

广州市东风村城乡融合发展的双轮驱动路径

窦飞宇, 骆建云, 钟琳, 何嘉盈, 杨晓琳

【摘要】城乡融合发展是中国式现代化的必然要求。基于城乡融合发展背景,分别阐述城市更新与全域土地综合整治的侧重优势,创新性地提出实施“城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径的必要性。该路径可细分为“城市更新+全域土地综合整治”主模式,以及“全域土地综合整治+建设用地集约化利用、设施配套、资源活化”与“全域土地综合整治+特色产业”两个子模式。并且,以广州市从化区东风村为例进行实证分析,以期为促进城乡融合发展提供新思路。

【关键词】城乡融合发展;城市更新;全域土地综合整治;广州市从化区东风村

【文章编号】1006-0022(2024)09-0144-08 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

【引文格式】窦飞宇, 骆建云, 钟琳, 等. 广州市东风村城乡融合发展的双轮驱动路径[J]. 规划师, 2024(9): 144-151.

Dual Promotion Path of Urban-Rural Integrated Development in Dongfeng Village, Guangzhou/DOU Feiyu, LUO Jianyun, ZHONG Lin, HE Jiaying, YANG Xiaolin

[Abstract] urban-rural integrated development is necessary in Chinese style modernization. The priorities and advantages of urban renewal and whole area land consolidation are elaborated, and the necessity of the dual promotion path of "urban renewal+whole area land consolidation" is proposed. It can be divided into two sub-models: "whole area land consolidation+constructive land compact use, facility configuration, resource vitalization", "whole area land consolidation+characteristic industries". An empirical study is carried out on Dongfeng village in Conghua district, Guangzhou, in order to provide new ideas for promoting urban-rural integrated development.

[Keywords] urban-rural integrated development; urban renewal; whole area land consolidation; Dongfeng village, Conghua district, Guangzhou

0 引言

城乡融合发展是中国式现代化的必然要求,是破除我国城乡二元结构、拓展高质量发展空间、实现全体人民共同富裕的关键抓手。党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》对完善城乡融合发展体制机制作出全面部署,既明确了城乡融合发展在推进中国式现代化建设中的重要地位,又指明了进一步深化农村改革的路径与方

向。为更好地实现城乡融合发展,积极探索并有效实施诸如城市更新与全域土地综合整治等策略显得尤为关键。

城市更新有利于提升功能品质、激活城市潜力、实现资源活化利用。国内现有关于城市更新的研究一方面集中在对不同时期、不同地区或城市的城市更新发展历程、模式、路径和特点的总结^[1],或是国外经验借鉴^[2],对城市更新政策机制、策略进行归纳和利弊分析^[3],从而指导城市更新制度的进一步完善;另一

【基金项目】国家自然科学基金青年项目(52208015)

【作者简介】 窦飞宇,广州市城市更新规划设计研究院有限公司副总经理、广州市城市更新协会秘书长。

骆建云,广州市城市更新规划设计研究院有限公司董事长。

钟琳,曾任广州市城市更新规划设计研究院有限公司规划师。

何嘉盈,广州市城市更新规划设计研究院有限公司规划师。

杨晓琳,通信作者,广州大学建筑与城市规划学院建筑系副主任。

方面聚焦于城市更新中某个特定的层面,常见的有历史文化保护、土地整备^[4]、改造困境和解决路径^[5]、空间和社会重构^[6]、利益博弈^[7]、CIM等新技术应用^[8]等。全域土地综合整治主要在于推进农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复,优化生产、生活、生态空间格局,促进耕地保护和土地集约节约利用,改善农村人居环境,助推乡村全面振兴。现有研究侧重于从国内外土地整治发展沿革、内涵特征^[9]、机制模式^[10]、实践案例分析等对全域土地综合整治既有机制、空间治理路径、主要手段等进行归纳总结。城市更新与全域土地综合整治虽然各有侧重,但是对于打破城乡二元结构、促进城乡空间布局的有机融合具有深刻意义。

广州市从化区 2022 年常住人口城镇化率为 50.59%,是全市城乡统筹发展矛盾最为集中的地区。为落实国家城乡融合发展改革试验工作要求,2019 年国家发展改革委发布了《关于开展国家城乡融合发展试验区工作的通知》(发改规划〔2019〕1947 号),明确设立 11 个国家城乡融合发展试验区。从化区不仅是粤港澳大湾区唯一的县域级全域土地综合整治试点,还是全国唯一以县(区)域为单元开展的全域土地综合整治试点,如何合理配置土地资源,通过全域土地综合整治推动乡村各要素综合整治,推动城乡一体化进程,实现城乡协调发展,成为发展的主要方向。东风村位于从化区主城区北部,距离从化区政府 2 km。东风村占据从化区主城区战略拓展的主要位置,村内有地铁 14 号线东风站,承担了从化大道、迎宾大道等多项基础设施建设的责任,然而村内现状呈现土地破碎化、低效化、零散化的局面,村民收入较低,公共服务设施不足,村内殷家庄历史风貌区缺乏保护,现状堪忧,更新改造与保护利用势在必行。2017 年

