

村庄·产业·文脉·人

——义乌美丽乡村建设回顾与思考

牛建农 吴广艳 张俊芳 谭剑 著

中国建筑工业出版社

村庄·产业·文脉·人

——义乌美丽乡村建设回顾与思考

牛建农 吴广艳 张俊芳 谭 剑 著



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

村庄·产业·文脉·人——义乌美丽乡村建设回顾与
思考/牛建农等著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016.3
ISBN 978-7-112-19086-7

I. ①村… II. ①牛… III. ①乡村规划—研究—义乌市
IV. ①TU982.295.53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 034955 号

责任编辑: 董苏华 白玉美

责任校对: 陈晶晶 张颖

村庄·产业·文脉·人
——义乌美丽乡村建设回顾与思考

牛建农 吴广艳 张俊芳 谭剑 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京方嘉彩色印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12 $\frac{1}{2}$ 字数: 274 千字

2016 年 4 月第一版 2016 年 4 月第一次印刷

定价: 98.00 元

ISBN 978-7-112-19086-7

(28336)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

序

义乌原先是浙江省中部一个小县城，名不见经传，普通而又寻常。改革开放以来，这个农村小城镇发生了翻天覆地的变化，它以神话般的速度快速崛起，一跃而成为全世界最大的小商品交易中心、国际商贸名城，其城乡建设也走在了时代的前列。义乌改革发展的成功范例，生动有力地证明了我国符合国情的改革开放道路是无比正确的。《村庄·产业·文脉·人》这本书，从城乡规划、建设的角度，真实地记录了义乌改革发展所经历的风风雨雨，记录了义乌人艰难曲折的探索历程，总结了义乌城乡建设和经济社会发展的经验。本书作者要么具有长期在义乌工作的经历，要么即为义乌本地人，作为义乌发展的亲历者，他们感受真切、体会深刻，据实道来，提高了本书阅读的可信度和说服力。

这部著作的第一个特点，在于它的系统性和科学性。虽然是一部城乡规划建设学术专著，着眼于美丽乡村建设这个特定的范畴，但其观察叙述却是从改革开放之初的农村改革、农村乡镇企业及商贸发展开始，并始终以改革开放、经济社会发展为宏大背景，将美丽乡村规划建设置于“天（生态环境）、人、产业、历史文化、村庄、城镇”这样一个框架之中，深入研究它们之间的关系，探析义乌改革与发展的、符合地域实情的新路子，探寻城乡规划建设的客观规律。作者选取大量村庄规划实例，全面、系统地回顾、分析了十余年来义乌美丽乡村建设过程中的每一个转折与进步，总结了义乌以改革推动农民创业、农民创业推动产业发展、产业现代化推进城乡规划建设现代化，而城乡规划建设现代化又反过来推进农民创业和现代化产业更大发展的、以人为本的“两化”互动的经验。在城乡建设领域，能够做出这样总结性记载的著述，还不曾多见。

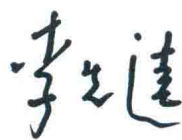
本书的第二个特点，是它的真实性和实践性。作者坚持用事实说话，用数据说话，进行了广泛的实地调研，搜集了各个不同历史时期的活生生的实例。书中大量的、翔实的统计数据与图、表资料，让我们深切地感受到著述过程中工作量的庞大和作者治学的严谨。共性寓于个性之中，义乌美丽乡村建设发展历程中所碰到的问题，都是我国城乡建设中普遍存在的、最为迫切需要解决的现实问题，本书通过对义乌大量案例的具体分析和论证推理，提出的解决方法与思路，都是经过义乌的实践所验证了的。这样的成果，对我国城乡建设道路、方向、观念创新等方方面面，均具有借鉴意义。

本书还有一个特点更为难能可贵，这就是它的文化性和本土性。在当前城乡规划建设中，存在一个十分普遍的问题，即更多地从物质上、功能上以及经济效益上去做文章，片面追求GDP增长，因而普遍出现“千城一面”、“城市不像城市，乡村不像乡村”的趋向单调僵化的建设面貌，而对如何实现“望得见山，看得见水，记得住乡愁”的建设理想，

