

安化  
傳統村落

湖南省益阳市安化县

县域传统村落集中连片保护利用规划



湖南省益阳市安化县人民政府

二零二四年十月

**湖南省益阳市安化县**  
**县域传统村落集中连片保护利用规划**

湖南省益阳市安化县人民政府

二零二四年十月



# 评审意见

安化县传统村落集中连片保护利用规划方案意见表

项目名称	安化县传统村落集中连片保护利用规划
<p>规划成果结构完整、思路较清晰，建议对以下几个方面进行优化：</p> <p>一、进一步与安化县国土空间、十四五等上层次规划要求进行衔接。特别是在各村新设置的用地应落实在村镇国土空间规划中。</p> <p>二、规划中高城村作为本次示范项目的重点区域，建议细化这个片区的相关内容，明确具体规划措施，在规划中提出建设引导。</p> <p>三、在各村规划项目引导中，要增加基础设施、道路交通、公共服务等配套设施的建设。规划在各村落内增加较多的旅游项目，这些项目都需要道路交通的优化、各类设施的完善才能支撑。</p> <p>四、在各村设置的各种产业项目应做资源支撑、设施配套、是否有市场需求等分析，不建议在每个村都增加旅游类项目，建议适当集中。部分资源区位一般的村落，可以以改善人居环境、完善基础设施为主，不建议每个村都设置旅游业态项目。</p> <p>五、在规划中，部分村落新建了民宿、产业项目，建议对新建项目提出风貌管控，并要符合三区三线、国土空间规划等相关规划要求。</p> <p>六、建议增加非物质文化遗产保护利用相关内容，在近期建设项目中应增加非遗保护传承项目。</p> <p>七、可以根据需要形成一个简本，提炼规划核心内容。</p>	

## 湖南省益阳市安化县县域传统村落集中连片保护利用 规划修改建议

- 1.建议补充传统村落集中连片区与县域其他产业资源联动发展的内容；
- 2.规划对单个传统村落进行了细致规划，但缺乏传统村落间联动、区域层面村落互补、如何形成协同合作效应的相关内容，集中连片规划中心不突出，建议补充。
- 3.建议进一步梳理文本表述，如 P15 发展策略中发展目标与工作重点表达过于口语等；如斟酌 P44 传统村落与文旅资源中“与县城、柘溪水库、白沙溪黑茶等文旅资源都有一定的空间距离”表述是否准确；
- 4.建议优化完善保护利用措施 并注释评估体系的依据。  
规划中从保护和利用两个层面将传统村落进行评估分级，但后续章节并未按照级别给与不同的保护措施。
- 5.建议加强“第九部分县域集中连片保护格局”和“第十部分县域集中连片利用格局”内容。
- 6.第四部分，各村投资估算中央补助资金使用方向文字里的表述与表格不一致，例如高城村，正文所提“中央补助资金 2200 万元，主要为基础设施、环境品质提升，乡村特色产业奖补两方面”，表格中中央财政资金用于了公共传统建筑修缮。其次，资金预算与实施内容及规模对应不上，如“60 栋砖屋粉刷仿木漆，每栋建议预算 10 万元”，一共只需要 600 万元，但投资估算写的是村庄预估 600 万，中央财政 200 万。
- 7.建设时序及内容太泛，近期重点启动项目是集中连片当前需要着重谋划的事情，建议要明确具体工作及方案，使政府清晰的知道马上要启动的工作是什么，该如何做。
- 8.第四部分，第十二点启动的关键项目计划不具体缺乏具体实质性的内容，如应具体到哪些重点的区域、哪些重要风雨桥，或是明确连片之间交通如何串联、设施如何共享、产业融合协同。
- 9.进一步校核图文，如各个村的保护利用图项目库中的项目图上没有体现。

## 评审意见修改情况说明

**一、进一步与安化县国土空间、十四五等上层次规划要求进行衔接。特别是在各村新设置的用地应落实在村镇国土空间规划中。**

已采纳。衔接安化县国土空间、十四五等规划，规划项目与各村镇国土空间三区三线要求对接。增加“相关规划衔接”章节。

**二、规划中高城村作为本次示范项目的重点区域，建议细化这个片区的相关内容，明确具体规划措施，在规划中提出建设引导。**

已采纳。对高城村村落发展指引进行细化，提出建设引导。

**三、在各村规划项目引导中，要增加基础设施、道路交通、公共服务等配套设施的建设。规划在各村落内增加较多的旅游项目，这些项目都需要道路交通的优化、各类设施的完善才能支撑。**

已采纳。根据各村落发展指引中项目投资预算显示，一类利用村落发展较多文旅项目，同时配套各类基础设施项目。除一类利用村落外，其余村落发展重点主要为基础设施、环境品质提升项目。包含垃圾污水消防道路人居环境提升等内容。

**四、在各村设置的各种产业项目应做资源支撑、设施配套、是否有市场需求等分析，不建议在每个村都增加旅游类项目，建议适当集中。部分资源区位一般的村落，可以以改善人居环境、完善基础设施为主，不建议每个村都设置旅游业态项目。**

已采纳。根据各村落发展指引中项目投资预算显示，除一类利用村落外，其余村落发展重点主要为基础设施、环境品质提升项目。包含垃圾污



水消防道路人居环境提升等内容。

**五、在规划中，部分村落新建了民宿、产业项目，建议对新建项目提出风貌管控，并要符合三区三线、国土空间规划等相关规划要求。**

已采纳。对新建项目提出管控措施，并符合三区三线、国土空间规划等相关规划要求。

**六、建议增加非物质文化遗产保护利用相关内容，在近期建设项目中应增加非遗保护传承项目。**

已采纳。非遗保护传承项目归为乡村特色产业奖补大类项目。

**七、可以根据需要形成一个简本，提炼规划核心内容。**

已采纳。根据规划核心内容，形成提炼简本。

## 评审意见修改情况说明

### 1. 建议补充传统村落集中连片区与县域其他产业资源联动发展的内容；

已采纳。在“发展总体思路”章节中，补充传统村落与其他产业资源联动发展结合内容。

### 2. 规划对单个传统村落进行了细致规划，但缺乏传统村落间联动、区域层面村落互补、如何形成协同合作效应的相关内容，集中连片规划中心不突出，建议补充；

已采纳。在“传统村落发展指引”章节中分组团对集中连片区域层面规划进行补充，增加村落互补、协同合作发展等内容。

### 3. 建议进一步梳理文本表述，如 P15 发展策略中发展目标与工作重点表达过于口语等；如斟酌 P44 传统村落与文旅资源中“与县城、柘溪水库、白沙溪黑茶等文旅资源都有一定的空间距离”表述是否准确；

已采纳。对全文表述问题进行修改。

### 4. 建议优化完善保护利用措施并注释评估体系的依据。规划中从保护和利用两个层面将传统村落进行评估分级，但后续章节并未按照级别给与不同的保护措施。

已采纳。增加完善“保护利用分级分类要点”、评估体系依据等内容。

### 5. 建议加强“第九部分县域集中连片保护格局”和“第十部分县域集中连片利用格局”内容。

已采纳。补充完善“县域集中连片保护格局”和“县域集中连片利用格局”内容。

**6. 第四部分，各村投资估算中央补助资金使用方向文字里的表述与表格不一致，例如高城村，正文所提“中央补助资金 2200 万元，主要为基础设施、环境品质提升，乡村特色产业奖补两方面”，表格中中央财政资金用于了公共传统建筑修缮。其次，资金预算与实施内容及规模对应不上，如“60 栋砖屋粉刷仿木漆，每栋建议预算 10 万元”，一共只需要 600 万元，但投资估算写的是村庄预估 600 万，中央财政 200 万。**

已采纳。修改完善资金预算为三部分构成，为中央专项资金、部门整合资金、社会资金三部分。根据项目类型及实施主体进行资金使用分配。

**7. 建设时序及内容太泛，近期重点启动项目是集中连片当前需要着重谋划的事情，建议要明确具体工作及方案，使政府清晰的知道马上要启动的工作是什么，该如何做。**

已采纳。修改完善“建设时序章节”，明确基础设施、环境品质提升等方面为主要工作内容。

**8. 第四部分，第十二点启动的关键项目计划不具体缺乏具体实质性的内容，如应具体到哪些重点的区域、哪些重要风雨桥，或是明确连片之间交通如何串联、设施如何共享、产业融合协同。**

已采纳。修改完善“关键项目计划”，增加每类型计划具体实施区域或实施村落内容。



**9. 进一步校核图文, 如各个村的保护利用图项目库中的项目图上没有体现。**

已采纳。对图文进行核对, 图文主要为中央专项资金支持项目。

# 目 录

第一部分 规划背景与原则 .....	1
一、 规划背景 .....	1
(一) 国家层面 .....	1
(二) 省市层面 .....	3
二、 规划范围 .....	4
三、 规划原则 .....	4
(一) 保护为先、利用为基、传承为本 .....	4
(二) 文化引领、彰显特色 .....	4
(三) 统筹规划、重点设计 .....	5
(四) 创新发展、分步实施 .....	5
四、 相关规划衔接 .....	5
(一) 与国土空间总体规划相对接 .....	5
第二部分 目标与策略 .....	10
五、 安化传统村落特征与亮点 .....	10
(一) 14 个融于自然的中国传统村落 .....	11
(二) 33 座丰富多彩的风雨廊桥 .....	13
(三) 黑茶加工的建筑遗产 .....	16
(四) 串珠成带的古茶驿道 .....	18
六、 安化传统村落发展利与弊 .....	19
(一) 优势 .....	19
(二) 弊端 .....	21
七、 定位目标 .....	24
黑茶秘境传统村落璀璨星链 .....	24
古道遗韵风雨廊桥绚丽集群 .....	24
八、 发展策略 .....	25
(一) 总体思路 .....	25
(二) 发展路径 .....	28
第三部分 县域保护利用格局 .....	34
九、 保护利用价值评估 .....	34

(一) 构建传统村落保护与利用价值评估体系 .....	34
(二) 评估体系指标：分级分类 .....	35
(三) 保护价值评估：分类保护 .....	37
(四) 利用价值评估：分级利用 .....	38
十、 保护利用分级分类要点 .....	39
(一) 保护管控措施 .....	39
(二) 分级保护利用要点 .....	47
十一、 县域集中连片保护格局 .....	48
(一) 总体保护思路 .....	48
(二) 连片保护格局 .....	50
十二、 县域集中连片利用格局 .....	52
(一) 利用思路：突出重点、彰显特色，实现传统村落的差异化、错位化发展 .....	52
(二) 连片利用结构 .....	53
<b>第四部分 片区与村落发展建设方案 .....</b>	<b>55</b>
十三、 传统村落发展指引 .....	55
(一) “古韵茶道”传统村落集中连片组团 .....	55
(二) “商贸新颜”传统村落集中连片组团 .....	73
(三) “环湖赏茶”传统村落集中连片组团 .....	77
十四、 启动关键项目计划 .....	91
十五、 建设时序 .....	96
(一) 规划分期及目标 .....	96
(二) 近期（建设探索期）实施要点 .....	96
十六、 实施保障 .....	98
(一) 实施思路 .....	98
(二) 资金保障 .....	99
(三) 建立共同参与机制 .....	100
(四) 创新农村土地与产权制度 .....	102
十七、 案例借鉴 .....	104
(一) 浙江湖州市德清县莫干山裸心谷 .....	104



- (二) 浙江湖州市德清县莫干山裸心堡 .....105
- (三) 浙江湖州市德清县莫干山“醉清风”度假酒店 .....105

# 第一部分 规划背景与原则

## 一、规划背景

### （一）国家层面

#### 1. 传统村落保护由点状保护向面状保护的新突破

我国从 2012 年起建立了中国传统村落名录，对典型的、有保护价值的传统村落开展保护、调查等工作。目前，全国已有六批次共 8155 个传统村落被列入国家级保护名录，形成了世界上规模最大、内容和价值最丰富、保护最完整、活态传承的农耕文明遗产保护群。

为贯彻落实习近平总书记关于把传统村落改造好、保护好的重要指示精神以及党中央、国务院关于加强传统村落保护改造有关要求部署，2020 年，财政部、住房城乡建设部共同组织实施传统村落集中连片保护利用示范工作，以地级市为单位集中连片开展传统村落保护利用，遴选出 10 个市州开展传统村落集中连片保护利用示范市。

在此基础上，2022 年、2023 年财政部、住房和城乡建设部又分别遴选出 40 个县（市、区）和 35 个县（市、区）组织开展传统村落集中连片保护利用示范工作。支持重点向位处于中西部、基础工作较扎实、乡村特色产业成熟度较高的地区倾斜，重点支持建设宜居宜业和美乡村，推动留住乡风乡韵乡愁。

#### 2. 安化县入选 2024 年传统村落集中连片保护利用示范县

经财政部、住房和城乡建设部组织专家评审并向社会公示，确定湖南省益阳市安化县入选为 2024 年传统村落集中连片保护利用示范县（市、区）之一，并获得 5000 万元中央财政定额奖补。

本次示范工作示范期为两年，要求在传统建筑保护和活化利用、县域统筹推进保护发展等方面探索和推广一批典型案例和经验做法，完善传统村落保护利用和传承发展政策机制和法规制度，处理好传统与现代、继承与发展的关系，坚定文化自信，留住乡亲、护住乡土、记住乡愁。把保护传承和开发利用有机结合起来，把我国农耕文明优秀遗产和现代文明要素结合起来，赋予新的时代内涵，推动乡村全面振兴，让中华优秀传统文化生生不息，让中华千年农耕文明彰显新时代的魅力和风采。

### **3. 国家层面鼓励利用文物建筑开设公共文化场所、旅游休闲旅游场所，鼓励和支持社会力量参与**

2022 年 7 月，为鼓励和支持社会力量参与文物建筑保护利用，推动文物事业高质量发展，国家文物局印发了《关于鼓励和支持社会力量参与文物建筑保护利用的意见》。提出社会力量可通过社会公益基金、全额出资、与政府合作等方式，按照《文物建筑开放导则（试行）》要求，参与文物建筑本体保护修缮、历史风貌维护、旅游文创开发、文化传承发展等文物保护利用全过程。目的是通过社会力量的广泛参与，推动大量低级别文物建筑“有人管、在利用、出效益”。

社会力量在管理使用期间可以利用文物建筑开设博物馆、陈列馆、艺术馆、农村书屋、乡土文化馆和专题文化活动中心等公共文化场所，



也可开办民宿、客栈、茶社等旅游休闲服务场所，利用文物建筑丰富城乡业态，充分发挥文物建筑的文化价值和公共服务属性，为社区服务、文化展示、参观旅游、经营服务、传统技艺传承和文创产品开发等，提供多样化多层次的服务。

## **（二）省市层面**

2012年以来，湖南省委省政府高度重视传统村落的保护和发展工作，经历十多年的保护和发展，湖南省孕育保存了一大批璀璨、绚丽、具有地域特色的传统村落，探索形成了传统村落保护与活化利用的“湖南路径”。

2015年组织编制了《湖南省传统村落保护发展规划（2015-2030）》《湖南省传统村落保护规划技术导引》等指导性文件，坚持在保护中发展，在发展中保护，省级层面召开十余次技术指导会议，有序推进各地传统村落保护利用规划编制工作。

2017年，以省人民政府办公厅名义出台了《关于切实加强传统村落保护发展的通知》等政策文件，并组织起草了《湖南省传统村落保护利用条例》，拟申请进入省人大立法计划。

2020年，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省文物局印发《关于进一步做好历史文化名城名镇名村和传统村落保护利用管理工作的通知》明确了具体管理工作的通知，提出了七项工作通知。

益阳市委、市政府高度关注传统村落的保护发展，多次实地调研，要求安化县用好传统村落资源，发展全域旅游产业，打造更有影响力的

乡村旅游品牌。近年来，益阳市发布了《益阳市农村村民住宅规划建设管理规定》《益阳市农村村民建房示范图集》等，明确了传统村落保护的责任与义务及相关建设要求。

## **二、规划范围**

本次规划范围为安化县先后六批次共计 14 个列入中国传统村落名录的村落以及其周边可与其联动发展的村落。

## **三、规划原则**

### **（一）保护为先、利用为基、传承为本**

严格落实传统村落各项保护要求，保护好传统村落的自然环境格局、村落肌理、街巷空间、传统民居建筑和乡风民俗等，真实完整保护传承传统村落物质和非物质文化遗产。在保持传统建筑外观原貌基础上，突出活化传承和合理利用，探索通过多种方式盘活村落中的传统建筑资源，破解传统村落保护与村庄乡村振兴和居民改善生活条件之间的矛盾，满足农村群众对美好生活的需要。

### **（二）文化引领、彰显特色**

以挖掘文化特色为基础，串联各传统村落，体现传统村落的核心价值。充分尊重每个传统村落形成发展规律和地域特征，在传统村落个性特征得到充分保护传承的基础上，通过串点连线、连线成片进行集聚打造，形成传统村落保护发展集聚区，带动示范。

### **（三）统筹规划、重点设计**

划定传统村落集中连片组团，统筹区域内传统村落和各项设施的共保、共治、共建、共享，向下进行规划传导及分村引导。

### **（四）创新发展、分步实施**

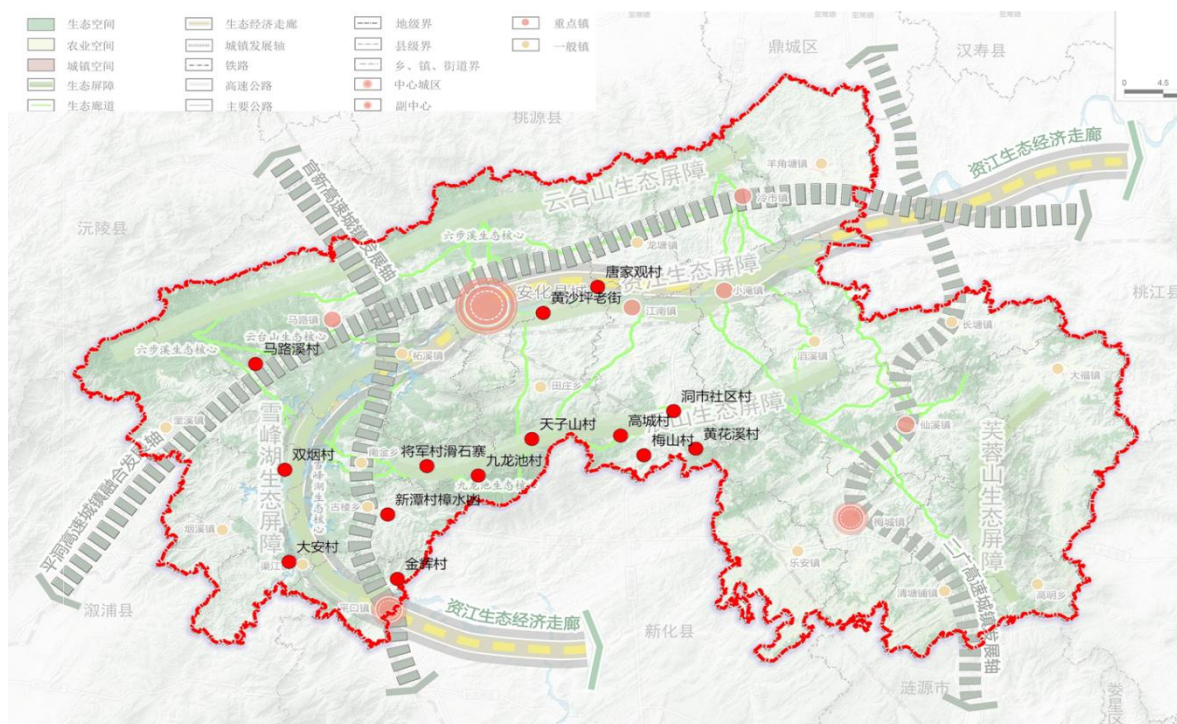
与国土空间总体规划、乡村振兴战略等紧密结合，探索与传统村落保护利用相结合的有效方法和路径。按照总体安排部署，聚焦创建重点任务，制定示范工作的时间表、路线图和分年度项目计划，有序有力组织实施。

## **四、相关规划衔接**

### **（一）与国土空间总体规划相对接**

**1. 与空间结构衔接：与县域“一廊三轴、一主两副、三片多点”的城乡发展格局相结合。**

将大安村、双烟村、马路溪等 7 个中国传统村落有机融入资江生态经济廊道，成为经济廊道上重要的特色乡村发展点。将其他传统村落融入中部茶产业区，聚集成为中部茶产业区的重要组成部分。

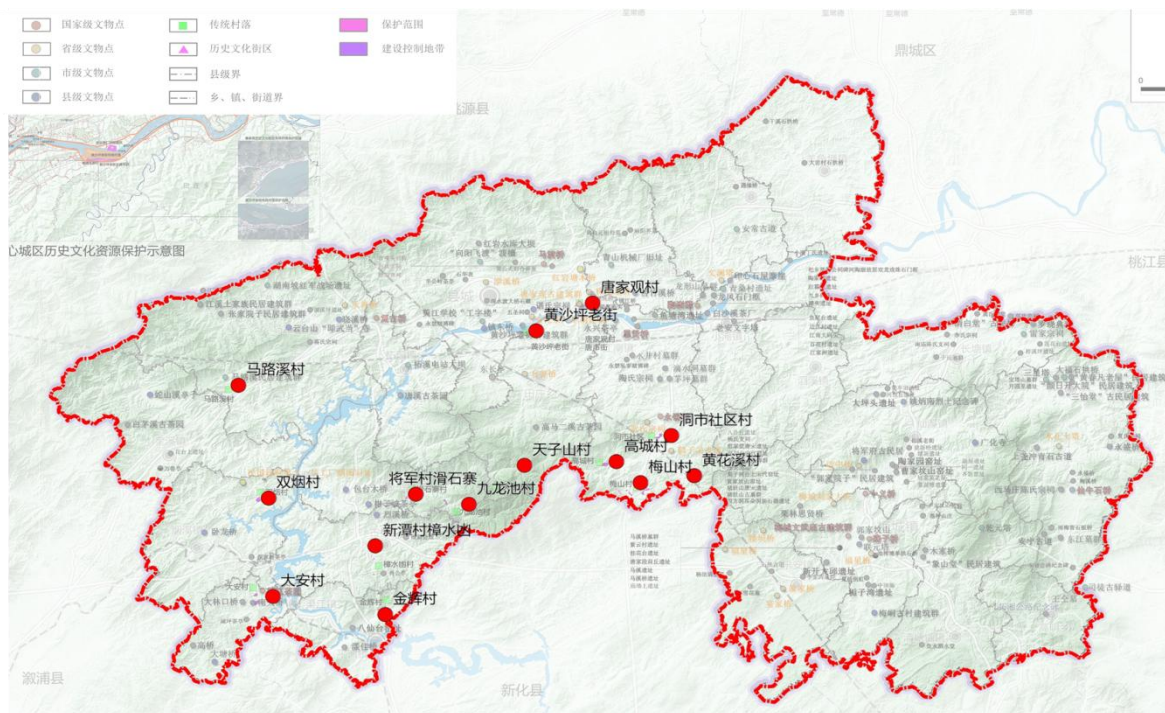


传统村落集中连片与县域空间总体格局相结合

### (1) 统筹历史文化保护：与县域历史文化保护相结合。

综合考虑安化县丰富的传统村落资源与各类历史文化资源，确定历史文化资源富集区，包括东坪镇与梅城镇等。统筹考虑安化县传统村落与历史文化街区、文物保护单位、非物质文化遗产等历史文化资源，构建安化县历史文化资源保护体系。

