

传统村落民居空置特征及成因分析——以安徽省文堂村为例

Vacancy Patterns and Drivers Factors of Traditional Dwellings: A Case Study of Wentang Village, Anhui Province

王昱 张柔然 况达*

WANG Yu, ZHANG Rouran, KUANG Da*

基金项目: 教育部人文社会科学研究规划基金项目 “珠江流域海上丝绸之路遗产价值识别与保护策略研究” (编号: 25YJA840025); 广东省哲学社科规划项目青年项目 “洪涝灾害影响下洪泛区乡村空间演变规律及其适灾机制研究” (编号: GD26YYS33)

摘要

随着城镇化推进与农村人口外流,传统村落民居空置问题突出,亟须从微观视角解析规划与产业介入对空置结构的重塑机制。以安徽省祁门县文堂村为例,通过实地调研与深度访谈,探讨传统民居空置的类型结构与形成机制。研究发现,文堂村传统民居的空置率高达73%;人口迁移呈现“留守-迁移-往返-离开”的演化路径;民居空置表现为季节性使用、双据点生活与长期荒置并存的社会时间结构,并受微观家庭变迁与代际更替、城乡公共服务差异及宅基地制度等外部约束共同影响。“艺术村”模式虽改善了空间物理状态,却面临空间活化与社区生活脱节的问题。最后提出面向“双据点”常态化的治理思路,通过完善多方利益分配机制,实现遗产保护与社区振兴协同。

Abstract

With advancing urbanization and sustained rural out-migration, the vacancy of traditional dwellings has become increasingly prominent in traditional villages, calling for a micro-level understanding of how planning and industry-led interventions reshape vacancy patterns. Taking Wentang Village in Qimen County, Anhui Province, as a case study, this research investigates the patterns and drivers of vacancy in traditional dwellings through field surveys and in-depth interviews. The results show that the vacancy rate of traditional dwellings in Wentang Village has reached 73%. The study describes four mobility patterns: remaining, relocating, returning intermittently, and leaving. Dwelling vacancy is characterized by a combination of seasonal use, living across two residences, and long-term abandonment coexist, and is jointly shaped by micro-level household change and generational succession, as well as external constraints such as disparities in urban-rural public services and the rural homestead system. Although the art village model has improved the physical condition of the built environment, it also faces a disconnect between spatial revitalization and everyday community life. Accordingly, this study proposes a governance approach that accommodates the persistence of living across two residences, emphasizing improved multi-stakeholder benefit-sharing mechanisms to promote synergy between heritage conservation and community revitalization.

文章亮点

1) 基于“户-宅”逐一核查与深度访谈,构建传统民居空置的微观识别方法。2) 识别“艺术村”介入的双重效应,提出面向双据点生活的分类治理与利益闭环机制。

关键词

传统民居; 农村空心化; 传统村落; 风貌保护; 乡村振兴

Keywords

Traditional dwellings; Rural depopulation; Traditional villages; Conservation of architectural character; Rural revitalization

收稿日期: 2025-12-31

修回日期: 2026-02-25

中国传统村落作为农耕文明长期延续的产物, 承载着历史建筑、村落格局、民俗风情与生产生活方式等多重价值, 是极具研究与保护意义的文化遗产^[1]。改革开放前, 农业是国民经济的基础, 乡村社会依托农耕维持生计, 传统村落亦因此得以延续和保存。然而, 随着改革开放后城镇化的快速推进和工业化的发展, 城乡二元结构逐渐固化^[2], 大量农村人口向城市迁移, 生产与生活重心由乡村转向城镇^[3]。同时, 传统土木结构民居逐步被安全性与舒适性更高的砖混住宅取代。在人口外流、居住条件亟待改善的双重作用下, 传统村落的空置问题日益突出, 部分村落甚至濒临整体消亡。

进入 21 世纪以来, 我国逐步将建筑遗产保护的范畴从历史文化名城拓展至传统村落^[4-5]。截至 2023 年 3 月, 全国已有 8 155 个村落被纳入传统村落名录^[6]。然而, 即便在政策保护背景下, 传统村落仍面临严重的“空心化”问题, 表现为民居空置、人口流失与农业衰退等共性现象^[7], 这一趋势直接威胁物质遗产的保存和非物质文化的延续^[8]。空置民居因缺乏日常维护而迅速破败, 破坏了村落空间的完整性与景观的连续性^[9]。在宗族聚居型村落中, 核心祠堂周边民居的废弃更易导致街巷空间断裂, 最终造成整体格局残缺^[10]。与此同时, 部分村民为满足现代生活需求拆除或重建住宅, 新旧风貌形成强烈反差, 加剧了村落“风貌破碎化”^[11]。更为严重的是, 木作、瓦作、石作等传统修缮技艺因缺乏应用场景而逐渐失传^[12], 使村落文化景观趋于空壳化。

受区域发展差异影响, 我国东部沿海发达地区因人口大规模转移, 农村空心化问题严峻, 黄淮海与两湖平原等传统农区则普遍呈现“人走屋空、两栖占用”特征^[13], 具体到安徽省域, 其南部、西部地区的空心化程度明显高于北部地区^[14]。基于此, 本文选取安徽南部文堂村作为典型案例,

针对既有研究侧重宏观描述而忽视微观治理情境分析的不足, 通过“户-宅”逐一核查, 解析民居空置的类型结构与使用节律; 剖析在城乡结构约束与“艺术村”模式介入下, 传统民居空置的阶段化演进, 进而探讨治理路径。

