

基于“留改拆”理念下的城中村微改造研究

——以番禺区丹山村为例

陈炜

广州亚城规划设计研究院有限公司

摘要：广州作为国家最早发展起来的超大城市之一，经历了20世纪末以来的十几年的快速城镇化，由于地方宗族文化浓厚和政府规划管理相对滞后等原因，在城市开发建设的过程中造成乡村被城市包围，导致广州成为现存最多“城中村”的城市。本文以“城中村”微改造为研究方向，借助美丽乡村建设的契机，以“留改拆”为原则，促进超大城市内“城中村”的乡村振兴，以期为城中村的管理整治提供参考。

关键词：城中村；微改造；城市更新；乡村振兴；广州

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.11.011

引言

广州是拥有2000多年的国家历史文化名城和岭南文化中心地，也是国家中心城市和对外开放的南大门，是国内最早开展存量用地开发的城市之一，现有旧村庄约400条，存量用地面积约230平方公里。城中村由于能够为外来人口提供较低成本的生存空间，曾被视为广州多元性和包容性的体现，但城中村普遍存在人居环境差，公共服务和市政基础设施不完善等问题，一直处在城市管理和公共服务的灰色地带，近几年随着新冠疫情暴发和管控，揭露了城中村对城市管理和健康发展的负面影响，加强城中村的整治管理的迫切性进一步提高。

一、广州传统城中村全面改造的困境

广州自2015年出台城市更新办法后，明确了传统的城中村改造包括全面改造和微改造两种方式。其中，全面改造可以通过现状建筑合法化、土地资源流转和增值为改造利益主体带来直接且巨大的经济利益，且拆除重建的改造方式也便于彻底摆脱城中村对于城市发展的制约，实现城市面貌、功能结构和空间布局的全面优化提升，这也使得全面改造成了城中村改造最主要的方式，而微改造曾一度被市场所抛弃。

但是，巨大的经济利益往往伴随着大量的矛盾和冲突。全面改造涉及利益主体一般包括政府、村集体和合作企业，三方针对利益分配常常存在难以调和的矛盾，改造涉及的利益平衡难度极大。其次，由于全面改造考虑成片连片需对权属混杂的用地进行统一归宗，便于土地再开发和再流转，往往也会面临村集体之外的土地权属主体改造意愿不强，导致改造规划难以推进。同时，由于全面改造需要通过融资地块筹集改造成本，本质上是在有限的存量用地内通过提高容积率和建设大量商品房来实现经济平衡，往往都会造成规划增量规模过大，

公服设施配套需求增加等问题，进一步加大了对周边城市环境和社会资源的负面影响和承载压力。这些问题导致城中村选择全面改造的方式改造进度非常缓慢，全面改造后的愿景虽然美好但始终难以实现，而疏于管治的城中村对城市发展的弊端却持续存在。

二、“留改拆”理念的引入

（一）“留改拆”理念的基本内涵

由于近几年国家对房地产行业转型发展的要求，以往城市更新中通过大拆大建的开发房地产的模式受到了否定。国家住建部门明确提出实施城市更新行动要坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力，鼓励通过改造加强历史文化资源和生态空间的保护，保持传统空间格局和肌理，延续城市特色风貌。“留改拆”理念的提出既是对过去“拆改留”以拆为主的改造方式的反思，也是促进城市低碳化、高质量和可持续发展的实施路径之一。

（二）“留改拆”与“微改造”

微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以保护历史文化和自然生态、改善居住环境、完善公共服务配套，通过整治修缮和局部拆除等办法促进村庄和谐发展，是一种小规模、渐进式的更新方式，这与国家所提倡的“留改拆”并举的原则不谋而合。

（三）“留改拆”理念下微改造的优势

1. 改造经济成本低

传统全面改造方式由于大量拆除现状建筑，改造必定产生高额的拆迁重建成本，一般需引入市场主体进行合作改造，涉及多方利益主体也极易产生利益平衡方面的问题。而微改造通过环境整治、建筑修缮和局部拆除等方式转变现状建筑功能并实现土地价值的提升，较低的改造成本也降低了准入门槛，也大大提高了改造的灵活性和成功率。

2. 土地权属无改变

全面改造主要动力之一就是土地流转产生的经济效益，土地权属转变的过程是政府对土地发展权的重新认定，本质是通过土地权属的交易、流通和融资实现土地价值的提升。全面改造在权属转变过程中，相对于政府和合作企业，原权属人相对比较被动，其利益不一定能够得到很好的保证，而微改造一般仅限于对建筑环境空间的改变，基本不涉及土地所有权的变更和其他利益方，改造过程中原权属人掌握更大的主动权，利益分配问题也相对简单。

