



# 青岛市 城镇化建设中的 传统民居保护

QING DAO SHI CHENG ZHEN HUA JIAN SHE ZHONG DE  
CHUAN TONG MIN JU BAO HU

林志强 著

吉林人民出版社



作者简介：林志强，青岛农业大学人文社会科学学院党委书记，国家高级职业指导师，先后曾任中共庆云县委副书记、中共宁津县委副书记等职。主讲《大学生就业指导》《社交礼仪学》等课程，撰写《困惑与求索》《修身与治学》《礼仪人生》《大学生求职方略》《基于生态文明的农业科技服务体制机制创新》《青岛市城镇化建设中的农村产权制度改革》著作六部，主编《大学生就业指导》《大学生就业创业与职业规划指导》教材两部，发表论文30余篇，其中7篇发表于全国中文核心期刊，4篇被CSSCI收录，参加全国教育科学教育部重点课题《高校思想政治理论课新方案课程体系构建与重点难点研究》课题1项。主持省级课题《山东省可持续发展试验区建设研究》《山东省出口创汇农业科技服务体系建设研究》《基于生态文明的农业科技服务体制机制创新》《城镇化建设中的农村产权制度改革》四项。

●青岛市城市建设规划软科学研究项目

●青岛农业大学人文社科基金项目



# 青岛市 城镇化建设中的 传统民居保护

QING DAO SHI CHENG ZHEN HUA JIAN SHE ZHONG DE  
CHUAN TONG MIN JU BAO HU

林志强 著

吉林人民出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

青岛市城镇化建设中的传统民居保护 / 林志强著.

长春: 吉林人民出版社, 2016.4

ISBN 978-7-206-12430-3

I. ①青…

II. ①林…

III. ①民居—保护—青岛市

IV. ①TU241.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第081462号

## 青岛市城镇化建设中的传统民居保护

---

著 者: 林志强

责任编辑: 陆 雨 崔 凯

封面设计: 孙浩瀚 孟 露

吉林人民出版社出版 发行(长春市人民大街7548号 邮政编码: 130022)

咨询电话: 0431-85378033

制 版: 吉林人民出版社图文设计印务中心

印 刷: 长春市中海彩印厂

开 本: 700mm×1000mm

1/16

印 张: 20

字 数: 380千字

标准书号: ISBN 978-7-206-12430-3

版 次: 2016年5月第1版

印 次: 2016年5月第1次印刷

定 价: 48.00元

---

如发现印装质量问题,影响阅读,请与出版社联系调换。

# 前 言

我国历史悠久、疆域辽阔，自然环境多种多样，社会、经济环境也不尽相同，在漫长的历史发展进程中逐步形成了丰富多样的民居建筑形式。传统民居是凝固的历史，是民族生存的智慧，是建造技艺、社会伦理和审美观念等传统文化要素的集中体现，是难以再生的、珍贵的文化遗产。

随着城镇化进程的速度越来越快，现代与传统，钢筋水泥与平房小院之间的矛盾越来越突出。如何保护好传统民居和文化，对这些宝贵的资源加以开发利用，这是我们必须面对的新课题。因此，立足青岛地方实际，深入系统地研讨历史街区、古村落、古民居的保护具有重要意义。

长期以来，国内外众多专家学者围绕“历史街区、古城镇、古村落保护与开发”这一主题，进行了大量的理论研究和实践探索。上个世纪80年代，我国城市规划界的前辈任震英发出了“城市要发展，特色不能丢”的呼吁，要求人们重视城市历史文脉的延续和城市特色的营造。众多学者、专家对历史文化名城的发展发表了大量的研究文章和著作。侯仁之、郑孝燮、王景慧、阮仪三、董鉴泓、俞孔坚以及吴良铺院士等大批专家、学者分别从历史文化名城的保护理论与规划、城市特色开发以及城市景观和人居环境建设等不同角度，做了许多有意义的研究工作，我国历史文化环境保护与持续发展的理论研究也由此得到进一步深入。