1 区域概况与研究方法

1.1 文堂村概况

文堂村位于安徽省黄山市祁门县, 距县城约 35 km (图 1), 村落依山傍水, 生态环境优越, 属亚热带季风湿润气候, 适宜农林业生产。该村主要产业为种植业与林业, 主导产业为茶叶产业, 是祁门红茶的重要产地之一。文堂村始建于北宋大观三年 (1109 年), 历经数百年发展而逐渐繁盛, 至今仍保留较为完整的历史格局。村落风貌以徽派建筑为主要特色, 保存有古祠堂、古塔与古树等物质文化遗产, 集中展现了徽商遗风、土族文化与宗族传统, 具有突出的历史与文化价值。

2019 年, 文堂村被列入第五批中国传统村落名录。随后, 当地政府编制了《黄山市祁门县闪里镇文堂村传统村落保护发展规划》, 明确划定核心保护区、建设控制区和环境协调区, 并于 2021 年进一步扩大了中心村保护范围, 着力改善村容村貌与产业基础。不同于完全依赖旅游开发的村落, 文堂村确立了艺术村的发展定位, 依托艺术家驻留和艺术活动, 探索以文化振兴为核心的路径, 在保护传统风貌的同时, 尝试构建差异化的村落发展模式。

1.2 研究方法与数据来源

研究团队于 2023 年 7 月至 2024 年 1 月先后 2 次赴文堂村开展实地调研与访谈。本文所用数据主要来自实地调查、基础信息收集及村庄规划资料, 具体包括以下 3 个方面: 1) 村干部访谈, 掌握村民搬迁情况、民居改造方向及传统村落



图 1 文堂村区位分析
Fig.1 Location analysis of Wentang Village

保护计划；2) 现场调查，对村内 89 处传统民居开展实地信息采集（图 2），重点记录其空置状况、建筑布局与内部空间特征；3) 村民访谈，收集村民个人信息与家庭状况，以及民居所有权、建造年代与修缮情况等。

1.3 区域背景与传统民居特征

安徽省以山地和丘陵为主，占比超 60%^[15]，河网密布，村落多依山就势而建。这一地形格局既有利于村落防御与安全，又在一定程度上限制了村落规模与对外交通。徽州地区传统民居的繁荣主要得益于明清时期徽商积累的财富^[16]。徽商虽多在外经商，却普遍安土重迁，热衷在故乡修祠建宅，这一传统深刻影响了当地的建筑习俗。受历史上战乱迁徙与徽商外出的社会背景影响，村落留守群体以老弱妇孺为主，这使得当地住宅强化防火、防盗功能，形成了高耸马头墙与封闭小窗的显著特征，采光则主要依赖内部庭院（天井）^[17]。

在文堂村，其传统民居普遍体现农耕社会的生活方式。村民以自给自足的小规模种植业为主，因而住宅规模较小，一般为一座主屋附带平房或庭院（图 3）。然而，自 20 世纪 80 年代以来，新建住宅虽部分延续了传统空间格局和坡屋顶形式，但外观趋于简化；至 21 世纪，多数新房已采用现代混凝土结构，与传统徽派风貌产生割裂。这种建筑形态的演变既映射了居住需求与经济条件的变化，也对传统村落风貌的整体性保护提出新的挑战。

2 民居空置类型对比分析

本文依据文堂村民居的迁移与使用状况开展类型化分析。文堂村共有 89 处传统民居，其中 65 处表现为不同程度的空置，占调查样本的 73%；其余 24 处传统民居仍保持不同程度的日常居住功能，包括新旧居共存、仅居于传统民居和城村双居等状态。在此基础上，通过交叉分析民居利用状态与家庭人口构成，研究旨在明确不同类型间的使用差异，并从人口迁移、家庭结构变动及产业转型等多维角度剖析民居空置的形成机制。

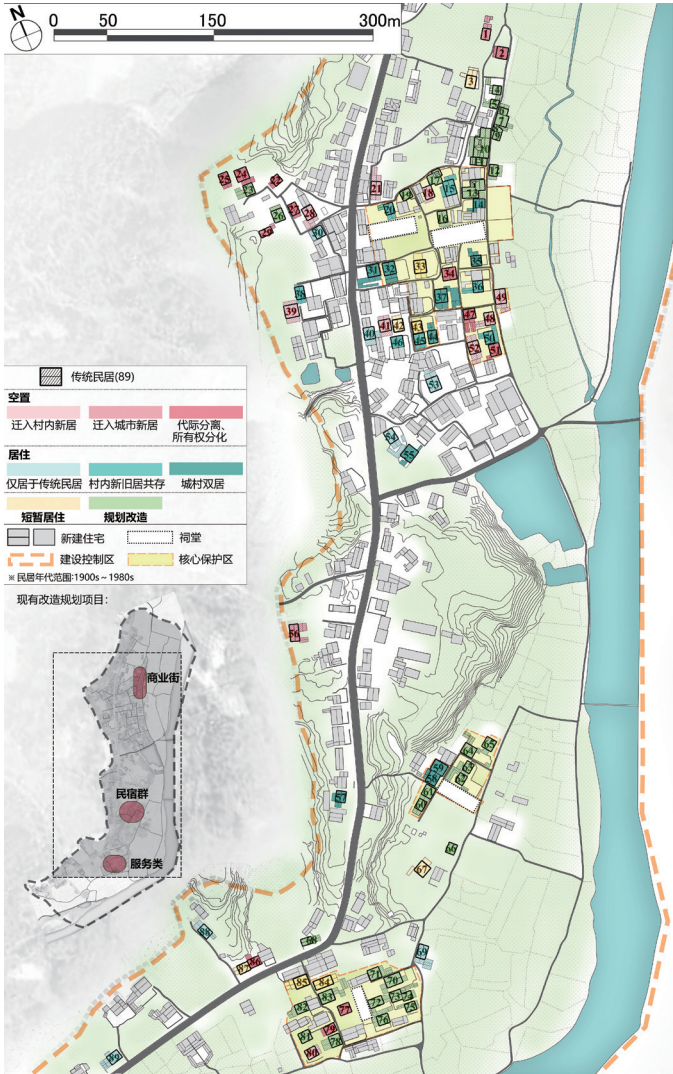


图 2 文堂村传统民居分布及其空置、居住状态
Fig.2 Spatial distribution and occupancy status of traditional dwellings in Wentang Village