9 月,东风村开展改造意愿表决工作,改造同意率达到 90.78%。东风村村民对改善人居环境、提高收入水平的愿望强烈,改造条件成熟。

基于此,本文创新性地提出实施“城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径,这一路径旨在通过城市更新促进产业升级和基础设施完善,推动资源要素的高效流动与优化配置,增强区域辐射带动能力;通过土地综合整治,优化农业生产布局,改善农村人居环境,挖掘乡村多元价值,促进一二三产业融合发展^[11]。两者相辅相成,既促进了城市现代化进程,又激活了乡村的发展潜力,有效地缩小了城乡发展差距,实现了城乡经济、社会、环境的全面协调发展。

1 广州市从化区东风村的现状问题

1.1 土地利用低效,空间布局无序

东风村土地利用效率低下,开发程度不均,其建设用地集中分布于村域南部,部分区域开发强度接近或超出资源环境承载能力,但北面用地开发强度却不足。空间布局失衡、资源分配不均成为突出问题,严重制约了经济协调发展。产业低端、标图建库分布零散、用地权属复杂,不仅增加了土地管理和开发的难度,还阻碍了土地资源的有效整合与高效利用(图 1)。与此同时,随着东风村近年来工业化、城镇化快速发展,其耕地面积不断减少,耕地破碎化程度加剧,难以实现规模化经营,严重制约了农业现代化进程和粮食生产安全,不仅增加了生产成本,还降低了农业生产效率和资源利用率。东风村紧邻流溪河,村庄开发建设在一定程度上对流溪河造成破坏,河岸线遭到不同程度的侵蚀,环境破坏问题日益加剧。城市扩张过程中的生态破坏、工业污染、农业面源污染等

对自然环境造成了巨大压力。水体污染、空气质量下降、土壤退化、生物多样性降低等环境问题频繁出现,不仅影响了生态平衡,还威胁到了人类的生存与发展。

东风村行政村面积为 419 hm²,其中集体用地为 340 hm²,其他为国有用地^①或未经确权的用地,村内现状旧村庄建设用地约为 43 hm²,由南向北呈“撒豆子”状分布在长度约 3 km 的村道两侧。如果以现状建设用地范围进行更新改造建设,则无法满足城市规划功能布局、产业导入等落地要求,更新改造实施难以推进。根据《从化综合服务功能片区土地利用总体规划(2013—2020 年)优化完善方案》,东风村内有建设用地 171.19 hm²,主要位于村庄南部,永久基本农田有 74.78 hm²,全部分布在村庄北部。东风村改造如何打破现状建设用地的碎片化分布状态,充分利用规划建设用地,实现与南部城市发展区域连通,以及对北部基本农田的保护,需要

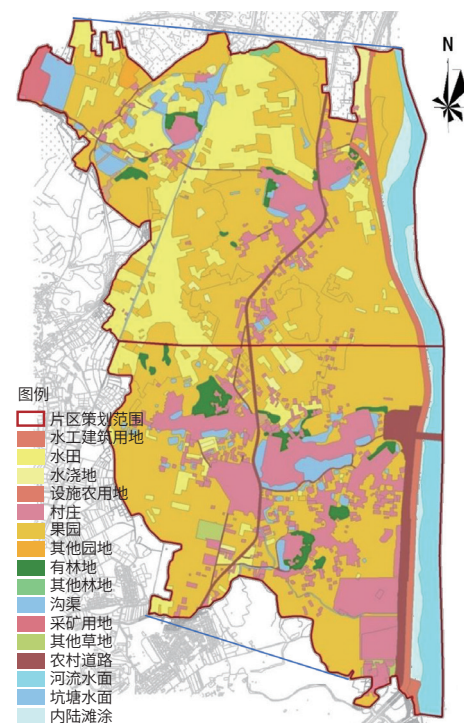


图 1 东风村土地利用现状图(2016 年)

进行政策路径的创新。

因此,面对空间布局失衡、用地权属复杂、耕地破碎化、环境遭到破坏等挑战,必须采取有力措施,加强规划引导,明确权属关系,推进土地整治与生态保护修复工作,以实现土地资源的可持续利用和生态的良性循环。

1.2 设施配套不足,存在房屋安全隐患

东风村现状公共服务设施缺乏,仅有东风小学、东风消防站、东风村委会及东风卫生站等,主要集中在东风村中部的村委会附近。总体设施数量少、服务范围有限、设备破旧,无法满足所有村民的生活需求。村内房屋多为1~3层的民房,缺乏整体规划,建筑分布零散,且根据《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125—2016),现状有13%的建筑为C类和D类建筑,属于危房,急需进行改造(图2)。

1.3 历史文化资源闲置破败

东风村内有一处广州市历史文化保

护风貌区——殷家庄。殷家庄历史风貌区整体具有“三面拥水,背后依林”的风水格局,保留了典型的广府梳式布局空间特征。现状建筑面积约2.08万m²,大部分处于空置状态,且有一定程度的破损。殷家庄所处位置靠近东风地铁站,地铁站在建设过程中也对其风貌产生了影响,其中的西庄水塘已经被填埋;另有规划连接从化老城区与河东片区的重要东西向跨流溪河交通干道——迎宾大道,大面积穿过殷家庄历史风貌区核心保护区的传统民居群,急需进行调整优化,避免对历史格局造成破坏。除此之外,东风村内还有3处从化区登记文物保护单位、3处传统风貌建筑线索等历史文化资源,但状况堪忧,历史文化保护迫在眉睫。

