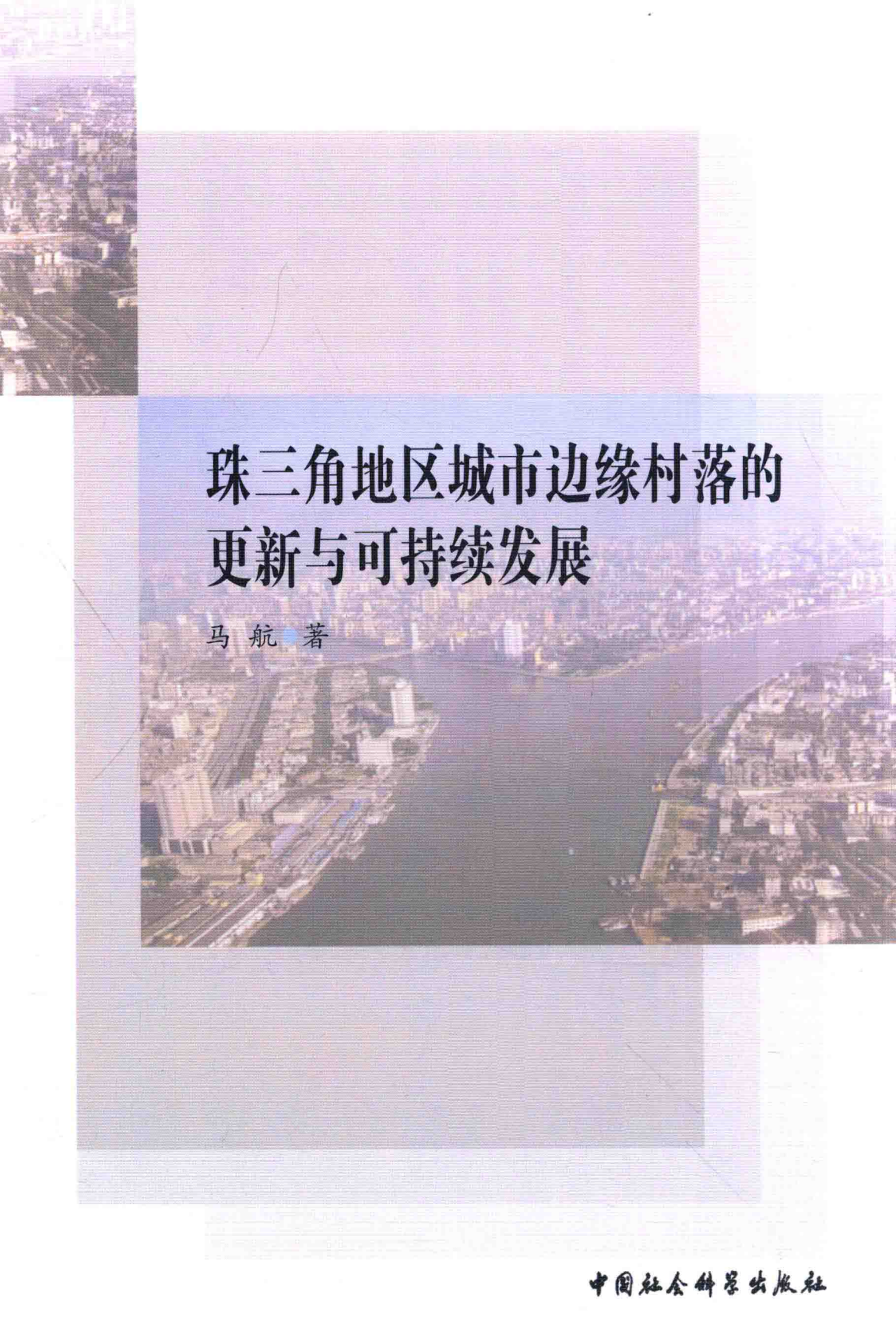