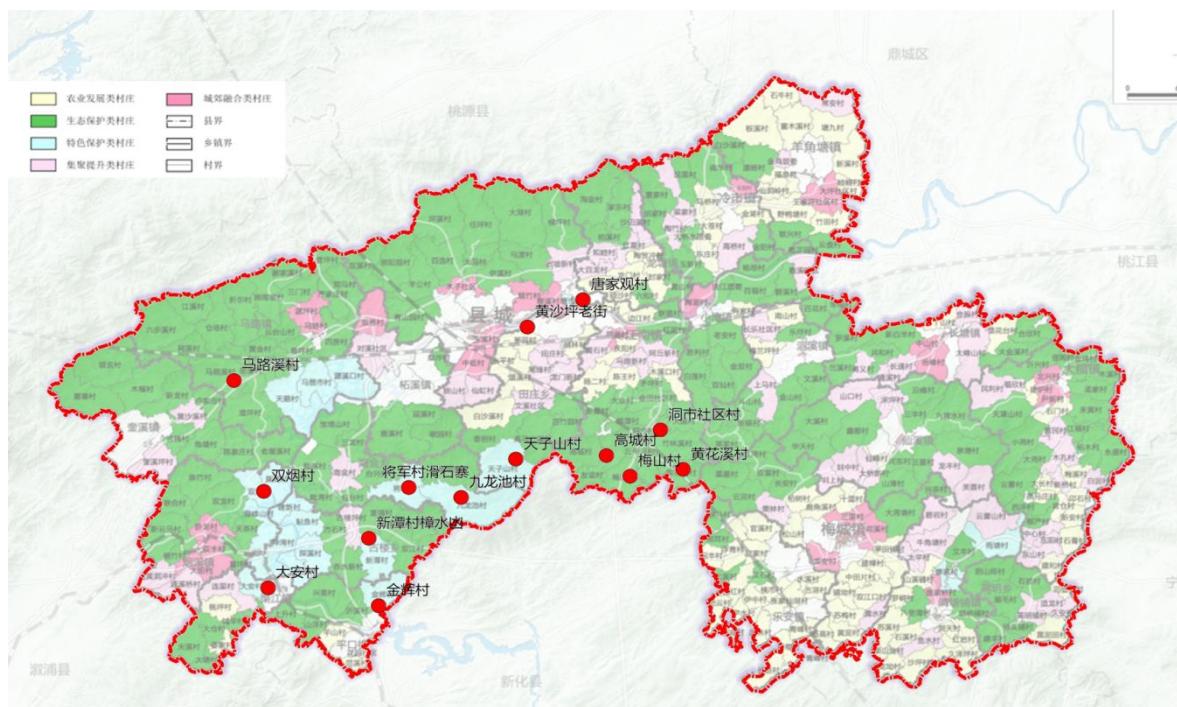




传统村落集中连片与县域历史文化保护相结合

## (2) 确定村庄布局分类：与县域村庄布局与分类相结合。

将安化县传统村落所在行政村纳入特色保护类村庄，未来将合理兼顾特色资源保护与开发利用，积极发展乡村旅游等特色产业。



传统村落集中连片与县域村庄发展分类相结合

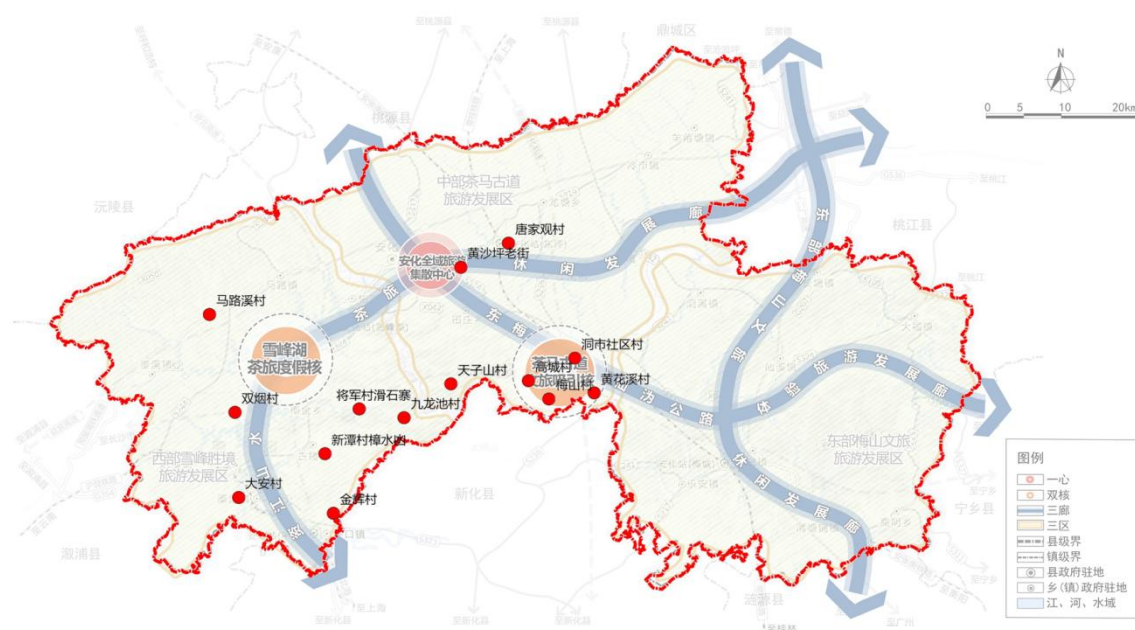
## 2. 与“十四五”规划相对接

**(1) 战略定位：充分发挥安化县传统村落集中连片优势，打造中国茶旅文康融合发展区。**

依托中国传统村落+安化黑茶公共品牌，优良的山水生态环境优势，深厚的梅山文化底蕴，以文搭台，以茶促旅，以旅兴茶、以康引人，促进茶旅文康深度融合发展。将茶旅文康产业集群打造成为安化经济高质量发展的第一引擎，将安化打造成为长株潭“3+5”城市群后花园和康养地，打造成大湘西片区重要旅游目的地和中转站，打造成茶旅文体康产业融合高质量发展区。

**(2) 空间布局，优化城镇化空间格局。**

以微型城镇群为主体形态，规划以“一主两副”作为核心引领“一江三路”串联的小城镇群结构，将传统村落融入小城镇群中，作为其中最亮眼明珠，建设各具特色的美丽乡村。



### **3. 与旅游发展相结合**

#### **(1) 空间布局：传统村落融入“一心双核三廊三区”的全域旅游空间格局**

结合《安化全域旅游发展总体规划》，紧密围绕安化县全域旅游集散中心，雪峰湖茶旅度假核、茶马古道文旅吸引核，资江山水茶旅休闲发展廊、东梅-仙沩公路体验旅游发展廊、东部梅山文旅休闲发展廊，西部雪峰胜境旅游发展区、中部茶马古道旅游发展区、东部梅山文旅旅游发展区的“一心双核三廊三区”的全域旅游空间格局，把全县 14 个传统村落有机串联，联动发展。将安化县一部分特色资源好、历史底蕴深、民风民俗独特的传统村落整合起来，打造两个重要示范片区，即“西部雪峰胜境旅游发展区、中部茶马古道旅游发展区”。

#### **(2) 空间布局，优化城镇化空间格局。**

以微型城镇群为主体形态，规划以“一主两副”作为核心引领“一江三路”串联的小城镇群结构，将传统村落融入小城镇群中，作为其中最亮眼明珠，建设各具特色的美丽乡村。





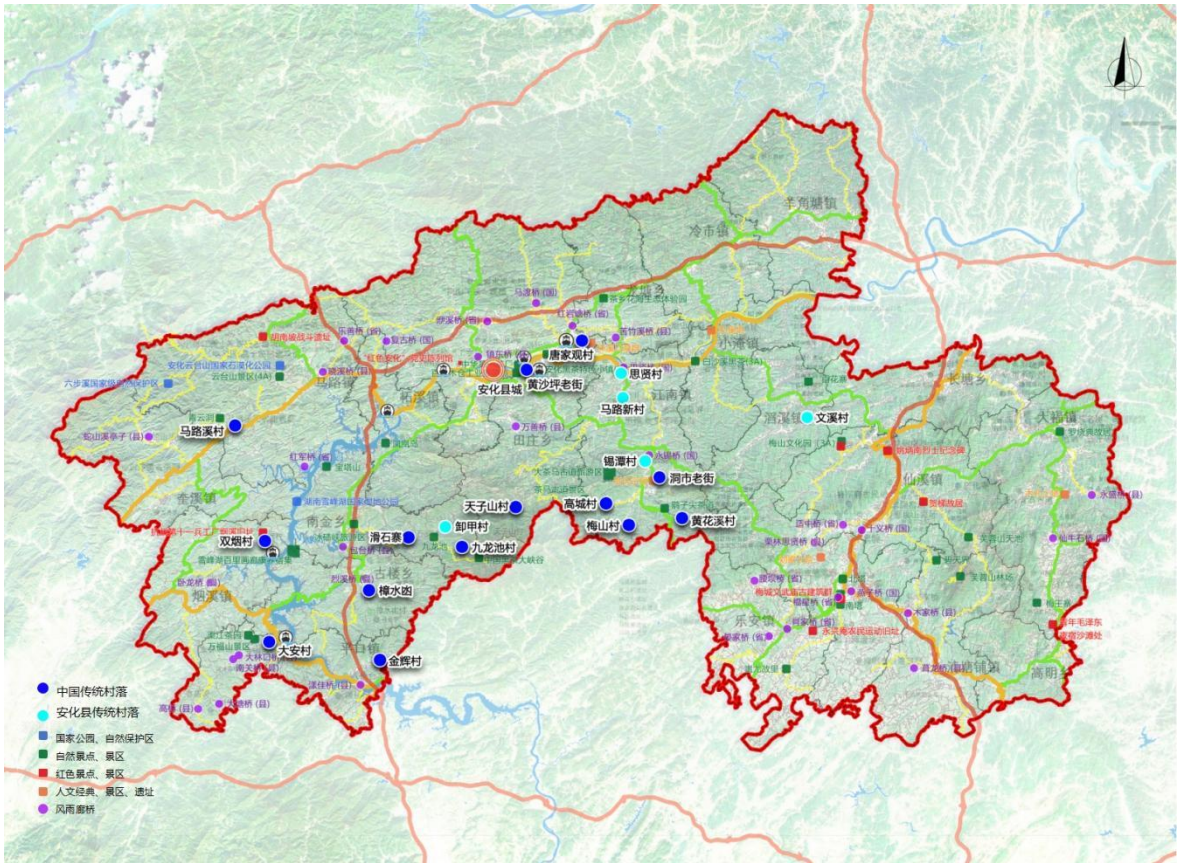
传统村落集中连片与全域旅游谋划项目相衔接

## 第二部分 目标与策略

### 五、安化传统村落特征与亮点

安化地处湘中偏北、资水中游，是山区林业大县、革命老区县，是全国生态文明建设示范区、全国黑茶知名品牌示范区。全县总面积 4950 平方公里，户籍人口 103 万人。有 14 个中国传统村落、33 座风雨廊桥群。





## （一）14 个融于自然的中国传统村落

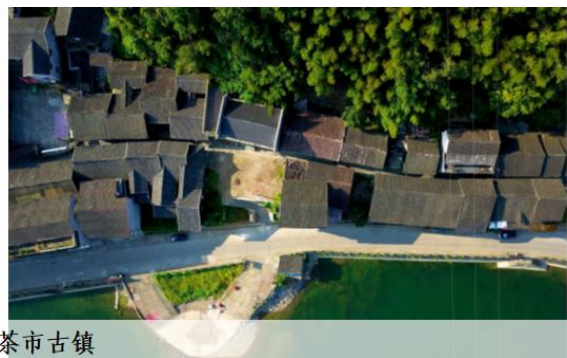
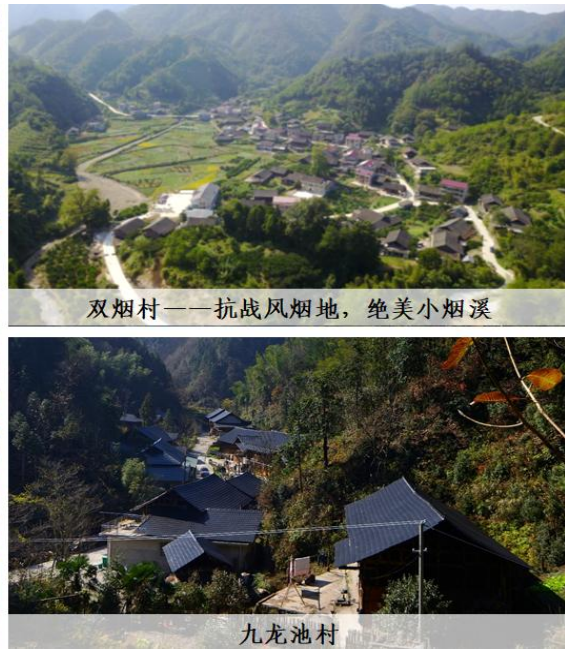
安化县传统村落选址格局大多为背山面水、依山就势的空间格局，将通过保护村落周边对应关系的山、水、林、茶、田，来保护村落的整体格局，同时，通过改造林相和茶园、修复水系、美化田园，提升村落的整体风貌。

安化县传统村落一览表

序号	村名	建村年代	入选批次	传统建筑数量	传统建筑特点
1	黄沙坪老街	元代以前	第一批	16	穿斗式木结构、悬山屋顶、小青瓦屋面
2	马路溪村	元代以前	第二批	47	穿斗式木楼、吊脚楼式的横屋、井干式的杂屋
3	唐家观村	元代以前	第二批	65	临江吊脚楼、木结构民居
4	洞市社区	明代	第二批	49	双层小青瓦屋顶，穿斗式木结构
5	梅山村	明代	第二批	104	穿斗式全木结构
6	樟水幽	元代以前	第二批	42	穿斗结构、二屋、小青瓦屋顶
7	滑石寨	明代	第二批	32	穿斗式木结构



8	九龙池	明清	第四批	40	穿斗式木结构
9	高城村	明代	第五批	46	穿斗式木结构
10	金辉村	明代	第五批	66	穿斗式木结构
11	大安村	明代	第五批	52	穿斗式木结构
12	双烟村	明代	第五批	64	穿斗式木结构
13	天子山村	明代	第五批	46	穿斗式木结构
14	黄花溪村	明代	第六批	56	穿斗式木结构







黄花溪村——原始次森林，千年古茶道



滑石寨——最美将军岩

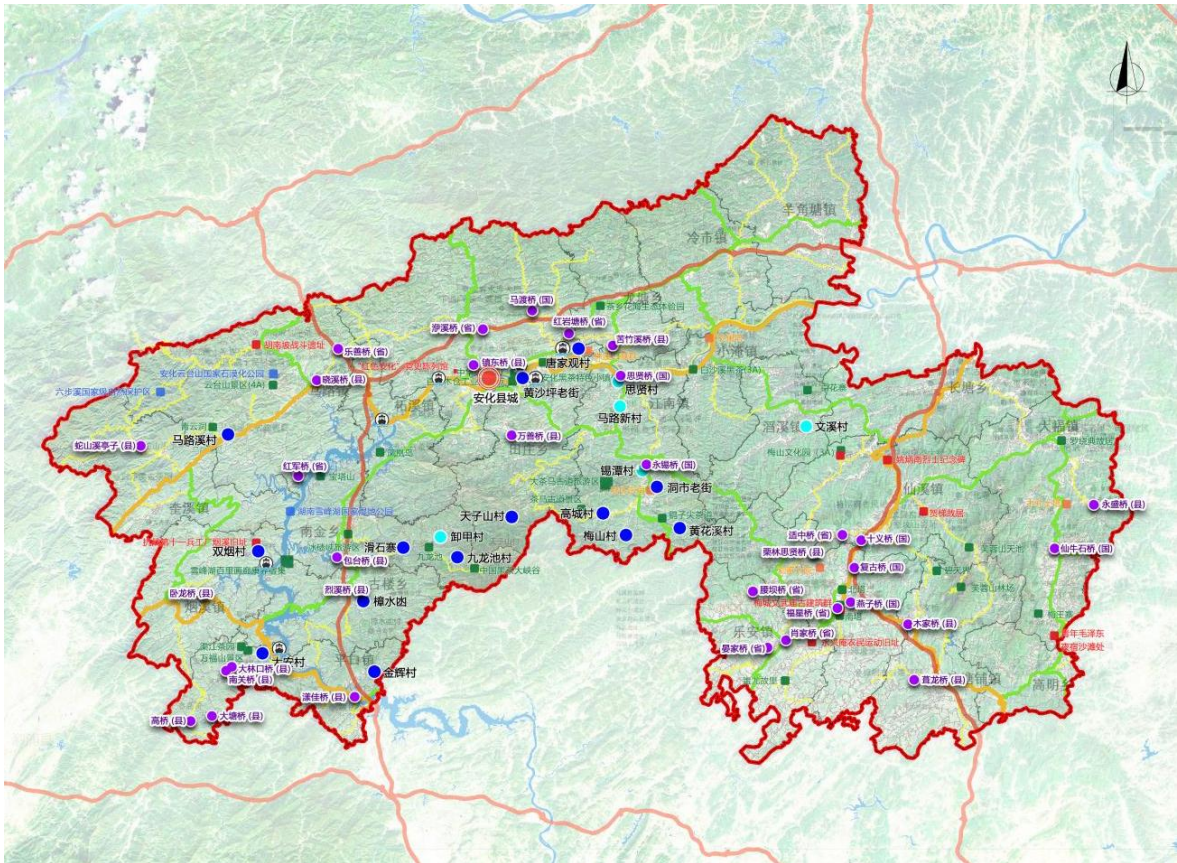


金辉村——完整的传统农耕型村落

## （二）33 座丰富多彩的风雨廊桥

安化县有 7 座国家级重点文物保护单位、10 座省级文物保护单位、16 座县级文物保护单位。

风雨桥规模宏大、建筑艺术独特；青石桥墩、木质桥身、小青瓦桥顶；桥身：榫卯结构、鹊木抬梁，长廊式通道；屋顶：大多歇山重檐顶、少部分硬山重檐；部分附有桥亭。



安化县风雨廊桥分布图

安化县风雨廊桥一览表

序号	名称	所在地	保护级别
1	马渡桥	东坪镇马渡村	国保
2	十义桥	梅城镇十里村	国保
3	复古桥	柘溪镇双桥村	国保
4	仙牛石桥	大福镇新桥村	国保
5	永锡桥	江南镇锡潭村	国保
6	燕子桥	梅城镇启安社区	国保
7	思贤桥	江南镇思贤村	国保
8	红军桥	马路镇天鹅村	省保
9	汴溪桥	东坪镇汴溪村	省保
10	福星桥	梅城镇南桥村	省保
11	万善桥	田庄乡温溪村	省保
12	适中桥	仙溪镇圳中村	省保
13	腰坝桥	乐安镇官溪村	省保
14	红岩塘桥	东坪镇岩坡新村	省保
15	晏家桥	乐安镇文石村	省保



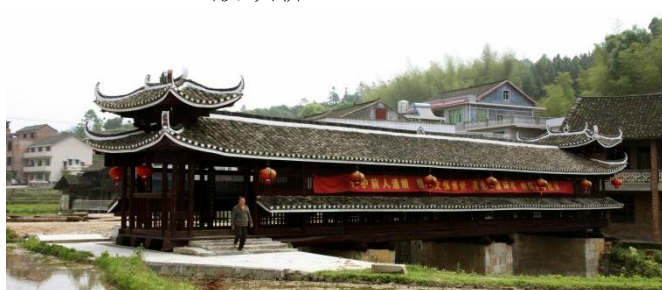
16	肖家桥	乐安镇横市村	省保
17	乐善桥	马路镇严家庄村	省保
18	漾佳桥	平口镇新坪村	县保
19	镇东桥	东坪镇	县保
20	卧龙桥	烟溪镇卧龙村	县保
21	大林口桥	渠江镇连里村	县保
22	高桥	渠江镇敷溪村	县保
23	南关桥	渠江镇连里村	县保
24	大塘桥	渠江镇大塘村	县保
25	木家桥	清塘铺镇太平村	县保
26	包台桥	南金乡包台村	县保
27	栗林思贤桥	梅城镇栗林村	县保
28	晓溪桥	马路镇四房村	县保
29	苦竹溪桥	龙塘乡顽沙村	县保
30	烈溪桥	古楼乡富强村	县保
31	蛇山溪亭子	奎溪镇木榴村	县保
32	永盛桥	大福镇永盛村	县保
33	葺龙桥	清塘铺镇八里潭村	县保



腰坝桥



福星桥



燕子桥



苦竹溪桥



永锡桥



红岩塘桥

### (三) 黑茶加工的建筑遗产

安化县非物质文化遗产的类型和数量都非常丰富，拥有各级非物质文化遗产项目 68 项，其中国家级 2 项。

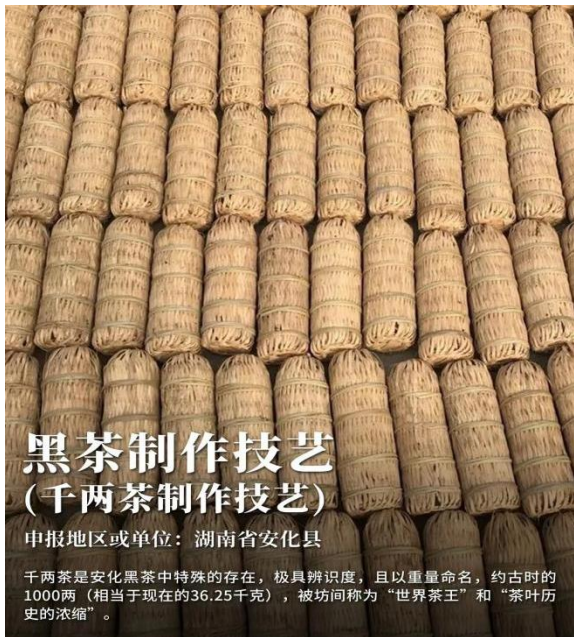
包含黑茶、红茶、绿茶、擂茶等各类制茶工艺等，黑茶制作技艺（千两茶制作技艺、茯砖茶制作技艺）均列入联合国教科文组织人类非物质文化遗产代表作名录。

全县拥有“非遗”传承人 61 人、民间手工艺大师 156 人。

安化县非物质文化遗产一览表

项目级别	序号	项目名称	项目类别
国家级	1	梅山剪纸	传统美术
	2	千两茶制作技艺	传统技艺
省级	1	梅王传说	民间文学
	2	安化天尖茶制作技艺	传统技艺
	3	安化花砖茶制作技艺	传统技艺
	4	安化黑砖茶制作技艺	传统技艺
	5	安化松针砖茶制作技艺	传统技艺
	6	四保贡茶传统制作技艺	传统技艺
	7	安化黄精九制传统技艺	传统医药
市级	1	蚩尤传说	民间文学
	2	张五郎传说	民间文学
	3	唱孝歌	民间文学
	4	清塘山歌	传统音乐
	5	江南雄戏	传统戏剧
	6	清塘木偶戏	传统戏剧
	7	芙蓉山大戏	传统戏剧
	8	安化阳戏	传统戏剧

9	六步溪山歌	曲艺
10	梅山佛音拳	传统体育、游艺与杂技
11	梅山雕刻技艺	传统美术
12	丫山剪纸	传统美术
13	梅山石刻	传统美术
14	梅山冰碛岩石雕技艺	传统美术
15	梅城擂茶制作技艺	传统技艺
16	安化功夫红茶制作技艺	传统技艺
17	谭记发饼制作技艺	传统技艺
18	安化工夫红茶制作技艺（扩展项目）	传统技艺
19	羊角塘黑腌菜制作技艺	传统技艺
20	大福传统米豆腐制作技艺	传统技艺
21	梅山王酒制作技艺	传统技艺
22	安化神龛民俗	民俗
23	高城马帮习俗	民俗
24	安化游傩狮灯会	民俗
25	梅山祭祀三星	民俗
26	大福中秋烧宝塔习俗	民俗
27	梅山宴习俗	民俗
28	梅山马灯故事	民俗



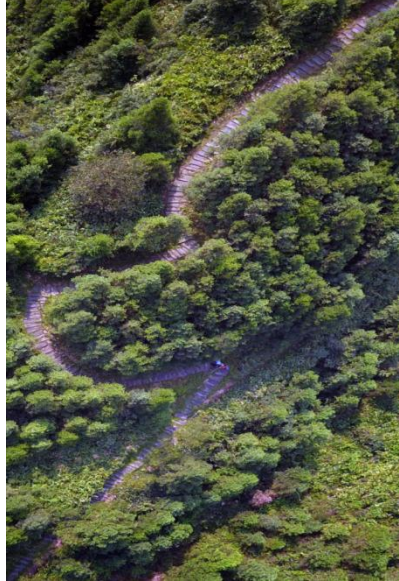




#### （四）串珠成带的古茶驿道

安化先有茶后有县，是“中国黑茶之乡”。作为世界“万里茶道”的三大起点之一，安化有着中国南方最后的马帮、排帮。古村落、古民居、古廊桥、茶亭和茶碑等文化遗存极具特色，以 14 个中国传统村落为代表的古村落群孕育了安化黑茶，形成了“万里茶道”的起点。





## 六、安化传统村落发展利与弊

### （一）优势

#### 1. 安化历史资源丰富



## 2. 传统村落特征鲜明

### (1) 空间格局：背山面水、依山就势

安化县传统村落选址格局大多为背山面水、依山就势的空间格局，村落周边的山、水、林、茶、田等整体自然风貌秀美。

### (2) 村落肌理自然、历史要素丰富

古码头、青石板路、老街铺装、传统村落肌理格局等，历史文化要素众多。

### (3) 与蜿蜒山路或与水系串联

许多传统村落与水系联系紧密，临水传统村落集很容易通过水系串联。

## 3. 传统农业产业（茶产业）强劲



安化黑茶家喻户晓，2023 年，安化县茶业综合产值达 252 亿元，比去年同期增长 6%,连续十五年上榜中国茶业百强县前十强,实现一片树叶成就一个产业、富裕一方百姓。

