成为广州东翼综合性工业基地,现代农业生产基地、生态旅游休闲区和区域性重要物流中心,确定了南部作为市政府实施“南部带动”战略的主体,同时配合广州城市总体发展概念规划,完成了《增城市南部地区发展研究》的规划。2002年增城市的《政府工作报告》提出了积极配合广州市抓好以新塘、永和、沙埔、宁西、仙村、石滩等镇组成的200多平方公里广州东部工业园的规划和建设,全力实施南部大开发,发展大工业、大物流和大房产,打造“广州东部板块”,逐步形成外向型经济和民营经济最活跃地区之一。

为此,增城确定了把增城建设成为广州东部综合性工业基地、现代物流中心、现代都市型农业生产基地、生态旅游休闲区作为十五期间的发展目标。

(三) 发展的条件分析

在国际国内发展的大环境下,小楼镇面临着更多发展机遇的同时,

挑战也会随之变得更为严峻,小楼镇在机遇和挑战面前,应充分认清形势,利用好自身有利条件,减少发展中一些制约因素的影响,抓住机遇,接受挑战,推动小楼经济在量和质上都有一个大的飞跃。

1. 优势条件

——生态环境保存较好、资源较为丰富、旅游资源具有一定的特殊性

小楼镇位于增城的北部山区,还没有大规模地进行开发,生态环境保护较好,到处是青山绿水,空气清新,拥有多个森林公园和自然生态保护区,是珠江三角洲大工业圈绿洲中的绿洲。

小楼镇资源较为丰富,除具有优美的山、河、水等自然资源外,还有丰富的人文历史资源,这些资源开发价值较高,可以作为工农业发展以及旅游业发展的基础。何仙姑家庙具有唯一性,其它任何地方都没有,其不可替代性可以作为一种十分稀有的旅游资源加以开发;盘龙古藤的直径大小及延伸规模至少在东南亚地区也是最为突出的,也具有一定的不可替代性质,也是一种珍贵的旅游资源。

除此之外,小楼镇还在报德祠、青山绿水等资源可以开发利用。

——工业中的制罐业、汽车配件产业具有一定的规模,并且出现集群效应

小楼镇的工业发展规模较小,但在制罐业和汽车配件业上却在外有一定的知名度,在小楼出现一定程度的集群。

制罐业是小楼“九五”期间发展起来的一个支柱产业。主要产品是各类喷雾罐、化工杂品罐、食品罐,小楼镇现已成为这些罐类制品的重要生产基地,以美业为首,华美、恒宝、永利莱等多家制罐企业聚集在小楼生产,初步形成了集群效应,其中美业制罐获得了 ISO9002 质量体系认证,其年产值在 1000 多万元。

汽车配件特别是汽车空调业也是小楼工业的一大特色。据不完全统计,小楼镇有汽车空调企业 10 多家,有材料反映,1999 年小楼镇的汽车空调产量占全国汽车空调产量的三分之一,成为名符其实的汽车空调生产基地。其中华阳换热器有限公司 2001 年的产值就达 7916 万元,进入新世纪,华阳公司开始在小楼增加投入扩大生产,2001 年其总部迁到小楼,设立 6 间分厂,成为小楼镇的骨干企业。

另外,小楼还出现了一批自产自销的汽车附件企业,这些企业虽然规模小、设施简陋、档次低,但与汽车配件生产企业一起,在小楼形成了

汽车配件、附件的生产氛围。

制罐业和汽车配件业的发展及集群,对小楼的经济发展是一个极为有利的条件,小楼镇可以利用制罐业和汽车配件业的现在基础及集群效应,通过扶持和引导,使它们成为带动小楼镇经济发展的两极,推动小楼经济更上一个台阶。