如何使城乡建设传承博大精深的中华文化、延续本土文脉则缺乏认真的思考，这已成为城乡规划建设的一大前沿课题。本书深入挖掘，生动地再现了义乌地域建筑包括量大而广的城乡民居的建筑文脉的发展历程，从建筑文化高度评价历史上义乌人民所创造的传统建筑文化成果，称其为义乌地域建筑发展的“两座辉煌的高峰”。在此基础上，对义乌城乡建设今后的发展，发出了要“传承文脉，再创辉煌”的呼吁，主张将义乌几千年来传统的南方干阑建筑文化和传统民居文化与现代建筑技术结合起来，探索创造符合义乌本地自然环境和人文环境特征的现代地域特色城乡建筑与规划创新的理念与方法。这些理论观点与思路，与中央新型城镇化工作会议精神、与习近平总书记近年来对我国城乡规划建设所做的指示精神是一致的，是值得提倡的。

本书是纪实的，又是创新的。它阐明了有志于探寻具有本土特色现代化城乡规划建设的人们所共同面临的和关心的问题，只要认真地品读，就可解其中滋味。

谨以为序。



2015年12月9日

目 录

序.....	李先逵	III
引 言.....		1
第一章 住洋房的梦想与土地的现实.....		7
一、住洋房的梦想成为现实.....		7
二、管不住的村庄扩展.....		14
第二章 节约村庄建设用地的探索.....		21
一、楼村大厦.....		21
二、田畈村的“全高层”试点.....		27
三、月白塘村的“功能分区”试点.....		31
四、岩南村“居住上山”.....		37
第三章 围绕产业发展规划村庄空间发展.....		43
一、义乌旅游业的城乡二元结构.....		44
二、让桃花开遍山野——上溪镇溪华村规划.....		45
三、让古窑焕发青春活力——缸窑村规划.....		55
第四章 产业带与村庄群.....		70
一、《义亭十里红糖飘香乡村精品线路规划》.....		70
二、产业带与村庄群.....		75
三、村庄群规划展望.....		81
第五章 小山村 大战略.....		83
一、农民意愿的分歧与变化.....		83
二、山区发展面临困境.....		86
三、小山村 大战略.....		97

第六章 义乌文脉发展史上的两座高峰·····	105
一、干阑文化——义乌文脉发展史上的第一座高峰·····	108
二、传统民居——义乌文脉发展史上的第二座高峰·····	135
第七章 创造新的辉煌·····	152
一、义乌建筑文脉发展的脉络·····	152
二、农民是第一主体·····	158
三、转折与呼唤·····	161
第八章 走城乡一体化新路·····	173
一、历史地、全面地认识城镇化·····	173
二、城镇化率不是评价城镇化水平的唯一标准·····	174
三、资源配置失衡导致城乡发展失衡·····	176
四、产业结构转型推动农村城镇化进程·····	180
五、农民生活方式转型推动农村城镇化进程·····	184
六、农村空间将成为新型城镇化的主战场·····	189
参考文献·····	193
后 记·····	194

引言

义乌的城乡建设，有两张金名片，一张是批发市场建设，一张是美丽乡村建设。

义乌位于浙江省中部，市中心距杭州市 108 公里，市域土地总面积 1105 平方公里。

历史上，义乌是一个贫穷的农业县。据《义乌县志（1987）》记载：“本县开发甚早，但长期来停留在自给半自给的自然经济状态。封建地租只有少量转化为商业资本，矿产资源贫乏，棉麻蚕茧等纺织原料缺少，加上远离大城市，交通相对闭塞等因素，在新中国建立前几无现代工业可言。20 世纪 30 年代起，虽曾出现过几处用柴油机驱动的小型碾米机、发电机和榨糖机，但倏生倏灭，到 1949 年解放时已无存或不转动。那时称为工业的全是手工作坊，如酒坊、酱坊、手工织布织袜、土砖瓦窑、铸锅、铁匠铺和季节性的油坊（麻车）、粉坊、饴糖坊等。最能说明问题的是电力供应。1949 年还是空白。1952 年供电负荷 20 千瓦，售电 1.89 万千瓦小时。到 1957 年供电负荷也仅 35 千瓦，售电 8.63 万千瓦小时，还不到 1985 年日平均供电量的 1/3。”