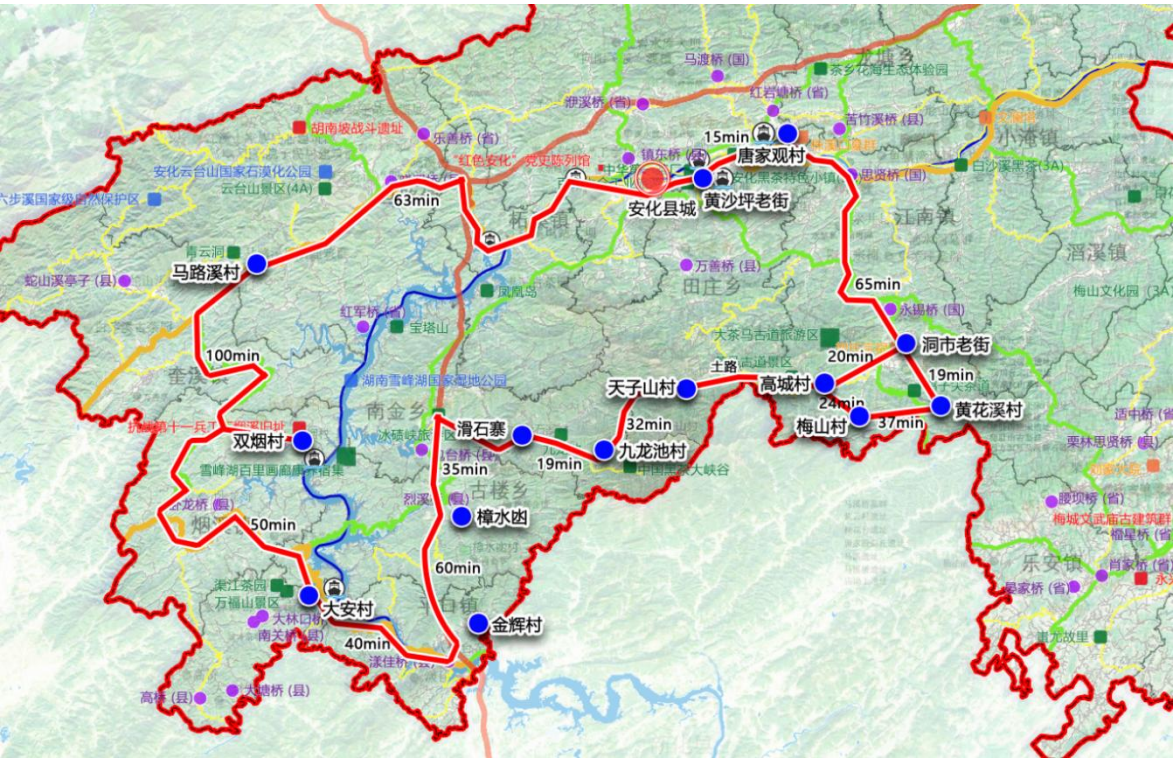
（二）弊端

1. 区位交通：传统村落区位条件一般、离中心城区有距离

安化县域版图 4950 平方公里，从县城到各个传统村落平均路程超 1 小时。

受交通为主要影响因素，近郊传统村落普遍发展较好，远郊地区发展明显滞后。如近郊传统村落黄沙坪村，利用传统建筑开展直播利用，交通偏远的金辉村、章水山村等现状以保护为主。

各传统村落单一发展，未能连片协调发展，形成规模效应；起步较早的重点发展村落对周边其他村落的辐射带动力不足。

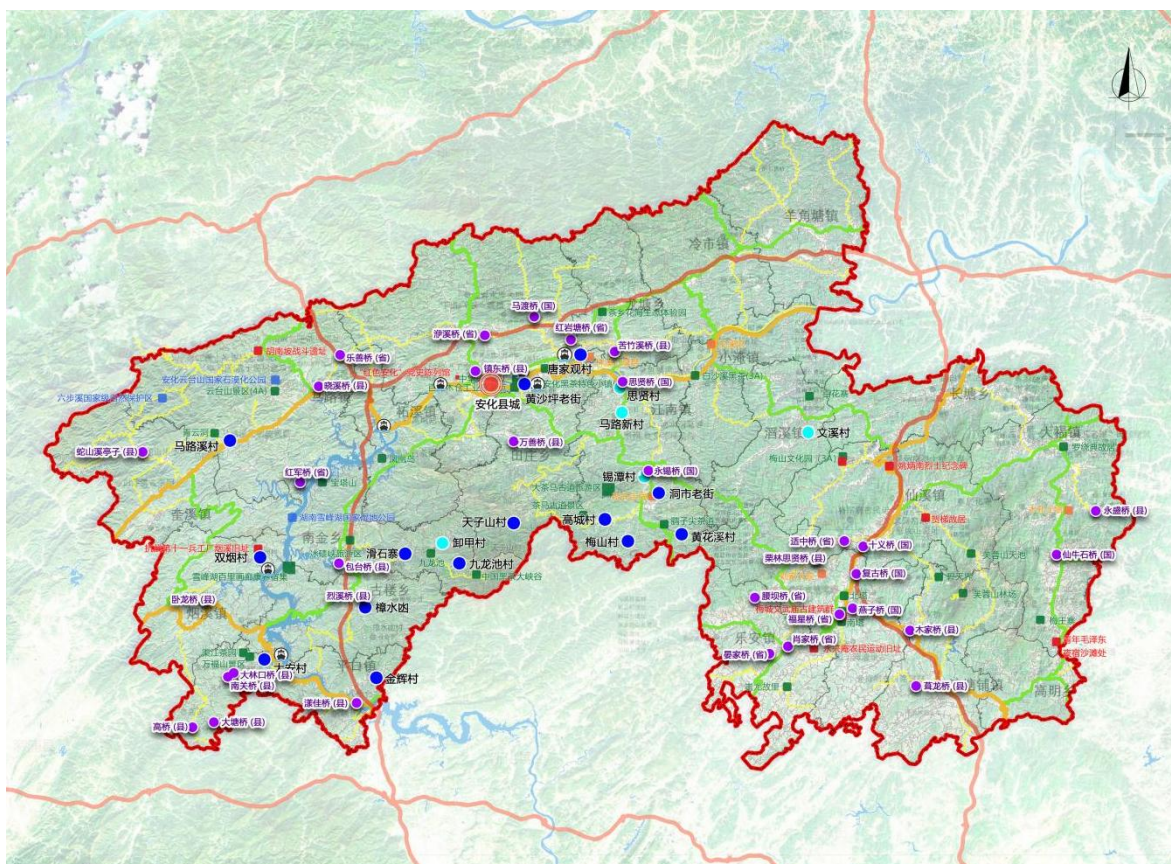


## 2. 资源分布：传统村落与各类资源契合度不高

### (1) 传统村落与风雨桥

廊桥分布在北部、东部，传统村落分布在南部、西部，两者契合度不高。

风雨廊桥在传统村落里的仅有 2 个（国保），传统村落附近的有 12 个，离传统村落远的有 19 个：镇东桥、泮溪桥、马渡桥、红岩塘桥、苦竹溪桥、思贤桥、永锡桥、烈溪桥、包台桥、大林口桥、南关桥、漾佳桥等 12 座风雨桥距离传统村落较近。其余 19 座风雨桥分散在县域各处，与传统村落距离较远、契合度不高。



### (2) 传统村落与茶园、中草药基地等特色农业资源

传统村落与茶园、中药种植区等资源点的平均距离较远，现有道路



链接较弱。

黑茶茶园通常为高山茶园，而传统村落处于交通便利的位置，譬如山脚下、水系边、沿线公路边。因此，大规模茶园和传统村落位置通常距离较远。

### **(3) 传统村落与文旅资源**

传统村落与安化县城、柘溪水库、白沙溪黑茶厂等文旅资源空间上距离较远。

## **3. 传统村落自身空心化较为严重**

### **(1) 传统村落基础设施薄弱、产业附加值不高**

传统民居质量一般、基础设施、人居环境条件薄弱、村落空心化比较严重、茶产业的加工销售等高附加收入未保留在村落内，没有带动茶农致富。

### **(2) 部分传统村落“空心化”现象严重，服务体系相对缺乏。**

城镇化不断推进，将乡村人口向城市集聚，进一步加速传统村落的空心化。安化传统村落多处于山区，经济产业不足，部分传统村落人口严重流失，造成人户分离化、人口老弱化，制约了传统村落的建设与发展，如公共服务设施建设水平缺乏。传统村落的旅游配套设施普遍缺少，难以满足需求。

### **(3) 传统村落利用模式单一，以部分民宿为主**

传统村落主要以民宿产业、茶饮产业为主，各村落发展趋于同质化，

业态单一，难以形成相互的带动与吸引。平均各村落仅有几户作为发开经营，整体利用率并不高，对传统村落外围区域的经济发展带动力不足。现状已经有所改造利用的建筑，人流量也较为稀少。建筑活化能力有待提升。

#### **4. 文旅休闲康养开展与名气度不匹配**

安化名气很大，但文旅休闲康养开展与名气度不匹配。截止 24 年 5 月 20 日，安化黑茶在抖音的播放量达到 16.3 亿次但安化各传统村落、乃至各类景区的旅游人次远远未达到这个对应量级。

### **七、定位目标**

围绕“黑茶文化传承发展的引擎、传统村落活态传承博物馆”的主目标，以“传统村落+茶旅”为核心，规划在延续传统村落的原生性基础上，以点带线、以村带茶、茶村共行、以旅促产、以景优村，融合一、二、三产业，探索传统村落集中连片保护利用的安化模式。

推动以传统村落为载体的安化黑茶名片打造、集中连片示范项目实施落地，打造展现安化传统村落与茶和谐共生、相辅相成，传统村落全国首个原汁原味的主题式传统村落集中连片带示范区。

**黑茶秘境传统村落璀璨星链**

**古道遗韵风雨廊桥绚丽集群**

## 八、发展策略

### （一）总体思路

#### 1. 探索安化县传统村落集中连片模式

针对传统村落相对分散和县域资源丰富的特点，探索安化县传统村落集中连片模式：立足传统村落、周边景观 + 邻近村庄资源，推动传统村落集中连片示范区建设。

##### （1）全县层面：评估分类、科学划片

依据传统村落品质、文化底蕴、旅游资源、社会环境、限制因素五大类十六个评价因子对安化县传统村落进行示范评分。根据保护利用价值、空间分布的资源同质、发展互动、保护利用一致、交通联系、区划管理等因素，划定集中连片带。

##### （2）连片带层面：因地制宜、串珠成带

依据传统村落分布、资源整合梳理、交通、地形等综合因素，构建“连片带集中发展、多点分散发展”的保护利用格局。

##### （3）集中连片组团层面：村景组合、资源联动

将传统村落及其周边一定区域内距离相近的村落相连，梳理资源特色，如乡村振兴示范村、特色村、茶园、茶厂、道路、溪流、传说故事等，将各个资源点串联发展，形成特色主题发展带。

##### （4）村落内空间层面：重点打造、业态植入

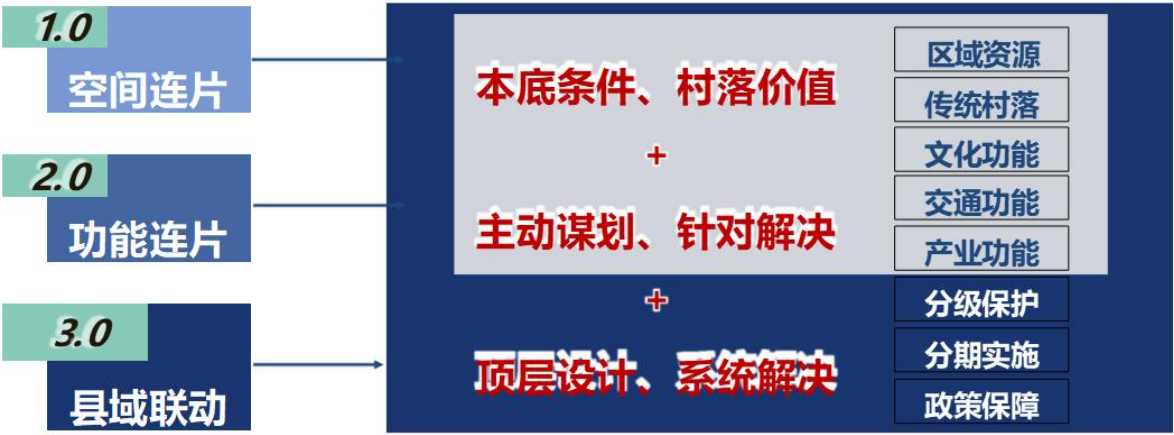
以传统村落为核心，利用周边成熟景区的名气与效益，如青云洞、

茶马古道、茶园等，实现与传统村落的联动发展，为传统村落植入新兴业态，纳入区域旅游产业体系中。

## 2. 联动县域发展，实现乡村振兴

本次连片要探索构建“区域联动、跨界统筹、内聚外联”的全域保护发展新格局，通过串点连线成片，实现以传统村落集中连片带动全县整体发展。

以传统村落集中连片发展引领县域乡村振兴模式，走出一条高质量发展、竞争力提升、现代化先行的传统村落集中连片保护利用示范之路。

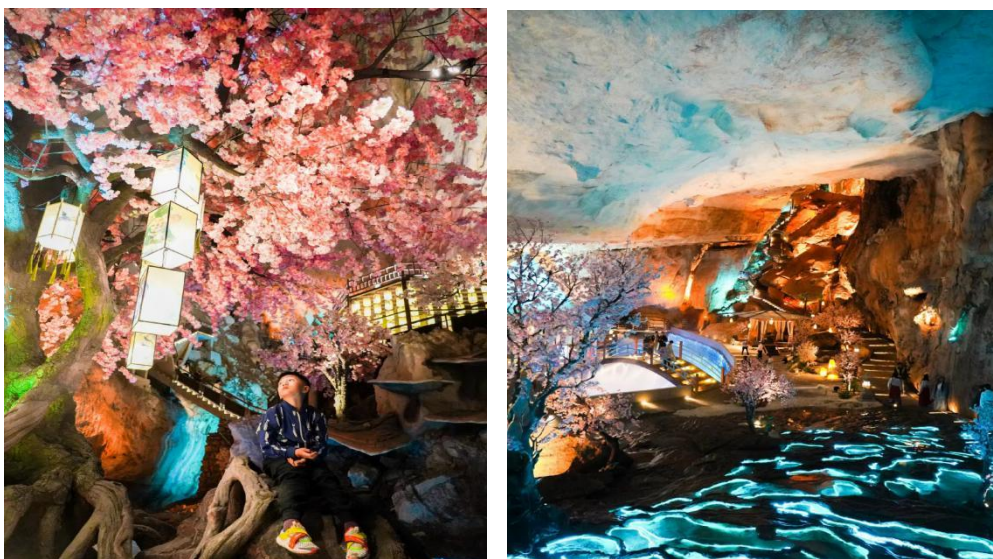


## 3. 传统村落与其他产业资源联动发展结合

### (1) 传统村落与田园风光自然景观、安化文化、休闲新业态相融合



### 1) 与田园风光、自然景观结合



注重传统村落与景区旅游结合，马路溪村青云洞（国风主题溶洞）

### 2) 与梅山文化、黑茶文化、红色文化等文化结合



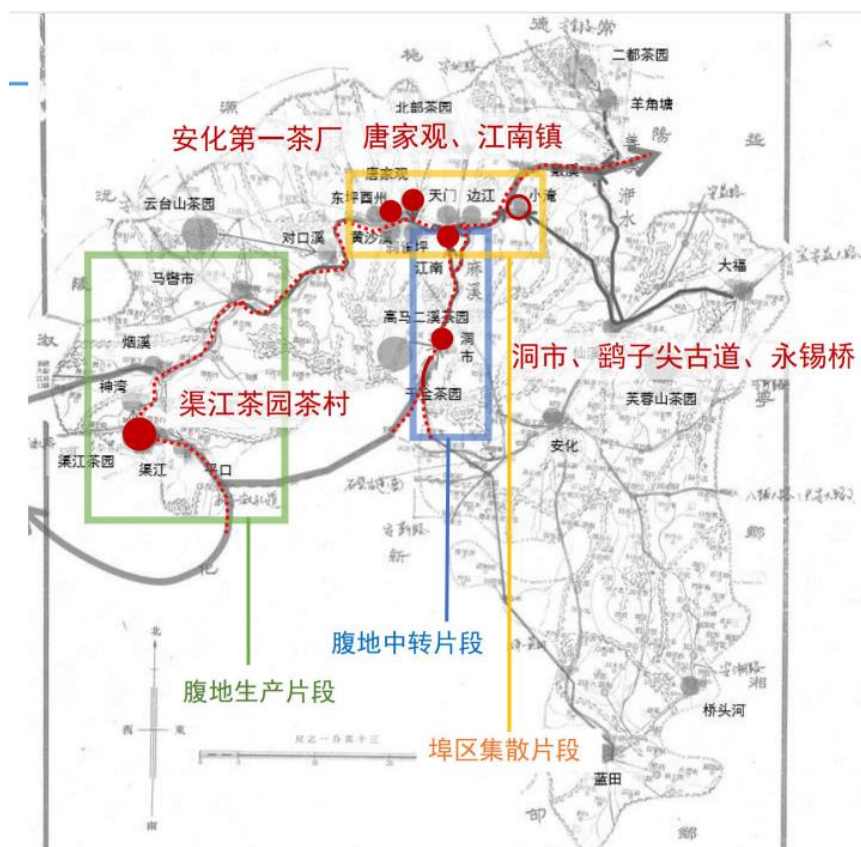
### 3) 与休闲新业态结合



在传统村落内进行村晚直播

## (2) 传统村落与黑茶产业相融合

传统村落是安化县黑茶产业的原生摇篮。将传统村落与黑茶种植、加工、中转、贸易、展示、销售、体验、文化挖掘等一系列工作相结合，创新传统村落与黑茶产业相融合模式。



安化黑茶腹地生产、腹地中转、埠区集散分区图

## (二) 发展路径

### 1. 发展目标与工作重点

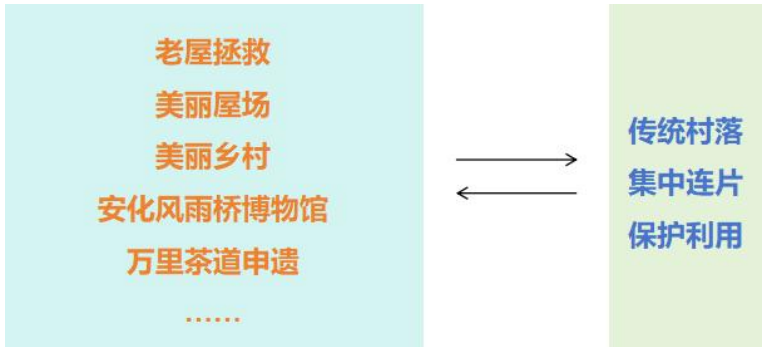
#### (1) 三个落脚点

统筹县域资源为传统村落赋能，整合文旅部、农业部等资源为传统村落保护发展服务，始终突出以传统村落为主体的发展路径。

围绕乡村激活人气，通过传统村落保护、产业发展，打造能够留得

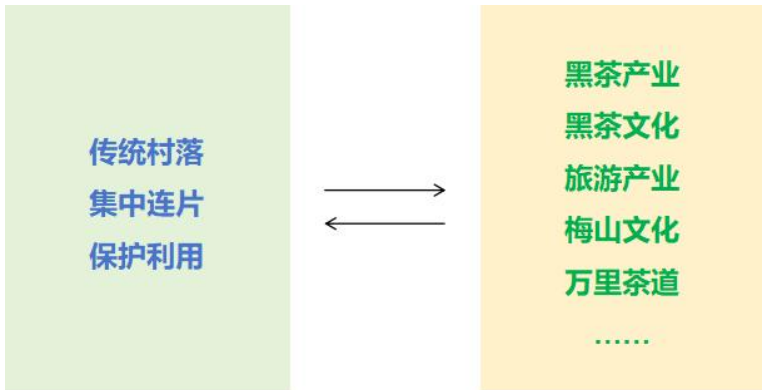
住、提高就业、增加村民收入的传统村落，吸引外出务工人员回乡就业，同时传统村落保护得很好、没有被破坏。

推出可复制、可推广的经验。挖掘安化传统村落保护发展创新做法。



## (2) 规划重点

①资金分配，②时间表和路线图。将传统村落与其他相关规划内容进行衔接，如黑茶产业、黑茶文化、旅游产业、梅山文化、万里茶道等等如何进行有效衔接。



## 2. 发展策略

### (1) 全域统筹、向心发展、核心引领、多方合力、行动抓手

#### 1) 全域统筹：强调全域统筹、村庄联动的发展模式

强调整体统筹，破除各村各自为战的现状，积极寻求差异化发展特色，引导村落向特色产业发展。通过文化线索、交通线索、分布位置等



因素划分不同的集中连片发展区域，既能保障各片区形成集群化的合力，又能避免同质化，形成协同发展局面。

## **2) 向心发展：做大、做强、做精安化县域南部传统村落集中连片区域**

安化县域南部传统村落分布集中、对外交通便利，区域资源富集度高，适宜作为传统村落集中连片保护发展落脚点，做精文化旅游业。应紧握茶马古道文化和生态资源两大优势，做大、做强、做精，使其成为传统村落集中连片最为倚重和核心功能发展区，以及最为重要的经济引领区。

## **3) 核心引领：特色化、精致化打造龙头传统村落，形成龙头带动效应**

充分依托片区内传统村落现有发展优势，如高城村传统村落景区（茶马古道景区）、大安村万福山景区、黄沙坪老街等，发挥区域优势、历史文化价值，积极引导传统村落产业产品升级，加快传统村落从“小名气”到“大名气”转变，加强传统村落的自我造血能力，形成龙头品牌，以此带动片区整体的发展。

## **4) 多方合力：汇集国、省、市、县、镇多级资源，引入多元市场力量，促进多方共赢，共享保护和发展成果**

以农、文、旅、村为特色，构建具有传统村落独特魅力的风貌景观格局，提升传统村落吸引力，推动产业共同发展。

## **5) 行动抓手：围绕产业发展要求，建立传统村落集中连片保护利用项目库，优先打造重点项目**

以交通联通、风雨桥保护修缮、老屋利用、美丽屋场打造、村落品牌打造等行动为抓手，建立传统村落集中连片保护利用项目库，全面激发乡村发展活力。

### **(2) 项目层面：运营前置**

及早引入专业的设计及运营团队参与项目谋划工作。及早引入专业的设计及运营团队参与项目谋划工作。

在项目开发建设过程中，通过将运营前置，系统化整合资本投资、产品业态、规划策划、建设施工、品牌推广、销售运营等资源，结合项目招商诉求、运营提资，编制项目招商规划、投融资规划、空间落地规划。

实行“政府+村集体+运营公司+生产企业+农民”的运营管理模式，将片区内传统村落村集体的合作社组成投资有限公司，跟专业的运营机构共同成立项目运营管理公司。

### **1) 产品思维**

门票经济的转变。大量传统景区和乡村旅游营收结构单一，需要收入来源于基础性项目，如门票、索道、车辆交通。由于项目雷同、吸引力低、游客减少，门票收入受到影响。

产品服务的转变。随着网红产品的被批量复制到乡村，这些曾经的“顶流”们——玻璃桥、热气球、小火车，逐渐在游客群体中丧失新鲜感。

乡村在产品设置时，应不断挖掘本地的传统文化，并通过科技植入、跨界联名等方式，提升场景和谐感和体验氛围，为项目注入”沉浸式“的基因。

产业运营的转变。纯粹的农产品销售很难获得高价值，已经是乡村运营的共识。想要产出自有的"爆款"，就要尽可能地产业联动，如精深加工、品牌、电商等方面，让当地农民获得收益，让往来游客有口皆碑。

## **2) 系统思维**

系统规划统筹。系统梳理好传统村落资源，传统村落如何发展，传统村落产业链条如何构建，传统村如何引钱、花钱和赚钱，多元主体如何联结等，系统指引传统村有序发展。

系统运营统筹。一是要运营前置，及早引入专业的设计及运营团队参与前期策划规划设计工作，确保运营产品能落地实施；二是做好系统的品牌构建体系、活动体系、人才培养管理体系、渠道体系等，保障产品能走出去，也能引人进来；三是不断推陈出新，系统性推出新的乡村产品。