传统民居作为广大民众长期居住生活的场所，是国内数量最大、种类最丰富的历史遗存，又是许多民众现在的居住现实。它们中的大多数都是普通民众的住宅，既没有知名度，也没有宏大气派的建



筑形式和精美绝伦的装饰雕刻，远远达不到国家制定的文物保护的要求。它们或是因为无人管理而破败不堪，或是被人为拆除或改造得面目全非，更有甚者因为缺乏保护而被不法分子盗取了具有艺术价值的古建筑构件进行买卖。这些在快速城镇化和所谓的新农村建设中风雨飘摇的传统民居，正以一种惊人的速度消失在我们的视界。

青岛市历史悠久，拥有大量的、各具风格的传统民居处于闲置和损毁状态，保护好这些具有不可复制性的历史文化遗存，是一项泽被后世、功在当代、利在千秋的伟业，具有无可估量的社会效益。作者围绕“青岛市城镇化建设中的传统民居保护”这一主题，着重从以下三个方面进行了较为深入地探讨：

第一，探讨了如何在城乡发展和城镇扩张的前提下，遵从国家发展战略，运用城市设计手段，综合研究与历史保护和城乡开发相关的经济、社会、生态和土地等问题，寻找解决矛盾的途径，探索多模式的解决方法，保护和改建具有特色的民居和历史街区，使新老建筑有机整合，营建可持续与和谐发展的人居环境以应对资源环境与社会生活的挑战；

第二，探讨了如何建立政府投资、个人投资相结合的修缮资金保障体系；吸收民间资金，建立以村落养村落的良性运作机制；逐步对重点历史街区、古村落、古民居实施抢救性修缮；

第三，探讨了如何充分利用古村落、古民居等文物资源，着力打造文化旅游品牌。让父老乡亲记得住乡愁，听得见乡音。真正达到在保护中利用，在利用中保护，促进城镇化快速发展。

本书在撰写过程中作者参考了诸多专家、学者的著述，在此表示衷心的感谢！

由于水平所限，加之时间仓促，疏漏不妥之处在所难免。敬请各位同仁不吝赐教，祈望有关专家和读者批评指正！

林志强

2016年5月于青岛

## 目 录

## 卷一：基于新型城镇化的传统村落保护性开发

——以即墨市部分传统村落为例 .....	1
一、选题背景 .....	1
（一）城镇化对传统村落的巨大冲击 .....	1
（二）新型城镇化战略的提出——传统村落保护的契机和挑战 .....	3
二、国内外相关研究 .....	3
（一）相关概念界定 .....	3
（二）传统村落保护相关研究 .....	5
（三）传统村落与城镇化关系研究 .....	8
三、传统村落综合价值评价指标体系构建 .....	9
（一）指标体系构建原则 .....	9
（二）指标体系参考对象和所做修改说明 .....	10
（三）指标体系构建 .....	15
（四）指标说明 .....	16
四、即墨市传统村落综合价值评价与分析 .....	18
（一）即墨传统村落现状 .....	18
（二）综合价值评价 .....	19
（三）结论分析与价值分类 .....	20
（四）三大类村落特征分析 .....	21
五、传统村落保护的几点综合建议 .....	37



## 卷二：基于民间文化保护的村庄规整研究

——以即墨市雄崖所村为例 .....	42
一、选题背景 .....	42
(一) 研究背景与意义 .....	42
(二) 国内外研究现状与进展 .....	45
二、区域环境与古城概貌 .....	51
(一) 区域环境 .....	51
(二) 古城概貌 .....	54
三、村庄规整与民居文化保护 .....	58
(一) 村庄规整及理念 .....	59
(二) 村庄规整中民居文化保护影响因素 .....	62
(三) 村庄规整与民居文化传承 .....	64
四、民居文化保护下的村庄规整模式 .....	66
(一) 村庄规整模式 .....	66
(二) 民居文化保护与村庄规整框架 .....	67
(三) 民居文化传承的村庄规整模式 .....	70
五、民居文化传承下的村庄规整对策 .....	79
(一) 多元投资结构筹集专项基金 .....	80
(二) 加强土地用途管制与用地计划管理 .....	81
(三) 建立公众参与机制 .....	82