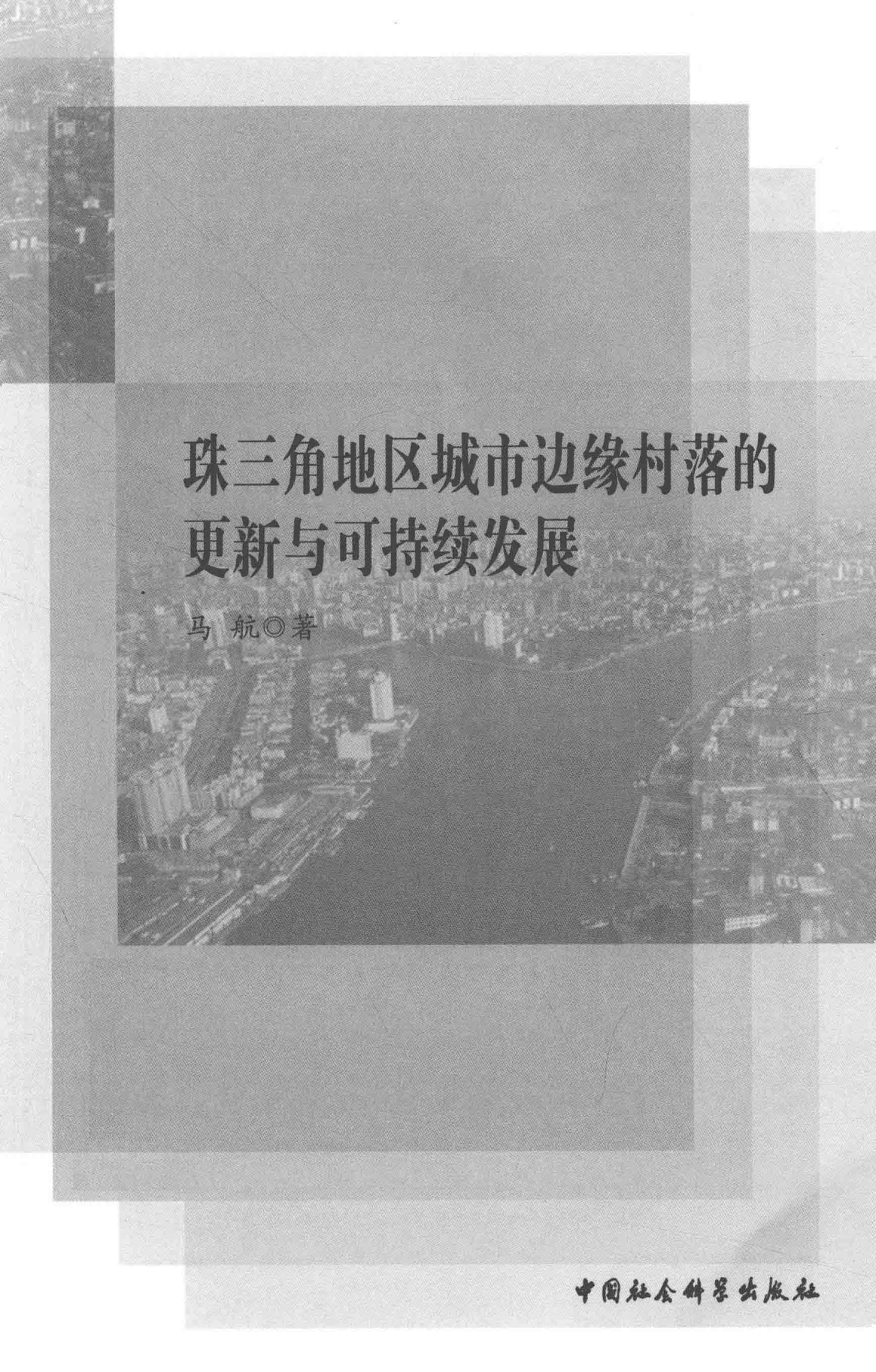