1.4 产业业态低端,经济发展滞后

东风村位于城市外围区,农村集体经济组织收益偏低,产业业态低端,主要发展种植业和餐饮服务业,村民现状收入较低。根据东风村城市更新基础数据公示情况,截至2018年7月,东风村总人口为4982人、户数有1172户。东风村现状总建筑面积为75.98万m²,大部分为村民住宅,仅有村集体经济物业面积约为0.81万m²。2016年,东风村村集体经济总收入为16.48万元,收入水平较低,且近5年村集体经济总收入波动较大,收入不稳定。东风村现状主要发展种植业和餐饮服务业,附加值较低,产出效益低下,集体经济增长乏力,急需整合盘活地区资源,推动产业升级,提升产业竞争力,实现高质量发展。

2 实施“城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径的必要性

空间和土地的碎片化难以满足城乡规划战略及产业导入项目的落地实施,制约着城乡进一步发展。如何打破土地

碎片化、低效化、零散化的局面,合理利用土地资源,是当前外围地区城乡融合发展过程中亟须解决的问题。城市更新与全域土地综合整治是城市存量发展时代背景下整合盘活土地资源的重要手段,二者均从存量用地出发,对用地进行统筹整理,为城市和乡村的建设发展提供空间资源,但二者的研究对象侧重点有所不同。单一地通过城市更新或全域土地综合整治手段无法完全解决外围地区土地权属复杂、建设用地和农用地犬牙交错、空间布局无序、土地利用低效、资金来源不足等多维度问题。因此,应结合不同政策特点,探索城市更新、全域土地综合整治及集体经营性建设用地入市等政策组合拳,为积极稳妥推进外围地区城中村改造项目落地提供新思路,并结合对不同项目的建设适应性和发展潜力评价,因地制宜选择政策路径。

3 “城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径的具体内容

针对东风村土地利用低效、空间布局无序、设施配套不足、历史文化资源闲置破败、产业业态低端、经济发展滞后等现状问题,本文提出采用“城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径,对东风村开展农用地、建设用地整理和乡村生态保护修复等,对废弃闲置、利用低效、生态退化及环境破坏的区域实施综合整治,同时补足基础设施短板、提升人居环境品质,推进历史文化遗产活化利用、实现文化传承,改善产业结构、促进经济发展。

具体而言,“城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径可细分为“城市更新+全域土地综合整治”主模式,以及“全域土地综合整治+建设用地集约化利用、设施配套、资源活化”与“全域土地综合整治+特色产业”两个子模

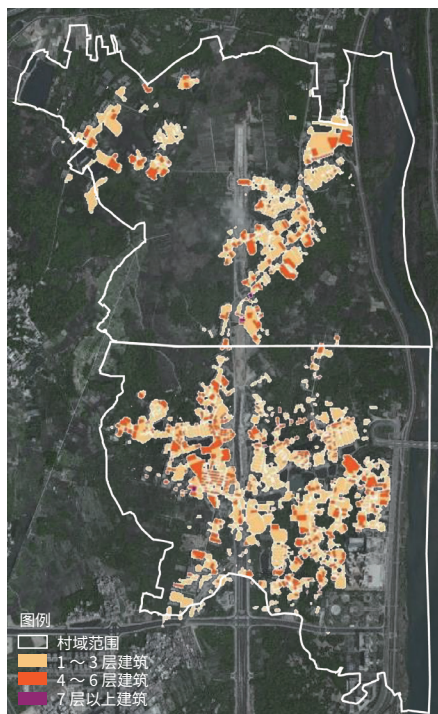


图2 东风村现存建筑情况

式(图3)。

3.1 “全域土地综合整治+建设用地集约化利用、设施配套、资源活化”模式

该模式主要包含3个部分内容。一是土地整理。在“城市更新+全域土地综合整治”的过程中,土地整理是基础性工作。通过对低效、零散、废弃土地的再开发,提升土地利用效率,优化空间布局,推进农用地整理、建设用地整理和生态用地修复,实现耕地连片化、建设用地集约化。土地整理主要分为建设用地集约化利用、非建设用地的规模化整治和利益分配与统筹3个方面内容,其中:建设用地集约化利用有助于提高土地的产出效益和经济效益,缓解土地供需矛盾;非建设用地的规模化整治,即增加耕地数量,提升耕地质量,增强生态系统服务功能;利益分配与统筹指的是通过城市更新和全域土地综合整治的组合拳,实现土地重新布局和利益的分配与统筹^[12]。二是设施建设,分为优化公共服务配套、完善基础设施建设、建设移交管理3个方面,主要是注重提升教育、医疗、文化、体育等方面的公共服务设施的品质和覆盖

面,这有助于提升乡村居民的生活品质,满足居民日益增长的美好生活需要,还能吸引人才、资金等要素向乡村流动,激发乡村发展活力,实现“百千万工程”背景下的城乡协调发展。三是历史资源活化,分为保护古村肌理、修复传统建筑、注重非物质文化遗产传承和兼顾保护与发展4个方面。历史文化资源是城市与乡村的灵魂和记忆,必须高度重视对历史文化资源的保护,积极挖掘和传承历史文化资源,提升城乡文化内涵和软实力。这不仅有助于增强居民的文化认同感和归属感,还能促进城乡文化的交流与融合。

