

历史村落产业发展和改造进程问题分析与探究——以翠微村为例

陈俊璋¹ 陈以乐² 郑亮²

1 澳门城市大学 2 澳门科技大学

DOI:10.12238/bd.v6i4.3948

[摘要] 城市村庄是传承文化的重要载体,是极具地域特色的聚落空间,它能够很好地将当地居民的生产生活和文化习俗有机融合并充分表达。本研究以翠微历史村为例,合理剖析对历史村落产业发展和改造进程中所遇到的问题,供有关部门参考。

[关键词] 翠微村; 城市设计; 历史村落; 产业发展

中图分类号: TU 文献标识码: A

Analysis and Exploration of the Industrial Development and Transformation Process of Historical Villages—A Case Study of Cuiwei Village

Junzhang Chen¹ Yile Chen² Liang Zheng²

1 City University of Macau 2 Macau University of Science and Technology

[Abstract] Urban villages are an important carrier of inheriting culture, and are settlement spaces with great regional characteristics, which can well integrate and fully express the production and life of local residents and cultural customs. This study takes Cuiwei Historical Village as an example, reasonably analyzes the problems encountered in the process of industrial development and transformation of historical villages, and provides reference for relevant departments.

[Key words] Cuiwei Village; urban design; historic villages; industrial development

前言

翠微街区所在的翠微村原址上的村场,作为一个与村落外部空间进行衔接的桥梁,对内部静态的村民生活、生产、产业发展、村落闲置场地未来开发中,起到不可替代的作用。而村落内部南北向的翠微北大街、街市直街、大访街,东西向的长水街和入口处东西向的花岗林街的两侧,都分布一定数量的商业。商业利益和公共交通作为翠微历史街区最直接、最基本的利益,对现代城市街巷空间产生了重要的影响。

1 村落产业发展和改造进程现状

现阶段村场内用地的经济效益较低,业态类型单一,主要的经济活动仅限于商店、餐厅、房屋出租等,经济活动产值较低,经历了新冠肺炎病毒疫情之后,甚至没有产值。新商家不愿意入驻,使经过的人流、车流难以停留驻足并展开相关商业活动,使得村落内不同空间渗透性变差。旧商家为谋生也逐渐搬离,使得业态数量更少,街道活力变弱,导致人流、车流、业态组织和空间形态三者断连,也导致村落商业活力持续较低,业态组织更单一。除此以外,公共绿地空间不足,使得街巷空间的绿视率较低;早期乱搭乱建的建筑,其自发形成的街道,使外部人们在村落内行走时,加上没有指示牌,混乱的空间布局降低了他们对空间的认知能力。早期翠微村民依据自身需求,对房屋内部进行改建、

搭建,且私自拉接电线、网线、并将自身的生活用品放在外部空间,使得房屋内部的平面不合理,使得建筑内部空间视域集聚度降低,视觉深度较高。以上产生的问题,最终导致街道内外部空间整合度、可理解度、协同度、可达性较差。

2 村落产业发展存在的问题

在产业发展层面,应该合理利用翠微历史街区丰富的历史文化资源,将历史街区保护、文化旅游产业和人们居住环境改善协调好,充分发挥历史街区特色以促进地方经济的发展和居民生活水平,让旅游文化产业发展可以支撑全镇经济复兴的主导型产业,现阶段产业发展面临历史街区知名度较低、服务设施较为缺乏、缺乏专业宣传人才、缺乏相应保证资金的投入五个主要问题。

2.1 历史街区知名度较低

翠微历史街区主要景点规模较小,布局较为混乱,因村落缺乏系统的宣传和开发,街区旅游形象不突出,区域影响范围较为狭窄,仅仅限于中山坦洲,传统建筑风貌特色虽较为突出,但街区内建筑分布较为分散,历史建筑基本上属于院落式空间布局,构造方式以及建筑细部均遵从传统做法,具有较高的建筑价值与观赏性。