——有大批在外从事生产经营的人员,其较为丰富的资金、生产经营经验是小楼发展的潜在资源

小楼镇每年都有上万人在外打工,全国大中城市中都有小楼人工作的身影,其中很多人开办了从事汽车配件、汽车零件、汽车附件生产和经营的工厂和商铺,外出发展的小楼人已经形成了从事与汽车有关的生产和经营活动的气氛,并且具有了一定的规模。这些人在长期从事生产和经营过程中,资金和经验都得到了积累,很多人才从中脱颖而出,成为汽车配件、零件、附件生产和经营活动的能手。并且由于自产自销型的生产经营方式,这些外出发展的人也带动了一批在小楼本地人从事有关汽车的配件、零件、附件的生产经营,在本地也培养了一批初具生产经营汽车相关业务知识的人员。外出的和本地的这些生产经营者是未来小楼镇发展的宝贵财富,他们的潜力可以大力挖掘。

外出的这批人中,有部分人在积累了一定的资金和经验后,愿意回到小楼来发展,为小楼经济的振兴作为贡献,目前就有人已经回到小楼进行投资,也有多人在投资环境较好、与小楼接壤的朱村镇投资从事汽车配件、零件和附件的生产经营活动。

目前小楼镇的投资环境相对不完善,影响到这些人回小楼创业的决心,随着小楼镇投资环境的改善、工业园区的规划建设、政府加大优惠政策的扶持力度,原先外流的资金及人才很可能会出现倒流现象,转而在小楼本地投资。

——增城市的政策措施、人、财、物的支持

为推动北部山区的发展,增城市制定了“北部追赶”战略,以加快北部山区发展,其目标及任务是:“三年打基础,五年上台阶”。为此,增城市制定了具体支持措施,主要有从加强组织领导工作、加强山区干部队伍建设、加大对山区的扶持力度、设立山区发展专项基金、提供更为优惠的政策、加大对山区的扶贫力度、促进山区基础设施建设、优化区位环境、推进山区产业结构优化升级、加强山区的社会事业发展及抓好山区生态环境的建设与保护工作等进行全方位的支持,涉及到政策、人、财、物等各个方面。

通过以上扶持措施,力争用 3-5 年的时间使北部山区全部实现村级集体经济年纯收入 3 万元以上,年人均收入 4 5 0 0 元以上,基本消除农村年人均收入 1 5 0 0 元以下的贫困家庭,2 0 0 7 年使大部分农民过上小康生活;产业结构进一步优化,第一、二、三产业健康、稳步、协调发展,“都市型农业、生态型旅游”的格局初步形成;财政状况好转,自我积累、自我发展的能力进一步增强;科技、文化、教育、卫生等各项事业全面快速发展。

增城市的“北部追赶”战略的实施以及为此提供的政策、人、财、物的扶持,将使小楼镇获得更好的发展条件,更多的发展空间。

——镇政府的积极努力

随着我国社会主义市场经济体制的建立,政府职能发生了转变,政府不再从事微观经营活动,但这并不意味着政府职能的弱化,相反,政府职能在地区经济发展的作用更为重要和突出,主要表现在政府宏观调控和服务的职能得到加强。小楼镇政府在职能转变的情况下,正积极努力,寻求小楼镇经济社会的发展。

目前小楼镇政府为谋求小楼发展进行重大举措是聘请专家学者对小楼镇镇区进行科学规划,包括镇区建设规划、社会经济发展规划、旅游规

划、工业园区规划,通过这些规划,为小楼镇发展提供科学定位、产业布局等,明确小楼镇发展的方向;加大力度完善基础设施、启动工业园区的建设、对旅游资源进行保护和寻找适当时机进行开发等

另外还积极贯彻上级政策,特别是增城市的经济发展的相关优惠政策,为来

小楼创业的企业创造一个宽松的政策环境;积极协调与增城市及周边地区的关系,争取增城市及周边对小楼发展的提供更多的支持;大力发展社会事业等。

2. 制约因素

——经济水平低、财力有限

小楼镇经济发展的总体水平比较低,人均工农业总产值 2001 年 12572 元,2001 年完成税收 502 万元,人均完成税收不到 110 元。经济发展水平低,使政府的财政收入较少,财政收入勉强可以维持镇政府的运作及部分社会事业的发展,没有更多的财力投入到经济建设上来。工业园的开发建设、基础设施的完善、旅游资源的保护和开发、水利建设等都需要大量的资金,政府因财力而不能投入,使以上各项建设不能顺利进行,影响着