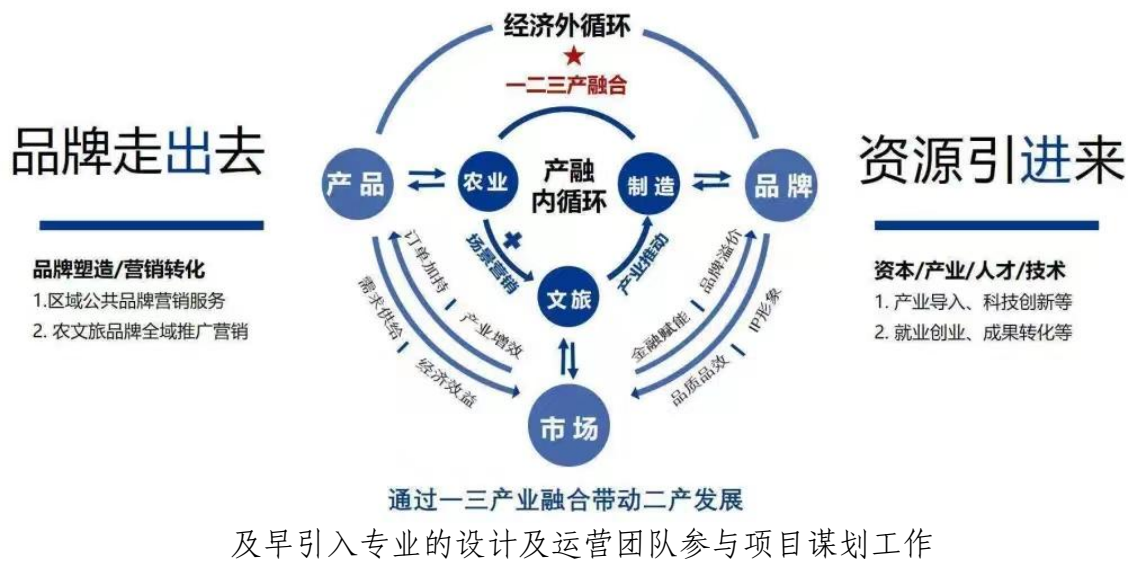
## **3) 平台思维**

在进行项目策划规划时，要分类、理清楚：哪些是需要政府投资建设的？哪些是企业投机开发运营的？哪些可以进行招商引资合作的？哪些是村集体可以自己把握去建设运营的？

## **4) 客户思维**

先要明确市场定位，挖掘目标市场客群需求，全面考察客群的价值

主张，包括产品定位、项目属性、价格感知、消费模式、销售方式等，再根据资源情况为客群量身打造产品，或是打造出能引领客群需求的产品。



### 3. 技术路线



### 第三部分 县域保护利用格局

## 九、保护利用价值评估

### （一）构建传统村落保护与利用价值评估体系

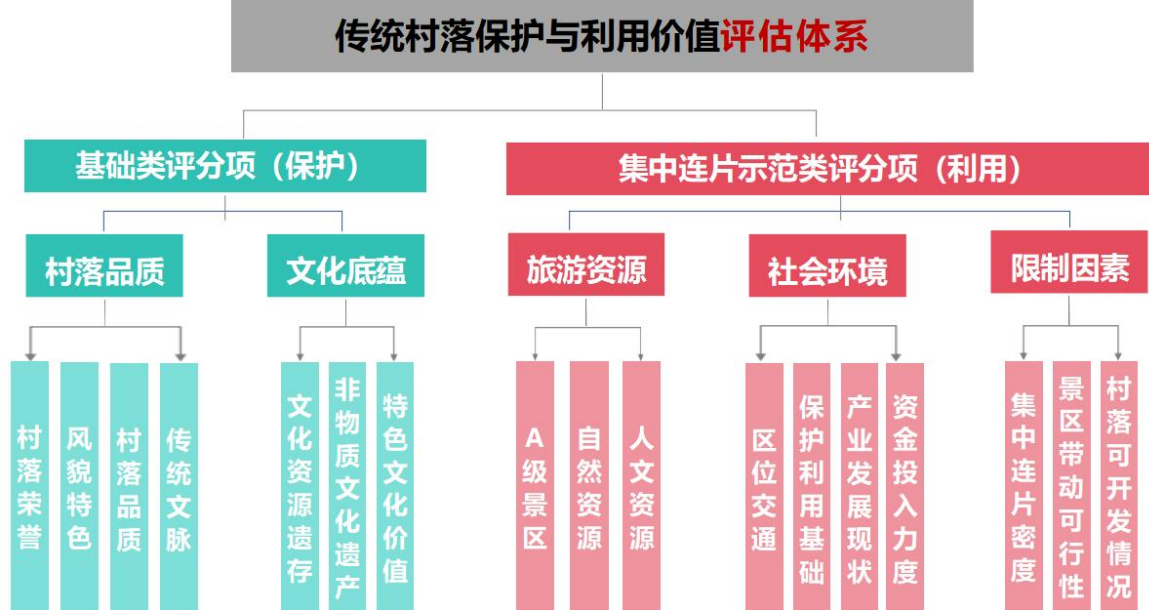
近年来，随着保护意识和发展观念的更新变化，传统村落不断在重组分化，政府必须把握方向和底线，避免传统村落出现过度现代化和整齐划一的情况。因此，摸查安化县传统村落的现有情况，分析传统村落的特征和问题，根据传统村落定量等级划分对传统村落进行合理的“分级分类”。基于对安化县传统村落的自然本底条件分析和传统村落价值评价，综合考虑文化价值、保存质量以及文化旅游等产业发展情况，邀请传统村落保护利用方面专家和熟悉地方实际情况的政府工作人员、地方学者共同组成专家组，经专家组充分讨论后对候选村落的评分项予以定量等级划分，保证评估结果的公正、科学和实际，通过补充传统村落可持续发展相关评价指标，构建适用于安化县传统村落的地域性评价指标体系。

传统村落价值评估受到多方面因素影响，如传统村落其自身的核密度、交通便利性、产业基础、保护利用情况；引导其发展的因素，周边资源情况、文化遗产；以及制约发展其发展的因素，如不可占用的耕地、生态保护区等。

综合以上考虑，从安化传统村落实际情况出发，构建两大方面、五大项、十六子项评价因子评估体系：基础类评分项（保护）、集中连片



示范类选项（利用）。



		与周边没有联系	C
文化底蕴	文化资源遗存	拥有国家级文保单位或村内历史环境要素（古树、古桥、水系等）极为丰富	A
		拥有省级文保单位或村内历史环境要素（古树、古桥、水系等）较丰富	B
		市级、其他未列入的或村内历史环境要素（古树、古桥、水系、院落等）一般	C
	非物质文化遗产	拥有国家级非物质文化遗产或村内非物质文化遗产要素极为丰富	A
		拥有省级非物质文化遗产或村内非物质文化遗产要素较丰富	B
		市级、其他未列入的或村内非物质文化遗产一般	C
	特色文化价值	文化价值内涵（生活文化传承价值等）极为深厚	A
		文化价值内涵（生活文化传承价值等）较丰富	B
		文化价值内涵（生活文化传承价值等）一般	C

集中连片示范类评分项（利用）一览表

评价项目	评价因子	评价依据	分值标准
旅游资源	景区带动可行性	本身为 4A 级景区或紧邻 4A 级景区	A
		本身为 3A 级景区或紧邻 3A 级景区	B
		其他	C
	自然资源、人文资源	村庄或村庄周边自然资源、人文资源极为丰富	A
		村庄或村庄周边自然资源、人文资源较为丰富	B
		其他	C
社会环境	区位交通（交通便利性）	距离县城或对外交通枢纽 30 分钟以内	A
		距离县城或对外交通枢纽 30-60 分钟以内	B
		距离县城或对外交通枢纽 60 分钟以上	C
	保护利用基础	既较好保护也已开展利用	A
		维护、利用仅单方面完成	B
		仅完成基本保护且未开展利用	C
	产业发展现状	特色产业鲜明，已形成规模，相关配套产业较为完善	A
		各产业发展相对一般，特色产业待进一步挖掘	B
		以传统农业为主，其他产业处于待开发状态	C
	资金投入力度	政府投资程度强烈（300 万及以上）或社会资本投入力度大（200 万及以上）	A
		政府投资程度较强烈（100 万及以上）或社会资本投入力度较大（100 万及以上）	B

		有政府+社会资本投入	C
限制因素	集中连片密度	30 分钟以内有传统村落（含省级）大于等于 3 个	A
		30-60 分钟以内有传统村落（含省级）1-2 个	B
		其他	C
	周边资源交通可达性	30 分钟以内有优质旅游资源	A
		30-60 分钟以内有优质旅游资源	B
		其他	C
	村落可开发情况	村落可开发程度大于 30%	A
		村落可开发程度大于 15%	B
		村落可开发程度大于 5%	C

### （三）保护价值评估：分类保护

根据基础类评分项（保护）评估体系对安化县传统村落进行保护评估打分。其中一级保护传统村落 3 个，占比 21%，分别为黄沙坪老街、唐家观、大安村；二级保护传统村落 3 个，占比 21%分别为洞市老街、高城村、双烟村；三级保护传统村落 8 个，占比 57%，分别为马路溪村、九龙池、黄花溪村、滑石寨村、梅山村、樟水幽、金辉村、天子山村。

村落保护价值评估一览表

序号	乡镇	村落名称	荣誉性	风貌特色	村落品质	传统文脉	文化资源遗存多元性	非物质文化遗产	特色文化价值	村落保护等级
1	城南社区	黄沙坪老街	A	C	B	A	A	A	A	一级保护村落
2	东坪镇	唐家观	C	B	B	A	B	A	A	一级保护村落
3	马路镇	马路溪村	C	B	A	C	B	C	C	三级保护村落
4	南金乡	滑石寨村	C	C	B	B	C	B	B	三级保护村落
5		九龙池	C	B	A	C	C	C	B	三级保护村落
6	江南镇	洞市老街	C	A	A	A	A	C	A	二级保护村落

7		梅山村	C	A	A	C	B	C	C	三级保护村落
8		高城村	C	A	A	B	C	C	B	二级保护村落
9		黄花溪村	C	A	A	B	B	C	C	三级保护村落
10	古楼乡	新潭村樟水幽	C	B	B	C	C	C	C	三级保护村落
11	渠江镇	大安村	C	B	A	A	A	C	A	一级保护村落
12	烟溪镇	双烟村	C	B	B	B	B	C	B	二级保护村落
13	平口镇	金辉村	C	B	B	C	C	C	C	三级保护村落
14	田庄乡	天子山村	C	B	C	C	C	C	B	三级保护村落

#### （四）利用价值评估：分级利用

在保护评估的基础上对村落利用价值进行评估，根据集中连片示范类评分项（利用）评估体系对安化县传统村落进行利用评估打分。其中一类利用传统村落 5 个，占比 36%，分别为黄沙坪老街、洞市老街、唐家观、大安村、高城村；二类利用传统村落 4 个，占比 28%，分别为马路溪村、九龙池、黄花溪村、双烟村；三类利用传统村落 5 个，占比 36%，分别为滑石寨村、梅山村、樟水幽、金辉村、天子山村。

村落利用价值评估一览表

序号	乡镇	村落名称	保护价值评估	景区带动可行性	自然人文资源	区位优势便利性	保护利用基础	产业发展情况、产业多元性	资金投入力度	集中连片密度	周边资源交通可达性	综合打分	村落利用等级
----	----	------	--------	---------	--------	---------	--------	--------------	--------	--------	-----------	------	--------

1	城南社区	黄沙坪老街	一级保护村落	B	A	A	A	B	A	A	B	A	一级 6A3B	一类利用村落
2	东坪镇	唐家观	一级保护村落	C	A	A	B	B	B	B	A	B	一级 3A5B1C	一类利用村落
3	马路镇	马路溪村	三级保护村落	B	B	A	B	B	A	B	C	B	三级 2A6B1C	二类利用村落
4	南金乡	滑石寨村	三级保护村落	C	B	C	B	B	B	C	C	C	三级 4B5C	三类利用村落
5		九龙池	三级保护村落	C	A	C	B	B	B	C	C	C	三级 1A3B5C	二类利用村落
6	江南镇	洞市老街	二级保护村落	B	A	A	A	A	B	A	B	B	二级 5A4B	一类利用村落
7		梅山村	三级保护村落	C	B	C	C	B	B	C	B	C	三级 4B5C	三类利用村落
8		高城村	二级保护村落	A	B	B	B	B	A	A	B	C	二级 3A5B1C	一类利用村落
9		黄花溪村	三级保护村落	B	A	B	A	B	C	B	B	B	三级 2A6B1C	二类利用村落
10	古楼乡	新潭村樟水凼	三级保护村落	C	C	C	B	C	C	C	B	C	三级 2B7C	三类利用村落
11	渠江镇	大安村	一级保护村落	A	A	B	B	B	A	B	C	B	一级 3A5B1C	一类利用村落
12	烟溪镇	双烟村	二级保护村落	B	B	B	B	B	B	A	C	C	二级 1A6B2C	二类利用村落
13	平口镇	金辉村	三级保护村落	C	C	C	B	C	C	B	B	C	三级 3B6C	三类利用村落
14	田庄乡	天子山村	三级保护村落	C	B	B	B	B	B	C	C	C	三级 5B4C	三类利用村落

## 十、保护利用分级分类要点

### （一）保护管控措施

#### 1. 传统村落依存的自然环境保护

强化传统村落集中连片区域的整体保护，从单个村落的保护扩展到区域多个村落形成、存在的文化与自然环境的保护。

### **(1) 背景山体保护要求**

山体保护区为传统村落集聚区域的山体背景。严格保护山体轮廓线、制高点，保护山体与村落之间的视线走廊，重点控制山麓和山坡面，严格控制山体中建设项目的功能、规模与强度。

### **(2) 联系河流保护要求**

保护联系各传统村落点形成集聚区域的重要河道。保护生态水体及河道，严禁覆盖、改造、堵堆、缩小过水断面，避免因建设活动而侵占、改变原有河道的自然流向。坚持生态原则，不对自然河道、溪流的驳岸进行随意硬化。

### **(3) 农田保护要求**

保持以田园为景观基底，传统村落为亮点的集聚区域整体生态农业景观环境。保护重要的农业景观，保护传统村落与田园和谐交融的自然格局特色。优化农业景观，鼓励多样化的特色农业和景观农业的。村落内部历史延续至今的庭园绿地和菜园地应得到保护。

## **2. 整体格局风貌保护**

保护村落空间格局、街巷肌理，控制建筑高度，加强建筑风貌引导

### **(1) 注重传统空间格局的保护**

传统空间格局由空间聚落、道路、街巷、水系以及建筑等要素在长期的历史过程中形成的，与村庄所处的自然地理环境和整体风貌有较好的协调性，必须加强保护。注意保障在主要街道与周边主要山体、水系

等自然景观的视廊通畅性。

## **(2) 划定传统村落保护范围**

核心保护区的保护应当坚持整体保护和原址保护的原则，保持传统村落传统格局、历史风貌、空间尺度、自然景观。在核心保护区内，除保护发展规划确定的基础设施和公共服务设施外，不得擅自进行新建、扩建活动。核心保护区修缮、装饰、装修建（构）筑物，设置标识、临街广告等，应当符合传统村落保护发展规划的要求。

建设控制地带的建设活动应当符合保护发展规划要求，不得影响传统村落核心保护区轮廓线和主要视线走廊，为核心保护区提供良好的保护屏障和景观背景。

## **(3) 建筑高度控制和风貌引导**

文物类建筑：维持原有建筑高度，不容许在保护范围及建设控制地带内新建超过文物保护单位的一般建、构筑物。

保护类建筑 and 传统类建筑：维持原有建筑高度。周边 10 米范围内有高度超过重点保护建筑和优秀历史建筑的一般建、构筑物，应降低层高或拆除。

新建建筑：新建建筑高度一般不得超过 2 层，超过两层建筑应该经政府主管部门同意后方可建设，建筑风貌应与该村落的传统风貌相协调。

# **3. 文物古迹保护**

保护文物古迹的原真性，提升文物建筑的修缮力度和使用率

## **(1) 文物保护单位**



依据《中华人民共和国文物保护法》的规定，贯彻“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的文物保护工作方针。文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。但是，因特殊情况需要，必须保证文物保护单位的安全；在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物；因特殊情况不能避开的，对文物保护单位应当尽可能实施原址保护。文物保护单位的修缮、迁移、重建，由取得文物保护工程资质证书的单位承担。

## **（2）未核定为文物保护单位的不可移动文物保护要求**

对不可移动文物进行修缮、保养、迁移，必须遵守不改变文物原状的原则。不可移动文物已经全部毁坏的，应当实施遗址保护，不得在原址重建。不可移动文物可以结合其自身特点进行保护性利用，不可移动文物的保护性利用应当与其历史价值、内部结构相适应，不得擅自改变不可移动文物主体结构和外观，不得危害不可移动文物及其附属设施的安全。

## **4. 建筑类保护**

加强传统建筑的修复与利用

### **（1）历史建筑保护要求**

历史建筑应建立保护标志和保护档案。历史建筑应当保持原有的高度、体量、外观形象、色彩、结构和室内有价值的部件。任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。历史建筑保护性利用时不得削弱历史建筑历史风貌，不得改变特色结构和构件。在历史建筑保护范围内不得新建建筑物、构筑物、不得改变历史建筑原有高度，不允许拆除和改变历史建筑及历史环境要素。在历史建筑保护范围内修建道路、地下工程以及其他市政公用设施的，应采取有效的保护措施，不得损害历史建筑、破坏环境风貌。

历史建筑按照“应保尽保”的原则，进一步提升安化县历史建筑普查公布的总体水平，加大历史建筑的普查力度和公布效率，采取多种形式、发动多方力量收集线索，持续历史建筑挂牌及建档测绘工作。

## **(2) 传统建筑保护要求**

### **1) 修缮**

对有价值的传统建筑，应按照各村落传统村落保护发展规划相关要求<sup>①</sup>进行保护与修缮。重点是恢复其传统建筑与院落的布局，恢复其立面的历史面貌，在细部做法上采用当地的典型做法、样式、材料。历史建筑的保护修缮方式包括日常保养、防护加固、现状修整、重点修复等，对建筑原有建筑结构与形象加以严格保护。

### **2) 既有整治改造**

**传统风貌建筑：**进行不改变外观特征的修整、加固和保护性复原活动，内部可以进行不改变其结构特征的装修，配置水电和卫生等基础设施。

施，适应现代的生活条件和功能要求。

**与传统村落风貌不协调的建筑：**可以适当进行外观改造，通过外墙粉刷、局部材料更换、局部加设传统建筑细部、平改坡等整治措施从而达到与村落传统风貌协调的其它建（构）筑物。

### **3）新建建筑**

尽量做到高度、色彩、风貌、体量、外观等与传统村落景观环境和村落传统风貌相协调，保证传统村落保护区轮廓线和视线走廊不受影响，不得与历史文化村落的风貌及背景环境形成冲突。

### **4）完善消防配套设施**

安化县人民政府应当按照传统村落保护发展规划设置和完善消防设施，建立志愿消防队等多种形式的消防组织，做好预防和消除火灾隐患工作，建立完善防火机制。因消防安全需要对传统村落进行改造时，应当在不破坏传统村落原貌的基础上，合理开设防火通道，灵活配备消防设施，如：微型消防车、微型消防站等。

### **5）再利用、宣传传统建筑价值**

促进文化产业发展，力求在实现传统建筑符合当代发展要求的同时，保留原有外观与历史价值；在拉动旅游观光等景观经济、带动经济发展的同时，保留古风古志和民族特色，鼓励居民利用传统建（构）筑物开设博物馆、纪念馆、传统作坊、传统商铺、民宿等，让更多年轻人体验传统生活，保留传统价值观，发展中华优秀传统文化。

## **5. 历史环境要素保护要求**

### **1) 古树名木**

古树名木应设立保护牌，并根据实际需要设置保护栏、避雷装置等相应的保护设施。禁止下列损害古树名木的行为：砍伐；擅自移植；刻划、钉钉、剥损树皮、掘根、攀树、折枝、悬挂物品或者以古树名木为支撑物；在距离古树名木树冠垂直投影 5 米范围内取土、采石、挖砂、烧火、排烟以及堆放和倾倒有毒有害物品；危害古树名木正常生长的其他行为。

### **2) 其他历史环境要素**

保护构成传统村落空间认知、承载村庄人文内涵的历史环境要素，包括古井、广场、村落入口门楼等，使其成为展示、观赏、游憩地。对原物无存不宜原样恢复又较为重要的历史景观空间应采取建立纪念标志物的方式进行展示。对村落散落的、不能确定原属位置的历史环境要素，集中妥善保管。

## **6. 非物质文化遗产保护**

加大非物质文化的收集、保存和宣传力度。运用文字、录音、录像、数字化多媒体等各种方式进行真实、系统和全面的记录，建立档案和数据库。加强非物质文化遗产传承人的培养、认定和保护，构建完善的解说、展示系统。对有文字记录的非物质文化遗产，应做好整理、拓印等保护工作，对于言传身教的如傩戏等应结合文化部门进行相关的收录、整理，

使其成为文字或声像资料永久保存。

保护以传统村落为载体的非物质文化遗产，如千两茶制作技艺、茯砖茶制作技艺等。保护梅山文化傩戏表演等非遗文化遗产场所，提高村落的可读性。保护传统乡风民俗。挖掘传统农业文化，置入乡风民俗等故事传说，发扬农耕社会体系文化特征。结合非遗文化特征，增设相关交流活动，开展民间文艺演出，提高社会参与度。传承与激活传统的农业生产方式，发掘整理生产生活设施、传统手工艺，恢复乡村手工艺作坊，形成地方特色旅游产品，利用茶叶原产地形成深加工系统，恢复原业态。挖掘传统村落文化内涵，开发适宜的旅游产品，积极融入旅游消费品市场。

## **7. 人居环境整治**

### **1) 加快推进污水处理设施建设**

根据村落不同的区位条件、村庄人口聚集程度、污水生产规模，因地制宜采用污染治理与资源利用相结合、工程措施与生态措施相结合、集中与分散相结合的建设规模和处理工艺。污水处理设施建设实施黑水（粪水）灰水（生活废弃水）分离收集，集中处理，通过净化池达标排放，改善农村人居环境。

### **2) 推进道路修建，提升村通村貌**

加快推进通村道路、入户道路的建设和修缮，尽可能解决村民出行不便等问题。充分利用本地资源，因地制宜选择路面材料。整治公共空间和庭院环境，消除私搭乱建、乱堆乱放。弘扬传统农耕文化，提升田



园风光品质。

### **3) 建立政府主导、多方参与、市场运作的管护机制**

逐步建立政府主导、多方参与、市场运作的农村人居环境基础设施管护机制，推行系统化、专业化、社会化的运行管护。探索农村人居环境基础设施运行管护社会化服务体系和服务费市场化形成机制。

## **(二) 分级保护利用要点**

按分类评估结果对村落进行保护利用，“一级利用村落”为起到引领作用的核心保护传统村落；“二级利用村落”为共同联动发展的重要传统村落；“三级利用村落”为协同发展的一般传统村落村。

### **1. 一级利用村落：核心引领**

以历史文化价值传承为目标，对村落实施整体保护利用，在保护的前提下，以传统村落为载体，挖掘提炼建筑文化、农耕文化、非遗传统文化在内的三大核心文化，以利用促保护，发展乡村旅游。创新丰富旅游载体，通过积极引导非物质文化遗产项目成为传统村落特色文化产业，带动村落居民生活水平提升，激发村民采取相应的保护行动，提升传统村落保护利用的内驱力。着力打造成特色鲜明、示范引领效应突出的传统村落保护利用样板。

### **2. 二级利用村落：重要发展**

兼顾保护与发展的原则，突出地域特色和乡村特点，适度探索文化旅游与传统建筑的融合发展。在维持传统村落原始整体风貌特征的前提

下，为改善村民的生产生活条件，可对村落整体景观、生态环境进行适度提升并鼓励促进传统建筑的合理利用。

### **3. 三级利用村落：一般联动**

对价值突出的建构筑物和历史环境要素进行保护，对价值一般、年代较晚的传统建筑提倡进行重构和利用。在保护的基础上合理进行有机更新，传承强化传统村落的环境特征。重点修缮、修复核心保护范围内的传统建构筑物。利用闲置传统建筑适当建设传习馆、村史馆等设施，加强非遗传承空间建设，开展常态化非遗展演活动。

### **4. 积极保护未列入保护名录的村落：重点带动**

摸清全县有价值的村落、零散乡土遗产的底数，力争将有保护价值的村落全部纳入各级保护名录。重点调查目前传统村落数量较少的乡镇以及现有集中连片区内有保护价值的村落，提高集中连片区集聚密度，拓展集中连片区范围。