珠三角地区城市边缘村落的 更新与可持续发展

马 航 著

中国社会科学出版社

An aerial photograph of a city, likely in the Pearl River Delta region, showing a wide river, a bridge, and surrounding urban development. The image is overlaid with a semi-transparent dark gray rectangle containing the title and author information.

珠三角地区城市边缘村落的 更新与可持续发展

马 航◎著

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

珠三角地区城市边缘村落的更新与可持续发展 / 马航著. —北京:

中国社会科学出版社, 2016. 11

ISBN 978 - 7 - 5161 - 8776 - 0

I. ①珠… II. ①马… III. ①珠江三角洲—城市化—可持续性
发展—研究—中国 IV. ①F299. 21

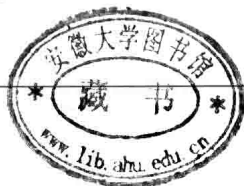
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 196896 号

出 版 人 赵剑英
责任编辑 孔继萍
责任校对 董晓月
责任印制 何 艳

出 版 中国社会科学出版社
社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号
邮 编 100720
网 址 <http://www.csspw.cn>
发 行 部 010 - 84083685
门 市 部 010 - 84029450
经 销 新华书店及其他书店

印刷装订 北京兴怀印刷厂
版 次 2016 年 11 月第 1 版
印 次 2016 年 11 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16
印 张 17
插 页 2
字 数 270 千字
定 价 65.00 元



凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社营销中心联系调换

电话: 010 - 84083683

版权所有 侵权必究

本书受国家自然科学基金（51208138）资助

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 研究定位	(1)
一 珠三角城市边缘村落是一种特定城市化现象——背景 1 ...	(1)
二 对一种特殊类型城中村的研究——背景 2	(2)
三 对一种城市空间的研究——背景 3	(2)
第二节 研究对象与概念界定	(3)
一 研究对象	(3)
二 概念界定	(11)
第三节 现存问题	(28)
一 村落与城市发展脱节	(28)
二 公共服务配套设施滞后	(30)
第四节 研究意义	(31)
第五节 研究方法	(32)
第六节 资料来源	(34)
第七节 更新改造的基本原则与改造模式	(35)
一 更新改造的基本原则	(35)
二 改造模式	(37)
第二章 相关研究综述	(41)
一 城市边缘区的研究	(41)
二 城市边缘村的研究	(42)
三 乡村旅游的研究	(54)
四 村落公共空间与公共服务设施配套的研究	(56)
五 共生理论相关研究	(62)

六	研究综述	(64)
第三章	案例研究一:村落与城市互动发展更新	(66)
第一节	与城市共生的村落开发与更新——深圳凤凰古村	(66)
一	深圳凤凰古村与城市共生现状及问题分析	(66)
二	共生原则与目标	(80)
三	优化凤凰古村与社区的共生模式	(81)
四	强化正向的凤凰古村与社区共生环境	(90)
五	协调凤凰古村及社区共生单元	(92)
第二节	景区依托型的滨水村落发展转型与空间优化 策略——深圳较场尾民宿区	(100)
一	深圳较场尾民宿区概况	(100)
二	深圳较场尾民宿区功能构成及空间形态分析	(102)
三	关键问题分析	(105)
四	“景中村”的社会主义新农村建设路径	(111)
五	功能结构与空间优化策略	(112)
第三节	边缘效应下的边缘社区更新——深圳年丰社区	(125)
一	年丰社区概况	(126)
二	年丰社区现状特征及发展关键问题	(126)
三	年丰社区改造影响因素解析	(139)
四	年丰社区改造优势与更新动力分析	(147)
五	年丰社区改造对策及规划设计	(151)
第四章	案例研究二:村落公共空间与公共服务配套设施提升	(164)
第一节	村落公共空间优化——广州小洲村	(164)
一	小洲村公共空间格局演变	(165)
二	构成要素	(172)
三	评价指标构建	(176)
四	小洲村上层次规划解读与发展方向	(183)
五	小洲村公共空间更新的目标、原则和思路	(185)
六	整体空间格局研究	(186)