小楼经济的发展速度。

——第三产业滞后，对经济发展的支持作用较小

第三产业发展滞后，本身就影响到地方年产值的数量。

目前对经济结构比较通用的划分是分为三大产业，如此划分人为的结果，目的是便于对经济现象进行分析。其实，三大产业结构是一个地方经济发展的有机整体，三大产业之间是相互依存，相互促进的。但由于特别的原因，小楼镇的第三产业没有得到正常的成长，第三产业相对第一、二产业，其发展较为滞后。一方面为生活服务的行业没有得到发展，更为重要的是为工农业发展提供服务的行业也没有得到有效的发展，三大产业之间的相互促进作用受到限制。

第三产业发展滞后，严重影响到人们对小楼投资环境的评估，打击了人们在小楼的投资信心。

——本地人的素质较低、观念比较落后

小楼镇是增城市的北部山区镇，由于交通、通讯的不便，人们接受外部信息有一定的困难；长期的经济上的不富裕，使人们接受教育的机会相对较少；大部分人经年以农业为生，接触现代经济生活机会不多，由此导致人们的素质较低。更为严重的是，小楼镇每年都有上万人外出发展，

其中大部分是青壮年劳动力，整体素质相对较高，人才外流现象非常突出，留下来的除少部分外，大部分是妇女、儿童和年老多病者，小楼镇现在差不多人才“空心化”了。

由于长期经济发展缓慢，一部分小楼人对小楼经济的发展信心不足，更为可怕的是这种观念已经在一些村级干部人头脑中出现，一些村干部存在较为严重的“等、靠、要”的思想。

人才的流失及一部分人思想观念的落后，对未来小楼经济的发展将会带来一定的负面影响。

——小楼收费站对小楼发展具有致命性质

小楼收费站对小楼经济的发展具有致命性质。小楼收费站坐落在小楼镇中心区出入荔城的门户，小楼中心区进入荔城，必定要过收费站这一关，给小楼镇中心区经济和生活造成极大的不便。收费站的存在主要在两个方面对小楼发展产生影响，一是使人们出行不畅，二是增加成本，特别是对原材料消耗比较大的企业，材料的进来及产品的出去，都会使成本大幅度提高，减少企业的经济效益。

小楼收费站对小楼投资环境产生极为不利的影响，由于小楼收费站所有权在广州，这种不利影响还会存在下去。

——增城市的总体发展规划限制了小楼的一些产业发展

增城市的发展战略限制了小楼镇的一些产业发展。增城市的发展战略的制定是对整个增城的发展作出的规划,是一种全局性的考虑,从整体上说对小楼发展是有利的,但在产业布局、区域功能划分上,对小楼北部山区、小楼的规划定位影响到小楼的一些产业的发展。小楼在增城市的北部山区,是增城市生态农业、旅游业发展的重要地区,并且承担着增城市生态资源保护、水资源保护的重任,工业主要放在远离小楼的南部地区,这种规划容易造成市领导不够重视小楼的工业发展,同时也限制了小楼在发展工业方面对产业的选择,还要接纳南部发展工业过程中置换出来的农田保护用地的指标,使小楼镇可用于工业发展的用地减少。

三、发展定位及发展目标

(一) 发展定位

1. 区域定位: 荔城的新型郊区镇

小楼应充分利用与荔城距离近的优势,发展与荔城的紧密关系,力争把小楼镇建设成为荔城的新型郊区镇,小楼的发展外在带动源来自于荔城,而小楼成为荔城经济生活和人民生活的延伸地。

当初小楼镇政府从腊布搬迁到现在的镇政府所在地,其主要出发点是要加强小楼与荔城的紧密联系。小楼在荔城的北面,距荔城仅有 11 公里,在经济生活与人民生活方面,小楼已与荔城存在着较为紧密的关系,在资源和发展战略上两地有一定的互补性。鉴于荔城在未来增城市、东部板块中的发展地位,对小楼进行区域定位,荔城应作为最重要的参照体系是比较科学的。小楼镇要成为未来荔城休闲、旅游、观光及承接产业辐射的重要地区。