3.2 “全域土地综合整治+特色产业”模式

该模式主要针对产业发展。产业发展是城乡协调发展的核心动力。对于位置较为偏远、建设用地占比低的区域,可通过全域土地综合整治对闲置地进行整治利用。在生态、生产、生活空间优化后,结合地方特色资源,整合片区发展要素,发展特色农业、农产品加工、文旅休闲产业等“农业+”乡村特色产业,促进农村一二三产业融合发展,推动产业转型升级,带动当地经济发展,助推

城乡经济互动和优势互补,最终实现城乡经济共同繁荣。

4 广州市从化区东风村“城市更新+全域土地综合整治”实践

东风村地处从化区主城区北侧,建设用地与农用地交错分布,成规模的建设用地集中在村域南侧,面临着土地利用低效、空间布局无序的问题,同时设施配套不足、历史文化资源闲置破败、产业业态低端、经济发展滞后,严重影响了区域发展带动城乡融合发展。“城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动作为推动城乡协调发展的重要手段,具有深远的意义和显著的效果,能为新型城镇化进程中城边村城乡融合发展困局、区域发展不平衡问题提供破题思路。

4.1 模式一：基于全域土地综合整治的土地利用、设施升级与历史资源活力释放

4.1.1 土地整理，提高土地利用效率

(1) 建设用地集约化利用
按照土地利用规划,东风村南部有

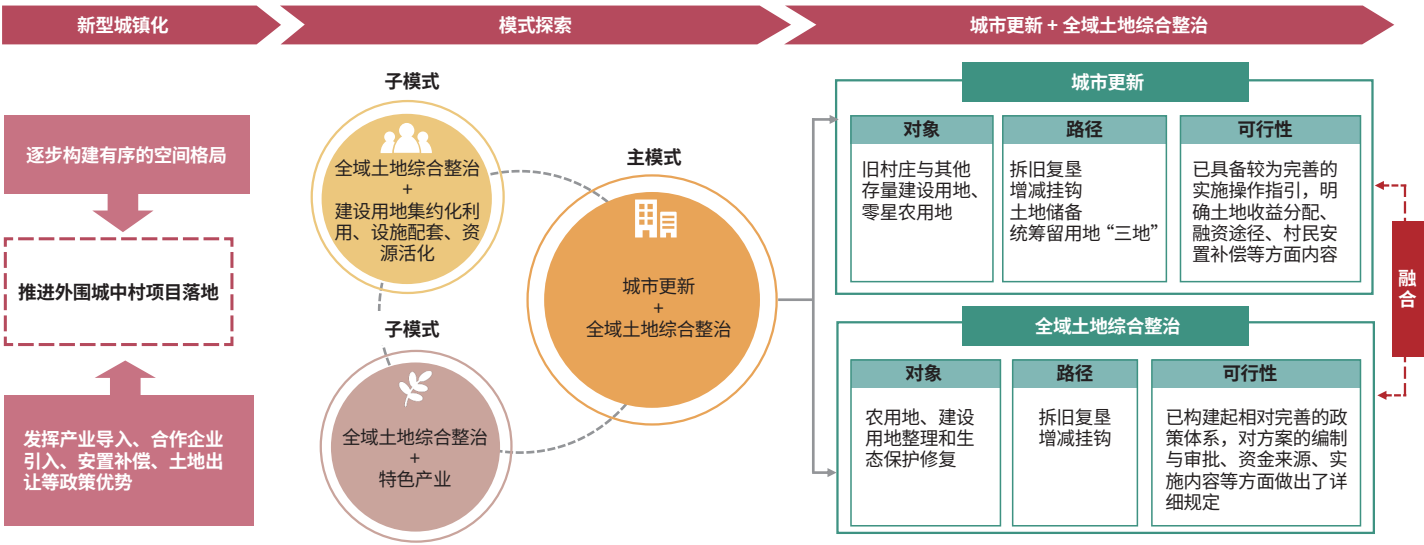


图3 “城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径

相对成片的建设用地，但按照改造方案及产业布局，在南部规划的集中建设区域仍然有 20 hm² 的建设用地规模缺口。针对此问题，有两种解决途径：一是将村内北部 13 hm² 的零散存量用地进行拆旧复垦，与南部集中建设范围内的农用地进行置换，并在从化区国土空间规划中予以落实；二是还剩 7 hm² 的缺口在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不占用永久基本农田的前提下，于从化区国土空间规划编制中对建设用地规模进行调整。对于南部集中建设区的建设用地指标缺口，可通过东风村北部零散存量用地拆旧复垦、统筹“三地”（边角地、插花地、夹心地）、东风村远期收储用地预支留用地指标、申请国家及省保障非营利性公共服务设施的

专项指标等途径来解决。见图 4。

(2) 非建设用地的规模化整治

全域土地综合整治以耕地“数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更集中”为目标，推动耕地集中连片整治。增加耕地数量，提升耕地质量，有利于增强东风村农田生态系统服务功能。因此，应确保整治区域内耕地质量有提升，新增耕地面积原则上不少于试点基期年耕地面积的 5%。因地制宜，因势利导，优化调整东风村生态用地布局，加强沿江沿河流域生态保护修复、河湖湿地治理保护和恢复乡村生态环境，维护生物多样性，整治提升农村人居环境，推进东风绿美乡村建设。