因为穷，义乌的县城（稠城镇）有城门而无城墙。1949 年前后，县城街道一般宽 3—5 米，中间铺石板，两旁砌卵石。县城内建筑以土木结构的两层楼为主。1985 年，县城有街道 9 条，全长 6700 米，县城内建筑以砖混结构的三层楼为主。县城建成区居民 41592 人，其中持城镇户口者 20001 人，持农村户口者 21591 人，占县城总人口的 51.9%。城镇户口和农村户口各占一半，稠城镇是一座半城半乡的小县城。

与县城相比，农村的情况更显窘迫。“建国前，本县农村修桥铺路建亭挖井等公益建设，均由村民捐募集资及义务投工。住房建筑以土木结构的二层楼房为多，平房次之，间有茅屋……建国后头 20 年，建房不多。”（引自《义乌县志（1987）》）因为建房量很小，所以，“建国前，除稠城镇有几家个体营造厂外，农村建房，由散居的泥木匠施工。据不完全统计，解放前夕，全县有泥工 671 人，木工 690 人，油漆工 153 人，石匠 431 人。”（引自《义乌县志（1987）》）即使是这区区千把人的建筑队伍，也不能常年开工，他们，一年中的很大一部分时间，还是在田地上耕作。

1980 年，义乌县城建成区面积不过 2.8 平方公里；全县地区生产总值仅 1.87 亿元，其中农林牧副渔业总产值 1.5 亿元，占总数的 80.21%；人均地区生产总值 336 元；全县当年预算总收入 1859 万元，城乡居民储蓄存款年末余额 2154 万元，人均不足 400 元——义乌是个贫穷的农业县。

义乌人多地少。义乌既不沿边，又不靠海，既没有矿藏，又没有工业基础，既没有资本，又不邻近大城市。按照传统发展理论的逻辑，像义乌这样的地方，发展滞后是必然的，贫困是义乌人的宿命。

然而,从1982年开始,义乌走上了一条快速崛起之路。1988年撤销义乌县,设立义乌市。

今天的义乌,是名满全球的现代化国际商贸城市,41个行业、1900多个大类的40多万种商品在这里展示、交易。2005年,义乌中国小商品城(义乌的第五代市场)被联合国和世界银行誉为全世界最大的小商品批发市场。2005年,义乌市场的商品,出口到世界212个国家和地区;境外企业在义乌设立的办事处(代表处)达615家,来自100多个国家和地区的8000多名外商常驻义乌,在义乌金融机构开设账户近万个,全球海运前20强企业中,有8家在义乌设立了办事处;由中国商务部和浙江省政府等单位主办的中国义乌国际小商品博览会,成为继广交会、华交会之后的全国第三大经贸类展会;义乌成为全国最重要的日用品出口基地和最大的内陆海关,每天有1000多个集装箱从义乌发出,经宁波等港口出海。

2013年,义乌全市实现地区生产总值882.9亿元,全年完成财政总收入109.7亿元;第一产业、第二产业、第三产业占地区生产总值的比重分别为2.5%、40.5%和57.0%;年末金融机构存款余额达到2262.7亿元,是1982年年末金融机构存款余额(0.6亿元)的3771倍。

2006年,义乌全市人口达到150万人,外来人口超过户籍人口,义乌成为移民城市。短短30年时间,义乌发生了天翻地覆的变化。人们将这一变化称之为义乌奇迹。

义乌为什么能创造奇迹?人们说,这是由于30多年来,义乌始终坚持了“兴商建市”发展战略。

这么说当然是对的。然而,如果将义乌的经验仅仅理解为20余年始终坚持优先发展商贸业,那就会偏离了历史的真实。世界上有许多国家以商贸立国,几十年甚至数百年不变,然而,他们并没有能像义乌这样快速崛起。在我国,许多与义乌同时起步发展批发市场并且坚持下来的地方不在少数,但只有义乌建成了全世界最大的小商品交易中心、价格形成中心和信息发布中心。

事实上,在“兴商”之前,义乌先有了一个“兴工”的发展阶段。自1977年起,在义乌农村中,集体工业和农民的家庭工业冲破阻力,逐步发展起来。农村生产出来的东西需要销售出去,于是推动了商贸业的勃兴。