2.2 服务设施较为缺乏

Building Development

目前翠微历史街区基本上不具有旅游接待能力,交通条件简陋,对外交通方面,通往翠微村交通流线有待完善,没有任何的公共设施和大型停车场,后期可以考虑增设共享单车。街区内部巷道房屋仍然存在着较低放置的空调外机,行人会碰撞头部,存在较多安全隐患,部分巷无序停放自行车、摩托车、三轮车、晾衣架占用较大部分道路空间,道路上照明设备较少。随着城市化进程逐渐加快,珠海作为海滨城市,毗邻港澳,每年有大量外地游客前来旅游,翠微村的名气随之增大,也进一步加剧了旅游服务设施的供需矛盾(图1)。



图1 翠微村环境现状(图片来源:作者从2019年珠海市香洲区翠微旧村改造项目更新规划汇总中截取)

2.3 缺乏专业宣传人才

翠微村具有700年以上悠久的历史,现存较多的庙宇、祠堂和公祠,但基本上处于闲置的状态。目前在面对旅客与考察者接待与讲解工作并无专业人士,仅仅是翠微村委会成员对翠微历史或文化遗产偶尔进行简单的口述,缺乏系统性的深入宣传。

2.4 较低的开发层次

目前村落保护中,由于相应的法律法规不完善,村落的规划、管理、建设健全度较差,翠微历史街区虽然存在着丰富的民居、庙宇、宗祠、公祠等人文景观资源,但是目前对其文化内涵挖掘较浅,开发力度不够,村落内许多农田也处于闲置的状态,旅游主题较为模糊,在日益激烈的古村、古城的旅游竞争当中,

旅游品牌力度不足(图2至4)。



图2 槟榔街二横巷4号民居侧面



图3 翠微幼儿园



图4 韦氏大宅山墙

图片来源:作者从珠海市香洲区翠微旧村改造项目更新规划汇总(2019)中截取

2.5 缺乏相应保证资金的投入

村落内存在的文物级别普遍较低,缺乏专项的资金保护,保护和建设之间的矛盾较为突出。虽然历史街区有许多重要价值的古建筑,如韦氏大宅、三王庙、关帝庙等,但目前缺乏维护

修缮经过700多年岁月的洗礼,许多建筑遗迹都已经严重损毁。伴随着前山经济的快速发展,村民对居住环境的要求越来越高,现有的古老民居环境大多数已经难以满足当地居民对现代生活的追求,村民自家对住宅的改建和扩张也对传统建筑风貌造成一定程度的破坏,要解决旅游开发和历史文物保护之间的矛盾,必须要进行有效的引导和开发。

3 村落改造进程中存在的问题

3.1 外部环境设施问题

公共绿色设施严重不足,远远低于国家标准,并且分布不均匀,街道绿化较差,现阶段仍存在一部分古树,成为居民的纳凉点,虽然可以在一定程度上弥补公共绿地面积不足的问题,村落内大部分路段人行道过窄,难以形成较为良好的开放性空间,有待进一步改善。与此同时村内没有固定的停车场区域,容易造成内部交通堵塞,进出道路不通畅,没有路线指引标识牌,坊内公共环境较差,由于翠微片区地面标高低于周边市政道路标高,一旦遇到台风雨季天气,水浸问题严重(图5)。

起初,外来生意人员入驻翠微村,主要从事制造业、纺织业、早晚集市,服务于翠微村村民,那时候物价较低,他们盈利目的性也较弱,晚上的摆摊也是为了给打工者提供一个吃晚饭和宵夜的平台,后续商家入驻,目的性或盈利性质较强,对于坊内环境不注重,因此容易造成环境问题,公共区域并未做任何规划,餐饮、生活污水排放问题并未得到良好解决。



图5 翠微村排水设施现状(图片来源:作者从珠海市香洲区翠微旧村改造项目更新规划汇总(2019中)截取)

3.2 商业运营能力有待提高

由于村内存在一定封闭性,导致商业呈现出衰退的现象,业态布局以基础的生活性商业为主,老字号缺乏有效的提升。翠微村现阶段面临拆迁改造的问题,据现场调研可知,沿街商业还在运作当中,传统纺织业仍在服务于翠微村村民。因中期随着商家不断入驻,店铺租金上涨过快,商铺大部分以服务业为主,有理发店、餐厅、卖生活用品、超市、针灸医疗诊所、牙科医疗诊所等,功能性重复的店铺扎堆,出现了同质化的现象,相关部门未对入驻的店铺进行筛选,又因商家入驻以急需盈利为目的,存在着大量的抄袭和竞争的现象,店铺的特色不明显,且文创产业

