

近代双廊镇用地形态演变探究

赵鹏

云南建设学校

摘要：近代的双廊镇在旅游业快速发展的时代背景下，村镇用地快速扩张，村镇发展面临着生态环境破坏、用地结构不合理等问题，研究意在探索近代双廊镇用地形态演变规律、演化动力和新的发展策略，为今后双廊镇和类似地区的村镇发展提供思路和线索。

关键词：双廊镇；用地形态；演变发展；建设策略

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2021.20.010

一、引言

双廊镇地处云南省大理市的东北端，洱海的东北岸，属于省级历史文化名镇，因其独特的历史发展、人文风俗、自然环境和生产生活方式等优势，是环洱海地区弥足珍贵的旅游资源。然而随着双廊镇旅游业的发展导致了村镇用地形态的快速演变，同时出现了生态环境破坏、用地结构不合理等许多问题，本文以双廊镇为案例研究其用地形态演变及背后的动力机制，为类似地区村镇的发展提供可借鉴的思路。

二、双廊镇用地形态演变历程

2000年之前，双廊镇的旅游业处于停滞状态，基本处于宁静渔村的自我发展阶段，是典型依据道路与耕地分布的传统村镇。这一时期的双廊可以称为自然发展时期。

2001年至2010年期间，双廊以缓慢的节奏走入人们的视线，旅游业渐渐发展，这一时期的双廊可以称为旅游业发展的萌芽期。

2011年至2015年期间，在社交媒体的疯狂炒作下，大量外地投资者涌入双廊，大量国内外游客慕名而来，旅游业发展达到了白热化程度，这一时期的双廊可以称为旅游业的爆发时期。

2015年至今，洱海保护力度全面加强，双廊旅游业进入全面整顿的阶段，旅游业发展回归理性。这一时期的双廊可以称为旅游业发展的理性探索时期。

三、双廊镇用地形态演变现象

（一）传统集镇的用地形态

2000年以前，双廊是传统的白族聚落，整个镇子呈狭长的带状团块型沿南北方向分布，村落团块沿耕地与湖岸自由分布，村子间有耕地交错分布，村子间界限清晰。

镇子北面的双廊村为居民最大的生活空间，向南则有大建旁村等村子，呈零星状分布。在大建旁村的南侧分布有较充足的可用建设用地，湖岸线明显。当时的玉矶岛和双廊村还没有完全相连，岛上主要有五六户以渔业

为生的居民，只有一座简易的木桥供人们行走。岛依旁是渔民日常活动的主要区域，但这一时期在这里居住的渔民并不多，可供建设用地比较充足。

（二）旅游业萌芽时期的用地形态

2000年至2010年期间，随着赵青与杨丽萍的别墅落成，2004年以后南诏风情岛游客码头和外来投资者客栈的建成，缓慢发展的双廊旅游业不断吸引着外来人口的进入，随着人口的增加，镇里的建设用地也逐渐开始扩张。

这一时期是双廊旅游业发展的萌芽时期，镇区内还分布有充足的建设用地，但整个双廊镇开始向建设用地更充足的南面扩张，从最北端的双廊村至最南端的大建旁村逐渐开始连为一个整体，村之间的界限不再明显，西面的湖岸线开始出现了建筑，自然湖岸线开始难以辨认。

这一时期，建设区最集中的是区镇南面入口处的临街片区，因为新的环海路在这一时期建成，便捷的交通吸引了大量居民来道路两侧建房。南面的大建旁村和岛依旁在整体规模上略有扩张，两个村子逐渐开始连接在一起，因为优越的海景资源和空地，大建旁村南侧的空地也开始受到旅游投资者的青睐，其中海地生活客栈就作为第一家外来投资客栈坐落在大建旁村，从此开启了双廊海景客栈建设的先河。

（三）旅游业爆发时期的用地形态

2011年到2015年期间，环洱海地区旅游业快速发展，随着大理环洱海公路的通车，尤其是在大量民间资本的涌入和新媒体的渲染下，双廊成了大理-丽江-迪庆这条黄金旅游线路上的重要节点。

在这一时期，双廊的建设也进入爆发时期，建筑工地遍地开花，虽然村镇的整体形态相比上一时期没有大规模的扩张，但镇子里能够用于建设的用地几乎已经全部被占用，整个镇子已经连接为一个整体，原来村子间的界限也完全消失了。大建旁村的空间形态扩张是最明显的，村子由原来的西北片区大范围向东南沿湖一带扩张，各式新建的客栈、酒吧和商店等建筑已经覆盖了大建旁整个村子。在古镇的其他核心区域，投资者见缝插针地租地建房，建筑密度不断增大，人口快速增加，传统的聚落空间不断被破坏。