起初,是一些农民货郎担在县城和廿三里镇集聚,“坐地”经营,他们为零售小贩提供了货源。到1982年,提篮挑担以及就地摆摊经营的小贩,已经成为义乌县城(稠城镇)一道奇异的景观。沿袭以往“割资本主义尾巴”的政策,政府有关部门对这些小贩采取了“打压”政策,驱赶、取缔、罚没货物。小贩们则与政府工作人员在街头巷尾“捉迷藏”。

农民要做生意,政府不准农民做生意,矛盾日益尖锐化。

1982年,义乌县委、县政府通过调查研究,发现农民通过搞工业、经商实现了收入的大幅增长,同时,农民经营工业、商业,又能有效缓解农业生产人多地少的矛盾。经过反复讨论、激烈争论,最终形成了“义乌农民有经商传统,农民中有经商能人,有能工巧匠,这就是义乌的优势”的结论。

以农民为优势，以农民中的人才为优势——这是义乌人在发展理论和发展实践上的伟大创新。

义乌从此告别了“以物为本”的传统发展方式，开启了一条以人为本的发展道路。

1982年，义乌农民在义乌人口总数中所占的比重，是92.2%。在义乌这样的农业县，确认农民为县域经济发展的优势条件，依靠和发挥农民这个优势，使义乌经济社会发展获得了最伟大的推动力量。

政府转变观念，锐意改革，为人民谋发展，依靠人民谋发展，激发了人民的创业热情，政府与人民形成了良性互动，这就是义乌奇迹的奥秘所在。

1982年9月，从本县的实际出发，顺应农民要做生意的意愿，义乌开放了小商品市场。义乌最初开放的小商品市场，十分简陋，一共只有705个摊位。在第一批700多名经营者中，90%以上是农民。也就是从这个时候起，义乌农民在经济社会发展中的主体地位和引擎作用，充分地展现了出来。

义乌的小商品市场，仅用20年时间，就完成了从马路市场向现代化室内大型商场的演进，发展到6万多个商位，成为全世界最大的小商品市场。快速发展所需要的巨额资金投入，几乎全部来自自己的积累，人们将此称为“滚雪球式的发展”，而滚动这个“雪球”的中坚力量，正是义乌农民。

义乌农民推动了义乌经济社会的发展，他们自己也在创造历史的过程中得到了提升。从他们当中，涌现出无数企业家、管理人员和技术能手。2013年，义乌农村住户人均纯收入达到21273元。其中，来自第二、三产业的收入加在一起，总数达到18141元，其在义乌农民人均纯收入中所占的比重高达85.28%。义乌农民发生了质的变化，他们已经不再是传统意义上的农民了。

在“兴商建市”发展战略之下，义乌农村成为融第一、二、三产业于一体的新型空间。2009年，在义乌农村经济总收入中，农、林、牧、渔业收入所占比重仅为3%，第二产业收入所占比重则高达91.14%，第三产业收入所占比重也高于农、林、牧、渔业，达到5.86%。

农民创业，农民在创业中获得发展，城乡经济在农民的创业中不断升级——人的发展与产业的集聚，为城乡建设的发展提供了动力，提出了需求。

2004年，义乌主城区建成区扩展到68.37平方公里，比20年前扩大了23倍。然而，城市化的快速发展也带来了城乡发展失衡、城乡居民收入水平差距不断扩大的问题。1998年，义乌城乡居民人均纯收入的比值为1.78，2001年，这个比值扩大为2.15，2003年，又进一步扩大为2.42。

城乡发展失衡的经济，是不可能实现可持续发展的。20世纪90年代末，义乌开始探索城乡统筹发展之路，农村建设进入全新的历史时期。

农村建设最初的大动作，是清理村庄垃圾，改善村庄卫生状况。接下来，开始了以村为单位的、统一规划的村庄建设，从此掀开了义乌农村建设的新篇章，结束了几千年来以农民一家一户建房为主要形式的农村建设的历史。

2002年，义乌相继出台了《义乌市关于加快农业农村现代化建设的决定》和《义乌

市加快农村现代化建设实施意见》。文件要求：全市 800 个行政村，按照不同的基础条件，以 2005 年为阶段性目标，从“道路硬化、路灯亮化、卫生洁化、家庭美化和环境优化”（义乌人将此称之为“小五化”）这五个方面入手，采取旧村改造、环境整治、村庄整理、下山脱贫等四种形式，分类、逐步推进农村现代化建设。