## **十一、县域集中连片保护格局**

### **（一）总体保护思路**

**1. 保护优先、分级保护：针对核心要素做到“抢救——控制——整治——利用”适度有序**

#### **（1）保护理念**

坚持保护优先；

明确传统村落集中连片保护的价值和目标；

全要素保护、突出重点；

以保护促发展。

## **(2) 主要原则**

坚持因地制宜，防止千篇一律；坚持规划先行，禁止无序建设；

坚持保护优先，禁止过度开发；坚持民生为本，反对形式主义；

坚持精工细作，严防粗制滥造；坚持民主决策，避免大包大揽。

## **(3) 保护策略**

### **1) 村落普查、评估筛选**

针对县域内传统村落价值和保存现状进行普查和摸底，对全域村落进行核心要素分析筛选，提出安化县传统村落建议名录；

### **2) 重点保护、分层次指引**

县域层面：以整体保护和协同开发为原则，对县域传统村落进行分级别、分片区的保护，优先保护级别较高、遗存较多的村落。

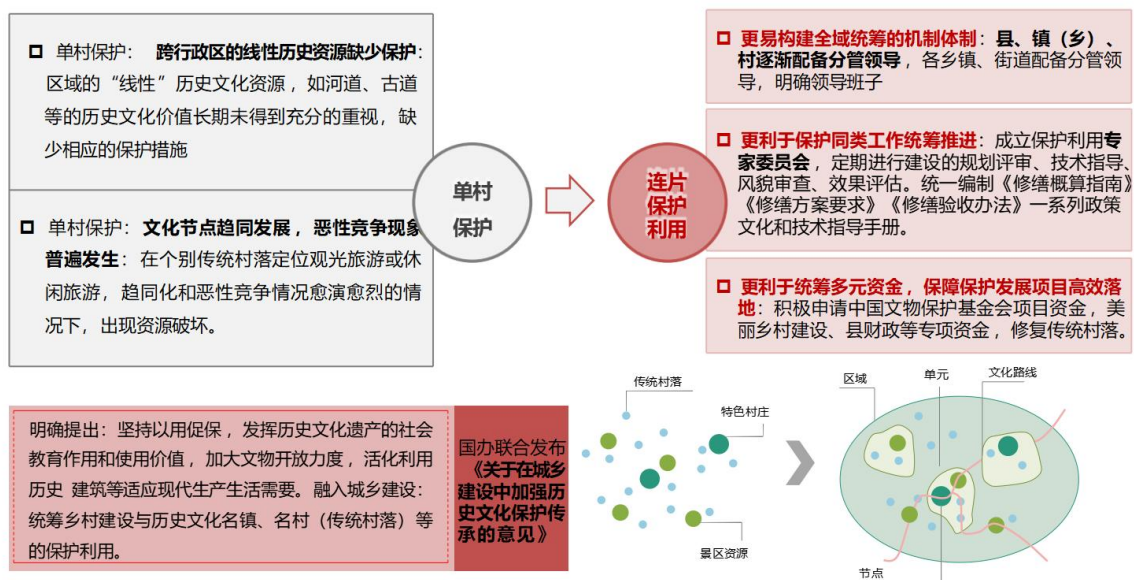
村落层面：建立传统村落档案，制定保护规划，划定保护范围，提出村域环境的保护措施，对传统村落格局风貌进行整体保护。

要素层面：提出传统建筑、街巷格局、历史环境要素、非物质文化遗产和住民的保护内容和措施。

**2. 连片保护、系统保护：从“单村保护”到“集中连片保护利用”，从“分散保护”走向“协同保护”**

以古道、水系、茶产业等为线索系统保护。

### 3. 协同保护、以用促保：以“发展”促“保护”，从“冻结保护”走向“保用结合”，以利用与传承来促保护



## （二）连片保护格局

构建“四级”传统村落集中连片保护体系。将传统村落品质基础、文保单位等级、风雨桥及其他资源、非物质文化遗产数量、特色文化等进行数据叠加分析。构建“四级”传统村落集中连片保护体系。

一级：以黄沙坪、中茶茶厂、唐家观村为组团的村落，以及以渠江茶园为组团的大安村

二级：双烟村、洞市老街、高城村

三级：其他传统村落

四级：传统村落周边及其沿途重要历史文化遗存的区域。





落实。

### **3. 其他村落**

未来考虑将更多有历史文化价值的村落纳入县级传统村落，对条件较好的，考虑申报中国传统村落、湖南省传统村落。

## **十二、县域集中连片利用格局**

### **（一）利用思路：突出重点、彰显特色，实现传统村落的差异化、错位化发展**

#### **1. 重点组团，核心带动**

对资源最优的村落进行重点打造，扩大资源优势，精品发展形成质变，以形成有震撼力的引爆点。以引爆点带动周边村落打造核心组团，形成核心组团带动模式，带动县域传统村落保护利用。

#### **2. 全县系统性发展**

系统总结过去安化县点位示范保护发展经验，同时也要探索构建“区域联动、跨界统筹、内聚外联”的全域保发展的新格局，通过串点连线成片，实现以传统村落集中连片带动全县整体发展。

#### **3. 突出特色，差异发展**

通过整合传统村落周边旅游资源，如景区、自然保护区、文旅资源等要素，与传统村落进行联动发展，深度挖掘各个连片带的“核心可识别”资源，突出各个片区的主题，实现差异化发展。

## （二）连片利用结构

两带分别为：“资水中游传统村落保护带”传统村落集中连片带、  
“茶马古道传统村落保护带”传统村落集中连片带

53



## **1. “古韵茶道”传统村落集中连片组团**

以“万里茶道”起点为主要核心文化资源，以道路和水系为线索，连片打造洞市老街（一类传统村落）、高城村（一类传统村落）、黄花溪村（二类传统村落）、梅山村（三类传统村落），串联安化永锡桥（国保）、思贤桥（国保）、鹞子尖古道（省保）等资源，连接大茶马古道旅游区，形成“古韵茶道”传统村落集中连片组团。组团内做好风雨廊桥、古街的修复和复原，打造一些展示点，扩大传统村落的连接关系，带动附近区域相关产业的发展。未来成为重点发展组团。

## **2. “商贸新颜”传统村落集中连片组团**

以县城及其文旅资源、黑茶小镇、资江为核心，连片打造黄沙坪老街（一类传统村落）、唐家观村（一类传统村落），结合马渡桥在内的5座风雨廊桥、茶乡花海生态体验园（4A级景区）等联动发展，形成“商贸新颜”传统村落集中连片组团。

## **3. “环湖赏茶”传统村落集中连片组团**

沿资江，以环雪峰湖带的高山传统村落为核心，连片打造双烟村、樟水岫、金辉村、大安村、马路溪村、滑石寨、九龙池村、天子山村8个传统村落，沿途串联卸甲村等资源联动组团，形成“环湖赏茶”传统村落集中连片组团。

## 第四部分 片区与村落发展建设方案

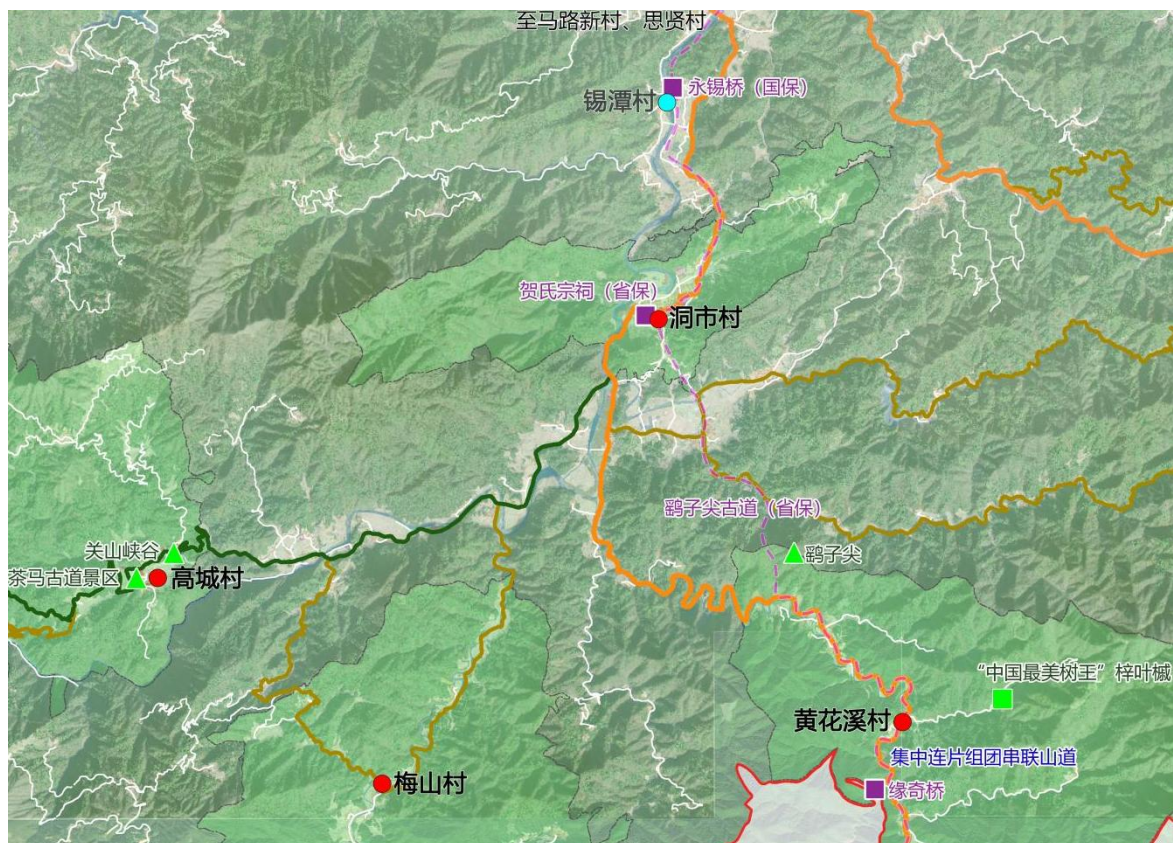
### 十三、传统村落发展指引

#### （一）“古韵茶道”传统村落集中连片组团

##### 1. 区域概况

包含高城村、洞市老街、黄花溪村、梅山村 4 个传统村落。

该连片区历史文化遗产丰富，是安化千两茶故乡、万里茶路起点核心地段，国家 4A 级景区安化茶马古道的核心景区，安化黑茶的主要产区之一。区域内各村落传统村落布局保留完好，传统建筑风貌传承较好。有古茶亭、古茶行、古道、古桥等遗存遗迹较多，存有中国南方最后一支马帮。有 2 处国家级重点文物保护单位（永锡桥、思贤桥）。





## 2. 发展方向

景区带动、串联资源：以景区为带动，串联沿途锡潭村永锡桥、思贤村思贤桥等文旅资源。

差异发展，突出主题：明确村落发展需求，各村落差异化发展。根据村庄发展定位，对传统村落及沿线村庄有价值景点进行项目策划。

挖掘茶马历史文化、探索传统民居活化利用，打造“古韵茶道”传统村落集中连片组团，突出“文化保护+传统村落活化利用集群示范”作用。

打造系统性的传统村落标识系统，提升集中连片组团可识别性。



### 3. 集中连片组团发展指引

组团	序号	传统村落	村庄发展类型	主题定位	保护发展指引
古韵茶道组团	1	高城村	一类利用村落	高山之城茶马遗风	以茶马古道创建国家 5A 级景区为依托，完善区域旅游基础设施和配套服务设施，丰富村落游览路线，利用马帮文化与高城水街，打造茶马古道文化旅游休闲街。
	2	洞市老街	一类利用村落	茶马互易商贸老街	在修缮老街原始风貌的基础上，提升老街人居环境，适当恢复古道茶马往来的店铺功能，对接艺术写生、摄影艺术等团体，建设写生基地。
	3	黄花溪村	二类利用村落	千年古茶道悠然度假地	以鹞子尖古道为核心，完善基础设施，进行旅游特色项目开发，重点打造歇伙铺、缘奇桥文旅商业业态，打造鹞子尖古道起点上的山水休闲文化旅游村落。
	4	梅山村	三类利用村落	古寨寻幽古道探险	依托传统村落、自然景观风貌，完善基础设施，推动村庄保护，打造鹞子尖古道上的原生态古村落。
	5	锡潭村	带动村	茶马古道边梦里江南岸	以游历永锡桥、重温万里茶道为出发点，进行环境整治、打通两岸游览环线，鼓励村民自发经营商业业态，吸引游客，带动村庄发展
	6	思贤村	带动村	茶旅主题活动串联村	依托道路沿线国家级文物保护单位思贤风雨桥，串联锡潭村永锡桥，洞市老街等传统村落，带动村庄发展。

### 4. 高城村发展指引

#### (1) 村落特色

高城村是茶马古道核心景区，保留了良好的自然生态风光和较为完整的传统村落格局。高城村因被一群高山托起，与邻村海拔高差较大，村民大都邻溪席水而居，房屋集中成列成行。

#### (2) 历史文化遗产

高山村历史上是宝庆、新化、安化等多地之间的一个中转站，运输茶叶、盐、中药材的马帮都要在此住上一夜。村落中的水街就是马帮

运送物资以及对外交通的主要道路。至今还保留有旧时的商铺柜台，较完整地突显了地方传统文化和民居建筑特色。还遗存着一支马帮部落，被外界称为中国最后的马帮。

### **（3）保护利用：村落肌理保存完整，活化利用初步展开**

村内水街已有社会资本注入打造“茶马古道景区”现状传统民居有60% 改为民宿。

### **（4）现状问题：已进行人居环境整治，村落活力有待进一步提升**

水街两侧已进行风貌整治工作，但栏杆颜色材质与传统村落风貌不符，需结合水系驳岸、两侧传统建筑增加生态化低影响手段对水街两侧栏杆进行景观提升。

高城村生态良好，文化底蕴深厚，资源等级较高，但是旅游产品类型少，缺少文化体验类项目。

### **（5）目标定位**

#### **“高山之城 茶马遗风”**

以茶马古道创建国家5A级景区为依托，完善区域旅游基础设施和配套服务设施，拓展旅游产业链，丰富村落游览路线，利用马帮文化与高城水街，街道两侧房屋植入茶马生活业态、水面进行科技景观体验提升，打造茶马古道文化旅游休闲街。

### **（6）发展策略**

## 策略一：利用社会资本完善配套服务，激活水街魅力

规划围绕水街特色，充分利用水体资源、房屋资源、茶马古道文化资源，构建“吃、住、游、娱、购”为一体的综合服务休闲商街。

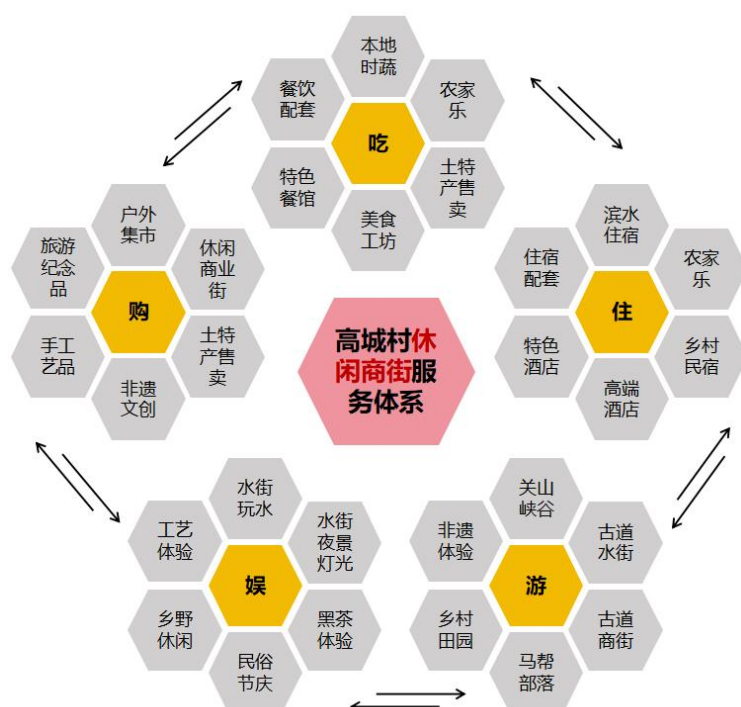
“吃”——除基本餐饮外，结合茶马贸易文化和农家乐形式，展示茶马古道日常劳作时的饮食场景。

“住”——主要以集中酒店住宿和滨水风情民宿两类住宿模式为主，让游客有选择性的深入体验古村生活氛围。

“游”——以茶马古道景区和关山峡谷为依托，利用光影技术，提升水街夜景环境，吸引游客。

“娱”——打造黑茶制作及民俗文化的展示体验项目，定期举办文化活动表演及赛事。

“购”——以水街两侧商铺为主，售卖本土山货、美食及工艺品等特色产品。





## 策略二：连线串珠，打造多类型核心项目

完善村庄与茶马古道景区、关山峡谷的环线建设，提质升级村庄消费空间，激活人气；完善村庄与梅山村、黄花溪村的山路连接，打造传统村落集中连片最核心的连片线路；完善村庄与大熊山国家公园的山路连接，提升景区风景道建设，吸引人气。

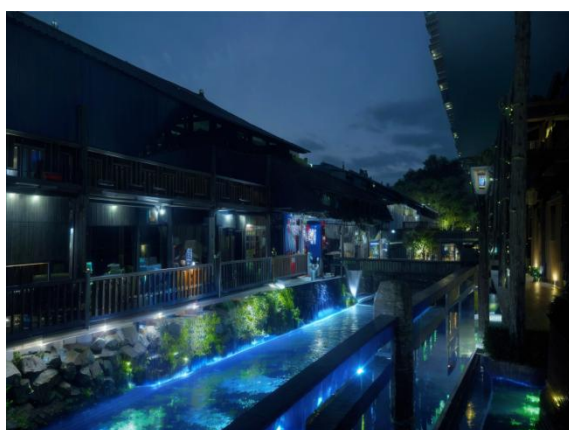
塑造多类型核心项目，充分展示茶马遗韵。

### （7）重点项目植入



● **活力水街：**村庄沿河水街打造，水面使用灯光与雾气交融打造夜景；河道开展环境整治，打造亲水入口，夏日白天开展亲水活动；水街两侧建筑利用 3D 激光技术，进行夜景效果打造。





● **榨油坊**：利用临溪开敞空间，恢复榨油坊功能，打造榨油体验、餐饮休闲场所用传统的制作工艺、古朴的制作工具，现场展示传统农副产品的工艺流程。



● **夯土墙打卡点**：整理夯土墙周边环境，融入茶马文化、墙绘花卉等元素，使用玻璃、钢架构等材料，打造夯土墙景观打卡点。



## 5. 洞市老街发展指引

### (1) 现状特色分析

洞市老街传统风貌较好，由一条长约 2 公里 蜿蜒曲折的青石板街道和其两侧木结构房屋组成。村落有洞市八景的基础，现状老街以保护及日常使用为主。

### (2) 历史文化遗存

洞市老街是鹤子尖古道上唯一的老街，历史文化遗存丰富。不可移动文物 5 处、传统木构房屋 37 栋沿老街分布。以清代建筑为主，建筑形式多为两层、前店后宅。现仅 2 处房屋经营为擂茶馆。

老街生活气息浓郁，非物质文化遗产与老街生活休戚相关，每家每户都会做擂茶，还有千两茶制作传承人、茶厂等。

### (3) 保护利用：格局风貌保存完整

洞市老街格局肌理清晰、老街与新村建设泾渭分明，人居环境多次予以提升，整体环境较好。

洞市老街作为古道上的传统商业街，街道两侧建筑保存较好，正逐步恢复街区商业功能、提升街区活力。连续 5 年有师生在洞市老街进行采风写生活动，为洞市老街周边的商户带来一定的经济效益。

### (4) 现状问题：人居环境有待提高、街区活力不足

传统木构房屋部分闲置、日久失修：闲置房屋 16 栋，房屋保护资金不足，存在消防安全隐患，局部风貌有待整治改造。

文化传承展示不足：有住人房屋 21 栋，仅两栋为经营状态，古道文

化、历史文化等未得到充分展示。

部分基础设施亟需补充完善：垃圾污水公厕、停车场等。

旅游业态尚处于起步阶段：旅游服务设施较为匮乏、街区活力不足。

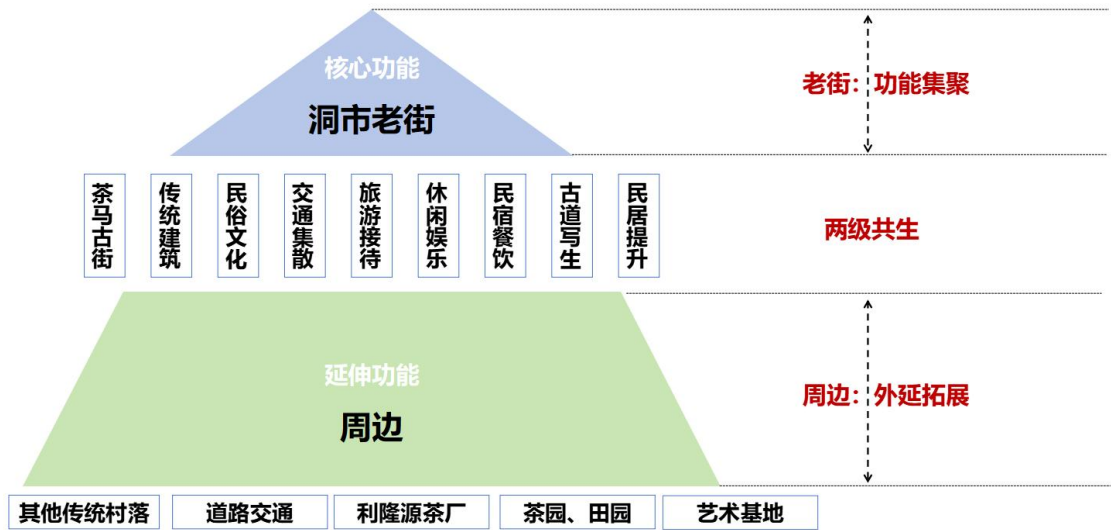
(5) 目标定位

“茶马互易 商贸老街”

依托鹧子尖古道遗留文化资源，修复古道环境，以“前店后宅”的传统木构房屋为基础，完善老街基础设施、旅游服务业态，适当恢复店铺功能，还原古时茶马互市的“商贾云集、作坊遍布、人声鼎沸”的繁华景象，对接艺术写生、摄影基地等艺术团体，打造古道文化体验街区。

(6) 发展策略

策略一：“老街+周边”的两级共生单元

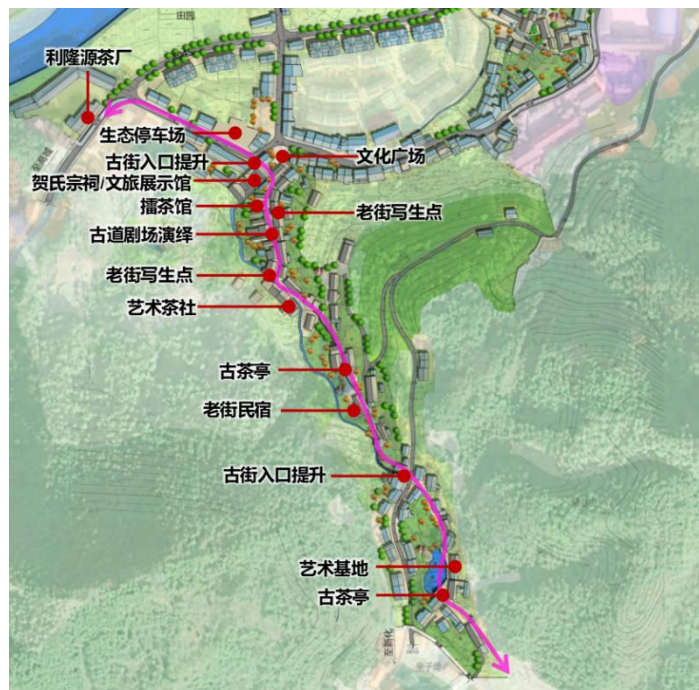


策略二：茶马古街打造、激活老街活力

对接艺术写生、摄影基地等艺术团体，塑造多类型核心项目，充分展示老街商贸人文特色，讲好洞市故事。



## (7) 重点项目植入



● **茶马老街、艺术写生：**通过对老街建筑、环境、基础设施整治等，恢复老街商贸业态，植入现代商业业态、服务设施等，如艺术写生点、特色民宿、特色商铺等，加强对建筑的活化利用，展现洞市风貌。