3. 负外部性影响小

基于“留改拆”理念下的微改造，对于现状建筑以保留为主，不涉及复建安置，也无须通过土地出让建设融资住宅来平衡改造成本，不会产生大规模的建设开发，也基本不会对周边地区空间格局和景观环境造成负面影响。

三、“留改拆”理念下的城中村微改造案例—番禺区丹山村

(一) 丹山村概况

丹山村位于番禺区传统中心区市桥街道，距离地铁3号线市桥站约600米，周边道路交通发达，交通十分便利。丹山村现状为石材陶瓷、汽配机械、酒店餐饮等产业为主，东侧紧邻丹山岗，抗战时期成了广州市区游击第二支队的重点驻地，“番禺粤剧团”也是起源于此，拥有丰富的生态资源、抗战历史和粤剧文化。

丹山村以西环路为界分为新村和旧村两部分，规划建成的新村居住环境较好，旧村现状主要为经济物业和村民住宅，研究对象主要针对位于西环路东侧的旧村范围。丹山村旧村存在建筑密度大、基础设施老旧、历史文化资源未得到利用等城中村的普遍问题，现状空间格局主要以生活空间的五街四十二巷为纽带，串联东西两侧的生态空间和生产空间（见图1）。



图1 现状空间格局示意图（图片来源：作者自绘）

(二) 改造思路

立足广州实际，以城中村的发展振兴为命题，探索城中村由“拆改留”向“留改拆”的发展思路转变和实施路径，以生态修复和文化遗产为导向，以村庄微改造、产业转型升级微更新为路径，坚持“生态优先、历史为重、以人为本”的立场，强调“生态、生活、生产”三生空间融合发展，推动丹山村高质量转型发展。

(三) 改造原则

1. 留改结合，采用“绣花”功夫进行织补式改造

改造首先考虑应该顺应城市发展规律，尊重群众意愿，规划以节约集约、绿色低碳发展为目标，避免大拆大建，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，以“绣花”功夫补齐功能短板，加强修缮改造，注重提升功能，希望形成可复制推广的改造举措。

2. 生态优先，推动“生态修复”，实现“生态共

享”

着重实施生态提升，重点研究对丹山岗的生态修复，缓解丹山岗水土流失情况，加强古树名木保护和环卫治理，并结合生态提升工程打造旅游休闲和徒步观光线路，将丹山岗打造成为覆盖周边市民的山体公园休闲目的地。

3. 产城融合，探索城中村的产业更新，促进城村融合共生

规划通过城中村的产业更新，盘活村内现状低效的工业用地，引入电商、珠宝、设计、生态旅游等高附加值的产业，联和周边城市空间形成产业链，提高村集体收入水平，激发周边地区产业活力，促进城市的职住平衡发展。



图2 规划总平面图（图片来源：作者自绘）

(四) 微改造具体内容

1. 环境改善：补齐基础设施短板，改善人居环境

改造最大限度保留现状旧村，维护城中村的特色格局和肌理。通过“3+3+2”八大近远期建设工程（见图2）补齐基础设施短板，包括道路拓宽、停车位扩建，改善村内交通情况；建设村民文化广场、篮球场、文化室、公共厕所、垃圾点等公共服务设施，满足公共服务需求；结合生态修复，增加集中绿地，增加休憩设施，改善生态资源周边的环境品质，优化村庄绿地景观，大力改善村庄人居环境品质。

2. 文化传承：弘扬红色抗战精神，保育粤剧传统文化

改造通过加强历史文化资源保护与利用，以“红色文化和粤剧文化”为特色主线，以“抗战遗址和粤剧传统”为基础，设计主题墙绘，传颂丹山的革命历史，展现震撼人心的红色经典；利用现存古建筑，打造特色古建文化走廊，丰富村庄文化内涵，提升村庄品牌形象；结合黎氏宗祠和苓川刘公祠打造宗祠文化节点，彰显丹山历史文化底蕴；强化革命的传颂、粤剧的传承和邻里的交流，将丹山村打造成为城市中拥有“粤美乡艺”“质朴乡情”和“醉人乡愁”的红色乡村。