2. 经济定位：未来小楼镇经济发展应积极培育旅游业、房地产业为先导的第三产业；实行工业为主导，推动小楼镇的经济 development 上一个新的台阶；发展都市农业，确保国民经济基础的稳固。

针对小楼镇第三产业的发展现状，要启动小楼镇的第三产业，应以旅游业开发建设为先导，通过做好宗教旅游、绿色旅游、休闲旅游，带动餐饮、住宿、商业等服务性行业的成长，培育第三产业的发展，增强与荔城的紧密关系；房地产发展首先应与旅游、休闲业的发展相配套，开发旅游、休闲房地产业。远期可根据东部板块发展，荔城人口的大量聚集，发展居住型的房地产业，成为荔城人居住、生活、休息地。

推动地方的经济快速发展、提升地方经济实力，工业发展是最为有力的因素，作为山区的小楼镇，虽然发展旅游业、生态农业有较好的条件，也能取得一定的经济发展，但要实现旺镇的目标，还是要靠工业发展。因而，小楼镇经济发展要以工业来主导，通过发展工业，实现小楼经济的增长，提高人们的生活水平。工业发展要根据自身的条件、增城市的发展战略及东部板块的产业特点有所选择，既符合环保要求，又有自身的特色。

农业是国民经济发展的基础，未来小楼镇的发展要把农业发展放在

重要位置，发展都市型农业，以巩固经济发展的基础。

（二）发展目标

1. 社会经济发展的总体目标

到规划期末，把小楼镇建设成经济繁荣，结构优化，设施齐全，人民生活富裕、环境优美、社会文明的现代化花园式城镇；集旅游、休闲（包括休闲房地产）、轻型工业、生态农业为一体的荔城新型郊区镇。

2. 分阶段实现的目标

——近期目标（2004-2008年）：

经济发展速度较快；旅游资源得到较为充分的开发和利用，旅游业已经产业化。宗教、绿色旅游的经济效应和社会效应已经得到较好的显现；休闲旅游业开始发展，具有一定规模的旅游、休闲房地产业已在小楼出现，餐饮业、住宿业等配套设施有了一定的发展；工业园区基地效应开始出现，工业出现较快速度的发展，工业特色逐渐形成；农业稳定发展，农民收入稳步提高，基础地位得到加强。

——远期目标(2009-2013年):

经济实现效益和速度的同步增长;已经形成成熟的旅游、休闲市场、房地产业等第三产业在国民经济中占有重要地位,并实现了与第一、二产业的良性互动。真正成为集旅游、休闲、轻型工业和生态农业为一体的荔城郊区镇。

四、产业发展重点及空间布局

(一) 产业发展重点

1. 旅游业发展及其它第三产业

——旅游业

旅游业是二十世纪后期以来世界经济的一大热点。旅游业是因人们生活水平提高而加速成长的一项产业。改革开放以来,随着我国经济的快速发展和人们生活水平的明显提高,旅游业也从无到有,从小到大,显现出旺盛的生命力。小楼不但有着世上唯一的何仙姑家庙、东南亚称最的盘

龙古藤、还有报德祠、生态农业、邓山竹坑水库、吉洲岛以及保护较好的青山绿水等丰富的旅游资源;因其地处珠江三角洲核心地带,从而更重要的是有着非常巨大的旅游客源市场。同时,旅游业的发展还可以促进小楼环境的保护,提高小楼的知名度。

小楼旅游业的发展需要突出四点:一是要对旅游资源进行科学的规划和合理的开发,形成以政府为主导,社会资本为主力的旅游资源开发体系。二是要加强对单个旅游资源、整个小楼旅游目的地形象的包装和宣传。只要宣传促销得当,一个很普通的旅游目的地可以发展成为一个“炙手可热”的旅游目的地。三是要加强与周边镇的旅游资源的联合开发,整合更大范围内的旅游资源。四是要注意住宿、餐饮、商业等设施的发展。