● **恢复古茶亭：**恢复老街沿途古茶亭，作集会、休憩场所。



## **6. 黄花溪村发展指引**

### **(1) 现状特色分析：鹧子尖古道在安化的起点**

有良好的自然生态风光和村落风貌。歇伙铺沿溪有一排传统的木结构店铺民居，前廊后庭、廊道相连，小桥流水，古树相掩。“中国最美树王”梓叶槭。

### **(2) 历史文化遗存**

鹧子尖古道是安化目前保存最完整的一段古茶道：缘奇桥是从古县城梅城进入鹧子尖古道的起点，大坪里歇伙铺为来往商贾在这里作短暂歇息之处。被评为省级文物保护单位。

沿途历史文化遗存众多，有石碑石刻、古茶亭等。

### **(3) 保护利用：风貌整治较好**

歇伙铺沿溪传统建筑保存较好，至缘奇桥水系已进行过整治，并有卵石路相连。

### **(4) 现状问题**

房屋保护资金不足。

缘奇桥边有游客自发组织玩水活动，村庄尚未进行利用开发。

### **(5) 目标定位**

**“千年古茶道 悠然度假地”**

以鹧子尖古道为核心，完善基础设施，进行旅游特色项目开发，重点打造歇伙铺沿溪一带以及缘奇桥一片，打造鹧子尖古道起点上的山水



休闲文化旅游村落。同时加强与梅山、高城等传统村落的山路联系。

## （6）发展策略

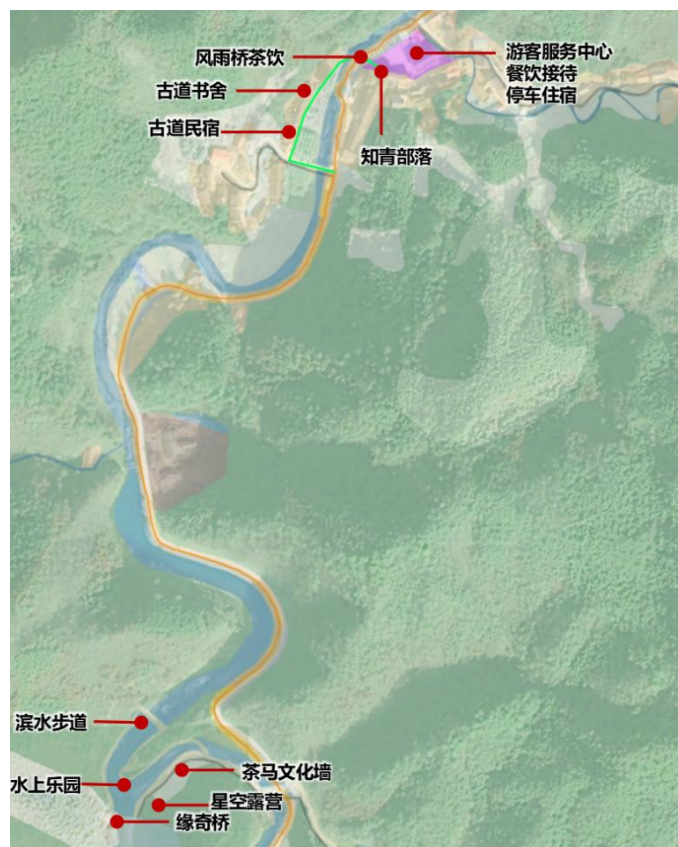
### 策略一：自我造血推动“黄花溪度假”IP 塑造，打造强旅游吸引点

结合现状房屋改造，强化景观环境，通过“山水黄花溪、度假黄花溪、红色黄花溪”的村落 IP 塑造，打造一个游客向往，有文化气息的休闲度假村落。

### 策略二：塑造多类型项目

围绕歇伙铺传统建筑、缘奇桥、知青楼等，塑造多类型核心项目。如基础设施环境提升类项目、文化休闲类项目，乡村体验类项目等。

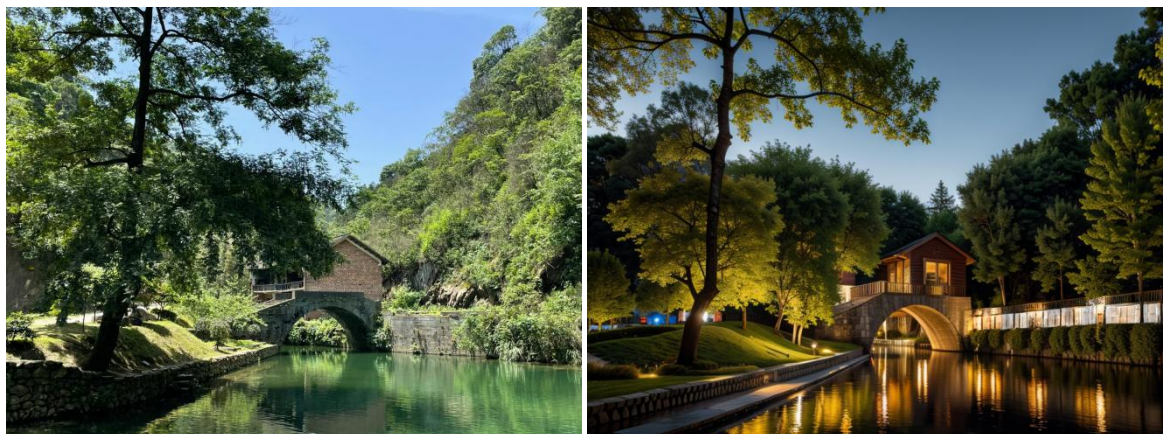
## （7）重点项目植入



● 歇伙铺水街休闲街区：通过对现状游客服务中心提质升级，风雨廊桥利用、村落环境整治、业态植入，打造文化气息黄花溪休闲度假节点。利用现状知青部落建筑，开展红色研学、古道徒步、餐饮接待等活动。



● 缘奇桥休闲区：利用现状环境条件，增设文化景观墙，提供户外游乐服务设施，如露营、烧烤、水中玩乐设施，提升人气。



## 7. 梅山村发展指引

### （1）现状特色分析

村组较分散、传统风貌保存较好。梅山古寨包括万家冲和石牛湾，有 32 栋传统木结构房屋。万家冲有约 20 栋传统木结构房屋，呈梯级状分布，一层层而上。石牛湾民居相对较集中，于龙溪岸边向山边延伸，层次分明。

### （2）历史文化遗存

村域内的古道是“茶马古道”南向重要通道。

### **(3) 保护利用**

目前尚无开发利用。

### **(4) 现状问题**

传统木结构房屋保护资金不足。基础设施不足，尤其村部年久失修，破坏村落形象。

### **(5) 目标定位**

#### **“古寨寻幽 古道探险”**

以鹧子尖古道为核心、优越的生态环境和保存完好的传统木质民居为底，完善基础设施，进行村庄保护，打造鹧子尖古道上的寻幽村落。同时加强与高城、黄花溪等传统村落的山路联系。

### **(6) 发展策略：完善基础设施，传统建筑以用促保，塑造多类型项目**

完善村庄基础设施、公共服务设施。村部旅游服务中心、消防、公厕等等。

加强文化展示：利用传统建筑发扬傩戏文化遗产，讲好茶马古道故事，发展本地特色产业，传承传统手工艺。加强集中连片：完善村庄与高城村、黄花溪的山路连接打造，打造传统村落集中连片最核心的连片线路。



## (7) 重点项目植入



● **村部旅游服务中心**：将村部作为旅游服务中心进行提质升级，塑造传统村落引导标识。



● **万家冲传统民居展示中心**：对村组环境进行风貌提升、基础设施完善，增加一些景观小品设施；结合传统民居打造傩戏文化展演交流空间，同时结合茶马古道历史文化打造艺术家工作坊。

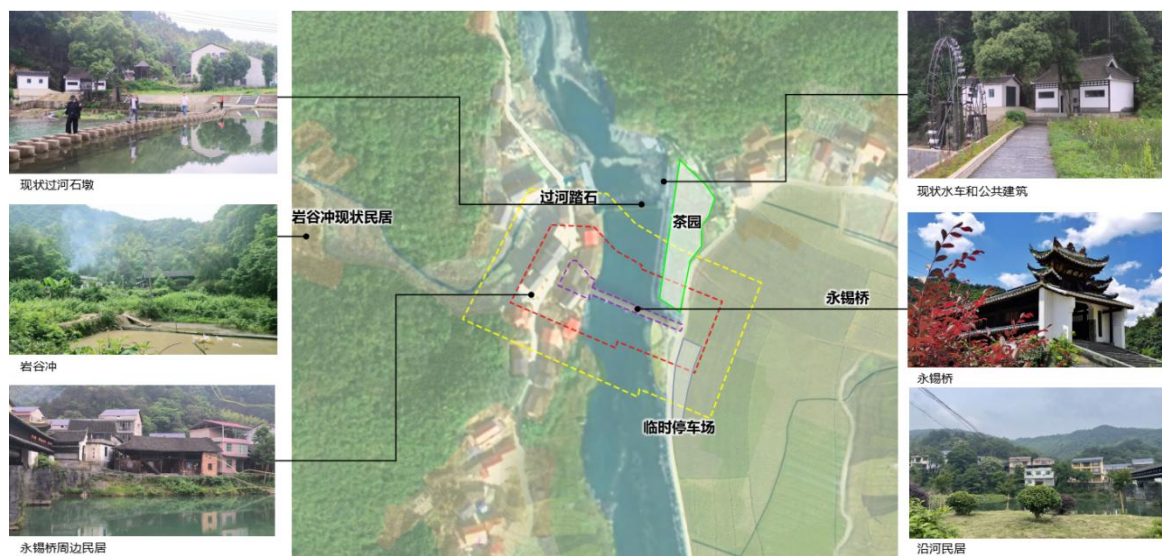


## 8. 锡潭村发展指引

### (1) 村落特色

现状村貌呈现山、田、村、河、桥相互交错的布局形式。

拥有全国重点文物保护单位永锡桥，是安化县规模最大，且保存最为完好的（清代）木构风雨廊桥。



### (2) 发展策略：围绕永锡桥进行活化利用

打通永锡桥两岸步道环线，结合农耕文化、茶马古道文化等，对影响观桥风貌的建筑进行建筑风貌整治，植入特色项目，带动村庄发展。

### (3) 重点项目植入





● **赏桥茶亭：**在东侧茶园中增添临时性建筑，作为提供旅游服务的场所；可选用张拉膜、玻璃、茅草等材质建设茶亭，邻水增加竹筏停靠点。



## 9. 集中连片组团连线缔造

加强集中连片组团交通联系，利用现有道路，打通道路瓶颈，形成区域环线，沿线设施共建共享。如文化旅游服务中心、停车场、卫生间等。同时在村庄及沿途有资源的地方，用生活空间、田园生产空间、公共活动中心、文化教育空间等连线带动片区发展。

现状道路进行利用、拓宽，打通高城村与梅山村、黄花溪村的山路连接，与洞市村一起形成组团环线，总长度约 12 公里。

**拓宽路段：**现状宽约 3 - 4.5 米，拓宽至 6 米，总长度约 3.5 公里。

**打通路段：**总长度约 6.5 公里。

**现状利用路段：**主要为梅山村与高城村的村路连接，总长度约 2 公里。



## **（二）“商贸新颜”传统村落集中连片组团**

### **1. 区域概况**

包含黄沙坪社区、唐家观村 2 个 传统村落。

历史上这两个村落由资江串联，码头林立，是茶叶贸易集散地，有众多的历史文化遗迹，是文保单位相对集中的区域，区域内有 6 处风雨廊桥，以及安化黑茶百年茶厂——安化第一茶厂，为 3A 级景区。

片区临近安化县城，发展基础较好，黄沙坪村距离安化县城仅 3 公里。

### **2. 发展方向**

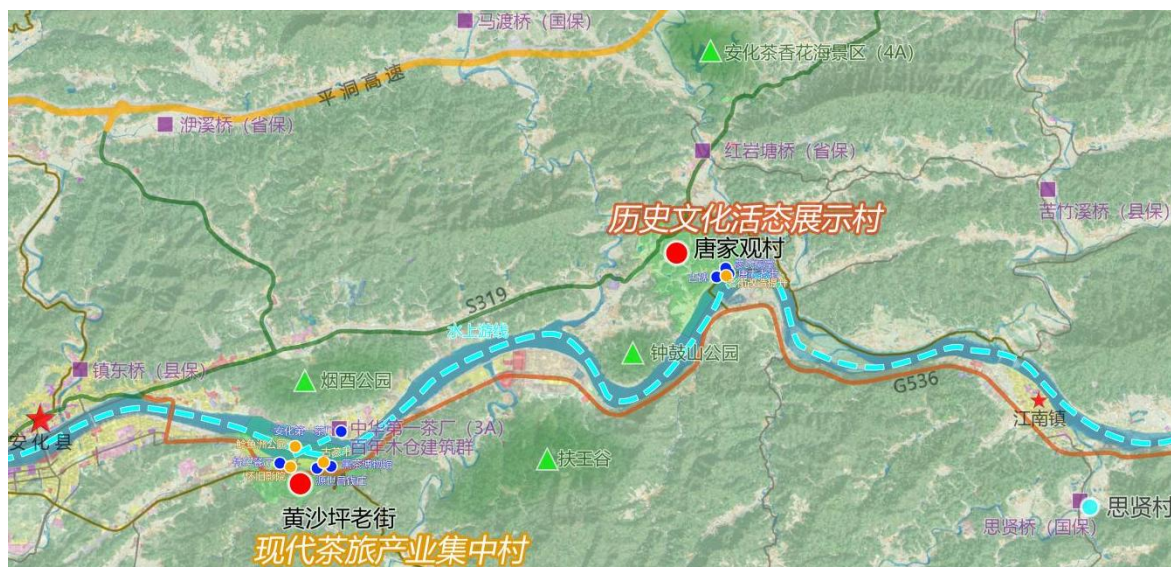
#### **（1）黑茶贸易文化街区**

以两个传统村落商贸老街为基础，发挥古茶贸易街区和镇中心黑茶集贸作用，结合黄沙坪至唐家观资江段地理形态格局，重塑资水两岸，植入历史商业街区、古茶行、古茶市、酒坊、体验作坊、滨水风光带等产品，打造“商贸新颜”传统村落集中连片组团，构建一个集文化创意、特色餐饮购物、住宿、夜游、夜活动等于一体的特色黑茶文化片区，重塑老茶市当年盛景。

#### **（2）水上游线连通**

利用资江打造水上游线连接两村及沿岸资源点，设置游船码头、观景台、休闲驿站等，丰富游玩内容，延长游览路线。





### 3. 集中连片组团发展指引

序号	传统村落	村庄发展类型	主题定位	保护发展指引
1	黄沙坪	一类利用村落	现代茶旅产业集中村	利用区位优势，结合黄沙坪村老街的产业基础，以及黑茶博物馆等聚集人气的大型公建，联动安化第一茶厂、鲶鱼洲公园等，打造近城茶旅休闲村落。
2	唐家观	一类利用村落	历史文化活态展示村	以传统文化、民居建筑艺术为核心，码头文化为特色，通过恢复古道节点、建设餐饮民宿示范点，打造休闲仿古历史文化街区。

### 4. 黄沙坪老街发展指引

#### (1) 村落现状

黄沙坪村是距离安化县城最近的传统村落，现状有一定的保护利用基础。现状已有直播基地、创客中心、餐饮等功能植入。

老街约有 100 米左右长的街道，被评为市级文物保护单位。部分房屋保护资金不足，存在安全隐患。

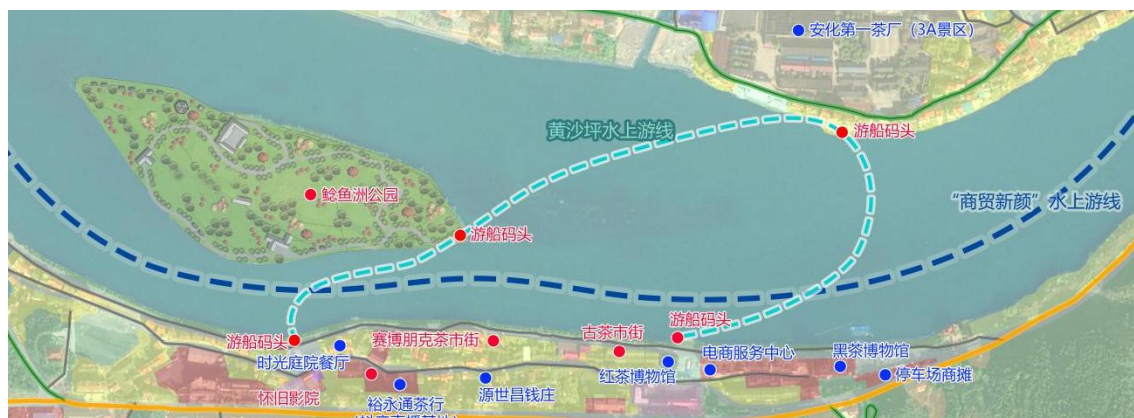
#### (2) 发展策略：连线串珠，激发内生活力

结合黄沙坪村老街的茶叶产业发展基础、以及黑茶博物馆等聚集人



气的大型公建，联动黑茶产业直播基地、老街各项业态植入利用。通过水上游线串联万里茶道文物点——安化第一茶厂，同时也是国家 3A 级景区。通过水上游线串联鲶鱼洲公园，打造水上公园。

### (3) 重点项目植入



● **古茶市街：**基于源世昌钱庄、红茶博物馆、黑茶博物馆等传统茶马商贸文化传承，打造沿街商铺为古茶市街，展示商贸文化，体验传统技艺。



● **赛博朋克茶饮街：**结合茶马商贸文化植入一些现代业态，如书社/怀旧电影院等，打造展演交流空间吸引城区游客，同时打造一些特色民宿。



## 5. 唐家观社区发展指引

### （1）村落现状

唐家观，也称唐市，历史上是茶叶市场古镇。唐家观地处资水相对平缓的水域，便于船只停泊，同时辐射安化中部方圆百余里的产茶区。老街传统风貌较好，由一条长约 **400 米** 蜿蜒曲折的青石板街道和其两侧木结构房屋组成。现状老街以保护及日常使用为主。已有一些民宿出租做直播，做线上电商。结合水上游线、临江发展村庄特色产业项目。

### （2）发展策略：以文促旅，激发老街活力

主要完善污水处理设施，沿河街传统建筑优先进行利用。内街恢复茶马古道繁荣景象，利用传统建筑、闲置宅基地开展茶市贸易、文化展示、特色民宿等项目。

### (3) 重点项目植入



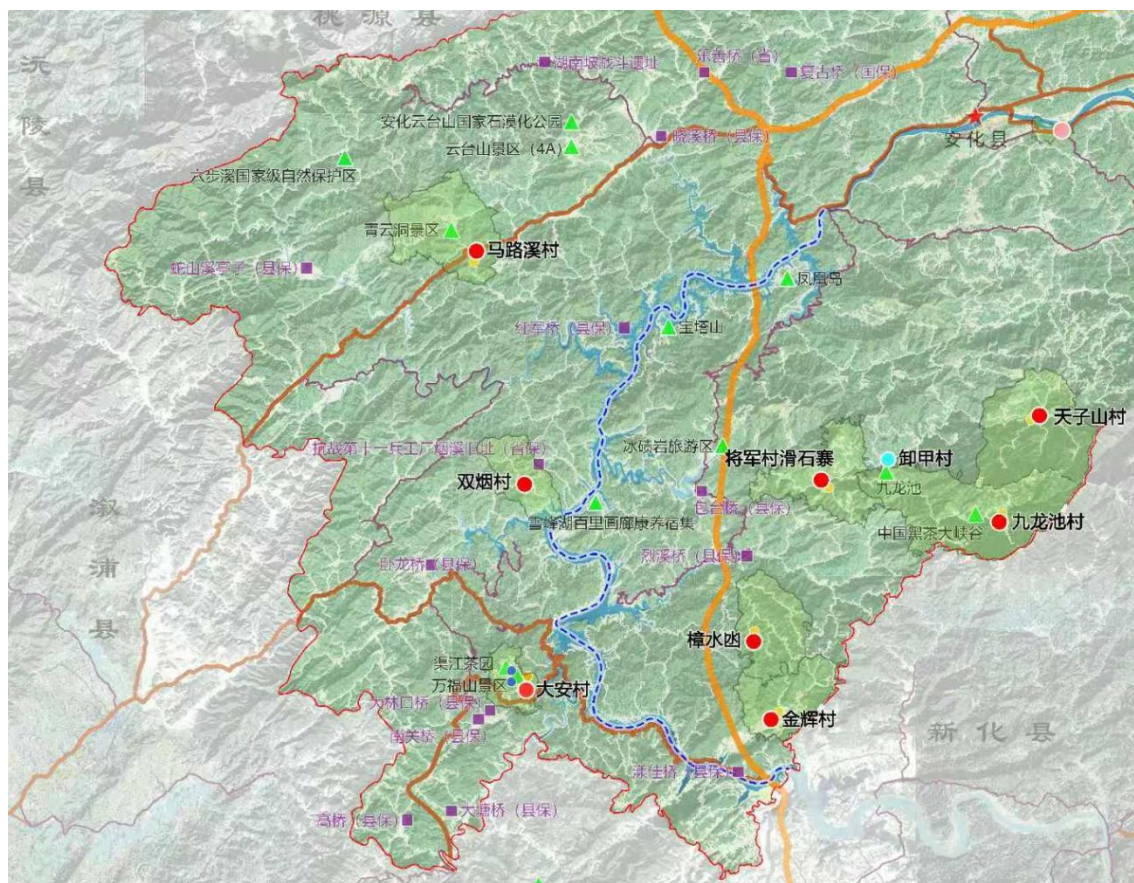


### （三）“环湖赏茶”传统村落集中连片组团

#### 1. 区域概况

包含大安村、马路溪村、将军村滑石寨村、九龙池村、天子山村、金辉村、双烟村、新谭村樟水幽 8 个 传统村落。区域内各村落传统村落布局保留完好，传统建筑风貌传承较好。

历史上该区域为安化黑茶茶叶主产区，现状有渠江茶园等大量茶园和茶厂，是安化红茶的主产区。



#### 2. 发展方向

##### （1）传统村落+茶旅

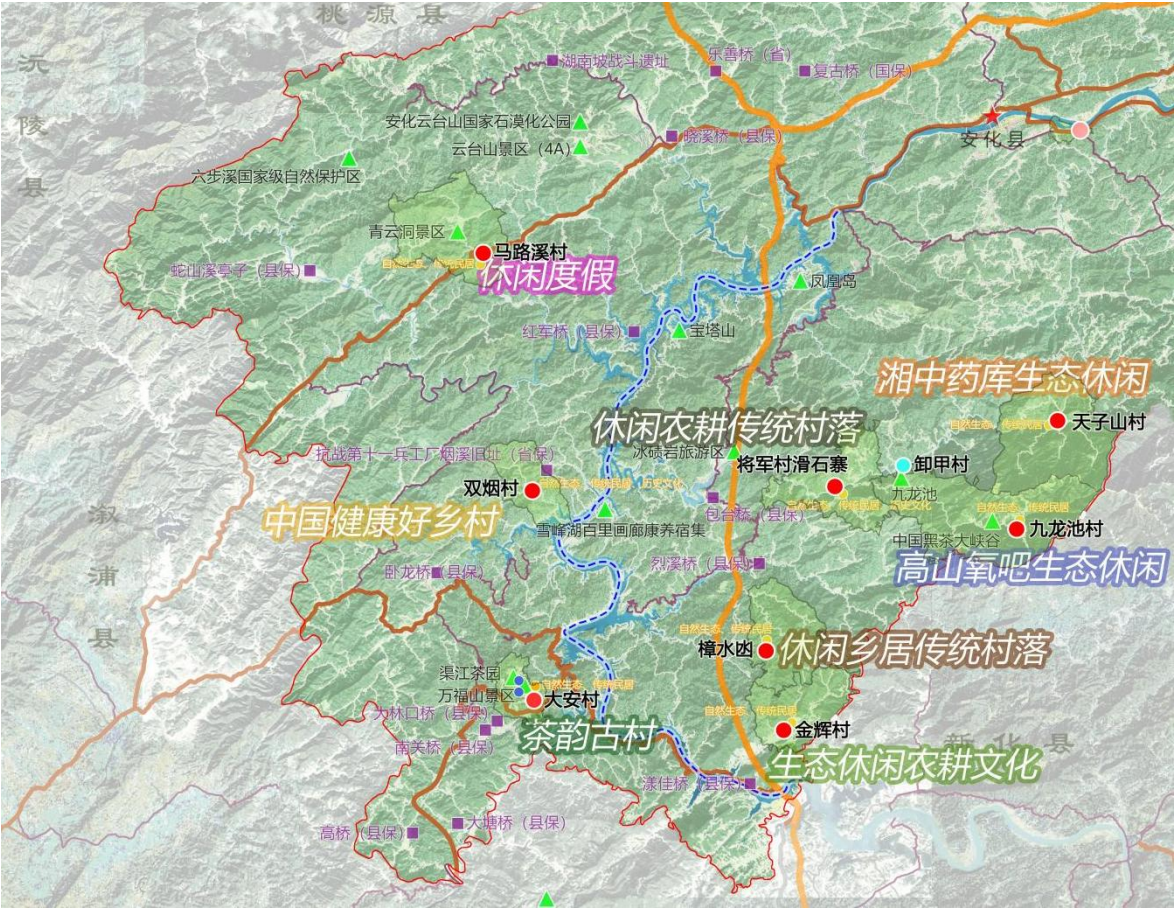
以茶马古道为线索，串联高山茶园西部柘溪水库湖为重点,支持茶叶



手工作坊技艺，引导居民利用自然资源，发展民宿餐饮等一、二、三产业融合的方式，提升居民收入。根据村庄发展定位，对传统村落及沿线村庄有价值景点进行项目策划。

## (2) 水上交通串联

规划利用资水打通水上交通，串联茶马古道上的传统村落，打造为“环湖赏茶”传统村落集中连片组团。



## 3. 集中连片组团发展指引

序号	传统村落	村庄发展类型	主题定位	保护发展指引
1	大安村	一类利用村落	青山环绕 茶韵古村	借助渠江茶园的知名度，结合万福山景区、万佛塔山庄，联动资江水上游线，修复古道环境、植入特色项目发展生态农业、民宿体验等项目，打造绿色生态文旅融合发展示