七 重点地段空间形态设计	(189)
第二节 村落公共服务设施配置提升——深圳凤凰古村	(194)
一 深圳凤凰古村概况	(194)
二 公共服务配套设施配置前期分析	(197)
三 公共服务配套设施配置现状分析与问题	(203)
四 优化目标与原则	(207)
五 公共服务设施布局优化	(208)
六 旅游服务设施布局优化	(210)
第三节 休闲旅游视角下深圳东部滨海村落的公共空间	
更新研究——深圳鹤薮村	(217)
一 研究背景	(217)
二 研究对象界定	(217)
三 相关概念辨析	(219)
四 深圳东部滨海村落公共空间调研与问题分析	(221)
第五章 结语	(260)
参考文献	(262)
后记	(266)

第一章

绪 论

珠三角地区是指位于中国广东省珠江三角洲区域的9个地级市组成的经济圈，这9个地级市是指广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、肇庆市、江门市、中山市和东莞市。珠三角地区各城市边缘都有大量即将或已被城市建成区包围的工业村庄，由于它们一般没有完全被城市建成区包围，除居住用地外，多工业用地，部分村庄还有较多农业用地，第三产业比较落后，在区位、土地利用、社会经济和产业结构、空间形态、人口组成与发展前景上，与位于城市内部的典型“城中村”有较大区别。结合其社区特征、产业特征和地域特征，本书采用“城市边缘社区”来指代这些位于珠三角城市边缘区的原工业村庄，并把居住其中的原本地农业户籍人口依旧称为“村民”，这些“村民”和“城市工业边缘村”一起构成独特的城市边缘社区，是珠三角城市化进程中的特殊现象。

第一节 研究定位

城市边缘社区问题由珠三角地区城市化过程中的多种因素综合促成，本书将体现以下背景。

一 珠三角城市边缘村落是一种特定城市化现象——背景1

珠三角地区的城乡结合部充满了大量的工业边缘村，它是珠三角地区乡村工业化背景下逐渐形成的一种特殊类型的城中村，是珠三角地区城市边缘区特殊城市化的产物，其形成机制、空间特征与发展模式不同于中国

其他地区的城市边缘村。当这些工业村庄的集体土地被征用为国有土地后,“城市边缘村落”的转型和发展问题逐渐显现。本书为珠三角地区的城市边缘区正在和即将出现的边缘社区提出明确的发展目标和合理的发展模式。

与背景 1 相关的主要研究是国内外的城市边缘区研究。

二 对一种特殊类型城中村的研究——背景 2

从空间形态演化的角度来看,城市边缘社区属于城中村演化的一种早期形态,其土地利用、空间特征与典型“城中村”存在较大差异,近年来,中国的城市化已步入快速发展阶段,城市化现象变迁速度超过了相关研究的跟进速度,这种相关研究滞后于城市化的问题在城市边缘区尤其突出。

在典型“城中村”改造的过程中,由于现状住宅面积大,政府需要补偿安置的数额巨大。深圳城市边缘村数量众多,龙岗区与宝安区的城市边缘村数量分别达到 91 个和 138 个,远远超过位于深圳城市内部的城中村的数量和规模。随着城市化的推进,如果以现有的改造模式进行,将给政府带来巨大的改造成本与风险,将进一步加重城中村改造与城市空间整合的困境。如何增强城市边缘社区内生的发展动力,通过社区发展来缓解或消除向城中村演化的压力,是城市边缘社区的社区发展研究的重要内容。