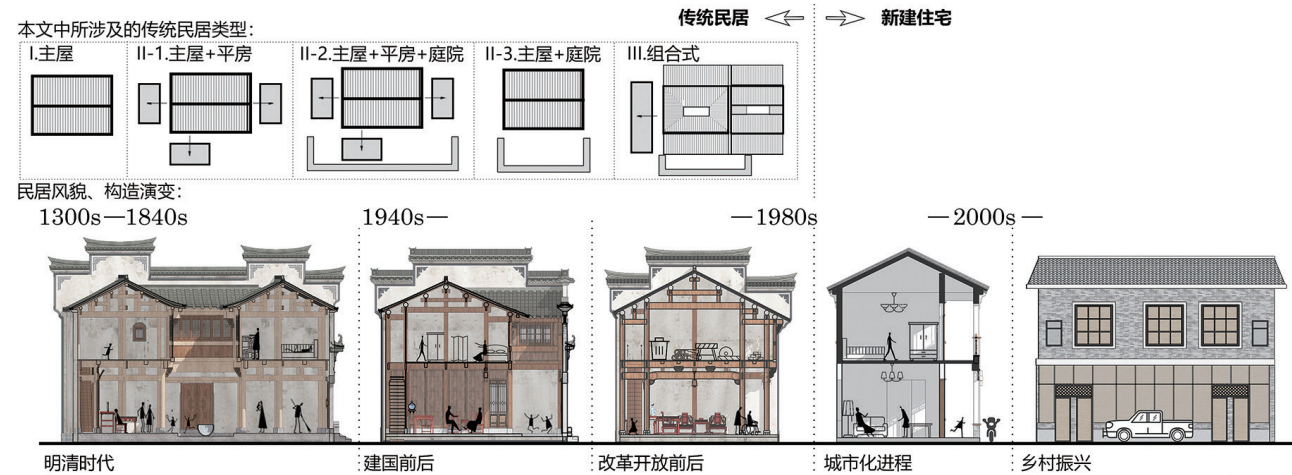


图 3 文堂村传统民居类型、风貌演变
Fig.3 Typologies and evolution of the architectural character of traditional dwellings in Wentang Village

2.1 居于村落

基于实地调研，文堂村传统民居在空置与使用上呈现出多样化格局：其中 29 栋民居在村民迁入村内新居后处于空置状态；7 栋表现为新旧居共存，即家庭成员同时使用传统民居与新宅；另有 7 栋仍作为唯一住所持续使用。

2.1.1 迁入村内新居

针对村民迁入新居后空置的 29 栋民居，研究剔除已纳入商业改造的 20 栋，重点分析尚未纳入规划的 9 栋民居。

从时间维度上看，有 7 栋民居于 1990 至 2000 年空置，其中 3 栋为百年以上老宅；另有 2 栋民居在 2010 年后空置，原宅建于 1970 至 1980 年。除 NO.39 与 NO.52 两处民居已废弃外，其余民居整体保存较好，多被转作仓储空间存放木材和农具，反映出在以农业为主的经济环境下，新建住宅与传统民居之间存在显著的功能延续性。

从家庭人口结构看，该 9 户中有 6 户以老年人为主要居住成员，说明传统民居已难以维持三代同堂。而在新建住宅中，农业生产仍主要依赖高龄群体和第二代，仅 3 户家庭实现现代际共同经营，表明农业传承虽有所削弱但尚未中断。

在空间形态方面，此类空置民居以“主屋+平房”型为主（7 栋），其余为“主屋+平房+庭院”型。相比被收购的民居，“主屋+平房”型因空间局促难以满足商业改造的功能需求，且多位于狭窄巷道，故未列入收购清单。即便缺乏政府财政补助及社会资本投入，村民也普遍采取自发性修缮策略。例如，NO.21 民居被改作木工作坊，

NO.18 百年民居则通过更换屋顶、重装木隔断等措施维持良好状态，这反映出村民在功能转用过程中对传统结构的保留（图 4）。

总体而言，村民迁入新居并未导致传统住宅完全废弃。相反，通过农业生产的延续、庭院空间的沿用与村民的自发性修缮，村落传统风貌在一定程度上得以维系。但随着居住功能的边缘化和人口老龄化加剧，其长期保护与利用仍面临挑战。

2.1.2 村内新旧居共存

调研发现，共有 7 户家庭呈现“新旧双宅”并存的居住模式。传统民居主要由老年夫妇及高龄者留守，产权归属父辈，子代则在村内另建新居。访谈显示，2010 年前后是迁入高峰期（6 户）。这 7 栋民居均建于 1960 至 1980 年，目前仅由老人居住，从生计方式看，其子代多数往返于农业生产与城市就业之间，仅有 3 户完全脱离农村生活；而第三代外出务工、求学及定居城市的趋势更为显著，反映出人口逐步城镇化的代际递进特征。