变化不明显,上升空间较小,并没有广告公司和婚纱摄影公司等多元业态形式入驻翠微村或者后期建设的翠微历史街区(图6)。

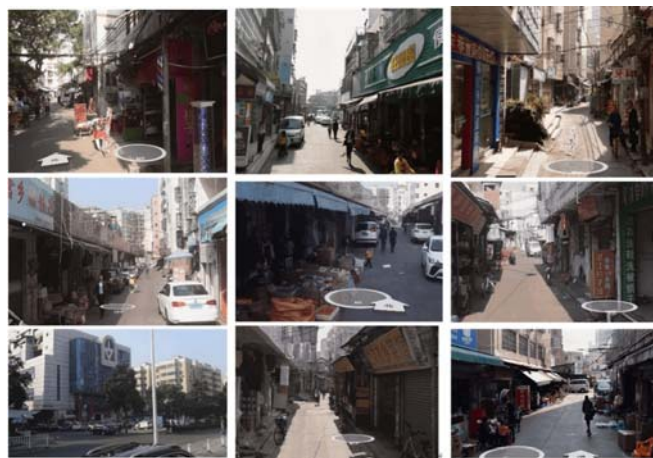


图6 翠微村业态分布

图片来源:作者从地球在线街景地图中截取

3.3 历史街区中的房屋建筑质量和产权问题

根据珠香更新字[2019]99号的相关文件,已对村民房屋面积、村集体物业面积、其它权益人产权面积等进行了认定等相关说明。内容包括村民部分:房屋认定总建筑面积420677.75平方米。村集体部分:生产留用地认定面积64608.95平方米,旧村场内集体物业认定面积15976.22平方米。旧村内场地(不含集体物业),被征地居民户数为334,市居居民户数为146,港澳台居民户数为63,其他权益人户数为132,非被征地居民户数为3,公产房户数为10,总共有788户。

由于目前大部分房屋年代久远,进驻商户急需对建筑空间进行改造,对居民楼进行修缮、装修,甚至违建、加建楼层。因此翠微村现阶段房屋质量问题主要集中在:(1)所有商户并未对房屋结构进行安全认定;(2)较大部分房屋超过使用年限仍在使用;(3)结构基础和建筑墙体受风化逐渐松动;(4)建筑内部分墙体出现裂纹、渗水和掉灰,房屋内部楼梯、栏杆开始松动、屋架开始腐朽。也由于村内监管职能缺位,建筑改造质量不佳,房屋本身存在较多的安全隐患,在改造的过程当中,并未有相应的政策进行合理引导,靠村民现有的认知水平难免会有较大的偏差,导致悲剧发生。

而翠微历史街区农村土地,在确权工作上存在着历史矛盾问题,溯源历史,发现在翠微村形成早期,相关部门对于权属不清的土地归给村民自发进行处置,包括村民通过新建住房或者改造后的住房进行出租,使得部分商户开始入驻。随着城市化进程不断加快,村民土地意识和法定产权逐渐趋于模糊,两者出现了矛盾。2000年在翠微村被广泛关注之后,相关部门原计划收回一部分土地给小区居委会使用,遭到了村民的强烈反对,他们自发组织在街头上抗议,甚至在单位门口吵闹。如今翠微村部分场所缺少产权证明,因村场内部分建筑存在较大的争议,村落更新服务中心聘请了律师与相关村民进行协商。

4 村落前期保护阶段产生问题

2000年6月,改造旧村工作序幕拉开,最初只提出对历史街区进行保护,但没有清晰明确的发展方向,在出台了一系列的政策法规后,保护实施到今天,效果并不显著,同样的也产生了以下问题:

