

城市更新中传统村落保护发展的路径探索与思考

——以广州市黄埔区南湾传统村落更新改造为例

丁卓明

广州市城市规划勘测设计研究院

摘要：广州的城市更新已经进入快车道，不同于一般旧村改造的“推倒重来”，在面对传统村落的更新改造中需要有创新的思路和做法，才能做到“以保护促发展，在发展中求保护”。本文结合南湾传统村落面临的实际问题，结合其在城市更新中的实际做法，总结传统村落在城市更新中通过保护思路的转变、强化保护发展规划引领、保护与规划有效协同、有效的激励政策等多种切实可行的创新性做法方式，是可以打通传统村落的更新改造路径，实现保护和发展的并重，以期在未来十年广州即将实施的多个传统村落的更新改造提供可借鉴经验。

关键词：传统村落；城市更新；保护发展规划；政策组合；南湾；广州市

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.02.005

一、引言

广州是首批国家历史文化名城，2000多年的城建史，留下丰富历史文化遗产，也铸就城市深厚的文化底蕴。2009始，广州在“三旧”改造领域进行探索和实践，如今已经走过10年，迈向了内涵不断扩展，领域不断扩大的城市更新时代。据统计，“十三五”期间，广州城市更新盘活用地为64平方公里，许多“三旧”地区面貌焕然一新，有效改善人居环境并贡献了宝贵的“广州经验”。在城市更新实践进程中，也涉及不少的传统村落，可以看到，在富有广州特色的市场机制推动下的传统村落保护发展，机遇与挑战并存。主要体现在：经过引导的市场力量，可以让已经失去造血机能的传统村落重获新生，而缺乏约束和监管的资本力量也可以将传统村落反噬，使其消亡。随着“十四五”广州提出要着力做强城市更新、人工智能与数字经济“双引擎”，新一轮城市更新进入快车道，未来十年更新涉及更多传统村落。因此如何保护传承好传统村落，解决好传统村落发展面临的困境，让其发挥历史文化价值，是需要面对的重要课题。本文通过对广州市黄埔区南湾传统村落更新改造的实践探索总结，为传统村落的保护发展提供了一种新的思路。

二、南湾村的认知和面临的问题

南湾村位于广州市黄埔区，黄埔区也是全国首个区级“三旧”改造改革创新试点，该区提出力争在2022年底完成66个重点旧村改造项目的方案审批、签约拆迁和开工建设，隶属穗东街辖内的南湾村也被纳入重点改造

项目的范围之内。

（一）历史文化价值

南湾村建村于明朝洪武29年，村落所在珠江三角洲冲击平原，水网纵横，良田百亩，是颇为富裕的“鱼米之乡”。选址上充分考虑了山形水势的地理环境特点，东北部牛山为靠山，南部的南湾涌由东向西环抱南湾，呈现“水环村”的格局，带活了一条村的生气，地理格局上表现出“近水、近田、近山、近交通”，颇为理想，也深刻的反映出村落与地理环境之间的依赖关系。如今，“山-江-河-田-岩-村”整体空间格局依然保存较完整，旧迹风物众多，2016年，南湾村被列入广州市91条市级传统村落之一。