（四）理性发展时期的用地形态

2015年至2019年期间，在洱海保护的背景下，双廊镇旅游业的发展不再采取资源掠夺式的开发模式，而是更加注重生态环境保护、地方文化遗产与古建筑、优秀

民居的保护,随着一系列生态环境修复工程、基础设施改造提升项目、古镇街巷空间改造提升项目相继实施,2019年9月,双廊镇被命名为“云南省特色小镇”。

进入这一阶段,双廊镇的建设日趋理性,聚落空间总体形态依然沿洱海西岸呈现带状以组团分布,民族文化一条街穿镇而过,连接各个组团。相较于2015年,部分洱海湖岸线逐渐恢复(其中2018年洱海周围划设“三线”,滨海客栈和违章建筑就拆除59家),双廊镇区的形态向南北和向东面靠山相对平坦的地区有所拓展,原有核心区域用地压力得到缓解。

四、双廊镇用地形态演变过程中积累的问题

(一) 生态环境遭受破坏

2000年以前,双廊属于传统的白族村落,当地人靠种植业和渔业维持生活,以其濒临洱海的天然优势,风景宜人,人与自然和谐共处,生态和谐。2001年至2010年期间,随着媒体曝光度和宣传力度的增强,更多的淘金者和游客开始进入双廊,双廊此时处于旅游业小规模发展的演变时期,涌入的人口数量相对有限,道路拥堵、废水污染、垃圾污染等问题还不算明显。2011年起外地投资者蜂拥而入,租地、建房、开店在双廊愈演愈烈,双廊称为了真正的大工地,此时涌入双廊的人口已经严重地超出了当地生态环境的承载能力,基础设施已经远远跟不上服务的人口,尤其污水处理的设施严重落后,污水违排乱排现象随处可见,对洱海的污染也日趋严重。

(二) 土地资源日趋紧张

2000年以前,村镇聚落主要分布在洱海沿岸的平坦地段,东面靠山,西面临海,村镇建设用地充足。2001年至2010年期间,由于旅游业的兴起,开始有居民在湖岸滩涂上修建住宅,同时已经出现少量沿海岸建的客栈,但镇区仍有可以开发的建设用地。2011年以后,双廊镇进入快速发展阶段,双廊开始爆发性建设,投资者见缝插针,临湖的岸线被大量临海客栈淹没,镇内几乎所有能建设的用地都被建成客栈、商店或酒吧等,甚至镇内原有的供村民活动和休憩的广场、传统赶集地都被挤到了集镇的边缘,建设用地几乎处于饱和状态。

五、双廊镇用地形态现代演变因素的探讨

(一) 市场因素

市场因素主要指旅游产业的发展和民间资本对村镇用地形态的演化带来的本质影响。旅游产业的发展和民间资本的涌入是直接影响双廊镇用地形态变化的主导性因素。

(二) 行政因素

行政因素主要是指国家和地方政府在环洱海地区发展的不同阶段制定的政策或管理措施起到的主要作用。

(三) 社会因素

社会因素主要是指快速的城镇化进程、交通条件的改变和外来人口的涌入对村镇用地形态的演化带来的影响。

(四) 文化因素

文化因素主要是指当地传统文化和外来的现代文化在村镇用地形态演变的不同阶段起到的影响作用。

六、双廊镇用地发展的建议和策略

(一) 调整用地布局,人退湖进,生态优先,重构生态平衡

纵观双廊镇的发展时期,随着旅游业从萌芽期到爆发期,人们在经济利益的驱使下,始终忽略了生态环境保护的意识。随着旅游业的迅速发展,双廊的人口严重超出了当地环境的承载能力,用地布局更加不合理。

因此在生态保护层面双廊镇可从以下三个方面探索建设策略:一是政府主导,完善双廊镇生态环境保护的相关政策和管理措施,严格按照相关法律法规进行开发利用,规范开发行为,落实洱海保护管理条例、大理市洱海生态保护“三线”划定方案和生态蓝道建设工程等。二是进一步完善生态环保设施和旅游基础设施,加强旅游环境整治,落实好旅游步行道建设、供配电建设、供水排污设施建设、垃圾处理设施建设等项目。三是加大宣传,全民参与,牢固树立“绿水青山就是金山银山”的发展理念,人退湖进,保护好洱海。

(二) 合理用地开发,提高用地效率

从双廊镇的建设发展过程来看,在2015年以前用地的建设都是属于粗放型扩张,2015年以后在洱海保护背景下,随着规划和相关管理措施得到有效的实施,双廊镇的土地使用得到了统筹的布局和管理,建设用地的增减得到了有效的控制。

因此在用地开发层面双廊镇可从以下三个方面探索建设策略:一是编制切实可行的双廊镇发展规划方案,并确保规划得到有效实施。二是在充分尊重上位规划和建设现状的基础上,围绕特色产业空间发展需要,进一步优化空间布局,促进产业、旅游、社区和文化的有机融合发展。三是进一步规范建设项目的规划、审批、建设和管理程序,合理安排建设项目的规划,提高土地利用效率。

参考文献

- [1]王尉,苏晓毅,曹崇杰.云南省大理市双廊镇空间形态分析[J].小城镇建设,2009(12):82-88.
- [2]王禹皓.大理双廊当代聚落空间演变研究[D].昆明理工大学,2017.
- [3]贾笑沛.环洱海地区传统村落旅游开发模式比较研究[D].大理大学,2017.