小楼镇旅游业发展目标是要发展成为旅游和休闲度假旅游为一体的旅游目的地。

——房地产业

小楼第三产业还处于较低水平,镇内缺少大型居住小区。小楼房地产业的发展不但有利于形成新的经济增长点,而且有利于改善本地的投资环境。由于小楼旅游业、休闲业的开发在即,对房地产有一定的需求,并且东部板块的推进,荔城的工业将加速发展,人口将会急剧增加,未来小

楼将成为荔城人口外迁居住的较为理想的场所,对小楼的房地产也有一定的需求。大力发展房地产业,将带动相关建材、装修等产业的发展,刺激经济发展;另一方面,通过房地产业的大力发展,建设一些中高档的居住小区,将有利于吸引更多的港商在这里居住消费,吸引更多的中高级人才到这里安家创业。目前,小楼之所以难以吸引高素质的人才,一个重要方面就在于难以为高素质人才提供他们需要的生活条件。

小楼房地产业的发展首先是发展与旅游、休闲配套的房地产业,以档次高为主。远期发展居住型的房地产业,以满足荔城人口居住郊区化的需要,一般应以中高档为主。

2. 工业发展

小楼镇的工业发展的选择应主要根据广州市的产业转移、增城市的工业发展及小楼的现有工业基础为标准的。

随着广州城市空间的向东拓展,东部板块开始升温,东部板块将成为广州在未来10年、20年的经济快速增长的主要地区,也就是广州城市向东扩张最重要的地区。广州市的“十五”规划,确定将“黄埔—新塘—荔城地区”发展成东翼大组团,强化制造业基地功能,承接广州市传统产

业的转移。

东部板块的加速发展,给小楼镇的发展提供了良好的机遇。从地理位置来说,小楼镇正好在“黄埔——新塘——荔城地区”向北延长线上,随着工业沿着这条线向北推移,小楼镇将被纳入到东翼大组团中。因此,小楼镇的工业发展,必须与东翼大组团,特别是荔城地区的工业发展结合起来。

按照增城市2002年10制定的《关于加快工业发展的决定》规定,未来增城市的工业方向是优先发展电子信息、环保等高新技术产业;重点扶持汽车摩托车及其配件、机械、钢铁、纺织服装、皮具制鞋、农产品加工等支柱产业;利用高新技术,改造提高食品、化工、建材等传统优势产业。这与广州市的“十五”对东翼组团制造业基础的规划相吻合。小楼的工业发展规划制定应以此为基本思路。

根据增城市的工业发展规划,小楼镇发展工业的选择应以无污染的轻型工业为主,既符合环保的要求,达到发展工业和保护环境的目,又与增城市对工业发展的规划相一致。具体来说,小楼镇工业可选择汽车配件、汽车附件、纺织服装、农产品加工、食品加工、电子信息、环保等行业作为发展的重点。

在工业发展方面,小楼镇要加快工业园区建设,按照增城市的工业园区的开发要求,高起点、高标准地对工业园进行规划建设。

工业发展要按照产业、产品集群发展的原则,对可能形成集群发展的产业或者产品,应积极创造条件推动集群化的发展。如小楼镇的制罐业、汽车配件和附件业,目前已有了集群化生产的雏形,小楼镇今后可以对这些行业重点加以扶持。