（二）岭南传统水乡格局

在村落空间布局上，南湾村呈现典型的“梳式”布局特点如下：

1. 巷深坪阔，曲直井然

南湾村以麦氏为大姓，每一代分支分居，虽分为两片先后建设，但均遵循着共同的形态组织，结构清晰（图1）。街巷空间由“主街—小巷”两级体系构成，

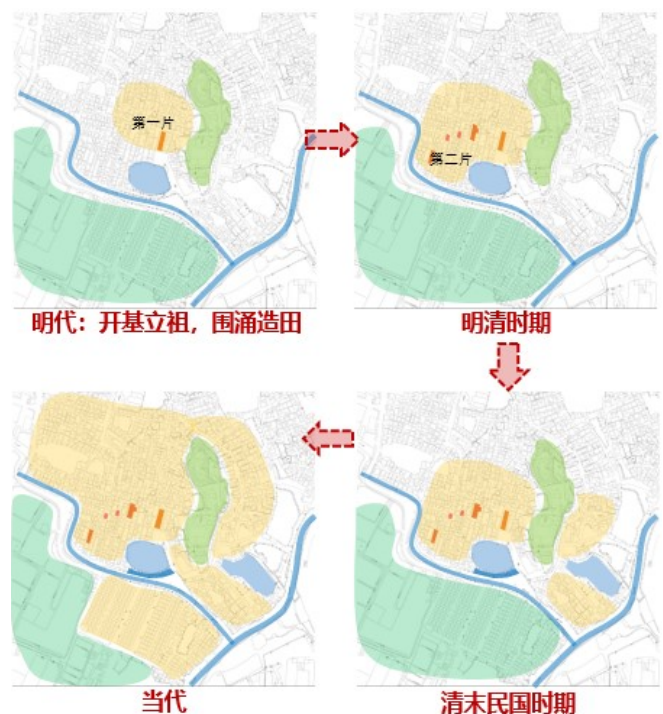


图1 南湾村落格局演变图

资料来源：《黄埔区南湾传统村落保护和发展规划》

具有明确方向感和序列感的村落肌理，巷道肌理纵深长、巷道深，纵向巷道、横向巷道均相互平行。主要由东西向主街（南约大街）和次级巷道（皆佳街、履理里、重光里等）骨架组成。主街东侧始于麦氏宗祠，主要负责沟通对外交通，街面用三板长条形大麻石铺砌，宽度较大，连通性强；次一级巷道垂直主街纵向发展，主要承担内部联结，为生活性功能，相对较窄，南面开放、北面封闭且多为尽端道路，连通性较弱，多数仍保留青石板铺地，巷口皆设有牌坊。

2. 宗祠居住空间布局

宗祠为村落公共活动的重要场所，也是梳式布局的核心空间，地位特殊，一般位于中心或者正前方，前方有一块广场或风水塘。麦氏宗祠位于南湾村首片建设的最前方，前面有一块宽敞禾坪，禾坪前有一圆形风水塘。以祠堂为核心，周边排列传统民居，构成肌理整齐的建筑群落，这种空间的高度组织性正是家族组织性的反映。

3. 河涌沿线空间

在南湾涌上有古桥潘龙桥和彩龙桥，河涌北岸有文昌塔、护龙古庙，秋枫古堤上秋枫古，榕荫影长。这些景观要素涌、坪、桥、树、塔、池、庙有机组合在一起，构成了广府传统村落的经典景致。

（三）丰富的历史文化资源

南湾村历史文化资源非常丰富，现有文物保护单位12处，历史建筑1处，传统风貌建筑19处，传统风貌建筑线索13处等。市文物保护单位古海蚀涯遗址位于村东边，陈白沙在村内讲学时曾在其上刻下了“常春岩”三个大字。传统民居基本都是青砖石脚，平面为“三间两廊”形制。建筑依据山墙形式，可分为镬耳式封火山墙硬山顶，碌筒灰瓦砖墙的宗祠建筑、人字山墙直坡顶式硬山顶的院落式民居建筑等。

（四）悠久的历史传承

南湾村至今每年都举行的“五子朝王”、端午节龙舟竞渡、天后诞“抢花炮”、北帝诞架棚演戏、粤剧等民间活动，展现了浓郁的岭南水乡民俗风情特色。其中，“五子朝王”仪式也是国家级非物质文化遗产“波罗庙会诞”的重要活动之一，该活动是南湾与南海神庙周边的庙头等村落共同组成“海上丝绸之路”起点的见证。每年农历二月十一至二月十三，附近15乡的乡民都带着自己供奉的神灵，带着仪仗队、飘色古乐，罗千棋牌，到各乡巡游，十分热闹。农历三月二十三为北帝诞，到南湾护龙古庙烧香拜祭者川流不息，农历五月初五端午节龙舟竞渡，参赛者也以供奉护龙古庙为先，以求北帝保佑赛事平安。粤剧、粤曲活动也是南湾村文化活动的一大特色，组织有曲艺社，经常参加各级的文艺汇演。

（五）面临的问题

1. 自然的衰败和人为建设性破坏。南湾村虽山水格

局和街巷肌理犹存，但时至今日，面临空心化、内涝问题多发、居住环境欠佳、停车空间紧缺等诸多问题。一些老建筑因不能适应现代生活方式，村民自发拆旧建新，改造为多层住宅，逐渐引发整体风貌的不协调，还有一些传统建筑被废弃，面临坍塌。