与背景 2 相关的主要研究是国内城中村和国外的相似住区研究。

三 对一种城市空间的研究——背景 3

城市空间,从广义上包括城市的社会空间和建成环境,其中社会空间主要是地理学和社会学的研究范畴,建成环境主要是建筑学的研究范畴,一般认为社会空间决定建成环境的物质特性。狭义的城市空间仅指城市建成环境中的建筑外部空间。珠三角城市边缘社区问题的根源在于经济和社会层面,发展与改造应以多层面的综合性研究为基础,而不仅仅关注狭义的物质空间层面。本书认为空间内涵既包括社会空间、经济空间等抽象性空间,也包括物质空间等外显性空间,共同构成系统化的城市边缘社区的空间研究体系。

与背景 3 相关的主要研究是国内城市边缘社区的研究。

第二节 研究对象与概念界定

一 研究对象

本书的研究对象是位于珠三角地区的城市边缘村，以深圳、广州村落为主，它们具有珠三角地区城市边缘村的典型特征。

(一) 城市边缘村与典型“城中村”的比较

“城中村”的空间形态特征在整体上有很大的相似性，诸如建筑密度、布局方式、户型选择、居住人群等；同时又因为区位分布的不同，展现出不同的特点，如特区内外的建设强度区别、居住人群的不同等。结合不同时期的发展背景和区位分布的特点，“城中村”与城市工业的分布有着极其密切的联系。

从“城中村”与工业的关系出发，周毅刚将“城中村”分为城边工业旧村与典型的“城中村”两个类别，从土地利用、经济结构等多方面探讨了它们的特点（见表 1—1）。为了更全面地探讨城中村住房与工业的关系，本书将城中村居住形态分为三种类型：居住服务型、工业依赖型、工业辅助型。

表 1—1 城边工业旧村与典型城中村的比较

比较内容	城边工业旧村	典型城中村	备 注
空间位置	城市边缘区，一般没有被城市建成区包围	城市中心或附近，被城市建成区包围	“商村”为典型城中村的代表形态
土地使用	除居住用地之外，多工业用地，部分村庄还有较多农业用地	除居住用地之外，多为商住混合用地	用地性质不同决定了两者的空间整合的内容和方式有很大的区别

续表

比较内容	城边工业旧村	典型城中村	备 注
社区经济和产业结构	第二产业独大，出租经济欠发达，第三产业也较落后，部分城边工业旧村的村民收入低，甚至有村民外出打工	出租经济和第三产业发展，其村民依赖出租经济以为生，整村村民成为食利阶层的现象屡见不鲜	城边工业旧村近期内难以简单地通过土地开发获得足够的地租收益，村民生计也因此成为社区发展必须考虑的问题，而典型城中村在理论上只要给予适当的容积率即可改造，村民生计问题并不迫切
空间形态	空间体验往往是不连续的，且“牵手楼”相对少见	珠三角地区典型城中村往往有以“牵手楼”为普遍特征的高度紧张而连续的空间形态	通常的城中村改造中有关物质环境改造的策略对“城边缘工业旧村”的适用性有限
人口组成	村民、在工厂务工的农民工为主体，职业构成单一	村民、不同来源的流动人口为主体，各种职业混杂	都属低收入人口的居住区，但城边工业旧村的人口更加贫困
发展前景	多数将长期承担工业区的职能，参与城市更新，转变为环境良好的工业园区	在城市更新中参与住宅市场，重建为环境良好的居住区	除了少数可能纳入市中心的城边工业旧村外，发展前景不同导致两者的社区发展方式必然有所区别

资料来源：周毅刚：《珠三角“城市工业旧村”的社区发展与城市空间整合研究》，博士后研究工作报告，哈尔滨工业大学，2007年。

在居住服务型城中村居住空间或者周围几乎没有工业厂房的存在，整个城中村的产业结构特点是出租经济和第三产业发达，村民依靠出租经济满足个人生活需要。人口构成上有不同来源的流动人口，各种职业混杂，有在大型公司上班的白领，有在附近商业中心打工的外来人员，同时还有相当数量在村内从事餐饮等服务业的流动人口以及数量相对较少的城中村居民。