## 卷三：青岛传统民居环境保护研究

——以沿海渔村传统民居为例 .....	86
一、青岛概况 .....	86
(一) 历史沿革及地理环境 .....	87
(二) 自然资源及人口状况 .....	95
(三) 经济概况及社会事业 .....	99
(四) 交通运输及旅游事业 .....	103
(五) 社会名流及城市荣誉 .....	109

二、青岛市传统民居环境概述、特征分析 .....	117
(一) 青岛传统村落环境历史发展简介 .....	117
(二) 青岛传统民居环境的地域与文化特征 .....	118
(三) 原始特色民居形式、青岛民居文化的瑰宝 ——海草房 .....	124
(四) 青岛传统民居环境的艺术价值 .....	127
三、青岛沿海地区居住环境现状与问题分析 .....	136
(一) 沿海开放大环境下的青岛城镇化建设和居住 现状 .....	136
(二) 原生态特色民居建筑海草房的快速消亡 .....	139
(三) 城市化进程中青岛新农村居住环境问题分析 .....	144
四、青岛农村居住环境设计的理论和实践探索 .....	152
(一) 科学辩证的理解城镇化建设中的居住建设 工程 .....	152
(二) 把握青岛农村居住环境设计的一般性原则 .....	154
(三) 有效保护延续优秀的村落历史和自然环境 .....	156
(四) 注重居住形态对地方文化和生活方式的延续 作用 .....	159
(五) 青岛城镇化建设应重视对土地的合理规划 .....	162
(六) 提升青岛民众对自身居住环境的认识与认可 .....	165
<b>卷四：即墨古城保护性开发复原研究 .....</b>	<b>169</b>
一、选题背景及研究意义 .....	169
(一) 研究背景 .....	169
(二) 研究意义 .....	170
二、遗产保护与古镇旅游研究评述 .....	171
(一) 遗产保护 .....	171
(二) 古镇保护与旅游利用研究专题综述 .....	176
三、古城旅游保护性开发的相关理论与技术 .....	182



(一) 相关理论 .....	182
(二) 空间技术 .....	186
四、即墨古城的辉煌与无奈 .....	189
(一) 历史状况 .....	189
(二) 地理位置 .....	191
(三) 人文介绍 .....	192
(四) 经济发展 .....	194
(五) 文化教育 .....	198
(六) 文物古迹 .....	200
(七) 发展问题 .....	202
五、即墨古城复原工程及开发建议 .....	204
(一) 即墨古城复原工程 .....	204
(二) 即墨古城保护性开发的设想 .....	208
资料荟萃 .....	213
资料之一：中央城镇化工作会议公报 .....	213
资料之二：新型城镇化，留得住浓浓的乡愁 ——专家学者解读中央城镇化工作会议的精彩表述 ...	218
资料之三：中共中央国务院关于推进社会主义新农村建设的若干意见 .....	222
资料之四：青岛市乡村旅游专项规划（2015-2020） .....	238

# 卷一：基于新型城镇化的 传统村落保护性开发

——以即墨市部分传统村落为例

传统村落是农耕文明的重要载体，拥有独特的人文与自然景观，以及强烈的地域文化特色，极具保存与保护价值。在城镇化进程中，传统村落的消失速度令人堪忧，保存状况也是好坏不一。随着新型城镇化战略的提出，农民利益的保障和传统村落文明的传承越来越成为人们关注的焦点，这无疑为传统村落的保护提供了新的契机。以往对传统村落的研究主要集中在村落景观、乡土建筑价值、民居改造、村庄规划布局、村落旅游等方面，很少有学者对传统村落的整体村落价值进行综合评估，探讨不同程度价值的传统村落的具体保护方法。因此，对传统村落综合评价研究，旨在为传统村落科学合理的价值定位、保护对策的选择等村落保护建设提供参考。