在空间格局上，此类民居以“主屋+平房+庭院”型为主（6 栋）。主屋维持基本居住功能，附属建筑多用作厨房或储藏空间，庭院则普遍增设独立卫生设施。这种布局虽经调适能满足父辈与子代的并居需求，但受空间容量限制，难以承载第三代，促使其另建新宅。典型案例如 NO.20 民居与新建房屋共用庭院，形成对峙格局；NO.38 民居采用庭院围合布局，实现新旧整合；NO.46 民居则呈现紧邻并置形



图 4 NO.18 民居的内部现状

Fig.4 Current interior condition of the dwelling No. 18

态(图5)。这类空间并置的现象在延续村落整体肌理的同时,也呈现出传统风貌与现代建筑交织的复合景观特征。

2.1.3 仅居于传统民居

调研显示,共有7户家庭仍依托村落传统民居生活,未建新居。其中6户呈现明显的老龄化特征,且有3户为高龄留守独居。这7户家庭虽然户籍人口规模比其他类型大,但子代与孙代多处于异地务工、城市租居的状态。

个案调查显示,NO.30民居为残疾人家庭,其住宅紧邻山麓耕地,生计仍以农业生产为主,但已有部分劳动力外出务工;NO.69民居正进行现代化适应性改造,居住者为一对老年夫妇,人均耕地面积约0.06 hm²。这些案例表明,传统民居在维系农业生产与老年群体居住方面仍发挥着基础性的保障功能。然而,随着代际劳动力持续外流,民居维护主体逐渐缺位,或将导致传统民居的保存以及村落整体风貌的延续面临严峻挑战。

2.2 迁往城市

调查显示,共有17栋传统民居因居民举家迁往城市而空置;另有10户家庭虽然仍居住在村内传统民居中,但在城市也拥有住所,呈现典型的城村双居模式。

2.2.1 迁入城市新居

因居民迁入城市而长期空置的传统民居仅有3栋,其家庭结构均呈现高龄者缺位的特征,其建造时间为1940至1970年,空间格局以“主屋+平房”型和“主屋+平房+庭院”型为主。相关迁移多发生于1990至2000年,随着家庭代际更替,这些民居在住宅更新中逐渐空置,最终完全废弃。实地调查表明,其保存状况普遍较差,如NO.29民居仅余地基和残破的立面墙体(图6)。此类现象揭示了人口迁移不仅导致居住空心化,也加速了传统民居的消亡,削弱了村落整体风貌的完整性。

2.2.2 城村双居

城村双居模式的家庭常住人口以高龄者为主。调查发现,有7户家庭具有三至四代同堂的家族结构,父母辈长期定居村落并从事农业生产,子女辈则在城乡之间往返,

呈现“候鸟式”居住特征。例如,NO.14民居为7口之家,父母辈常住传统民居,子女中既有务农者,也有在城市就业者,第三代则主要在城市接受教育。NO.31与NO.55民居虽在户籍上登记至第四代,但实际居住者仅为父母辈和第二代。

空间分布上,这些民居多建于1960至1980年,普遍为“主屋+平房+庭院”的格局,且部分民居临近村落东西两侧干道,交通条件较为便利。得益于村民对民居木构部分的自发维护,这类民居整体保存状况良好。每逢节假日或采茶旺季,返乡的子女与孙辈暂时聚居,与父母同住,恢复三代同堂的生活场景。此类居住形态既反映了城乡二元结构下的人口流动特征,也在一定程度上延缓了传统民居的废弃进程,有助于村落风貌与景观格局的动态延续。

2.3 代际分离与所有权分化下的民居空置

此类民居空置源于家庭成员分家析产与另立门户的现象。尽管部分信息缺失,但调查确认,在分户前这些民居多由大家族共同使用。

从时序上看,1990至2000年共有28户居民从11栋传统民居中迁出,其中12户迁往农村(含本村),16户迁往城市。这些民居未被收购,处于长期闲置状态,已有3栋内部严重损毁。得益于文堂村相对开阔的地势,有9户选择在村内新建住宅,但总体上人口流动仍以迁往城市为主要趋势。

从建筑年代看,现仅存百年以上老宅2栋,1940至1960年建造的民居占比最高,1970至1980年次之。空间结构以“主屋+平房”型为主(8栋),另有少量“主屋+平房+庭院”型,后者的居住条件相对更优。区位方面,仅1栋房屋临近主干道,其余多位于次要道路沿线,扩建条件有限,区位价值偏低。

综上,一宅多户导致的产权分散是制约此类民居保存与利用的关键因素,使其在收购与保护评估中常被边缘化。这不仅加剧了房屋的空置和衰败,也削弱了村落景观格局的完整性。



图5 NO.46民居及其新建住宅

Fig.5 Dwelling No. 46 and the household's newly built residence



图6 NO.29民居现状

Fig.6 Current condition of dwelling No. 29

2.4 短暂居住

随着村内人口流动加剧，逐渐衍生出一类呈临时居住状态的传统民居，共计 8 栋。这些民居的产权人多长期居城市，仅在节假日或采茶季节返乡短居。

从人口结构看，此类家庭中的高龄成员数量较少。民居空间格局以“主屋+平房”型和“主屋+平房+庭院”型为主。这些家庭虽在村内保留民居，但生活重心已完全转向城市，与农业生产及村落生活的关联明显弱化。