2003 年，义乌出台了《义乌市城乡一体化行动纲要》，明确提出：城市化与新农村建设的目标是城乡一体化。

也是在 2003 年，浙江省启动了“美丽乡村建设工程”，对社会主义新农村建设提出了新的要求。

《义乌市城乡一体化行动纲要》（以下简称“纲要”）的指导思想是：“以‘三个代表’重要思想为指导，贯彻落实党的十六大精神和我省提前基本实现现代化的战略部署，围绕把义乌建设成为以国际性小商品流通中心、国际性小商品制造中心、国际性小商品研发中心和国际购物天堂为支撑的国际性商贸城市的目标，统筹城乡规划和建设，统筹城乡人口和产业布局，统筹城乡配套改革，统筹城乡精神文明建设，因地制宜、分区分步推进农村建设和发展，促进城市基础设施向农村覆盖，促进城市公共服务向农村延伸，促进城市文明向农村辐射，力争通过近 20 年努力，使义乌整个市域实现城乡一体化，全市人民共享现代化的文明生活。”

《纲要》指出：城乡一体化行动“是工业化、城市化和农业农村现代化的战略融合”。这种“融合”，就是要“将义乌 1105 平方公里市域进行整体性、一次性的规划，整合人口和产业布局，优化各种资源配置，缩小城乡差距，促进城乡一体化。”

根据《纲要》提出的构想，《义乌市城乡一体化社区布局规划》（以下简称《规划》）于 2003 年编制完成。这是全国第一个市域（县级市）城乡一体化社区规划。《规划》将整个市域划分为四个区，即主城区、副城区、城郊区和远郊区；《规划》引入社区的概念，将主城区、副城区内的村庄规划为城市社区；把城郊区内的村庄，规划为农村新社区，全市共划分为 289 个社区，其中城市型社区 196 个，城郊型农村新社区 93 个。

在实践中，义乌新农村建设逐步形成了旧村改造、村庄整治和异地奔小康等三种模式。

旧村改造，即整村统一规划、全拆全建的建设模式；

村庄整治，是依托村庄原有基础与空间形态，逐步进行全面整理与必要的新建；

异地奔小康，即偏远山地村庄搬迁下山，择地新建。

在城乡一体化行动中，政府不断加大对三农的投入，组织全社会的力量推动三农的现代化进程。美丽乡村建设使农村的面貌在很短的时间里，发生了巨大的变化。与此相对应的是，从 2005 年开始，农民人均纯收入增幅连年超过城镇居民人均可支配收入增幅，城乡居民人均纯收入比值在 2006 年达到 2.45 的峰值之后，开始逐年缩小，到 2011 年，这个比值缩小为 2.34。

十余年来，义乌美丽乡村的规划、建设，就是在这样的大背景下展开的。

义乌的美丽乡村建设，取得了巨大的成就，积累了丰富的经验，义乌农村的面貌，发生了翻天覆地的变化。

经济社会的持续快速发展，使义乌的美丽乡村建设始终处于快速奔跑的状态之中。快速奔跑压缩了走完同一段路程的时间，却不能减少必然要经过的曲折。于是，曲折便在很短的时间里高频率出现，义乌的美丽乡村建设便成为一个不断探索、不断否定自己又不断创新的过程。

应该承认，我们的规划理论、规划体系设置、规划技术方法，在美丽乡村建设面前，都处于准备不足、“库存”匮乏的状态。主观落后于客观，主观与客观脱节。

在传统发展方式之下运行，我们的城乡规划建设，长期以来存在着见物（物质空间建设）不见人，见房屋不见产业和建物损天的现象。我们的规划文本虽然经常引用“生产发展，生活宽裕，乡风文明，村容整洁，管理民主”的社会主义新农村建设二十字方针，但在村庄规划、建设实践中，作为村庄发展基础与前提的“生产发展”，却常常无缘进入规划过程，规划所关注的，只是建设用地和盖房子，只是村容村貌。

政府、规划师和农民，同为村庄建设的主体。从根本上说，农民是第一主体，政府和规划师，都是为农民服务的。然而，在美丽乡村建设的实际工作中，政府常常由主导作用、引导作用主体，越位为绝对主体，农民反而处于从属地位，成为村庄建设成果的被动接受者。