2. 修缮维护资金的匮乏。针对衰败，需要对村落的基础设施进行改造，对空间环境进行提升改善，对老建筑进行修缮维护，维护资金缺乏成为难题，若仅依靠村落自身筹集，保护难以为继。

3. 缺乏具有竞争力的产业经济。村落产业单一，村民收入有限，村落保护容易陷入急功近利的商业化行为，传统村自身缺乏造血机能。

4. 村民保护意识的淡泊。随着广州市东进战略的推进，城镇化进一步加速，特别是在看到广州其他城中村改造后发生的巨变后，广大村民对村落整体更新改造和产业升级的诉求愈发强烈。2017年，在村民高票通过率的情况下，南湾村正式启动旧村改造。可以看到，在尚无实际利益的保护面前，村民并不在意和珍惜这些珍贵的历史文化遗产。

三、南湾保护发展新路径的探索

不同于一般的旧村改造“推倒重来”，而是要通过更新，要切实落实保护。但在更新中，要如何落实保护和发展？如何传承传统文脉和发展产业？等等，这些都成为南湾村传统村落更新改造中需要考虑的问题。因此，在更新改造中探索需要创新性的做法，打通南湾传统村落的更新改造路径，实现了保护和发展的并重。

（一）保护思路的转变

首先，在保护的思路，通过紧抓城市更新鼓励成片连片改造的政策，着眼村域全局，整合土地资源，将古村整体保护与外围新村全面更新改造结合，实施整体连片改造。

南湾村域面积是137.72公顷，古村14.66公顷，经过用地空间的腾挪整合，在划定的保护范围外，新村进行全面更新改造，可解决村民安置问题，实现古村的整体全面保护。

（二）强化保护规划的引领

在南湾确定实施更新改造后，为落实保护优先的原则，率先启动了《黄埔区南湾传统村落保护和发展规划》的编制。划定了村落的保护范围、提出了高度、建筑分类管控等刚性管控要求，提出南湾涌一河两岸、重要的视线通廊和视线扇面区域（图2）的建筑高度及风貌控制要求。通过加强风貌的管控，保持村落以及周边环境的整体空间形态和内在关系，实现新旧融合。同时，依托区域文旅资源，提出南湾村打造文旅小镇的发展目标。

（三）保护与实施的有效协同

保护规划批复后，进一步编制《南湾文旅小镇实施方案》、《南湾文旅小镇的修详规及单体建筑设计》、

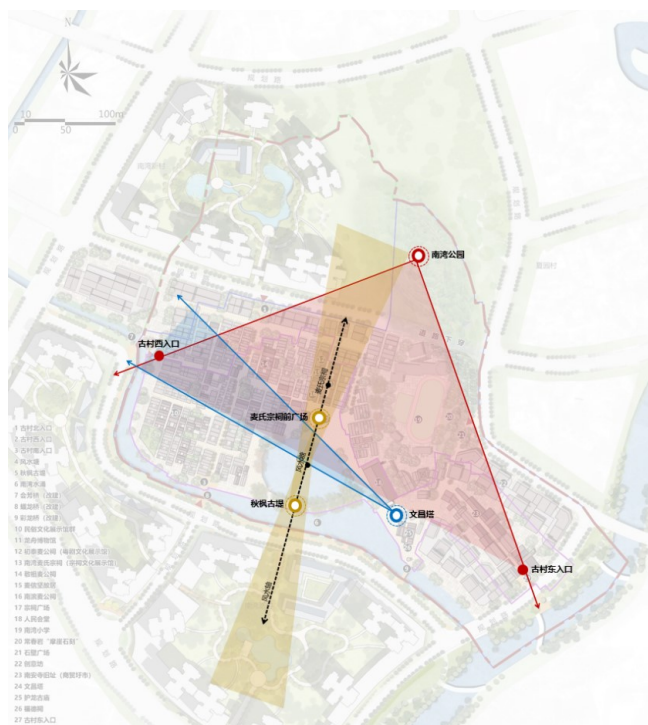


图2 南湾村视线分析图

资料来源：《黄埔区南湾传统村落保护和发展规划》

《南湾文物单位和传统风貌建筑的保护修缮设计》等实施方案，细化落实保护规划的要求，以“绣花”功夫开展历史文化遗产的修缮改造，加强历史文化保护与城市更新实施的协同推进。