这种居住形态体现了典型的代际演变状态：随着第一代留守农村群体的退出，第二代在城乡之间往返，第三代及后代则多在城市长期定居。这种季节性居住现象虽在一定程度上延缓了传统民居被彻底废弃的进程，但因缺乏常态化使用与维护，从长期来看仍会对建筑本体的保存和村落风貌的延续构成压力。

2.5 规划改造

2020 年，黄山市成功入选“中国传统村落集中连片保护利用示范市”^①。根据《黄山市传统村落集中连片保护利用示范市建设工作实施方案》及《世界文化遗产拓展保护片区——文堂村传统村落风貌整治及业态提升规划》^②，文堂村周边分布有 15 处相对集中的传统村落，具备区域示范效应，故政府财政与社会资本共同投入成立文旅公司，对 34 栋传统民居的使用权进行集中收储，以推动旅游开发。

在空间布局上，文堂村民居呈三大群组分布，并据此划定功能分区：北侧规划为商业街，中部为民宿群，南侧为公共服务区，各区域有效串联了以祠堂为核心的旅游景点。在收购前，34 栋民居中已有 14 户迁往城市，仍有 20 户居于村内。从建筑年代看，34 栋民居中包含百年以上民居 16 栋、1940 至 1960 年建成的民居 12 栋，以及 1970 至 1980 年建成民居 6 栋，其中 2 栋组合式住宅因空间条件良好，具备较高的商业改造潜力。

在发展定位上，文堂村确立艺术村战略，旨在吸引游客、艺术家和学者驻留。部分传统民居被改造为艺术工作室或画廊，如 NO.13 民居在改造中兼顾创作、居住与展示功能，在保留徽派样式的同时提升了空间利用率与采光条件，现已成为 5 人艺术团队的创作与生活基地。其余民居也在陆续转型为民宿及公共服务设施（图 7）。

政策介入通过收购改造、功能导入及投入运营维护，主要改变了空置民居的用途结构与维护状态，而非简单降低空置率。部分民居由长期荒置转为改造阶段，空置状态从失修型向维护型（待用）转变。由此，文堂村在艺术村建设中实现了传统风貌保护与当代文化利用的有机结合。

3 传统民居空置的多元化成因

3.1 空置演化阶段

基于居住与人口流动的综合视角（图 8），文堂村居民



a. NO.13 民居（已改造为艺术家工作室）



b. NO.65 民居（改造中）



c. NO.73 民居（待改造）

图 7 文堂村规划改造的传统民居
Fig.7 Traditional dwellings designated for planned renovation in Wentang Village

① 资料来源于安徽省文化和旅游厅 https://www.mct.gov.cn:10443/whzx/qgwhxxlb/ah/202006/t20200610_854268.htm。

② 资料来源于黄山市建筑设计院 2021 年《世界文化遗产拓展保护片区——文堂村传统村落风貌整治及业态提升规划》。

的居住迁移呈现出由留守到迁移、往返直至最终离开的演化周期。这一过程既反映了家庭结构与代际更替的动态，也折射出城市化进程下人口流动与城村空间格局演变的普遍趋势。

3.1.1 第一阶段：留守

在初始阶段，部分家庭未在村内新建住宅，与城市联系也相对薄弱。由于城市落户门槛高与农村生活成本低，经济条件有限的家庭倾向于留守传统民居。这些民居仍然承担了基本的居住和农业生产功能，成为维系家庭与社区纽带的空间载体。然而，高昂的维护成本、不便的区位条件以及与现代生活需求的错位，导致大多数家庭逐渐选择离开。这表明，虽然经济因素是维持居住的基础动因，但村落的持续存续，还需在经济承载力、产权制度与日常维护等多重条件之间取得平衡。

3.1.2 第二阶段：迁移

随着居住条件改善需求的增加，居民从传统民居向村内新建住宅迁移的现象逐渐普遍。部分家庭在迁入新居后，仍选择保留并修缮原有民居，体现出对乡土情感、祖宅认同及社区纽带的重视。然而，随着时间推移，迁入新居后再进入城市的家庭数量逐渐增加，表明城市对居民的吸引力不断增强，也说明城村之间的互动与联系正持续强化。

3.1.3 第三阶段：往返

进入第三阶段，乡村出现了以“双据点生活”为特征的人口流动模式，具体表现为2种情况：一是部分家庭同时拥有传统民居与村内新宅；二是更多家庭在村内新居与城市住宅之间往返居住。前者数量相对有限，但在一定程度上维系了传统民居的使用；后者则逐渐成为趋势。城市较高的收入水平、多元化的就业机会以及非农产业的持续扩张，使适龄劳动力形成城乡往返的候鸟式流动格局。这一模式在延缓传统民居彻底废弃进程的同时，也加速了居住重心的城市化，导致农村人口持续减少，村落的社会结构与空间格局发生深刻变化。

3.1.4 第四阶段：离开

最终阶段为人口的整体迁出，即从传统民居直接迁往城

市。此类居民数量呈持续上升趋势，其背后的主要因素在于农村生活条件相对欠佳，经济收入不足，且公共服务与社会保障水平有限。随着父辈逐渐凋零，年轻群体在城市扎根，传统民居彻底丧失居住与使用功能，陷入长期废弃状态。这不仅使传统民居快速破败，也对村落整体风貌的连续性与文化景观的完整性构成了严重威胁。