## 一、选题背景

### （一）城镇化对传统村落的巨大冲击

回顾我国建国以来城镇化的发展历程，主要经历了三个阶段：从1949年到1957年为快速发展阶段；从1958年至1978年为基本停滞阶段；从1978年以后进入加速发展阶段，特别是进入21世纪以来，城镇化的发展速度进一步加快。从图1.1我国城镇化率趋势图来看，我国的城镇化率进入2000年以来更是快速提高，从2000年的35.99%上升到2010年的50.01%，年均增长1.36%，远远高于

1990-2000 年間 0.97% 的增長率和 1980-1990 年間 0.6% 的增長率。總體來看，我國城镇化處於快速穩步上升階段，預計在未來很長一段時間內將保持每年 1% 左右的增長速度。

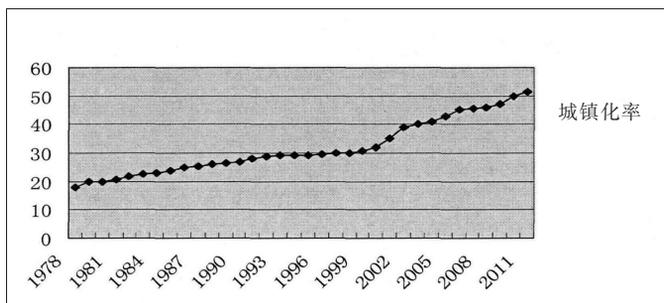


圖 1.1 改革開放以來我國城镇化率趨勢圖

與城镇化進入快速發展階段截然相反的是我國的傳統村落數量。從傳統村落保護委員會統計數據顯示：傳統村落數量從 2000 年的 3 630 000 個減少到 2012 年的 2 710 000 個，年平均遞減 90 000 多個。本研究通過運用 SPSS 軟件和相關回歸分析法，分析近十年來我國城镇化率的数据與村落遞減数据之間的關係，結果顯示，兩者之間呈現很明顯的負相關關係。經濟越發達的地區和傳統村落數量越多的地區，城镇化速度越快，傳統村落消失的速度也越快。

城镇化是不可逆轉的歷史趨勢，也是社會進步的具體表現。在我國現階段城鄉共同發展的基本國情下，傳統鄉村的急劇消亡卻是一種拿傳統文化之根去換城市文明“外衣”的舍本逐末的行為。中國社會是鄉土性的，傳統村落更是鄉土文明的見證和鄉村社會的載體。然而隨着“舊村更新”、“村落兼併”、“新型農村社區改造”、“建設新型小鎮”等活動的不斷進行，傳統村落不斷遭到破壞，村落文明日趨消亡，其中不乏一些尚存有豐富歷史信息和文化景觀的極具保護價值的村落。

## （二）新型城镇化战略的提出——传统村落保护的契机和挑战

新型城镇化这一概念最先是由张荣寰在《生态文明论》一书中提及的，然后在十二届全国人大会议上上升到国家战略高度，是针对传统城镇化发展过程中出现的种种问题而提出的。新型城镇化强调以人为本，要求在城镇化进程中更加注重生态环境的保护和农民利益的维护。

当前传统村落的不断减少和消亡以及村落“空巢化”现象的频频出现，实质上是农民利益未得到完全保障的表现。能否切实地保护传统村落，延续历史文脉，促进城乡协调发展成为衡量新型城镇化成功与否的重要指标。可以说，新型城镇化战略的提出，为传统村落的保护提供了一个解决平台。

但是新型城镇化的本质并没有变，还是要求城市空间的扩张以及人口、产业的进一步集聚，这必然也会导致部分传统村落的继续衰落乃至消失。目前我国传统村落的基本现状是：数量众多，保存状况好坏不一，价值差异明显，保护难度极大。如果在新型城镇化的进程中，甄别不清村落价值，盲目保护或全部更新改造，会造成高额的保护成本或破坏真正有价值的传统村落；与此同时，某些地方政府可能会从私人利益出发，借用新型城镇化的口号，大肆进行房地产开发，挤占农民耕地，毁坏传统村落。因此，在新型城镇化的大背景下，传统村落保护面临着契机和挑战。