(3) 利益分配与统筹

通过城市更新和全域土地综合整治

的组合拳，将现状零散的村庄建设用地整合为成片的村居用地、村集体经济用地和可出让用地，实现土地重新布局和利益的分配与统筹。通过建设用地的集中整理，将现状村居集中布局，用地面积为 16.84 hm²。通过预支留用地指标的方式，将村庄北部政府征地返还的村集体发展用地指标提前落实，落实用地 5.91 hm²，布置在东风村地铁站站周边，保障村集体经济的长远发展。通过土地的集约利用，整理出 26.34 hm² 的用地用于出让。通过政策组合拳，改变土地利用低效现状，优化生产、生活、生态空间布局，实现存量空间集约再利用，多维度实施全域土地综合整治，构建城乡融合发展新格局，强化城乡一体化规划建设治理。

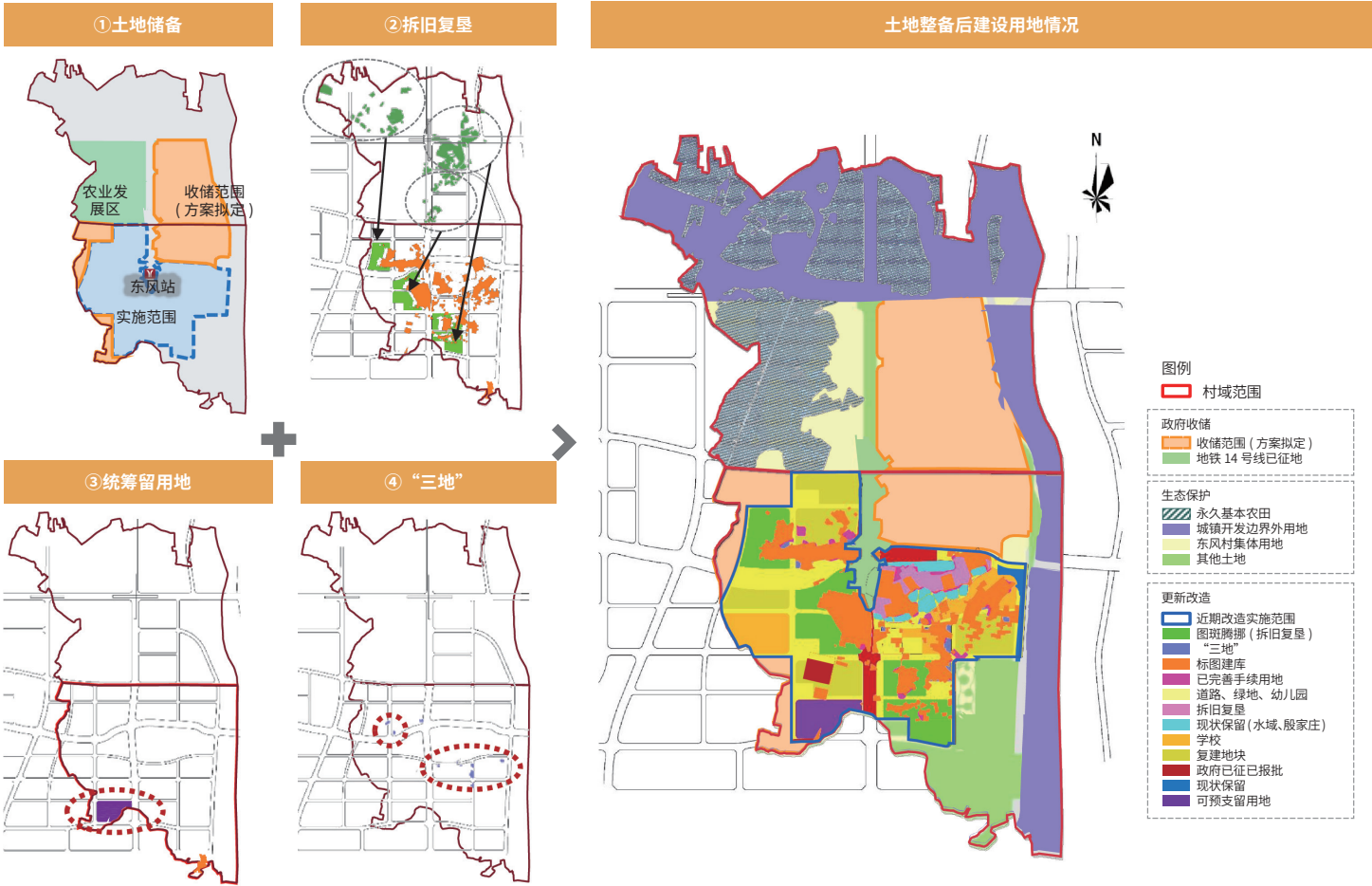


图 4 东风村建设用地整治情况

4.1.2 民生优先，完善公共服务及市政基础设施配套系统

(1) 公共服务配套

按照《广州市城乡规划技术规定》的配置规模和服务半径要求，结合东风村改造后的服务人口规模，优化配置公共服务设施。对于村民最为关注的教育、医疗设施配套规划情况：①教育设施。根据从化区中小学建设发展策略研究与布点规划、现行控制性详细规划，东风村改造后规划有1处36班初中（城郊二中）、1处36班小学（东风小学）。为提升片区综合服务能力，对现行规划教育设施进行优化，新增规划建设1处54班九年一贯制学校，以及1处18班初中、1处54班小学、2处18班幼儿园、2处12班幼儿园（图5）。②医疗设施。新增规划建设社区卫生服务中心、残疾人康复服务中心及广州医科大学附属从化妇女儿童医院，医院用地面积约为58.5亩（1亩≈666.67m²），一期开放床位500张，医院建设将有效弥补区内床位缺口^②。