3.1.5 时空分异特征与风险分化

文堂村传统民居的空置现象深嵌于城乡社会变迁之中，其本质是代际更替加速与“就业地-居住地”空间分离的结果，居民的迁移呈现出“留守-迁移-往返-离开”的周期性演变特征。这种演变不仅反映了经济条件、社会结构与城乡差距的多维耦合，更体现了居住观念与生活方式的根本转变：在人口逐步向城市集聚的同时，农业生产仍部分依托乡村，导致人地关系趋于松动，民居使用状态也在时间维度上出现了显著分异与剥离。这说明单纯以空置率数值高低作为评判依据具有显著局限性，关键是要解析由短期闲置、季节性使用与长期荒置共同构成的“社会时间结构”。

具体而言，短期闲置与季节性使用民居主要受农事节律和节假日返乡影响，仍维持一定的使用频率及地缘、血缘联系，具有较强可逆性；长期荒置民居多伴随家庭重心外迁、产权代际传承弱化及维护主体缺位，建筑衰败风险持续累积。因此，传统民居空置不宜仅依据居住状态进行静态判断，而应结合使用节律、社会联系与维护状态识别其风险差异。

3.2 民居空置的多维驱动机制

为避免将民居空置直接简化归因为人口外流，本文构建了包含外部结构约束、中观制度选择与微观家庭决策的多重解释框架，并将艺术村模式介入作为关键的情境变量加以剖析。

首先，外部结构约束与中观制度因素的交互作用构成了民居空置的基础动因。一方面，城乡公共服务非均等化、区域产业布局差异以及交通可达性差等因素，共同提高了农户在乡村长期居住的机会成本。访谈表明，中青年家庭的迁移实质上是围绕教育、医疗及稳定就业进行的理性决策。由于村落难以提供匹配的非农岗位且通勤成本高昂，且“在村居

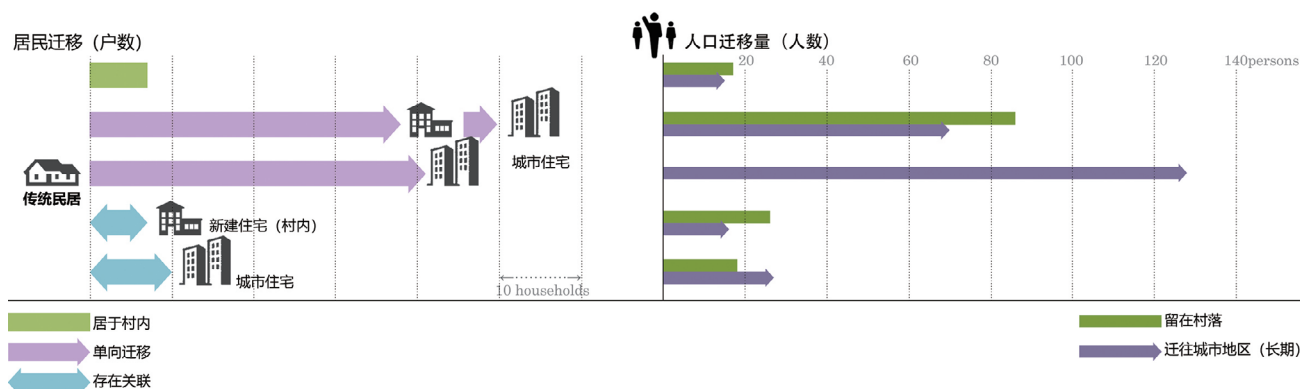


图 8 居住迁移与人口流动统计

Fig.8 Statistics on residential relocation and population mobility

住-城镇就业”的模式难以稳定维系，居民的生活重心逐渐向城镇转移。另一方面，这种宏观推力与中观层面的宅基地制度及建设成本优势相互交织，强化了“弃旧建新”的路径依赖。相较于产权碎片化、修缮技术门槛高且维护昂贵的传统木构民居，砖混结构的现代住房凭借较低的土地与建造成本成为农户首选，加之基础设施改善降低了新建门槛，进一步加速居住形态的更迭。此外，部分传统民居因巷道狭窄、采光通风受限等物理劣势，改造更新的边际成本激增，这种制度与空间的双重挤压使得易于改造的民居被优先激活，而边缘民居则被迫陷入修缮决策迟滞与持续荒置的困境。

其次，家庭决策与代际分化是空置形态演进的微观逻辑。文堂村民居的空置并非同质化的衰败，本质上是家庭生命周期与生计结构变化的空间投射。在老龄群体主导的“留守”阶段，传统民居仍承担日常居住功能；随着家庭对安全性与卫生条件的需求不断提高，越来越多的居民向村内新居转移；在城乡双据点生活的“往返”阶段，传统民居转为服务于农事节律或节假日的季节性空间，其维护呈现低投入特征；最终随着代际更替与子代在城镇的定居，“离开”阶段的民居陷入长期空置或失修。因此，不同类型的空置应有不同的风险属性与治理需求。

最后，艺术村规划作为关键的外部情境变量，对传统民居的空置状态产生了双重效应。资本与治理力量介入后，通过收购、租赁或改造等方式，将部分长期废弃的宅院转化为运营中或改造中的资产，并开展展陈、驻留活动提升空间利用率与活跃度。然而，若缺乏村民深度参与、收益回流机制及明确的维护责任安排，该模式易引发空间活化与社区生活复苏不同步的问题。一方面，旅游开发与艺术空间运营往往集聚在区位条件优越与改造基础较好的核心民居，易导致边缘民居与普通农户难以嵌入价值链；另一方面，若运营周期呈现项目化与短期化特征，一旦外部势能衰减，空置结构可能面临再度回落的风险。因此，要解析文堂村的空置演化机理，须将家庭迁移逻辑与制度、区位约束以及艺术村治理结构置于同一框架下统筹考量，为差异化治理提供确切依据。