## 二、国内外相关研究

### （一）相关概念界定

#### 1. 新型城镇化

新型城镇化这个概念是相对于传统城镇化来说的，被我们大家熟知是在党的十八大，特别是随着新型城镇化上升到国家战略高度



以后，各种关于新型城镇化过程中传统村落保护的提案不断出现，传统村落保护受到越来越多的政府官员、各界人士尤其是村落研究学者的关注。

新型城镇化是在“城镇化”概念基础上的进一步延伸，新型城镇化的本质也要求人口的进一步集中、产业的进一步集聚、城市空间的扩张以及意识形态的转变，但在实现城镇化的过程更加注重区域发展的平衡和生态环境的协调。“新型城镇化”目前在学术界尚无一个统一的定义，本研究在参考了各种说法的基础上，发现其中还是有共通的地方。本研究认为，新型城镇化是在以人为本理念的指导下，以民生、质量和可持续发展为内涵，追求社会公平、生态文明、科学转型，在城乡统筹发展的基础上更加注重保护农村和农民利益的城镇化过程。

## 2. 传统村落

传统村落这个说法是由古村落转变而来，为了更加凸显村落的传统文明和历史久远性，传统村落保护和发展委员会在 2012 年将“古村落”改为“传统村落”。

传统村落一般指那些形成于民国以前（包含民国），拥有较为丰富的自然景观或文化遗产，在历史、文化、艺术、建筑、社会经济等方面存在价值的村落。我国大多数的传统村落既有优美的自然环境，又有丰富的民俗文化遗产，还有保护价值极高的传统建筑群。

在学术界，经常将传统村落称为历史文化村落或者历史村落。大量的历史文化名村属于传统村落的研究范围。但在这里需要特别指出的是，除了历史文化名村以外，传统村落的范畴还包括一些综合价值程度较高，但还没申请历史文化名村的村落以及大量的风光优美的自然生态村落或民俗风情浓厚的村落。

## （二）传统村落保护相关研究

### 1. 国外研究

传统村落保护是遗产保护体系的重要组成部分，国际上历来对传统村落、乡土建筑保护非常关注，并提出了一系列的法律法规和宪章决议。

1930年法国颁布了《风景名胜区保护法》，指出乡土村落中还存在一部分具有较高历史文化价值的村落，对这部分应该积极地保护起来，具体的保护范畴包括那些具有美学价值、文化价值、科学价值以及画境特色的传统街区和乡土村落，这是世界上第一个提出要保护村落的国家性法律法规。1964年在威尼斯通过的《国际古迹保护与修复宪章》，正式规定了历史古迹的概念不止单个建筑，而是把保护的范围扩大到乡村乃至乡村环境，并指出要运用各种科学技术来对古迹进行保护和修复。1972年颁布的《保护世界文化和自然遗产公约》，规定一些从历史、艺术、科学角度来看具有突出的文化和自然价值的文物，如遗址、传统建筑、历史古迹等，应当被列入世界文化与自然遗产名目，以方便进行集体保护。1975年国际古迹遗产理事会（ICOMOS）通过了《关于历史性小城镇保护的国际研讨会决议》，首次把村落保护的范围扩大到小城镇，在规定了历史小城镇定义的同时还指出历史小城镇根据其普遍性、大小、文化背景和经济功能可以具体分为很多的类型，根据其大小、文化背景和经济功能等条件的不同必须实行不同类型的保护，同时在对历史小城镇进行修补或者更新改造的时候，必须以尊重当地居民的权利、生活习惯和个人愿望为前提，必须对公共目的和目标负责。1999年在墨西哥通过的《关于乡土建筑遗产的宪章》指出：要体现乡土性必须对乡土建筑、建筑群和村落进行整体保护，在保护过程中应尊重文化价值和传统特色，并且需要政府、社区、各种团体和机关的共同行动。