(2) 市政基础设施

由于东风村改造后人口与建筑面积规模成倍增长，现有市政设施及管线不能满足未来项目建设的需求，通过评估各专项市政设施容量需求，结合规划用地方案，建议利用片区周边规划的1座110kV变电站和1座3厢垃圾压缩站满

足改造片区的市政需求，工程量和投资纳入评估，并新增给水、污水、雨水、电力、通信、燃气等6套管线，以及3条暗渠。

(3) 建设移交管理

改造形成包括教育设施、医疗卫生设施、文化体育设施、福利设施、市政公用设施、社会停车场等完整的服务体系，健全城市配套体系，促进区域城乡基础设施一体化、基本公共服务均等化发展。规划建设的非经营性配套公共服务设施（幼儿园、中小学等）由建设单位统一代建，建成后无偿移交给市、区相关行政主管部门；居民健身场所、农贸市场和其他商业服务设施等，由建设单位建成后按照规划确定的使用功能进行使用和组织经营管理；邮政所由邮政企业按照建设成本出资委托建设单位代建。

4.1.3 留住乡愁，实现历史文化遗产与活化利用

(1) 调整规划道路，保护古村肌理

更新改造项目组对东风村殷家庄历史风貌区开展了调查评估，并完成了保护规划的编制与审批。原规划道路占压保护规划划定的殷家庄历史风貌区核心保护区，需要进行线型优化调整。因规划道路需要与东侧迎宾大桥、河滨北路现状已建成的路位保持衔接，考虑已经建成的地铁站站点出入口的位置，需要在约700m的范围内将60m宽的迎宾

大道局部向北偏移。经过规划论证，采取了极限转弯半径以及相关引导措施，既实现了道路线型的合理优化，又避免了历史风貌建筑，保护了传统古村肌理，保证了岭南特色历史古村风貌的完整性。见图6。

(2) 恢复古村格局，修复传统建筑

东风村殷家庄整体历史文脉保存完整，除个别水塘被填埋外，山水格局基本延续至今，主要的公共空间、公共建筑（祠堂、庙宇、书塾）保存良好。西庄、南庄、文献里的街巷肌理、界面等历史风貌保存较好，土贝、东庄与历史风貌不协调的建筑较多，对整体风貌影响较大，古村中的传统建筑多为闲置状态，并且保护不当，出现随意改造、年久失修、建筑坍塌等情况。

改造秉承“原貌协调、尽量少干预、可逆处理、集约实用、信息保存”的保护原则，着重恢复殷家庄历史风貌区的原有格局，传承历史文脉，建立文化遗产档案，提出保护传承、活化利用措施。重点保护西庄、南庄、土贝、东庄、文献里民居建筑群的整体风貌，包括风水塘、水井、旗杆石、门楼等历史环境要素，恢复旧村原有格局。对不可移动文物、不可移动文化遗产保护线索原址保留，修缮3处从化区登记不可移动文物，维修改善5处不可移动文化遗产保护线索



图5 东风村教育设施情况一览

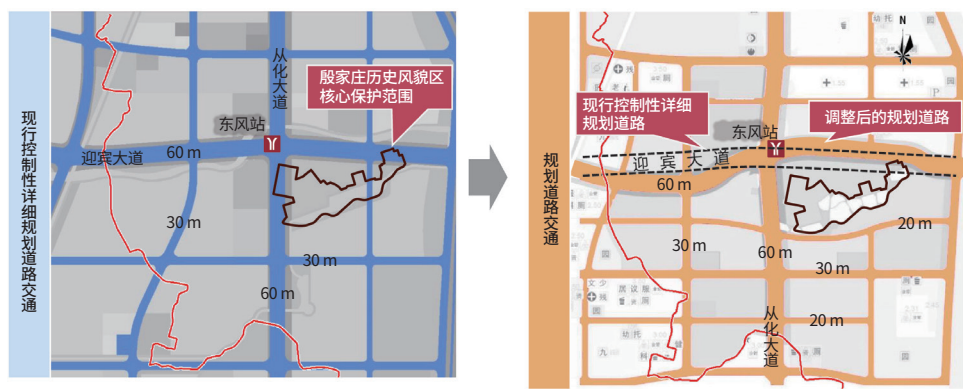


图6 东风村对规划道路的调整

(图7)。对与传统风貌不协调的建筑进行改造,使其与传统风貌协调,还原旧村历史格局,同时落实交通、消防等相关要求。现状古树名木也采用原址保护,划定保护范围,挂牌标识,定期检查维护。同时,运用科技创新和智能化管理手段,提高历史风貌区的保护水平,如采用三维扫描、虚拟现实等技术进行数字化保护,实现信息化、智能化管理。