在美丽乡村建设规划编制的实践中，我们越来越多地接触到村庄人口变化、劳动力变化和产业发展的实际问题。我们发现，当我们认真研究这些问题的时候，我们的规划就告别了千篇一律，就有了新意，就受到农民的欢迎。这就促使我们逐步深入地探求村庄建设的本源，探求那些最基本的东西：

村庄是什么？村庄的功能是什么？村庄活力的源泉是什么？村庄形成、发展的动力与内在逻辑是怎样的？影响村庄发展的因素有哪些，它们之间关系如何？

我们逐步认识到：

影响城乡建设的因素是多方面的，大体上可以分为天（自然、生态环境）、人（人的需求、人的发展水平、价值取向、行动能力、所采取的发展方式等）、产业和历史文化这四大要素。只有对这四大要素进行综合全面研究，才能形成科学的、可持续的建设与发展策略。

人是村庄的主人。人聚则村生，人去则村空。人是村庄建设相关因素中最重要的因素，人是所有资源中起决定作用的资源。农民是美丽乡村建设的第一主体，农民是村庄规划的服务对象，村庄规划建设的根本任务是满足农民发展的需求，评判美丽乡村建设的成败得失，应以农民的满意度为标准。

产业是村庄的活力之源。产业的发展是人生存、集聚的前提和物质基础。业兴而村旺，无业则无村。产业的发展是村庄发展的内生动力。

村庄物质空间是村民和产业的“容器”。村庄的物质空间建设必须适应村民发展的需求，而村民的发展，主要是通过产业的发展来实现的。“乐业”是“安居”的前提和基础，村民和产业决定村庄的物质空间。

村庄，是集生产与生活多项功能于一体的经济体，而不是单一的居住地。那种只考

虑居住与生活服务功能配置的城市小区规划思维，对于村庄是不适合的。村庄必须宜居又宜业。

所以，美丽乡村规划建设应该从人出发，从产业发展出发，从对于村民需求和村庄产业发展的研究开始，而不能从规划师的主观出发，不能从图纸到图纸。

村庄建设是在自然环境中展开的。“天”为村庄提供资源，“天”也制约着村庄。美丽乡村规划建设必须顺天而为，天人合一，走村庄与生态环境和谐发展之路，既要充分开发与利用资源，又要在开发与利用的过程中，不断改善资源，不断完善人与资源结合的方式。

既然村庄不是单一的居住地，美丽乡村规划就不应该将自己关闭在村庄建成区或村庄建设用地红线内，而应该走向广阔的田野，放眼村庄全域乃至更为广阔的空间。

村庄建设是在城镇—村庄体系中展开的。随着农业现代化和城乡一体化进程的推进，村庄与城镇、村庄与村庄之间的联系将越来越紧密，村庄的开放度将日益提高。美丽乡村规划建设必须统筹城乡，充分调动相关的一切有利因素。

村庄建设是在历史文化的发展进程中展开的。村庄建设既是一个物质空间建设的过程，又是精神文明建设的过程。尊重村庄发展的历史，传承文脉，彰显人文，创新发展是美丽乡村建设的正道，随意推倒重来弊端多。

基于这样的认识，我们将本书的书名确定为《村庄·产业·文脉·人》。

第一章

住洋房的梦想与土地的现实

1999 年,《大陈二村小区详细规划》编制完成并付诸实施。这是义乌市第一个旧村改造规划建设项目。无论规划师当时是否意识到了,对于义乌新农村建设而言,大陈二村的规划与建设,都是一块里程碑,具有重要的探索与示范意义。

一、住洋房的梦想成为现实

多少年来,中国农民一直梦想着能过上城里人的日子,住上城里人住的洋房;多少年来,政府和规划师也一直梦想着让农民过上和城里人一样的好日子,让破旧的农村旧貌换新颜。在编制大陈二村规划的时候,规划师满腔热情地把农民的、政府的和自己的梦想,画在了图纸上(图 1-1;表 1-1、表 1-2)。



图 1-1 大陈二村小区详细规划图 (1999—2010 年)