（四）采用灵活有效的组合激励政策

活跃的市场力量是广州城市更新中显著的特点，巧妙的利用城市更新的动力，制定鼓励政策，可为传统村落的保护赢得资金，为其发展赢得未来。

1. 保护成本纳入改造成本。历史文化保护利用项目与更新项目组合实施，实行统一规划、统一实施、统一运营，对保护范围内不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑保护费用，基础设施的改善、景观环境的提升、产业的引入与培育等需要的资金，建议按一定比例纳入村域全面更新改造成本。

2. 容积率奖励。一是保护范围内保留下来的历史文化遗产用做公益性服务设施的，不计入容积率，同时鼓励引入各类社会资金参与、以收购、产权置换等方式对历史文化遗产进行合理利用。二是保护范围内的房屋采取自愿征收，鼓励继续居住或自愿缴纳。自愿缴纳的房屋权属归改造主体，一是用作公共设施配套设施可不计入容积率；二是用作集体物业返还给村，由村运营，支持村产业的转型升级。该方式对保护产生有效激励，力求“鱼与熊掌兼得”。

（五）建立保护发展基金，拓宽资金渠道，保持资金良性循环

传统村落的保护需要长期投入巨额的资金对老建筑

进行修缮。实施城市更新后，通过设立专项保护发展基金，资金主要来源为各级政府补助、社会力量捐助和村集体物业的部分收入，可实现比较稳定的保护资金来源，用于村落基础设施维护，建筑修缮，景观环境整治和提升等，实现传统村落的可持续发展。

（六）积极培育村落再生的产业经济

挖掘村落特色，积极培育南湾具有特色的产业经济，也是让传统村落实现内在造血机能的重要方式。南湾小桥流水、青石绿瓦、百年宗祠、秋风古堤，有着“小周庄”的美誉，所在黄埔区拥有南海神庙、黄埔军校等高等级的核心旅游资源。因此，依托区域资源，以南海神庙景区为龙头，组合南湾水乡、海丝文化基地等，可将南湾打造成为：珠江文化景观带的东部文化核心，民俗文化观光和休闲度假的特色岭南水乡。采用“遗产保护+旅游发展+文化创意”的复合发展模式，利用闲置的传统建筑置入展览馆、博物馆，增加民俗文化和传统艺术的展示内容。结合旅游发展，发展文化体验中心、家庭旅馆、茶馆、餐饮酒吧、艺术画廊等。同时加强推广策划，扩大品牌效应，依托各类传统文化和非物质文化遗产建立起“月月有活动”民俗文化展演机制，多措并举促进历史文化遗产合理保护和活化利用，达到既保护好古村落，发挥古村落的历史文化价值和魅力，又实现传承发展，让村落焕发新的时代活力。

四、结语

城市更新要关注经济发展也要关注文化延续，要激发城市创新活力又要实现人居环境改善。通过南湾村更新改造，可以看到在城镇化的浪潮中，广州对文脉传承的坚守。通过探索利用城市更新推动历史文化保护，打出来的一系列有效促进历史文化遗产保护的创组合拳，让传统村落改造既可以有面子，更可以有“里子”，“既实现留住乡愁记忆，又聚集人气和烟火气”，实现“以保护促发展，在发展中求保护”的目标，对于未来即将全面铺开的旧村改造，以及条件类似地区的传统村落保护发展，具有重要的借鉴意义和参考价值。

参考文献

[1]张松.历史文化名城保护制度再议[J].城市规划, 2011(1):46-53.
 [2]单霁翔.城市化发展与文化遗产保护[M].天津:天津大学出版社, 2006.
 [3]张松.中外城市遗产保护的制度比较与经验借鉴[J].城市与区域规划研究, 2009(2):114-127.
 [4]朱晓明.意大利中央政府层面文化遗产保护的体制分析[J].世界建筑, 2009(6):114-116.
 [5]王景慧,阮仪三,王林.历史文化名城保护理论与规划[M].上海:同济大学出版社, 1999.
 [6]张松.中国文化遗产保护法制建设史回眸[J].中国名城, 2009(3).