积极扶持民营工业企业和发展,鼓励民营工业企业进工业园办厂进行生产,采取一些特别的措施,吸引在外发展的小楼人回家乡创办实业。

加大对环境的保护力度,严禁污染大的生产企业进入小楼,工业园区及工业生产地要配置污染处理设施;严禁无规划地开设工厂进行生产。

3. 农业

农业是人类赖以生存基础,具有不可替代的特殊功能,是永恒产业,小楼应把农业作为发展战略中的一项重要内容。

——以培育品牌、名牌为核心,加快对现有农业产业的技术改造

小楼镇在农业产品上有一系列具有竞争优势的品种,在中国加入WTO后,应该,而且必须加强名牌产品的开发、宣传。通过研究、开发、

引进等多种形式,提高现有产品的技术含量,优化产品结构,满足市场的需求。在农产品的生产中,实施科学、高效、规范的生产技术和管理方法,建立有效的农产品质量保证体系,全面推行 ISO9002 质量和 ISO14000 环境控制标准,在此基础上,制定相应的生产操作规范,质量标准和检测标准,规范农产品生产、加工、贮运、销售的行为,从而提高产品的市场竞争能力。同时,加强对农业生产资料的质量监测、农业生态环境的监测、农产品质量的监测和农产品市场的监管,建立健全农产品质量监测体系,确保农产品的质优、畅销和高效。

——大力发展都市型农业

小楼镇的农业在经济一直占有较大的比重,但多元化农业生产模式得到发展,蔬菜、水果、水产、丰林、禽畜构成了小楼农业生产的主要内容,近期内小楼镇农业发展仍要以以上这些生产内容为主,并积极引进一些适合小楼生产的新型“三高”农业品种。随着旅游业、工业的进一步的发展,未来小楼镇的农业比重可能下降,这种下降是正常的、决不是意味随着农业要消极萎缩。相反,随着小楼镇经济的发展,与荔城关系的越加紧密,越需要增加农产品的供应,菜篮子工程地位作用也日益重要。都市型农业特点是以鲜菜、蛋、鱼、肉、禽、奶、果、花卉等为主要内容,这

是都市化不可缺少的重要部分。农业是人类赖以生存基础不可替代的特殊功能，是永恒产业。

——加强农业生产的服务体系建设

小楼镇在农业发展过程中，家庭承包制和公司+基地+农户的两种生产模式在农业发展中起了积极作用，但也出现了一些问题，前一生产模式出现了生产力不高的情况，后者存在分配不均，特别是存在对基地所在地的农业发展带动作用不强的问题。

针对两种生产模式的不足，镇政府未来在继续推进这两种生产模式之外，工作重点应放在提高农民的生产能力，要加大力度对农民进行农业产业化指导，提高农民农业生产的商品化意识；大力培植农业服务体系的发展；加强农村组织的建设，增强农村组织的战斗力。

——注重环境的保护

农业发展也会对环境造成破坏，小楼镇在发展生态型的“三高”农业过程中，要注意对生态环境的保护，实现农业发展与生态的保护协调发展。

(二) 空间布局

1. 经济空间布局

由于历史的原因，小楼镇目前有两个经济比较活跃的中心，一是目前小楼镇政府所在地的镇中心区，二是原小楼镇政府所在地腊布。

镇中心区由于是现在镇政府的所在地，聚居了近3000人口，因而商业和工业都有一定的发展，从全镇来讲，商业不如腊布，但工业是全镇发展最好的，小楼镇几个比较重要的工业企业都在此。

腊布是原镇政府所在地，其发展基础较好，并且拥有较为广阔的腹地，较为便利的交通，是全镇人口最为集中的地区，是镇中心区人口的2-3倍，目前腊布在依托农贸市场的情况下，商业及农产品贸易业在全镇最为发达，具有较大的工商业的发展潜力。

另外还有两个规模相对较小的市场，围绕市场也有一定的商业贸易业的发展，但与小楼及腊布规模相比，存在较大差距。

由于自然资源及地理状况的差别，在小楼镇的一些村还形成了一些农业经济发展活跃点，比如西镜为中心的冬瓜生产、久益的万亩荔枝园、

竹坑水库的水产养殖、邓山及西部的丰产林生产等。

今后小楼镇经济发展的空间布局仍应以镇中心区及腊布为经济发展的中心,镇中心区作为主中心,腊布为次中心。未来工业园的发展,在工业园及其周围将会产生新经济增长点,但其与镇中心区临近,两个经济发展点将会融合在一起,不分彼此,因而主中心应作出调整,范围应包括江坳工业园在内。小楼镇的经济应围绕这两个中心展开,带动其它点的经济发展。