				范村。
2	马路溪村	二类利用村落	休闲度假马路溪	以自然环境、油菜花田光、特色民居建筑艺术为基础，通过乡村水上乐园、青云洞景区等资源吸引游客，打造休闲度假马路溪。
3	双烟村	二类利用村落	中国健康好乡村	利用传统建筑发展医养、科研等健康产业项目，打造中国健康好乡村。
4	金辉村	三类利用村落	生态休闲农耕文化	以历史文化、梯田景观、特色民居建筑艺术为基础，以“生态休闲”为特色的农耕文化主题村落。
5	新谭村樟水凼	三类利用村落	休闲乡居传统村落	以山区农耕文明、特色民居建筑艺术为核心，充分利用樟水凼生态自然环境和生活环境，展示传统村落文化，打造休闲乡居。
6	滑石寨村	三类利用村落	农耕休闲传统村落	以村落历史人物、特色民居建筑艺术为核心，充分利用村庄原生态自然环境，展示村落文化，打造农耕休闲乡居。
7	九龙池村	二类利用村落	高负氧离子生态休闲村落	以村落特色民居建筑艺术为核心，充分利用村庄原生态自然环境，打造高负氧离子生态休闲村落。
8	天子山村	三类利用村落	湘中药库生态休闲	以村落环境、特色物产、特色民居建筑艺术为基础，打造“湘中药库”生态休闲村落。

## 4. 大安村发展指引

### （1）村落特色

是“万里茶道”的茶叶原产地（渠江薄片）；建筑以穿斗式木屋为主，传统风貌保存良好。

### （2）历史文化遗存：类型丰富、保存完好

渠江茶园作为全国重点文物保护单位，包含众多穿斗式木楼、古桥古井、茶园等。



### （3）保护利用：历史遗存保存完整

大安村传统建筑进行修缮维护，茶园合传统建筑相得益彰，传统风貌保存完好；已进行万福山景区的开发，是湖南省 5 星级乡村旅游点。

### （4）现状问题

基础设施需进一步补充完善：村庄未与万福山景区进行有效连接，沿途基础设施、景观环境应进一步补充完善。

### （5）目标定位

#### “青山环绕 茶韵古村”

借助渠江茶园的知名度，结合万福山景区、万佛塔山庄现已拥有的客流量，联动资江水上游线，修复古道环境、植入特色项目，以原生态的自然环境、民居建筑发展生态农业、民宿体验等项目，打造绿色生态文旅融合发展示范村。

### （6）发展策略

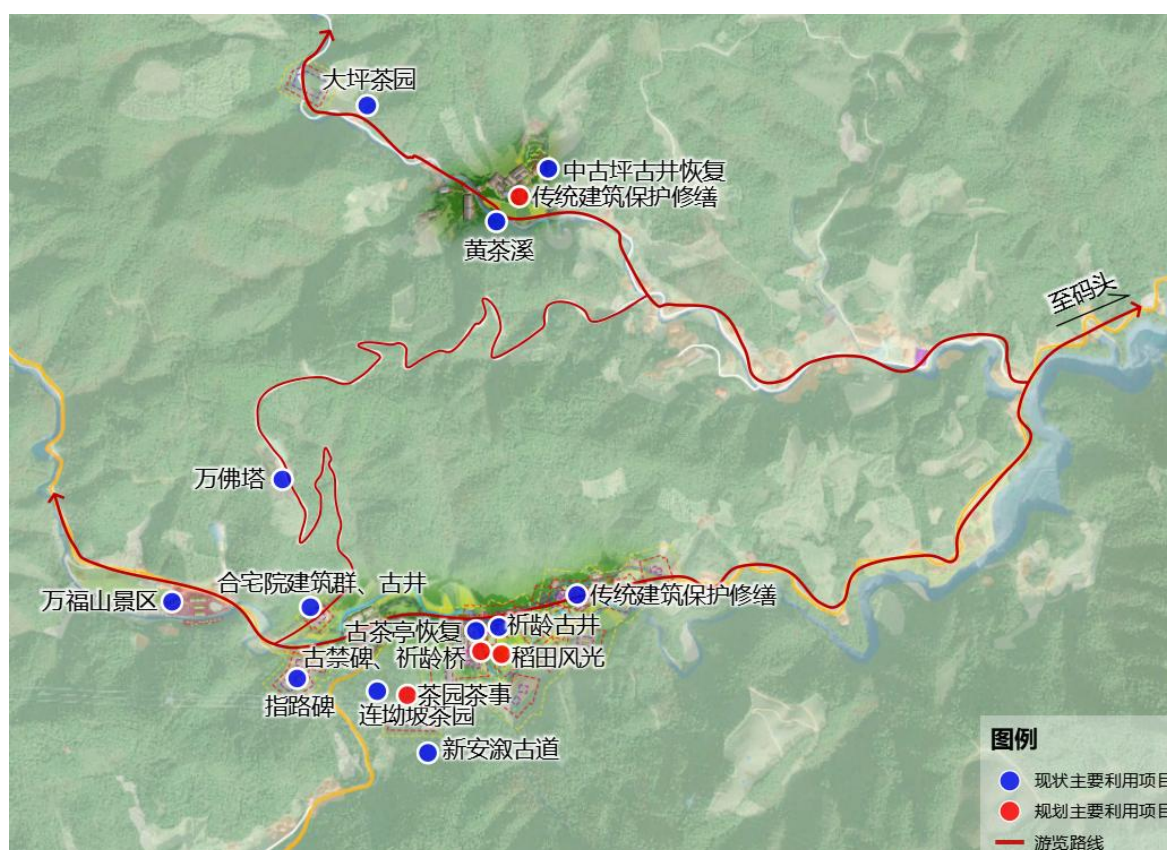
## 策略一：非遗体验 & 农文旅融合：以资源定产业，以产业谋业态

利用大安村三大资源优势（遗存丰富；渠江茶园；万福山景区、万佛塔旅游资源），发展农文旅融合产业（旅游度假、生态农业支撑、创意培育），谋划村庄业态，带动村庄发展。

## 策略二：连点串线，激发古村活力

联动万福山、万佛塔等资源点与村组形成完整游线，进行传统建筑的保护利用。可采用徒步、山地摩托等多种交通方式。恢复古茶亭、打造田埂路，串联村组。

### （7）重点项目植入





## ● 古茶亭恢复、青石板路修复



## ● 环境整治



## 5. 马路溪村

### (1) 村落特色

村落四周群山环绕，传统木结构民居集中分布于马路溪溪水两侧，有过河石阶相连。周边有青云洞景区、云台山景区等旅游资源。

### (2) 保护利用：已进行传统建筑保护修缮、人居环境整治



村落已有文旅等部门资金注入打造马路溪村。已进行人居环境整治，对建筑立面进行墙绘，宣传村落传统文化。正在进行乡村儿童乐园项目的实施。

### (3) 目标定位

以自然环境、油菜花田光、特色民居建筑艺术为基础，通过乡村水上乐园、青云洞景区等资源吸引游客，打造休闲度假马路溪。

### (4) 发展策略：以文促旅，以旅带农

完善村庄基础设施，公共服务设施等，以传统村落核心区域为依托、青云洞景区为吸引点、乡村儿童乐园为引爆点，塑造多类型项目，打造传统村落活动体验点，带动村民收入。

### (5) 重点项目植入



● **环境整治：**河道两侧种植水生植物，美化环境；沿线耕地景观塑造；河道清淤、修建河堤（防洪堤）；沿线传统建筑整治。





## 6. 双烟村发展指引

### (1) 目标定位

利用传统建筑发展医养、科研等健康产业项目，打造中国健康好乡村。

### （2）发展策略：完善设施，以用促保

保护修缮村庄传统建筑，提升村庄人居环境的同时，发展医养、红色旅游等产业，传承村庄文化。

### (3) 重点项目植入



## 7. 金辉村发展指引

### (1) 目标定位

以历史文化、梯田景观、特色民居建筑艺术为基础，以“生态休闲”为特色的农耕文化主题村落。

### (2) 发展策略：完善设施，以用促保

保护修缮村庄传统建筑、提升道路环境，村庄绿化+亮化，完善村内公厕、文化广场、消防等基础设施，提升人居环境的同时，进行美丽屋场打造，赋予旅游接待功能。

### (3) 重点项目植入





## 8. 新谭村樟水凶

### (1) 目标定位

以山区农耕文明、特色民居建筑艺术为核心，充分利用樟水凶生态自然环境和生活环境，展示传统村落文化，打造休闲乡居。

### (2) 发展策略：完善设施，以用促保

保护修缮村庄传统建筑、提升道路环境，完善消防、卫生等基础设施，提升人居环境的同时，进行美丽屋场打造。

### (3) 重点项目投入



## 9. 滑石寨村

### (1) 目标定位

以村落历史人物、特色民居建筑艺术为核心，充分利用村庄原生态自然环境，展示村落文化，打造农耕休闲传统村落。

### (2) 发展策略：完善设施，以用促保

保护修缮村庄传统建筑、改造利用现有公社，提升道路环境，完善消防、卫生等基础设施的同时，进行村庄旅游业态打造，利用溯溪项目与九龙池村打造湖南最美峡谷。

### (3) 重点项目植入



## 10. 九龙池村

### (1) 目标定位

以村落特色民居建筑艺术为核心，充分利用村庄原生态自然环境，打造高负氧离子生态休闲村落。

### (2) 发展策略：完善设施，以用促保

保护修缮村庄传统建筑，完善沿河污水处理设施、消防设施等村庄基础设施的同时，进行村庄旅游业态的打造，利用溯溪项目与滑石寨村打造湖南最美峡谷。利用优越的自然生态环境，发展中药材养生产业。

### (3) 重点项目植入



## 11. 天子山村

### (1) 目标定位

以村落环境、特色物产、特色民居建筑艺术为基础，打造“湘中药库”生态休闲村落。

### (2) 发展策略：完善设施，以用促保，发展中药材特色产业

保护修缮村庄传统建筑，完善村庄基础设施的同时，利用溯溪项目进行村庄旅游业态的打造。

联动樟南湾中药材研学基地、新化大熊山、九龙池、大青山等特色地点，进行特色项目打造。

### (3) 重点项目投入





## 十四、启动关键项目计划

县政府牵头，围绕产业发展要求，选择优质项目建立传统村落集中连片保护利用项目库，对项目库进行黑、白名单管理，优先打造“茶韵古道集中连片组团”的传统村落，带动、辐射周边村落，编制好保护利用项目，对未经专家评审和审批通过的项目不入库，未入库项目不予资金奖补。

### （一）咽喉交通联通行动

整体提升传统村落集中连片带的交通通达性及沿线区域风貌，包括完善提升村庄联通游步道、策划精品传统村落自驾游线、建设“徜徉村落”慢行道等小类。主要打通“古韵茶道集中连片组团”高城村、梅山村与黄花溪村三村的山路交通；“商贸新颜集中连片组团”黄沙坪社区与唐家观、安化第一茶厂的水上交通；“环湖赏茶传统村落集中连片组团”建设登陆码头，将水上交通与陆上交通连接。

### （二）点亮安化风雨桥行动

重点利用安化 33 座重要风雨桥，以风雨桥为节点，打造周边环境，利用新材料、新形式新建风雨桥、茶亭等设施。重点利用紧邻传统村落的国家级文物保护单位永锡桥与思贤桥、鹞子尖古道上的缘奇桥等桥。

### （三）美丽屋场行动

推动美丽屋场、千万工程等项目资金优先向传统村落倾斜，包括传

统村落景观环境提升、通组道路建设、培育和发展村落新产业，塑造传统村落美丽颜值。优先建设梅山村、思贤村等村落的环境整治提升活动。

#### **（四）老屋利用行动**

撬动社会资本，探索构建以茶厂、茶商资助为推动，房屋所有人为主体，社会力量广泛参与的老屋利用行动体系，利用老屋建设茶文化传播、展销等场所。

#### **（五）传统村落品牌行动**

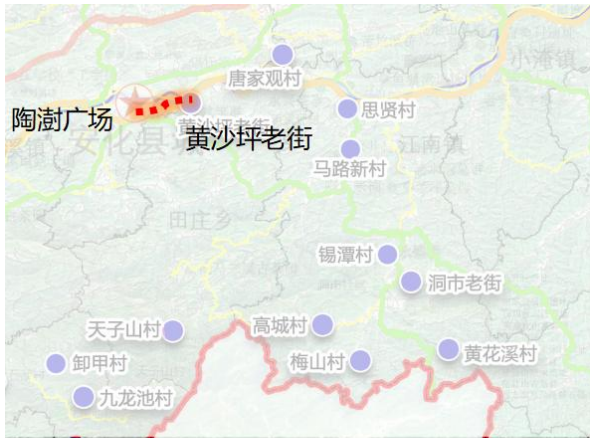
利用安化直播基地，扩大直播影响力，推荐安化传统村落品牌，包括传统村落旅游、传统村落农产品、传统村落养生、传统村落中药材研学/推广安化腊肉、安化黑茶、娃哈哈茶饮品牌等。利用闲置传统建筑建设直播基地，培育网红，带动山货出村。推进安化黑茶“全网计划”，在天猫、京东、抖音等平台全网营销，进行包装推广，提升品牌形象。

#### **（六）风雨桥修缮行动**

对安化县重要风雨桥进行保护修缮，并结合民俗文化、产业研学等活动对其进行活化利用。

#### **（七）村落激活计划**

围绕传统村落策划多种形式的活动，以激活传统村落人气、带动流量。如党建活动、研学活动、组织部分宗祠等对外开放举办居民日常聚会活动，沿途马拉松路线，带动沿途经济发展。



5公里（健康跑）



10公里（迷你跑）



21公里（半马）



42公里（全马）

## （八）村落保护行动

传统村落保护项目，包括村落形态修复、传统建筑修缮、古民居整体搬迁复建、拆违、“非遗”保护等。

## （九）基础设施完善行动

发挥乡土智慧，做到最少影响，基础设施建设要因地制宜，不能盲目模仿城市，在保护历史风貌的基础上，应充分利用传统基础设施资源，考虑风貌协调，统筹安排，敷设管线，避免多次开挖地面。

修复并充分利用传统水系，保护河道生态环境，可种水生植物进行过滤，增加卵石、砂石渗透过滤，定期清理河道，加强河岸保护，完善

排水设施，修缮水渠。

**合理地改善交通条件**，在保护村落整体风貌、传统肌理和空间格局的前提下，完善道路体系，如道路、停车设施、公交车站、旅游线路设等，村落核心应以步行为主，恢复原有路面，公共空间注重铺装，增加休息设施。

**科学地改善村落照明条件**，传统村落内照明以保障夜间交通安全为主要目的，尽量采用推进采用符合传统风貌风格、色彩的路灯，照明色彩、造型应与历史风貌相协调，要应实用、安全，功率适宜。

**落实防灾减灾措施**，将传统防灾方式与现代技术相结合，重视传统防灾减灾智慧和设施的保护与利用，充分利用天然水体，加强宣传教育，注重日常监管。

**完善基础设施、公共服务设施**，注重利用传统智慧与设施提升相结合，突破基础设施与传统村落的冲突点，如排水、飞线等，完善村落设施，提高村落发展。

**注重人居环境的改善**，维护村落环境，恢复生态环境，提高村落品质提高村民参与度，提升村民满意度，增加村民幸福感。

## **（十）人居环境改善行动**

**以源头治理循环利用的方式处理垃圾**，鼓励垃圾源头治理，完善环卫设施，对于距离城镇较远、交通不便的传统村落，可采用小型垃圾消纳处，垃圾收集点根据实际需要设置，垃圾收集点应放置垃圾桶或设置垃圾收集池（屋），引导村民注重垃圾处理。



适宜性地采用传统方式处理污水，污水排放鼓励使用传统处理方式，保留村落明渠排水，适当加以技术更新，污水处理形式应丰富多样，因地制宜。综合运用各种技术处理污水，纳入城镇污水系统。

因地制宜地传统方式处理污水，科学制定改厕计划，根据不同村落情况制定计划，合理确定改厕范围和标准，适量配建公共厕所，在传统村落内主要街巷、人流集中场所，设置公共厕所，要满足村民日常生活需要和旅游服务的要求，不具备上、下水设施的区域，宜设置可移动环保公厕。

整治房前屋后环境卫生，整治乱堆乱放，做到堆放整齐、空间有序，整治私搭乱建，拆除或修缮危房、回收空心房，整理村落空闲地、荒地、废弃地等碎片空间，腾出建设用地和发展空间，整治街巷立面，保持沿街墙面整洁，整治空中“蜘蛛网”，保持视线通透。

## **（十一）公共服务提升行动**

在城乡融合发展格局下完善村落公共服务，满足村民生活需求，坚持开放共享理念，突出村落公共设施功能的复合性,加快服务设施建设，增强区域中心功能，构建舒适便捷的传统村落生活圈。

充分挖潜，利用闲置资源提供公共服务功能，整治改造传统村落中集体产权的闲置房，开辟为各类服务场所，村落中建筑结构合理、安全的闲置老房，可进行回收，建设公共的文化性或服务性的设施，充分利用乡村旧物，丰富村落形态，注重内涵挖掘。

传承传统文化，提升养老育幼水平，结合传统建筑及历史环境要素

的修缮，有效保护和传承了传统村落的文化遗产，积极修复和发展传统农耕生产方式，发展生态农业，提升传统村落教育水平，发挥村落文化传承的载体作用。

## **十五、建设时序**

### **（一）规划分期及目标**

本次规划实施分为近中远三期，主要与《安化县国土空间总体规划（2021-2035年）》形成衔接，分别为：

#### **1. 规划近期：2024年至2025年，共2年**

主要为建设探索期。目标是探索安化县传统村落连片保护利用两大目标的实现路径，扎实启动集中连片组团建设，完成集中连片区域内重点示范项目建设，初步形成“两带三组团”发展格局与示范引领效应。持续提升区域协作水平，推动片区储备项目开展，打响安化县传统村落旅游品牌，加快传统村落文化创造性转化与创新性发展进程。

#### **2. 规划远期：2026年至2035年，共10年**

主要为深化成熟期。目标是全面激发传统村落及其辐射区域自身发展造血能力，持续推动传统村落集中连片区域内的民生改善、乡村产业振兴、生态文明建设，以活化利用项目的实施建立可持续的城乡双向流动模式，使多元主体共同分享乡村振兴红利。

### **（二）近期（建设探索期）实施要点**

## 1. 第一阶段（即日起至 2024 年底）

（1）编制完成《安化县域传统村落集中连片保护利用规划》，按照规划落实各项工作任务。

（2）开展建设工作，在县政府领导下设置传统村落集中连片建设指挥部，统筹推进项目进度。

（3）重点推进建设“古韵茶道集中连片组团”传统村落（高城村、洞市老街、黄花溪村、梅山村、锡潭村、思贤村）的保护利用项目，主要启动各村传统建筑保护修缮项目；消防垃圾污水青石板路修复人居环境提升等基础配套设施项目；集中连片道路串联、高城村水街活化提升、洞市老街商贸街打造、永锡桥活化利用等乡村特色产业奖补项目，争取初见成效。优先推进建设基础条件较好的高城村建设启动，并形成整体的保护利用示范效果。

（4）重点推进建设“商贸新颜集中连片组团”传统村落（黄沙坪社区、唐家观）的保护利用项目，主要启动各村传统建筑保护修缮项目，消防垃圾污水青石板路修复人居环境提升等基础配套设施项目，黄沙坪书社、怀旧电影院、与安化第一茶厂水上游线、唐家观沿江民宿等乡村特色产业奖补项目。

（5）完成剩余 8 个中国传统村落数字博物馆建设，加强对传统村落的宣传、保护、利用。（滑石寨、樟水幽、大安村、双烟村、金辉村、高城村、天子山村和黄花溪村）

（6）组织安化县传统工匠队伍培训班，启动传统建筑建造技艺传习培训班。

## **2. 第二阶段（2024 年初至 2025 年底）**

（1）启动其他组团“环湖赏茶传统村落集中连片组团”（大安村、马路溪村、将军村滑石寨村、九龙池村、天子山村、金辉村、双烟村、新谭村樟水幽）传统村落保护利用项目，主要启动各村传统建筑保护修缮项目；消防垃圾污水青石板路修复人居环境提升等基础配套设施项目。优先推进建设基础条件较好的大安村建设启动，并形成整体的保护利用示范效果。

（2）完成“两带三组团”建设工作，列入项目清单中的中央专项资金补助项目应全部竣工并通过县领导小组审查。

（3）补齐传统村落消防设施短板，完善消防机构，配备适用的小型消防车及各种消防设备；结合各传统村落实际情况，充分利用村内开放空间组织疏散场地和理顺疏散通道。

（4）组织上级主管部门及专家进行考察，对传统村落集中连片建设工作做出指导建议，并在此基础上推进项目整改。

## **十六、实施保障**

### **（一）实施思路**

政府引导、市场运作、社会参与、共建共赢

#### **1. 政府：兜底完善+引导促进（整合发力）**

中央、省补助资金、其他整合资金、财政资金、平台公司融资贷款。

#### **2. 市场：主体投入+投资运营（融资撬动）**



自发投入市场项目建设与运营。

### **3. 百姓：共建共享+共用共管（人间烟火）**

以主人公身份参与传统村落的各方面建设、维护、管理中，激发主动性、避免等靠要。

## **（二）资金保障**

### **1. 政府加大财政投**

在中央财政支持的资金基础上，将传统村落保护发展工作经费纳入地方财政预算，由市政府整合资金，实施安化县集中连片式的传统村落保护发展。

### **2. 多渠道融资形式**

#### **（1）旅游及扶贫专项资金**

积极争取中央各部委、湖南省等上级政府部门的财政支持，尤其是旅游系统和精准扶贫系统内的专项配套资金，用于传统村落开发建设及培训等方面。

#### **（2）乡村发展的其他专项资金**

积极争取交通建设、房屋改造、环境卫生整治等领域的专项资金，使其在使用时更为有利地服务于安化县传统村落的保护和发展。

#### **（3）外来企业投资资金**

以传统村落旅游发展吸引部分外来企业在安化县进行旅游服务设施

建设，或与当地村民形成“公司+农户”、“公司+合作社”的模式，利用外来企业资金为安化传统村落旅游发展所服务。

#### **（4）村民自有资金**

整合村民的自由闲散资金，组成农村合作社，通过入股分红等形式，投入传统村落旅游服务建设。

#### **（5）银行贷款**

鼓励有经营能力的村民通过信用贷款等方式，申请农村小额贷款，缓解资金不足的困局。

#### **（6）其他渠道来源资金**

其他渠道来源资金是在合法的前提下，上述四种渠道之外的资金来源，包括社会捐助、众筹、赞助等多种形式。

### **（三）建立共同参与机制**

搭建“党政村企”多元参与平台，着力构建共建共治共享共同体，创新配套支持政策，确保规划实施。以社会动员为基础，探索传统村落集中连片区“共同缔造”新方式；以文脉延续为目标，优化乡村建设管理新体系，建立风貌管控奖励新机制；以资源盘活为保障，激活闲置农房流转新渠道，打通产业融合发展用地实施新路径。

## **1. 深入践行共同缔造理念，构建共建共治共享格局**

### **（1）加强党建引领，提升乡村治理水平**

积极探索党建引领传统村落保护利用促进乡村振兴新路径，锻造党

建新品牌，夯实基层组织，提升引领能力，推动传统村落高质量发展、高水平建设。提升村庄党员干部“引领力”，发挥党员干部的思想引领作用，不断强化思想阵地建设，在传统村落保护利用工作中厚植文化沃土，营造浓厚氛围，激发全体村民对中华优秀传统文化的历史自豪感，并付诸传统村落保护利用实践。注入传统村落振兴“源动力”，以党建促振兴推动村庄迈上高质量发展新台阶，探索党建引领下的“农户+合作社+龙头企业+文旅”模式，打造乡村文化旅游等品牌产业项目，引导资源进村、资金进村、焦点进村，努力提升村级集体经济和村民收入，凝聚起传统村落的强大新动力。