工业依赖型的城中村在产业结构上的特点是第二产业主导，出租经济欠发达，服务业等第三产业比较落后。在空间上没有居住服务型那么密

集。村民依靠出租经济能满足生活需求，收入相对较低。城中村住房的居住人口结构非常单一，村民和外来务工人员是绝对主体。

工业辅助型的城中村在产业结构上，是介于居住服务型城中村和工业依赖型城中村之间的一种城中村形态。其表现为，第二产业和第三产业都比较发达，出租经济比较繁荣，村民依靠出租经济完全可以满足自身生活需要。其人口结构相对复杂，但在附近企业务工的流动人口占有不小的比例。

下面从区位分布、空间布局和建设强度特征三个方面分别加以区分概括。

1. 区位分布差异

从区位分布上讲，深圳三种类型的城中村居住空间明显地呈圈层性分布，即城市中心（原特区内）、特区边缘、特区外三个区域（见图 1—1）。

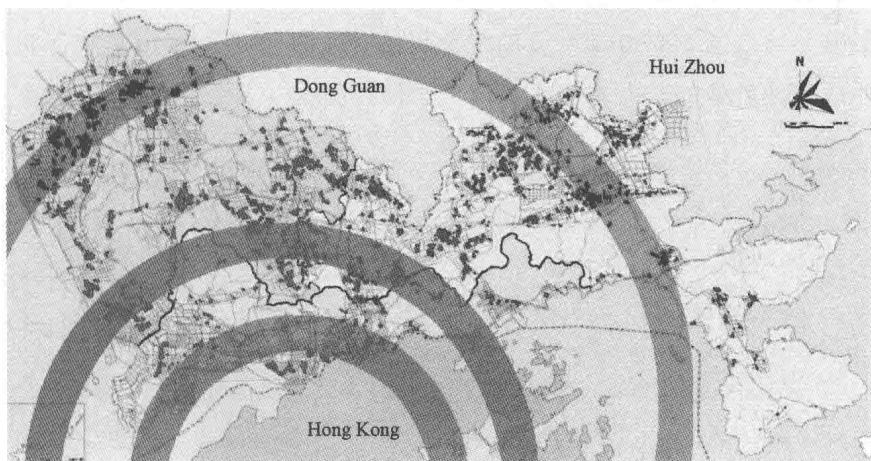


图 1—1 深圳城中村分布的三个圈层（王鹏绘制）

居住服务型城中村大多聚集在城市中心，即主要在深圳市罗湖区、福田区及南山区，在龙岗区和宝安区的商业中心区域也有少量居住服务型的城中村住房。该类城中村居住空间数量虽然不多，但所处区位相对重要，发展成熟，整体分布比较零散。

工业依赖型城中村住房的分布范围较广，主要分布在深圳市宝安区和龙岗区，如西乡、福永、沙井、松岗、石岩、平湖、坪地、坑梓、坪山、

龙岗等。离城市中心在空间上有一定的距离，其所处区位越边缘，对工业的依赖性越强。

而工业辅助型的城中村住房主要分布在原特区边缘和靠近原特区的外围区域，例如布吉、坂田、明治、新安、南湾等区域，在原特区内工业加工企业的区域也有少量存在。

2. 空间布局差异

从整体空间布局上讲，居住服务型的城中村居住空间的连续性最强，工业辅助型的城中村次之，而工业依赖型最弱。

在空间肌理上，都表现为规整的网格系统，但在程度上有所差别，居住建筑群体的密集程度也有所差别。居住服务型网格系统最为明显，同时也最为密集，周边无工业设施，并被城市建成区紧密包围；工业辅助型网格系统同样很明显，居住建筑群体密集程度次之，周边有部分工业设施，同样被城市建成区紧密包围；工业依赖型的网格系统较弱，居住建筑群体密集程度则较低，周边有大量的工业设施，大部分不被城市建成区包围，另外这三种类型的城中村都非常缺乏居住空间。