大陈二村小区详细规划技术经济指标表 表 1-1

项目		单位	数量
居住户数		户	379
居住人口		人	1850
户均人数		人	4.88
总建筑基底面积		万平方米	5.16
其中	住宅建筑面积	万平方米	4.70
	公共建筑面积	万平方米	0.46
总建筑面积		万平方米	21.66
其中	住宅建筑面积	万平方米	19.27
	公共建筑面积	万平方米	2.39
总建筑密度		%	25.52
容积率		万平方米 / 公顷	1.07
人口毛密度		人 / 公顷	91.49
住宅平均层数		层	4.1
住宅建筑净密度		%	36.78
绿地率		%	33.61
住宅容积率			1.51
现状居住户数		户	336
现状居住人口		人	1055
现状总建筑基底面积		万平方米	5.23
拆建比		5.23 : 5.16=1 : 0.987	

大陈二村小区详细规划用地平衡表 表 1-2

项目		占地面积（公顷）	人均面积（平方米 / 人）	所占比例（%）
规划总用地		27.86		
其中	集镇公建用地	7.64		
	小区建设用地	20.22	109.30	100
	住宅用地	12.78	69.08	63.20
	公建用地	0.65	3.52	3.22
	公共绿地	2.17	11.73	10.73
	道路用地	4.62	24.97	22.85
现状总用地		15.70	148.82	100
其中	住宅用地	9.07	85.97	57.77
	公建用地	1.54	14.60	9.81
	公共绿地	1.85	17.54	11.78
	道路用地	3.24	30.71	20.64

大陈镇大陈二村，地处义乌北部山区，全村 379 户，1850 人。该村是义乌新时期最早兴办工业的村庄之一，服装生产是其主导产业，村集体办、农民家庭办、农户联合办，几乎家家都在生产衬衫。1998 年，该村已具备年产衬衫数十万件的生产能力。服装产业的发展，使大陈二村成为远近闻名的富裕村，2004 年，义乌市农民家庭人均纯收入为 6969 元，而大陈二村农民家庭人均纯收入突破了万元大关，全村实现工业产值 7.3 亿元，村集体总资产达到 2800 万元。农民手里有了钱就要建房。1999 年，该村在全市率先启动旧村改造工程。

大陈二村的旧村改造，采取了全拆全建的方式，开了义乌新农村建设和城中村改造以村为单位、统一规划、全拆全建模式的先河。

规划中，为村庄安排了村委会办公用地，规划了村委会综合楼、楼前设小广场；安排了菜市场 and 综合市场用地，安排了中学、小学和幼儿园用地以及村庄绿化用地。住宅是村庄的主体，规划设计了四种户型供村民选择。其一为单体别墅（3 层），这些别墅主要布置在村庄建设用地东北部的小山坡上；其二为两户联体别墅（规划设计为 4 层）；其三为“垂直房”。垂直房是相对于“水平房”而言的说法，其建筑形式为：4 层，多户联体，每户均有地有天，有自家的楼梯上下，一个联体中，各户的进深是一致的，开间可以不同；其四为 6 层高的“水平房”，即公寓楼。

按照规划，通过 1-4 期工程建设，至 2006 年，有 225 户农民先后迁入新居，其中：单体别墅 8 户；两户联体别墅 58 栋、116 户；垂直房安排 25 户，“水平房”安排了 76 户（图 1-2—图 1-11）。

当时，“欧陆风”正在全国范围内大行其道，大陈二村新村的建筑，紧跟时尚，全部建成了“欧式洋楼”。

一栋栋小洋楼整齐排列、水泥路横平竖直、村庄绿地和农家小院鲜花盛开——大陈二村新村拔地而起，以全新的面貌向世人展示着义乌农村的新面貌和义乌农民的新生活。义乌人回首昔日的贫穷，对比今天的日子，兴奋与感慨之情，难以言表。

连绵成片的两户联体带小院的别墅，成为大陈二村新村的主体建筑群。村民们以前连做梦都没能想到自己能住上这么气派的“花园洋房”，城里人来参观，也都羡慕不已。



图 1-2 大陈二村联体别墅之一



图 1-3 大陈二村联体别墅之二



图 1-4 大陈二村联体别墅之三



图 1-5 大陈二村联体别墅之四



图 1-6 大陈二村街景之一



图 1-7 大陈二村街景之二



图 1-8 大陈二村独立别墅