镇中心区在未来小楼镇的经济发展中,应作为最为重要的地位进行布局。作为镇政府所在地,是全镇经济管理、社会管理及社会事业的发展中心地区,与荔城地区较近,并且具有何仙姑家庙、盘龙古藤和附近的吉洲岛等丰富的旅游资源,因此主中心应作为第三产业发展是主导地区。第三产业中的主要行业都应重点放在镇中心区内,如旅游业、休闲业、为休闲配套的房地产业、住宿业、餐饮业、商业、金融、保险、信息、咨询等应以镇中心区为核心进行布局。

目前具有了一定的工业基础,未来镇中心区工业发展应有张有弛,有限度地发展。原则上小楼镇未来的工业项目以进入工业园为主,现有的工业企业实行自愿进园的措施,只要愿进,应积极支持,如不愿进,也不

勉强。因而镇中心区现有的工业企业如不愿进入工业园,应允许其继续在镇中心区发展。新的工业项目出于集群发展的考虑,不进工业园,在镇中心区现有的工业用地的范围内,也是可以的。

腊布在未来小楼镇发展中,可以作为次一级的经济发展中心而存在。其产业以第三产业中的商贸业为主。腊布现有的商贸业地位应在未来得到加强,同时要增加一定数量、档次较高的餐饮业,规划建设好 1-2 个农产品或者零售商品的专业批发市场。

江坳村的工业园及其周围地区在未来小楼镇的发展布局中,是小楼重要的经济增长点而存在,应划入镇主中心,以增加主中心的经济实力及带动作用。这一增长点以工业园为核心,其产业主要以工业为主,同时适当配置为生产和生活服务的第三产业。

在二龙、久益、西境、邓山、竹坑等农村还可以形成一定的经济发展点,可以根据自身的资源,发展特色种植业、养殖业、旅游业、休闲业、商贸业、零售业。

2. 产业布局

——第三产业布局

观光旅游主要以镇中心区的何仙姑家庙、盘龙古藤为主要景点,联合腊布的报德祠、久益的万亩荔枝园、西境的冬瓜基地及邓山、竹坑、青径等青山绿水的资源开发的旅游景点。

休闲旅游主要布局在吉洲岛、邓山、竹坑水库,这些地方,青山绿水,空气清新,适合人们休闲度假。

房地产业主要是配合旅游休闲业的发展,主要布局在旅游景点。

商贸业主要布局在镇中心区、腊布,二龙等地可以适当分布,另外旅游景点、工业园、农村中也可以分布一些零售业、商贸业。

餐饮业、住宿业主要为旅游业、休闲业配套,应重点分布在旅游景点及镇中心区,腊布的可以布局一定规模及档次的餐饮业。另外在镇中心区可规划规模适当的餐饮业一条街。

为生产提供服务的金融、信息、保险等第三产业,主要布局在镇中心区,工业园也可适当分布。

——工业布局

未来小楼镇工业以园区发展为主要形式,分布在镇中心区和江坳两地,其中主以江坳工业园为主。江坳工业区内主要以制造业、农产品加工、食品加工、及高新技术产业、环保产业为主。

鉴于镇中心区的经济中心地位,已经有全镇最强大的工业基础,可适当布局一定规模的工业,主要行业以目前的制罐业、汽车配件、附件为主。

其他地方原则上不再进行工业布局,以保护环境、节约土地资源。

——农业布局

农业布局主要根据自然资源、地貌状况及现有基础进行,可以实行组团式方式发展。

以西镜为中心形成冬瓜生产组团、可根据市场行情向外围扩张。

邓山、二龙、青径西部山区形成丰产林组团,但为保护生态环境,丰产林应保持在现有规模,不再大规模地扩大生产。

以竹坑水库为中心的水产养殖组团,在腊布圩周围可适当布局家禽家畜饲养基地。

以久益万亩荔枝基地为中心的水果种植基地。

各村可根据自身情况,发展一批具有地方特色的农业种植及养殖业。

农业是可以比较容易转变经营种类的,所以在今后的发展过程中,可根据条件的变化、市场行情的转变而改变农业经营的种类,以适应外部市场,维持小楼农业的稳定发展,巩固小楼的经济基础。