图 1—2 居住服务型案例——罗湖区蔡屋围

例如：城市中心罗湖的蔡屋围，周边没有工业，其居住空间非常整体统一，居住空间密集程度非常高，并被城市建成区紧密包围，形成强烈的反差，北边是密集网格形态的城中村居住空间，南边就是深圳知名的商业中心区华润万象城（见图 1—2）；在特区边缘区域布吉的向南新村，其居住空间布局显得不够连续，网格系统比较强烈，居住空间密集程度高，周边有部分工业企业存在，但同时也存在大量其他城市社区；而在宝安和龙岗边缘的城中村则表现得比较分散，网格系统较弱，居住空间密集程度较低，该区域内只有工业和居住两种建筑类型，非常单一（见图 1—3）。



图 1—3 工业依赖型案例——龙岗坳背社区

3. 建设强度差异

三种不同类型的城中村有着明显的差异性。居住服务型的城中村居住空间的建设强度是最高的，工业辅助型的居次，工业依赖型的则较低。

居住服务型的建筑层数普遍在 6 层以上，以福田区城中村住房为例，其平均层数为 6.61 层，并且以 7—9 层的住房为主，建筑密度超过 50%。从建筑功能来讲，这类城中村居住空间多为商住混合类型，即临近街道的底层为商铺，上层为居住空间。

工业依赖型的城中村住房的建设强度是三种类型中最低的,其平均层数只有三层,并且在某些地区还存留了一些只有一层的原始村落建筑,但其建筑密度超过30%,在工业规模较大较为集中的工业区附近,城中村的住房层数和容积率都会相应地增高。靠近主要街道的底层有少量的商业,但都是没有规模的小型零散的商业,基本满足生活需求,整体配套设施非常缺乏。

工业辅助型这类住房的建设强度同样比较高,明显高于龙岗区和宝安区的边缘区域,又低于特区内的建设强度。靠近主要街道的底层作为商业,但规模和质量上都明显高于宝安区、龙岗区的边缘区域。由于周边的建成区域有大量的社会公共资源,因此其配套也相对完善。

(二) 城市边缘村与传统村落的比较

珠三角地区城市边缘村是由传统村落演变而来的,具有岭南地区传统村落的特征。

1. 岭南传统村落的特征

(1) 活力

一个聚落形态对于生命的机能、生态的要求和人类能力的支持程度,一个有益健康的、有良好生态功能的、有利于生物生存的环境,由三个重要的特征构成。

① 延续性

村落的生存条件受到各种因素的影响,例如:物质的供应与弃置;居住的密度与资源的相对比例;聚居位置;建筑物的布局对日照和空气流通的影响;对空间、土壤和作物采取恰当的保存方式,使其能维持所需的供应。耕地、暖房、保护林、灌溉系统、水井、室内通风、排水道、垃圾场等是提供人类生存条件的空间设施中的一部分。

② 安全

好的聚居地是一个没有各种危险、毒害和疾病或者是能够控制的地方。要达到这种安全目标,要注意空气和水的污染问题;食物的污染问题;对有毒物质的管理;对疾病和传染的控制;对意外事故的预防;对暴力的防范;防洪,防水,防震。

③ 和谐

环境和人类需求的温度、生理节奏、感受、人体功能等相互协调的程

度；地域社会的传统特色，使散见于各地的村落呈现出不同的文化内涵，气候、地形、地方材料等自然条件的差异，传统村落的布局及建筑形式具有鲜明的特性。一般地，“封闭”是南北各地汉族民居的空间特征，“开放”常见于偏远山区的少数民族聚集地区。

（2）感受

聚落在时空上可以被居民感受、辨识和建构的程度以及村民的精神构造与其价值观和思想间的联系程度，即：空间环境、村民的感觉和精神能力以及文化的建构间的协调程度；最简单的感受形式是“地方特色”，狭义的，地方特色就是“一个地方的场所感”。地方特色就是使人能区别本地与他地的差异，能唤起对一个地方的记忆，有一些重要而显著的基本感受能被大多数的村民共同接受，这些相同的基本感受是来自村民共同的生理结构和认知能力，来自那些习惯使用某种空间的同类人群身上所流露出的共同文化气质。有的场所感觉强烈，有的地方感受微弱。