国外针对传统村落保护的实践也是各具特色。如日本在建设新型农村社区时，除颁布相关法律法规以外，很少出现大规模的大拆大建现象，一般都是小范围的改建和修缮，对个别村落、独立住户的建筑进行更新改造的时候，尽量采用原材料，并尽可能地保留着历史、文化的痕迹；德国的村落保护和更新首先建立在严谨科学的规划基础上的，并成立相应的遗产保护机构，把村落遗产保护的社会责任重心放在年轻人身上，积极提倡年轻人加入遗产保护行列；法国在传统村落保护中，提出了生态博物馆的理念，即为了保护传统村落的完整性和村落的原汁原味，防止人为的持续毁坏，在原有村落保持现状的基础上，在旁边建设新区，鼓励古村的原住民保护传统建筑，维持民俗特色，并给与资金支持。

## 2. 国内研究

我国村落研究起步较早，早在 18 世纪末就有学者开始研究村落生活，但真正意识到村落蕴含的历史价值和保护意义，则经历了一段较长时间的探索。总的来说，我国村落研究和保护研究进程大致可以分为三个阶段：

### (1) 1900 年至 1980 年为第一阶段——起步阶段

这个阶段是我国村落研究的起步阶段，它以 1899 年美国传教士 A. H. Swith 出版的《中国乡村生活》为开端，大量学者开始关注起传统村落中所蕴含的农耕文明价值。这一时期的村落研究主要是以田野调查、实地访问为主，阐述农村、农民的生活和现状，其中较具代表性的学者有林耀华、梁漱溟、费孝通等。对村落的研究主要集中在宗族文化、村落建设、村落生活等方向，并产生了一系列的研究成果。这些研究成果虽然还未涉及到村落保护这一层次，但是它使村落研究一开始就站在一个较高的平台上，为中国村落研究构建了一个极具参照意义的研究范式，对本研究也产生了深远的影响。

### (2) 1980 年至 2000 年为第二阶段——发展阶段

这一时期，村落研究开始由对传统村落和村民生活的现状描述

过渡到关注村落本身所具有的价值和村落保护阶段。规划领域的学者阮仪三率先提出要对村落进行保护，开创了村落保护研究的先河。与此同时，建筑领域的学者开始从村落景观、乡土建筑、民居改造等方面着手，探讨村落的更新保护的方法。

建筑领域较著名的学者有单德启、陈志华、彭一刚等。其代表性著作如：单德启的《历史文化城镇保护与民居研究》、《安徽民居》，陈志华的《古建保护与文化遗产》、《楠溪江中游》，彭一刚的《中国传统村镇聚落的景观分析》。从20世纪末期开始，地理领域的学者也开始进入传统村落研究领域，开展了村落空间意象、空间形态、村落文化、村落旅游、村落价值等内容研究。

### (3) 21世纪以来为第三阶段——多样化阶段

随着“皖南古村落”申报世界文化遗产的成功，全国传统村落普查工作的全面开展以及城镇化进程中一些传统村落开发取得了巨大效益，学术领域对传统村落的保护与利用研究逐渐形成热潮，在地理、建筑、规划领域的基础上，社会人类学、经济学、历史学、政治学、环境学、考古学等领域的专家学者也逐渐参与进来，传统村落的形成演变、保护发展和旅游开发研究不断深入，各种论文、著作日益增多，传统村落研究进入了多样化阶段。

### 3. 述评

随着工业化和城镇化的稳步推进，越来越多的学者已经开始意识到传统村落中蕴含的文化价值以及传统村落保护利用的重要意义。然而，总结国内外传统村落研究的方向，发现绝大多数研究还只是局限于村落的某个方面，或建筑价值，或生态景观，或选址布局，或村落旅游景观开发，等等，这固然能引起人们对村落保护的一些关注，但在实践中对村落整体进行评估保护时，这些研究还是存在片面性，缺乏可操作性。

因此本研究通过构建传统村落综合价值模型，从传统建筑、选址格局与景观、非物质文化遗产三个方面对传统村落价值进行评价