(1)道路交通:现状道路网络骨架基本建成,由人民路、明珠路、翠微路、翠前路等主干路形成了片区的道路骨架路网,承担区域对外的主要交通量。重点范围1.5平方公里,仅翠屏路面段为次干路,翠微旧村内部支路不完善,存在断头的问题,交通微循环不畅;(2)翠微村范围属于拱北给水厂服务范围,该水厂位于拱北夏湾,周边给水管网主要包括明珠路、人民西路、翠前路、翠微路等市政给水管,建有市政消火栓。更新单元范围内用户均已接市政给水管,部分管道裸露地面未覆土;(3)村落范围属于前山一拱北污水系统服务范围,周边主要市政道路建有污水管,由于更新单元范围标高较低,且内部污水管网不完善,生活污水经化粪池后多以合流形式进入污水管道。现状雨水主要通过南侧翠微路排洪渠排放。现状更新单元范围标高较低,西南侧建有小型排涝泵站。暴雨时,更新单元范围存在水浸现象;(4)翠微村的使用功能缺失,整个区域内教育资源较为匮乏,分布不均匀,仅有一所小学和幼儿园,分别是翠微小学和翠微幼儿园(图3),小学已经荒废在此处,不再具有使用功能,幼儿园配套设施较差,建筑质量较差,一旦遇到台风雨季天气,就会渗水,需要对其进行更新改造;(5)基础设施配套不齐全,有大量的危房、空房,一方面,地块的土地价值发生了严重的错位,另一方面,造成较大的安全隐患,村落内卫生状况较差,遍地垃圾,大量的垃圾桶外露,脏水随处可见,卫生状况不容乐观;(6)文化设施较为匮乏,由于祠堂、庙宇被村民拿来拿来盈利,村中没有象样的文化娱乐设施,活动场地较为匮乏,使得老人和孩子缺乏游乐场所,村内的公厕和环境卫生较差,尤其是在炎热的夏天比较恶臭,给村内人们造成较大的影响,整体生活环境十分恶劣;(7)市政配套设施年久失修,已逐步老化,数量严重不足,供水、供电、供暖、消防设施和污水处理、有害垃圾转进转出等众多问题突出。村落内原来有的道路、管网和市政设施不能满足现阶段生产转型的要求,在对村落进行改造和有机更新时,应重新建设配套设施,开发绿色能源,设置污水处理厂,去过滤掉污水,并设置绿色设施,去吸出有害气体。

翠微历史街区源于翠微村的改造建设,其保护与有机更新正处于起步阶段,因缺乏有效引导、介绍说明等配套设施服务,餐饮酒店等业态也较为欠缺,街区未能提供人文景观,缺少景观小品的点缀且整体绿化分布不均匀。游客将翠微村落作为一个附属景点,走马观花难以细品其历史风味,也使得现阶段城市居民难以深入了解翠微村。

5 结语

随着我国经济的快速发展,城市化进程逐渐加快,存在着大量的古村落空间被荒废和压缩的现象,使得古村落原有格局发生了较为严重的破坏。村落街区的发展,与街区的保护与有机更新,商业价值的体现,内外部交通道路网的衔接和经济的开发这四个方面密切相关,通过调研分析可知翠微村落虽具有优秀的区位条件,但生活条件和环境条件极差,原住民将房子以较低租金的方式出租给外来务工人员,较难吸引到高质量的租户,历史街区和历史建筑的功能未能与当代人们生活需求相互协调,年轻人无法体会到街区的文化氛围,更不能体会到历史街区的归属感,他们想要的是重建或者搬离原来居住的地方。

【参考文献】

[1]王成芳,孙一民.基于GIS和空间句法的历史街区保护更新规划方法研究——以江门市历史街区为例[J].热带地理,2012,32(2):154-159.

[2]基于空间句法的非保护类历史街区更新方法探究——以武汉市花楼街历史地段为例[C]//共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(09城市文化遗产保护),2018:454-467.

[3]于笑寒.乡村旅游背景下的传统村落景观设计[J].现代园艺,2022,45(16):102-104.

作者简介:

陈俊璋(1996--),男,汉族,广东珠海人,城市规划与设计硕士研究生,研究方向:建筑与室内设计、景观与环境设计、空间句法、古村落保护、文化遗产保护、城市政策、管理策略等。

陈以乐(1996--),女,汉族,广东肇庆人,建筑学博士研究生,研究方向:城市遗产保护、澳门历史建筑。

郑亮(1996--),男,汉族,广东广州人,建筑学博士研究生,澳门科技大学人文艺术学院,研究方向:可持续建筑设计。