3.3 政策导向建议

基于前文识别的空置类型结构与多维驱动机制，文堂村的政策导向需从修缮、展示的单点改造活化，转向使用、运营、收益及再投入的全周期闭环治理模式，并紧扣“锚定农业农村现代化”建设要求^[18]，在村庄规划提质、农村基础设施管护与闲置资产盘活等政策语境下，面向城村双据点生活常态化趋势进行差异化制度配置。

第一，全面衔接乡村建设行动要求，补齐公共服务短板以降低长期居村的机会成本。为响应国家关于深入实施乡村建设行动及公共服务均等化的最新部署，文堂村应在持续推进适老化改造、完善污水垃圾治理等底线设施的基础上，重点提升基本医疗服务的可达性，增强公共交通、应急通行的保障能力。在资金配置层面，建立按标准修缮、按期维护、按用途使用的奖补机制，规避一次性硬件投入后的传统民居维护断层，创造符合现代人居环境的基础条

件，吸引人才回流。

第二，构建面向双据点生活的共治共享机制，统筹差异化更新策略与内生能力建设。国际经验表明，双据点生活与社区活化存在协同效应。如美国科罗拉多州及日本部分地区的实践证实^[19-20]，在政策支持下流动人口可为乡村区域经济与文化传承提供持续动能；中国云南大理的“新居民”参与模式以及日本岐阜县白川乡依托农事体验构建的收益反哺机制^[21-22]，亦揭示了社区深度参与对避免“外部活化、内部空心”的关键作用。据此，文堂村应建立分级分类治理策略：针对季节性使用的民居与城乡双居家庭，重点在于降低返乡居住的维护门槛，提供基础维修服务及公共厨房等共享设施；针对产权碎片化的长期荒置民居，则探索“村集体托管、统一维护、以租代修”的流转机制。同时，应将村民议事协商、本地就业培训及工匠培育融入治理全过程，通过“参与-收益-认同”的正反馈链条，让传统民居的使用与维护重新回归日常生活，实现遗产保护、社区复苏与产业发展的良性互构。

第三，依托艺术村平台深化政企村合作，构建权责清晰的闭环治理与利益分配机制。国内已涌现诸多政府与社会资本联动的经验，如浙江松阳“拯救老屋”行动^[23]，以及杭州临安“乡村运营官”模式中市场化主体全权运营的思路^[24]。在治理结构上，应明确“三位一体”的分工架构：政府负责规则供给与公共品投入，村集体以资产入股或托管方式参与，运营主体专注内容生产与市场推广。在运营机制上，明确租期、维护责任、修缮标准、退出机制与公共空间使用规则，避免短期逐利与过度改造；在收益分配上，可考虑设立村落维护基金，强制将一定比例的经营收益用于传统民居与公共空间的持续保养，从制度上确保收益回流与再投入保护的闭环运行。

第四，强化区域组团联动发展，融入传统村落集中连片保护利用的示范格局。鉴于文堂村单体区位劣势，规划积极响应传统村落集中连片保护利用的政策导向。文堂村可依托毗邻牯牛降景区的风景资源优势，完善交通短驳与步行导视系统，确立文堂村为“内容目的地”（驻地展览、工坊体验、茶文化研学、节气活动）的功能定位，通过联票、接驳、路线设计等手段，延长游客停留时间，将过路客流转化为停留消费。从长期规划来看，还可将文堂村打造为中长期旅居地、艺术家群体驻地，吸引城镇人口迁入。

4 结语

本文基于文堂村“户-宅”关联实态调查，解析了传统民居空置的类型结构、演化阶段及艺术村介入下的治理情境。研究表明，文堂村民居空置并非同质化的物理废弃，而是由季节性使用、城乡双居与长期荒置共同构成的社会时间结构。其形成既受家庭生命周期与代际更替的微观驱动，亦受公共服务差异、区域产业布局及宅基地制度等外部结构约束。这些因素共同塑造了文堂村民居空置的阶段性风险与差异化治理需求。研究将居民迁移过程概括为“留守-迁移-往返-

离开”的渐进路径，基于此提出空置治理不宜以单一空置率替代判断，而应关注空间使用节律与居住实践。此外，文堂村艺术村治理模式在一定程度上改善了民居维护状态，重塑用途结构，但若缺失权责分配、收益回流与村民参与的制度化安排，易引发空间活化与社区生活脱节的结构性问题。因此，传统村落的治理重心应从单纯的物理修缮转向空间的使用活化、运营、再投入的体系。面对城乡双据点生活常态化趋势，治理策略需构建闭环运营体系：一方面通过分类更新降低回村居住门槛，利用托管机制化解产权碎片化带来的协商困境；另一方面建立内容生产、空间运营、收益回流与再投入保护的循环机制，将遗产保护纳入社区经济循环。

研究既揭示了文堂村民居空置的结构性约束，也正视了多样化居住形态的客观存在，并探索遗产保护、社区生活与产业发展的协同路径。受限于研究条件，单案例结论在不同地貌与发展水平地区的普适性尚需验证，且横截面数据缺乏长时段连续跟踪，难以对民居空置演化进行精确量化预测。后续可结合跨区域多村样本与时序数据，引入返乡频次、修缮投入与收益回流等指标，检验政策介入与运营分配机制对空间与社区复苏的长期效应。