(3) 注重非物质文化遗产传承

殷家庄当地仍保留大量的文化风俗,如麒麟舞、掷彩门、拜祖庙、上灯、织谷箩等,其中殷氏麒麟舞是最具代表性的民俗活动。规划除了对物质文化遗产提出保护利用指引建议,也在非物质文化遗产传承方面提出相应的保护措施。一方面,恢复殷家庄原有的非物质文化遗产传承活动,建立传承机制,定期举办节庆、祭祀等民俗活动,做好宣传和记录,同时加强对非物质文化遗产传承人的教育和培养,使得非物质文化遗产保护传承与时俱进,深入人心;另一方面,结合修缮保护的祠堂、书塾、民居群等建

筑及公共空间,增加非物质文化遗产文化空间载体和物质空间,从多种方式和角度进行保护传承,使传统文化活动有条件延续与发扬。

4.2 模式二：基于全域土地综合整治的特色产业发展

4.2.1 聚焦发展，分区域打造特色乡村产业集群

通过整合片区发展要素,基于城市发展整体研判,构建以文化旅游、现代农业为主的产业体系,适当引入商业服务业、零售业等业态,形成完整的产业链,发展新型农村集体经济,促进共同富裕。见图8。

(1) 南部发展策略

完善南部基础配套设施,以乡村文化旅游业为核心,发展现代服务业,激发地区活力。保护和恢复殷家庄历史风貌区原有格局、传统建筑风貌,以其作为载体,重构殷家庄的功能结构,通过历史建筑的活化利用、非物质文化遗产文化传承,提升古村落的文化魅力,发

展创意展览、民俗工艺体验、精品民宿等业态,实现保护和发展的双赢,让历史风貌区重新焕发生机与活力。同时,与北部现代农业区联动,谋划形式多样的乡村旅游产品,如农业观光、农家乐、采摘体验等,打造具有地区特色的山水田园休闲度假胜地。

南部充分结合轨道交通和道路交通的优势,布局教育、医疗、养老、娱乐、居住、办公、休闲等相关配套设施,可为周边的产业集群、北部现代农业发展集群提供与之配套的研发场所、办公住宿、信息交流、会议展览、职业培训、休闲娱乐等现代服务,为地区吸引人才创造条件。

(2) 北部发展策略

建立完整的现代农业产业链条,实现农业规模化、生态化、精准化,促进一二三产融合发展。借助从化区得天独厚的生态及农业生产优势,在东风村北部建设高标准农田,引入智能农业技术和先进设备,实现精准种植和养殖,提高生产效率,降低生产成本,提高农