例如，宗庙前的广场是信奉者聚集的地方，在那里进行宗教仪式和带有神秘色彩的活动和行为。村落环境是一个交流和沟通的媒介，展现着明确的与模糊的符号：草地、标语、门廊、屋顶、栏杆等，这是一个感觉的构成，这些环境标志系统几乎是整个社会的产物，对于不熟悉当地文化的外来者常常是无法辨识的。一个好的聚落场所，就是通过一些对人及其文化都非常恰当的方法，使人能了解自己的社区、自己的过去、社会网络，以及其中所包含的时间和空间的世界。这些象征符号不仅是特定文化的产物，也表达了共同的生命体验。

（3）适宜

即一个聚落中的空间、通道和设施的形态及其村民习惯从事的活动和想要从事的活动的形式和质量的协调程度。例如，中国村落的交通运输大多通过人力和动物托运，因此街道形式是通过最便捷的路径从集市到达自家的大门口，结果形成蜿蜒崎岖的、不规则的小路，连接公共空间和私密的空间、宗庙和市场。从自发形成的小径网络到次要道路再到通往市场的主要道路，通常形成一种鱼骨形状。同时存在着建筑物通过栈桥的形式越过街道，形成有机的、非正式的、令人惊异的景观，但同时也是一种魅力场所。

2. 可及性

即一个聚落村民接触其他的人, 其他的活动、资源、服务、信息, 或其他地方的能力, 并包括能够接触的元素的数量和多样化的程度。一个理想的聚落被想象成一个能够方便地获取大量不同的物品, 并易与其他的人接触的中心地区。

市场作为中国传统村庄的最重要的公共空间, 不像狭窄的道路那样, 将功能性让位于交通联系, 在多数情况下, 规模较大的、灵活的市场仍然存留至今。它包含以下三种形式:

①一般位于或靠近村落中心的市场本身是一个广场;

②主要街道拓展成广场;

③在村落主要入口处形成集市。

大多数情况下, 市场常呈不规则形状, 是自发形成的, 因为市场周围的建筑物已经形成, 公共空间只能利用剩余的空间。

3. 岭南传统村落形成的影响要素

中国乡村聚落周围的环境分为自然环境、社会环境和文化环境三大类。各种环境因素对乡村聚落的影响, 集中反映在聚落的分布位置、聚落类型、规模、房屋结构形式等方面。

(1) 社会因素对传统村镇聚落形态的影响

家庭是组成村落社会最基本的单位, 受到思想观念、政治制度、宗教信仰、伦理、道德观念、血缘关系、生活习俗等多种物质功利因素的影响。在封建社会中, 农业生产占有特别重要的地位, 农民被紧紧地束缚在土地上, 繁衍后代, 并世代地从事农业生产劳动。为了耕作方便, 就近定居下来, 虽然是自给自足的小农经济, 但有一些剩余的农产品可以进行交换, 手工业和商业便从农业生产中逐渐地分离出来, 于是出现了集市贸易, 原来以农业为主的村, 如果兼有手工业生产, 特别是商品交换的功能, 那么就逐步地演变为镇。某些经济富庶、交通方便的枢纽, 已不满足集市贸易, 而力求使商品交易经常化、固定化, 就出现了街。沿街设立商号, 各种商业活动集中在这里进行, 而为商业活动提供方便, 又开设了茶楼、酒肆、旅店, 这样就促进并扩大了人们的交往活动范围。

(2) 宗法、伦理、道德等文化环境对传统村镇聚落形态的影响

由于传统的村镇都聚族而居, 所以宗族、血缘关系便不可避免地成为