注：图片均由作者自绘自摄。

参考文献：

- [1] 住房和城乡建设部，文化部，国家文物局，等. 传统村落评价与认定指标体系（试行）[EB/OL]. (2012-08-22) [2026-02-08]. <http://img.thupdi.com/news/2015/08/1440491582113583.pdf>.
- [2] 张晖. 马克思恩格斯城乡融合理论与我国城乡关系的演进路径[J]. 学术交流, 2018 (12) : 122-127.
- [3] 李会利. 安阳市殷都区盘活利用低效闲置土地促进乡村振兴[J]. 基层农技推广, 2025, 13 (8) : 63-65.
- [4] 杜杨, 冯韵洁, 沈尧. 全国历史文化名城空间分布特征研究——基于时空分析视角[J]. 住宅科技, 2025, 45 (5) : 25-32.
- [5] 住房和城乡建设部，文化部，国家文物局，等. 住房城乡建设部 文化部 国家文物局 财政部关于开展传统村落调查的通知[EB/OL]. (2012-04-23) [2026-02-08]. https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2012/art_17339_209619.html.
- [6] 温萱, 贫馨, 贾安强. 国内外传统村落空间分布文献综述的可视化研究[J]. 安徽建筑, 2025, 32 (6) : 13-18.
- [7] 林祖锐, 理南南, 常江, 等. 传统村落空心化区位分异特征及形成机理研究——以山西省阳泉市传统村落为例[J]. 现代城市研究, 2016 (1) : 16-23.
- [8] 熊平生, 张芸. 新型城镇化进程中传统聚落景观的保护与旅游发展研究——以湖南省常宁市中田村为例[J]. 农业与技术, 2025, 45 (2) : 173-176.
- [9] 崔继昌, 郭贯成, 张辉. 宅基地集约利用的空心化格局：华北平原典型村庄的微观尺度分析[J]. 干旱区资源与环境, 2023, 37 (5) : 94-103.
- [10] 杨曙光. “遗产化”到“生活化”：乡村文化遗产活化的社会记忆再生产[J]. 西南民族大学学报(人文社会科学版), 2025, 46 (7) : 39-47.
- [11] 李伯华, 龙翔宇, 窦银娣. 有机更新视角下的传统村落空间秩序修复研究——以张谷英村为例[J]. 小城镇建设, 2022, 40 (5) : 93-101.
- [12] 袁朝素, 周明炬, 欧阳国辉. 明代活化石：贵州安顺传统村落鲍家屯的空间智慧研究[J]. 中外建筑, 2023 (9) : 105-110.
- [13] 杨忍, 刘彦随, 陈秧分. 中国农村空心化综合测度与分区[J]. 地理研究, 2012, 31 (9) : 1697-1706.
- [14] 肖雷, 刘鹏凌. 安徽省农村空心化综合测度与分区特征[J]. 河南农业大学学报, 2017, 51 (4) : 597-602.
- [15] 周秉根, 陈武俊. 安徽省山地丘陵区水土流失原因与防治措施探讨[J]. 安徽师大学报(自然科学版), 1992 (3) : 87-93.
- [16] 应莉, 潘国泰. 徽州传统民居营造心理环境的研究[J]. 工程与建设, 2009, 23 (5) : 630-631, 674.
- [17] 郑志元, 汤铭, 刘欣慰, 等. 徽州传统民居天井平面几何参数对室内风环境的影响研究[J]. 家具与室内装饰, 2023, 30 (7) : 115-123.
- [18] 新华社. 中共中央 国务院关于锚定农业农村现代化 扎实推进乡村全面振兴的意见[EB/OL]. (2026-01-03) [2026-02-08]. https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202602/content_7056929.htm.
- [19] colocal コロカル. 二拠点生活（デュアルライフ）で仕事や暮らしはどうしてる？二拠点生活者たちが教えてくれた2つの暮らしの過ごし方[EB/OL]. (2021-11-25) [2026-02-08]. https://colocal.jp/topics/lifestyle/local/20211125_145052.html.
- [20] 朱晨. 西方度假住宅研究进展[J]. 人文地理, 2011, 26 (3) : 24-28.
- [21] 石硕, 成怡萍, 施苏纹, 等. 中日古村落保护的经验和方法——以乐山周边村落与日本合掌村为例[J]. 文化创新比较研究, 2023, 7 (30) : 93-97, 128.
- [22] 李梦诗. 基于第二居所的乡村住宅改造设计研究[D]. 成都：四川大学, 2021.
- [23] 新华网. 文化中国行 | 浙江松阳：松庄村的美好生活[EB/OL]. (2024-07-18) [2026-02-08]. <http://www.news.cn/photo/20240718/45d7ee73581a471dabb3d52cd630ae65/c.html>.
- [24] 中华人民共和国文化和旅游部. 浙江临安：乡村运营师带来新思路 新活力[EB/OL]. (2021-01-07) [2026-02-08]. https://www.mct.gov.cn/whzx/qgwhxxlb/zj/202101/t20210107_920576.htm.

作者简介：

王昱 /1994 年生 / 女 / 陕西西安人 / 博士 / 深圳大学建筑与城市规划学院（深圳 518060） / 博士后 / 研究方向为传统聚落、建筑遗产

张柔然 /1986 年生 / 男 / 贵州贵阳人 / 博士 / 深圳大学建筑与城市规划学院（深圳 518060） / 教授 / 研究方向为文化与自然遗产保护

况达（* 通信作者） /1991 年生 / 男 / 重庆人 / 博士 / 深圳大学建筑与城市规划学院（深圳 518060） / 助理教授 / 研究方向为地方知识、承洪韧性 / E-mail: da.kuang@szu.edu.cn