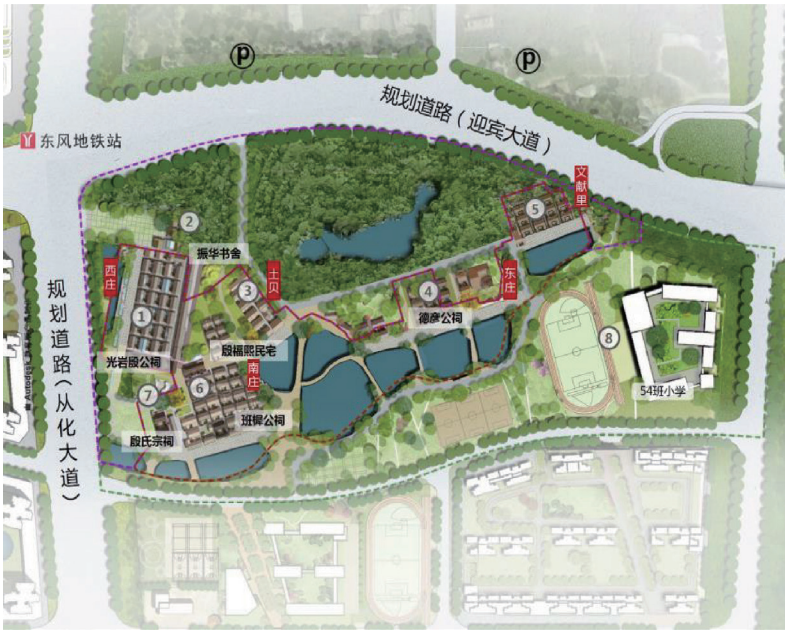


图7 殷家庄历史风貌区改造平面图
资料来源：《从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划》。

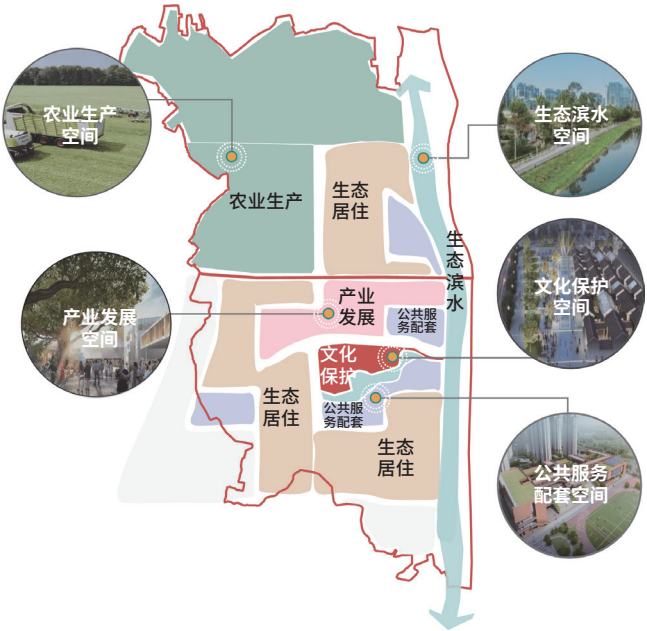


图8 东风村产业功能规划布局

产品品质和附加值。加强与科研机构、高校、企业合作，形成产学研合作创新机制，利用南部产业发展空间，搭建研发平台，除了种子、化肥、农药等农业生产资料研发，还有农产品加工工艺升级、新型农产品开发。同时，建立自有农产品品牌，提高知名度，借助区生态农业直播平台拓宽销售渠道；丰富东风村现代农业上下游链条，加强产业链的协同合作与有效衔接，提升产业链附加值，实现农业高质量发展，增加农民收入。

产业导入改变了东风村集体经济增长乏力、村民收入较低的现状，有助于全力推进“百千万工程”落地，实现城乡融合发展，使东风村成为从化区高水平建设幸福美丽生态之城、实现乡村振兴战略的先行示范区。

4.2.2 以用促保，激活历史资源以推动第三产业发展

通过深入挖掘历史资源的文化内涵与价值，将其融入现代产业体系，不仅能够让历史资源焕发新生，还能有效促进产业结构的优化升级，为经济发展注入新的活力与动力。首先，充分发挥殷家庄靠近地铁站的优势，科学规划，实行统一的开发建设及运营管理机制，打造体现广府特色的商业旅游区，兼顾文化资源保护与村民发展诉求。其次，依托殷家庄的历史风貌，整体策划，分类施策，打造极具当地特色的文化品牌。再次，活化利用历史建筑，规划多功能兼容性建筑，提供旅游服务、文化体验、休闲度假、创意沙龙、公共配套等功能，挖掘历史故事，发展主题性、品牌性、历史性的旅游产业，打造独特的区域名片。最后，发挥村集体和村民参与作用，让村集体和村民参与到殷家庄历史风貌区的保护和利用中来，为保护利用献计献策，培养“主人翁”意识。通过合理的利益分配机制，让村民受益，增强其保护意识和积极性。

5 结束语

实现城乡融合发展的意义深远且多维，它不仅是中国式现代化的必然要求，还是推动经济社会全面协调发展的重要途径，对于深化理论与实践创新以及提升人民幸福感与获得感等都具有重要意义。

本文以广州市从化区东风村为例，创新性地提出“城市更新+全域土地综合整治”双轮驱动路径，为促进城乡融合发展提供新思路。城市更新与全域土地综合整治的结合能够提升土地利用效率、优化空间布局、完善设施配置、活化利用历史资源、促进产业转型，最终实现更高效、可持续的城市发展。未来的研究和实践应进一步探索如何建立有效的合作机制，创新管理模式和技术手段，加强政策引导和制度保障，推动这一领域的持续发展和进步。

[注 释]

- ①国有用地主要为区人民检察院、区法院等政府行政单位用地以及图书馆、儿童公园等公共服务设施用地。
- ②从化区现状病床缺口数为1668张，至2025年，妇产、儿科床位数缺口为1122张。

[参考文献]

- [1] 王子豪，张春阳. 全周期管理房视角下城中村更新改造模式探索：以深圳水围柠盟人才公寓为例[J]. 住区，2023(6)：19-26.
- [2] 张宇晨，连海涛. 适老化城市街道更新设计研究：以英国谢菲尔德市为例[J]. 华中建筑，2024(1)：72-77.
- [3] 万玲. 广州城市更新的政策演变与路径优化[J]. 探求，2022(4)：32-39.
- [4] 刘程，宋宗员. 广州市城市更新与土地整备政策的联动研究[J]. 房地产世界，2022(18)：19-21.
- [5] 梁小薇，袁奇峰. 领域化视角下商贸型城中村改造困境探析：以广州康乐村为例[J]. 城市发展研究，2023(10)：128-133.

- [6] 罗安. 空间再生产：旧村改造与新型城镇化[D]. 广州：广东省社会科学院，2023.
- [7] 苏映琼，袁奇峰，梁小薇，等. 利益博弈复杂化下的城市更新政策建议：以佛山市南海东部新城为例[C]//人民城市，规划赋能：2022中国城市规划年会论文集，2023.
- [8] 骆建云，吴嘉慧，窦飞宇，等. 基于CIM平台的城市存量资源精准诊断与更新规划：以广州市白云区为例[J]. 规划师，2023(11)：147-153.
- [9] 周远波. 全域土地综合整治若干问题思考[J]. 中国土地，2020(1)：4-7.
- [10] 何佑勇，徐汉梁，虞舟鲁，等. “千万工程”视角下的全域土地综合整治内涵与机制研究：基于浙江省全域土地综合整治的实践[J]. 浙江农业学报，2023(12)：2988-2998.
- [11] 杜金莹，邱杰华，何冬华. 城乡等值化理念下全域土地综合整治促进乡村振兴的路径：以广州市从化区为例[J]. 规划师，2023(5)：34-39.
- [12] 龚华，仝德，张楚婧，等. 城乡融合视角下的全域土地综合整治模式优化[J]. 规划师，2023(12)：38-44，52.

[收稿日期] 2024-05-10