3. 生态修复：点线面结合，系统优化村庄生态空间格局

改造通过“人工修复”和“自然修复”齐下的方式

表1 改造建设项目库（表格来源：作者自绘）

近期建设项目库	
项目名称	项目内容和规模
主要街道整治提升工程	道路两侧建筑立面美化/树池建设/标识标牌建设/“乡村振兴-好家风-丹山记忆”系列宣传设施建设/挡土墙特色景墙美化/特色古建巷道游线建设/村委会前广场建设/入口形象标识/景观种植提升
丹山公园景观提升工程	主入口广场建设/公园管理处建设/景观亭建设/次入口保安亭/登山栈道/休憩平台建设/景观种植提升
市政公服改善提升工程	路网翻新建设/“三线下地”工程/商业广告牌整治美化/文化站翻新建设/公厕改造建设
中期建设项目库	
项目名称	项目内容和规模
环卫设施建设工程	垃圾收集点
村民活动广场改造工程	活动场地整治翻新/体育设备/照明系统/景观种植提升
宗祠文化历史博物馆建设工程	宗祠建筑修缮/展览设施建设/景观种植提升
远期建设项目库	
项目名称	项目内容和规模
粤剧文化重振工程	粤剧舞台建设/粤剧文史馆建设/粤剧练习场地改造
丹山公园整体景观提升工程	公园游览设施建设/防空洞活化利用改造/景观种植改造

对村庄内部“古树名木”“行道树”“丹山岗”等生态资源的活化利用，打造林荫休憩空间和丹山岗自然山体公园，同时对村内重要节点进行绿化美化。一是将稀缺原生态资源转变为人民群众急需的生态产品，二是作为生态文明教育的宣传地、教育地，三是维护好城市中间传统村落的生态景观，创造优美的村域环境。

4. 产业振兴：加强产业更新研究，助推村庄产业强村民富，打造产城融合示范点

改造结合丹山村自身资源优势和现阶段需求，协同区域产业导向和供给潜力，依靠市桥、沙头等周边产业带动，探索“互联网+珠宝”的产业发展路径。通过电子商务平台赋能产业升级，配套珠宝交易、人才培训、品牌孵化等功能，引导产业从“生产制造型”向“生产+服务型制造”转型升级，培育番禺传统核心区新的产业增长极。

（五）改造成效

丹山村现已基本完成旧村微改造工程，村级工业园改造升级工程也正在推进之中。其中党群活动广场、篮球场、停车场、公园广场、阳光书吧、公共厕所、垃圾收集点、宣传栏等设施已完成建设并投入使用，且于2021年5月获得“广州市美丽乡村”称号，改造的成效得到了政府和村民的广泛认同。



图3 改造前后对比图（图片来源：作者自摄）

四、结语

城中村的出现是快速城镇化的遗留问题，城市为了快速发展避开城中村，长期忽略城中村的管治和发展需求，导致城中村逐渐演变为阻碍城市发展的痼疾。而城中村往往又保留了丰富的历史文化资源，也是城市非物质文化的现实依托，相比以“拆改留”为主的全面改造方式造成传统文化的没落，以“留改拆”为原则的微改造则能够以低成本、小规模、渐进式的改造方式保留村民的集体记忆，延续城市文脉。本文探讨了通过微改造改善城中村的人居环境、促进历史文化保护、生态修复和产业转型，旨在推动城中村的振兴和城市的可持续发展，以期微改造实现城村融合共生提供一些新的启发。

参考文献

[1] 胡志月, 朱雪梅. 微改造理念下的城中村更新模式研究——以潮州市湘桥区云梯村为例[J]. 重庆建筑, 2023.

[2] 罗丹茵. 文化保护与更新视角下的城中村微改造研究——以广州市天河区珠村为例. 城市建筑空间[J], 2022.

[3] 陈薇薇, 邓焯华. 基于文化传承的城中村微改造设计研究——以广州市岑村为例[J]. 城市建筑, 2021.

[4] 张杰, 张弓, 李旻华. 从“拆改留”到“留改拆”——城市更新的低碳实施策略[J]. 世界建筑, 2022.

[5] 黄曦葶. 城市记忆下城中老城的“微改造”策略研究——以广州小洲村为例[J]. 住宅与房地产, 2021.

[6] 何冬华, 高慧智, 刘玉亭, 杨恒, 欧静竹. 土地再资本化视角下城市更新的治理过程与干预——对广州旧村改造实施的观察[J]. 城市更新, 2022.