## **（2）成立合作组织，激发村民内生动力**

坚持农民的建设主体、治理主体、受益主体地位，把村民对美好生活的向往化为推动传统村落保护和乡村振兴的动力，把维护村民根本利益、促进村民共同富裕作为出发点和落脚点。强化村民在工作实践中的关键作用，确保传统村落可持续发展路径行稳致远。对接农民群众“真需求”，紧密围绕农民群众生产生活中的迫切需要，谋划传统村落保护利用整体方案，精准对接农民期盼，化解农民现实困难，让广大农民对传统村落保护有认同感、归属感和责任感，形成政府主导和农民主体有机统一。建立保护利用“自组织”，激活农民主体意识、角色意识、自主意识，引导农民自行建立覆盖传统村落保护利用全过程的“自组织”，逐步提高传统村落保护利用实施过程的精细化、制度化、规范化水平，引导农民积极参与农房风貌整治工作，探索传统村落保护利用中自我造血能力提升的模式。

### **（3）引导多方参与，“党政村企”深度共建**

积极建立由党组织领导下的政府、农民、企业和社会团体等多方参与的传统村落保护利用共建平台，充分发挥桥梁纽带作用，开展传统村落保护利用技术、管理、营运、法规等培训，组织企业展示和商务交流交易活动，探索适用于新时期传统村落的“多元参与、资源共享、共生共融”新路径。完善政策引导机制，以传统村落集中连片保护利用示范为契机，及时传递、宣讲传统村落保护利用的法规、政策、信息，确保村落保护利用在正轨、有质量。

## **2. 深度融合设计下乡模式，完善建设管理保障体系**

### **（1）创新思维下乡，构建全程质量管理闭环**

深度融合设计下乡模式，以系统性思维理念为指导，构建贯穿建前、建中、建后的全流程建设质量管理闭环体系。强化建前评估，以评估促建设，以设计保质量；完善建中管理，注重过程服务，提质施工队伍专业技术水平；优化建后运维，引入数字化管理技术，提升维护运营效能。

### **（2）专业人才下乡，定点驻村提供陪伴服务**

运用“回家设计”的方法。设计师驻场设计，并参与到具体的建造过程中。在建造的过程中设计与工匠紧密结合，设计指导工匠施工过程将工匠的技艺充分体现设计意图。通过长期的驻场设计，使设计工作与自然生活融合为一体。

## **（四）创新农村土地与产权制度**



对于人口低密度区域，农村土地面临的主要问题是空置的宅基地和房屋如何实现流转；而对于人口高密度区域，除了空置的宅基地和房屋流转，还要解决现有居民的居住问题。

需注意的是，结合土地政策设计，对传统村落居民结构的改变，应当遵循村民自愿的基本原则，并且应当是循序渐进的。通过对居民社会的逐步更新，既可以延续当地的生活与文化，又可以为乡村不断注入活力。

## **1. 土地支持政策**

充分利用非耕农用地盘活存量资源。对传统村落重点项目用地优先列入年度用地计划，整合周边辐射村的土地资源，优先集聚，统一使用，统筹分类予以支持。

## **2. 传统建筑长租政策**

政策设计：允许传统村落之外的企业或个人长期（20—30年）租用传统村落民居进行改造和经营。可以以村集体或村民个体的名义签订租赁协议，一次性付清租金。租期满后宅基地及房屋归还原所有者。

政策特点：优点是与现行土地制度冲突最小，同时产权人的权益得到保障；问题是租赁模式对于部分潜在投资者的吸引力不足。

## **3. “房、地分离”的民居买卖政策**

政策设计：探索传统村落产权“房、地分离”政策，即土地产权归集体所有，而集体土地上的房屋可以归投资者所有。对于一般性建筑及被

省级以下政府批准为控保建筑的传统民居，允许买卖，但买家必须与有关政府部门签订具法律效力的经济协议，按照古建筑修复、维护的要求对传统民居进行原址修复、维护。在宅基地属于村民集体所有的性质不改变的情况下，发放房屋产权证。

政策特点：优点是投资者可以获得相对完整的产权保障，能够提高对投资者的吸引力；问题在于对现有土地制度突破更大。

## **十七、案例借鉴**

### **（一）浙江湖州市德清县莫干山裸心谷**

#### **1. 概况**

裸心谷拥有 30 栋树顶别墅，40 栋夯土小屋，共计 121 个客房，投资约 1.5 亿元。2011 年 10 月，裸心谷正式对外营业，此后常年保持高订房率，平均一张床位一年贡献税收达 10 万元。2017 年，“裸心谷”一张床全年贡献税收 14 万元。解决了当地 260 多名村民的就业问题，带动周边相关产业发展，如竹林鸡、笋干等当地特产销量急剧上升。

#### **2. 供地方式**

作为全国首家尝试点状供地的项目，裸心谷的每一栋建筑都顺应自然地势，采取低密度、小规模、点状建设的方式。“裸心谷”项目总用地 380 亩，其中 30.45 亩的建设用地全部按商业旅游用地进行点状供地，其余水面、茶园、竹林等采用租用方式进行保障，未占用一分耕地。

#### **3. 模式借鉴**

通过“点状供地+租用周边农用地”的模式，大大节约了用地指标，保持生态原貌，降低了开发商成本。

## **（二）浙江湖州市德清县莫干山裸心堡**

### **1. 概况**

裸心堡是“裸心”品牌旗下打造的一个度假村，投资规模 2-3 亿。2017 年 2 月开业，位于莫干山顶，主体建筑是一座百年古堡。拥有 30 间厢房、30 间崖景套房、25 间奢华小院、10 间城堡套房，共计 95 个房间。

### **2. 供地方式**

采取“点状供地、垂直开发”的方式，将项目用地分为永久性建设用地和生态保留用地，其中永久性建设用地建多少供多少，剩余部分可以只征不转，以租赁、划拨、托管等方式供项目业主使用。裸心堡项目总面积约 450 亩，新增建设用地仅 12 亩，其余八成的建筑是租用原有建筑改造而成，其中古堡与莫干山管理局签了 40 年租期，园区内的 200 多亩山林，从村民手中流转。

### **3. 模式借鉴**

通过“租用闲置农房+点状供地+山林地流转”的模式，充分实现了特色资源的价值，节约了大量用地指标。

## **（三）浙江湖州市德清县莫干山“醉清风”度假酒店**

### **1. 概况**

全国农村集体经营性建设用地入市的“第一宗”交易。从 2015 年 8 月 24 日项目业主取得该宗集体经营性建设 用地的使用权，当天，县农业银行还给予赵建龙贷款授信，并 发放贷款 180 万元。这也是全国第一笔集体经营性建设用地使 用权抵押贷款。2018 年 9 月迎来首批游客，项目累计投入资金 5000 余万元，预计年均纳税可达 260 万元。

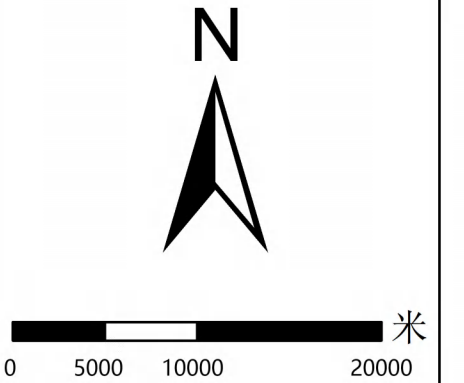
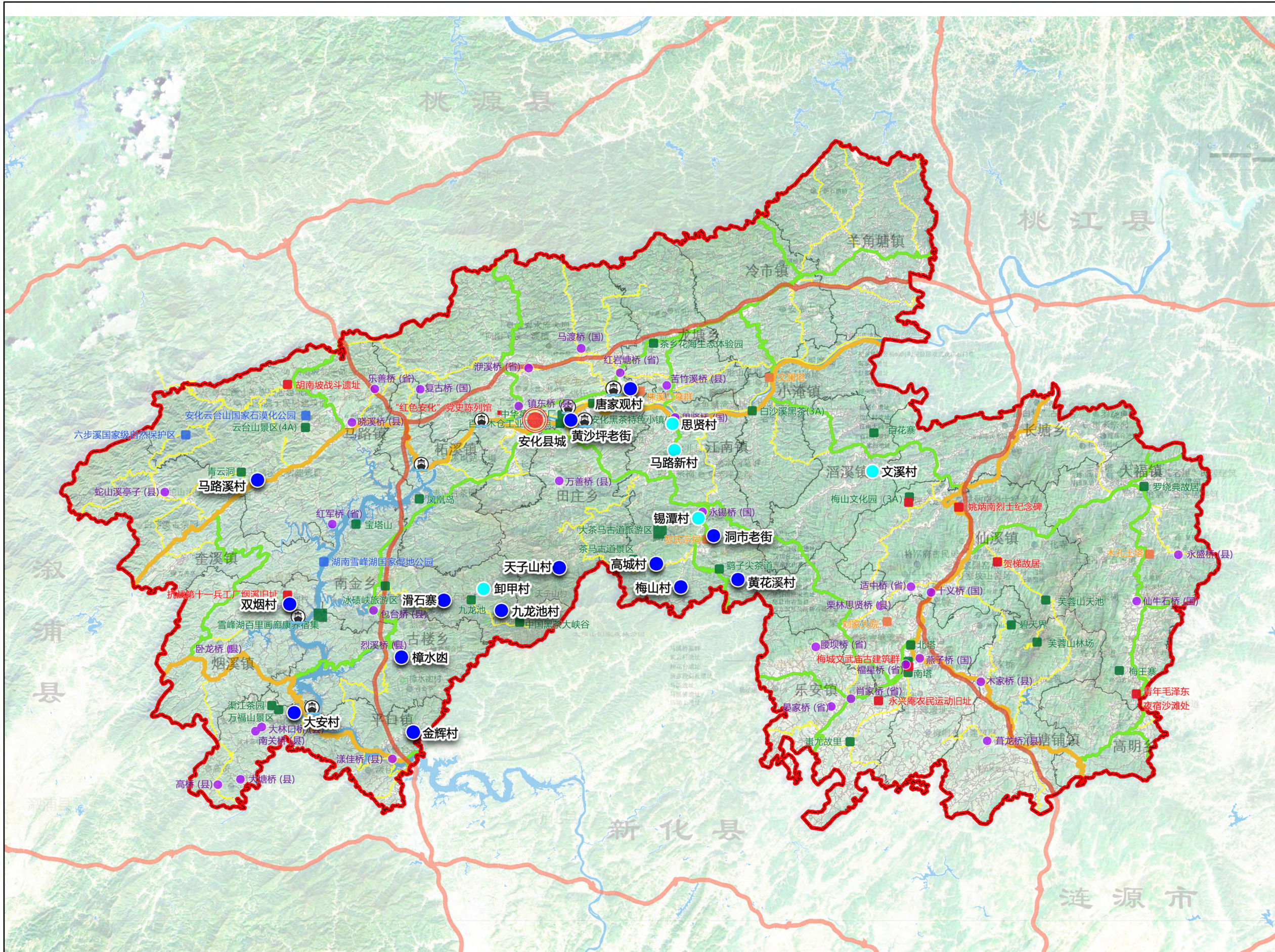
## **2. 供地方式**

莫干山镇仙潭村以 307 万元的价格，将原本废弃多年的乡镇企业地块使用权出让给“醉清风”度假酒店，土地用途为商业服务业设施用地，土地使用权出让年限为 40 年。

## **3. 模式借鉴**

通过“集体经营性建设用地出让”的方式，激活了闲置的土地资源，促进了乡村产业升级。

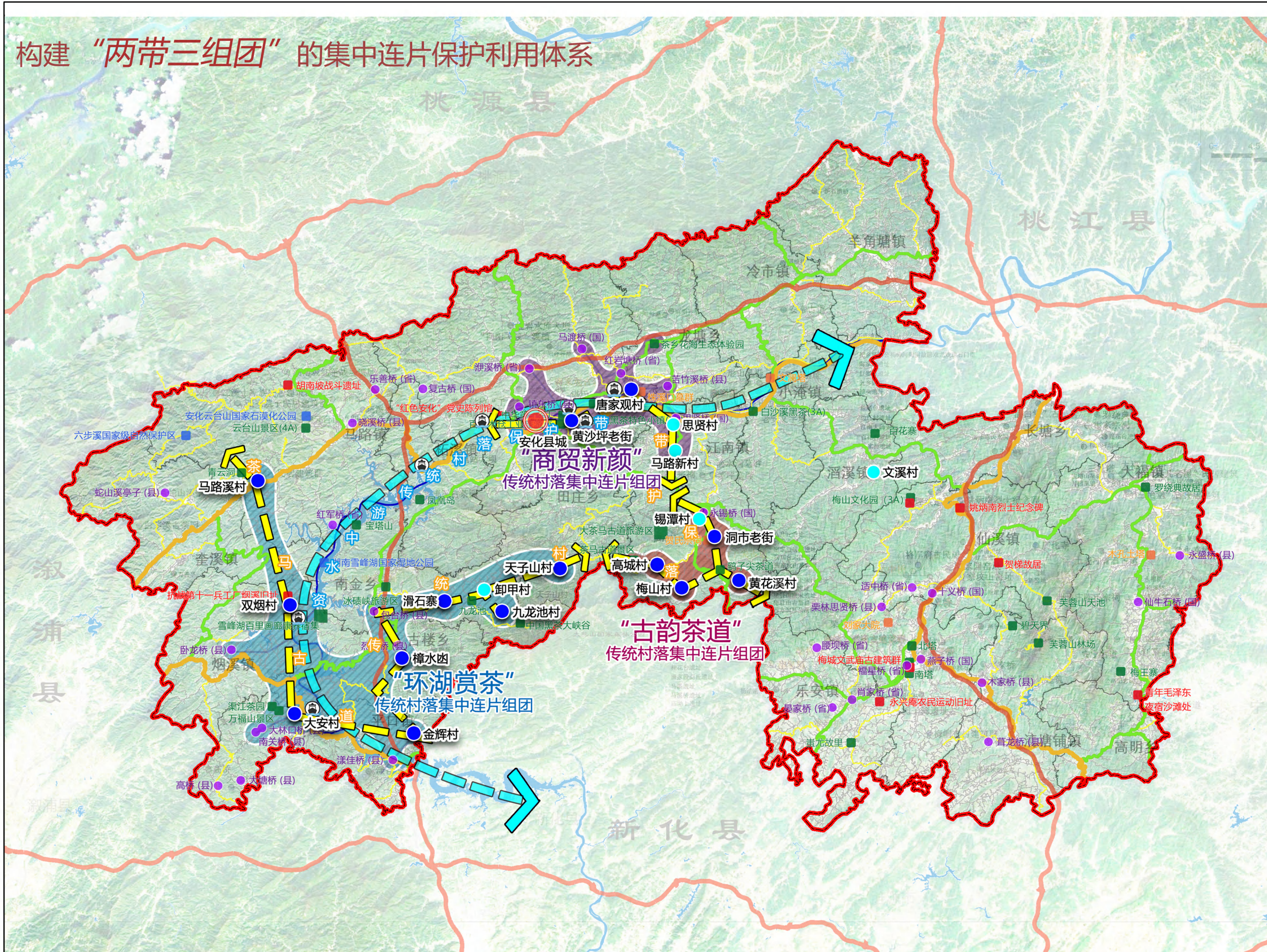




- 图 例
- 中国传统村落
  - 安化县传统村落
  - 风雨廊桥
  - 国家公园/自然保护区
  - 自然景点、景区
  - 红色景点、景区
  - 人文景点、景区
  - 高速
  - 省道
  - 县道
  - 乡道
  - 村道



构建“两带三组团”的集中连片保护利用体系



图例

- 中国传统村落
- 安化县传统村落
- 风雨廊桥
- 国家公园/自然保护区
- 自然景点、景区
- 红色景点、景区
- 人文景点、景区
- 高速
- 省道
- 县道
- 乡道
- 村道
- 资水中游传统村落保护带
- 茶马古道传统村落保护带
- “古韵茶道”组团
- “商贸新颜”组团
- “环湖赏茶”组团



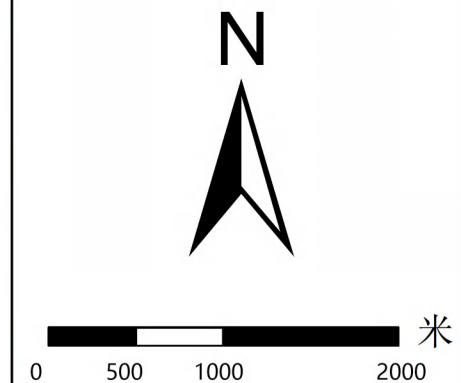
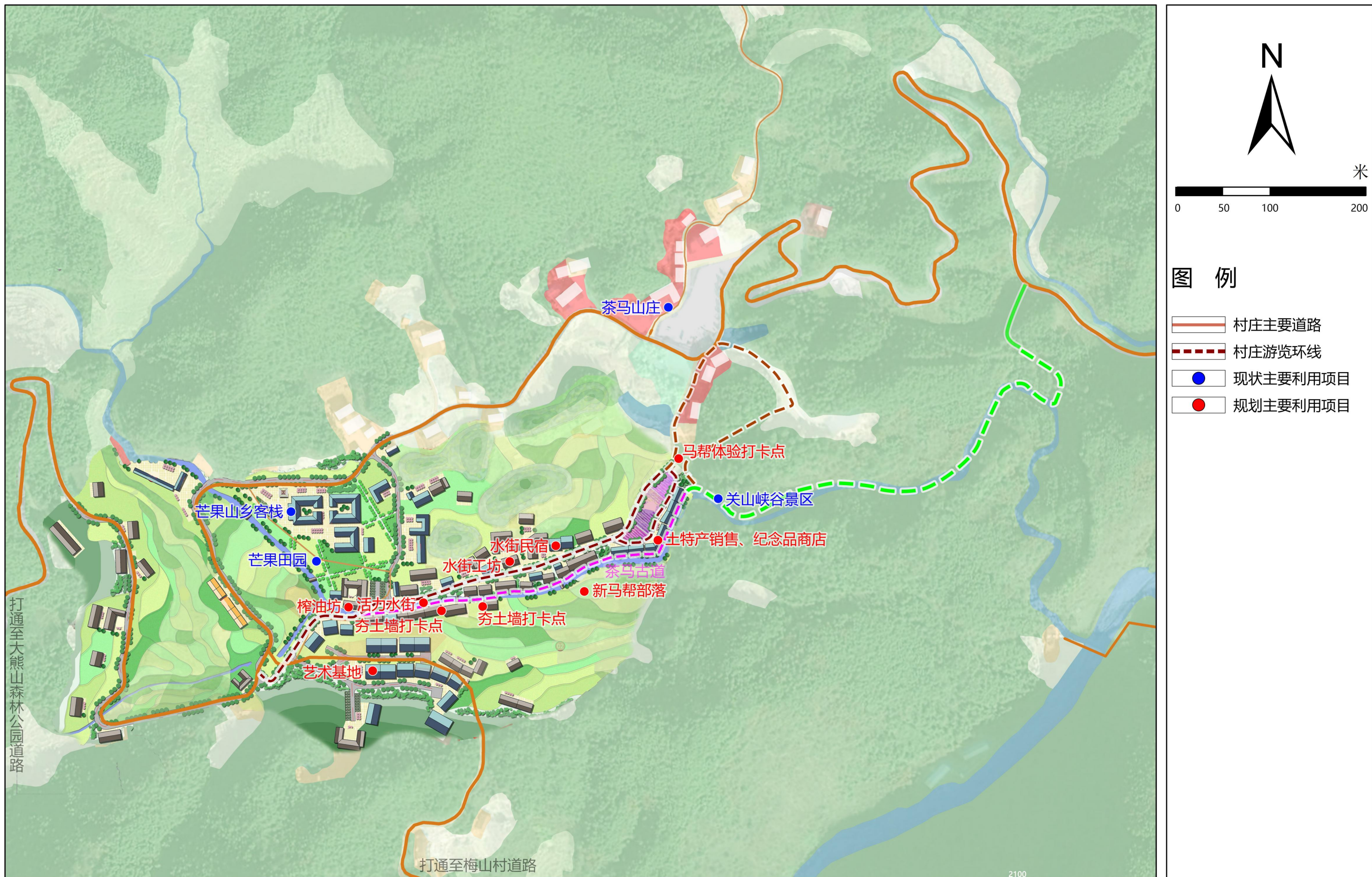


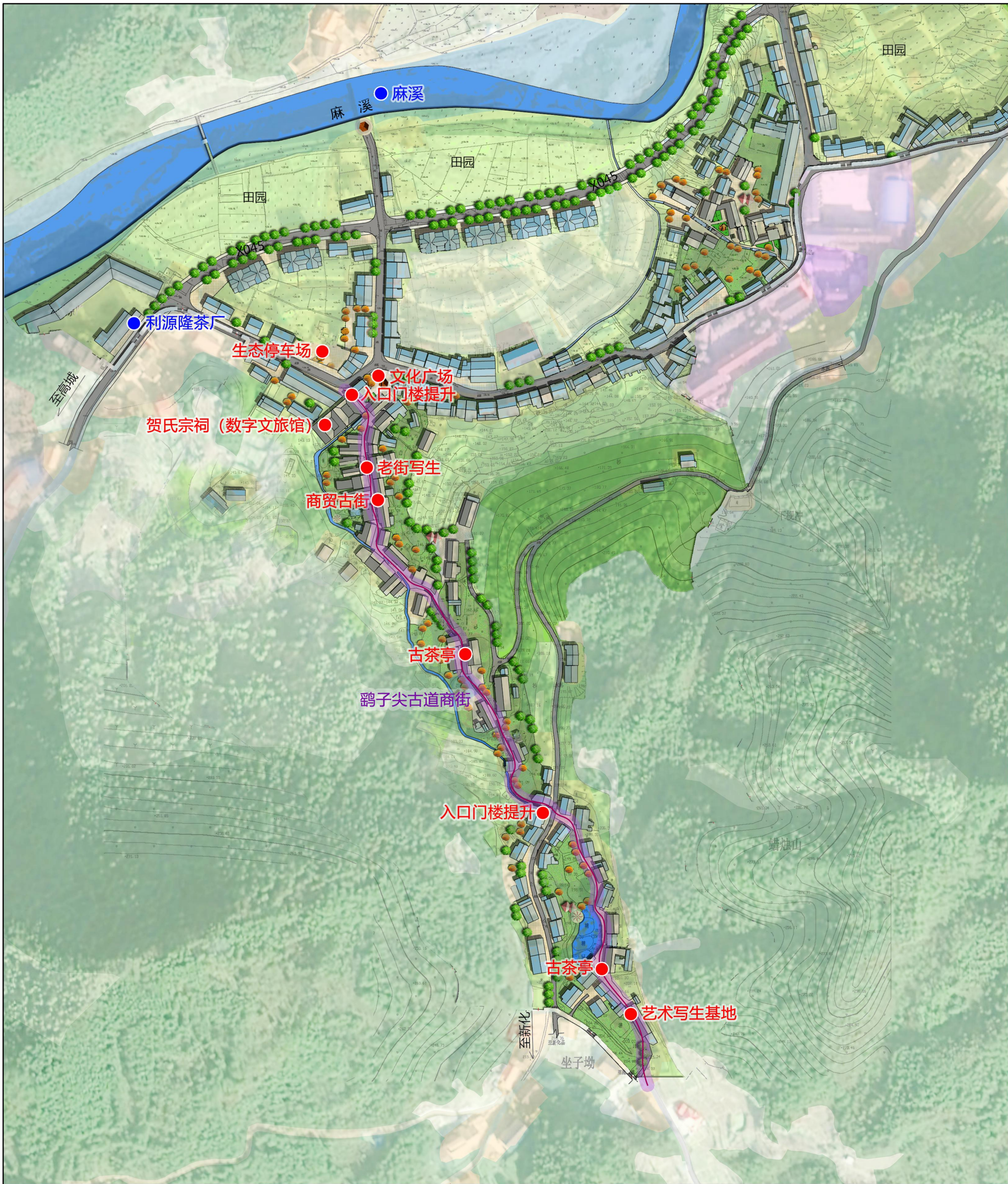
图 例

- 中国传统村落
- 安化县传统村落
- 历史文化资源
- 古树名木
- 景区景点
- 省道
- 县道
- 乡道
- 村道
- 鹞子尖古道
- 集中连片连通道路



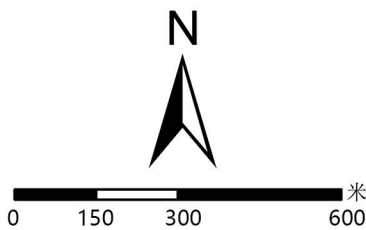




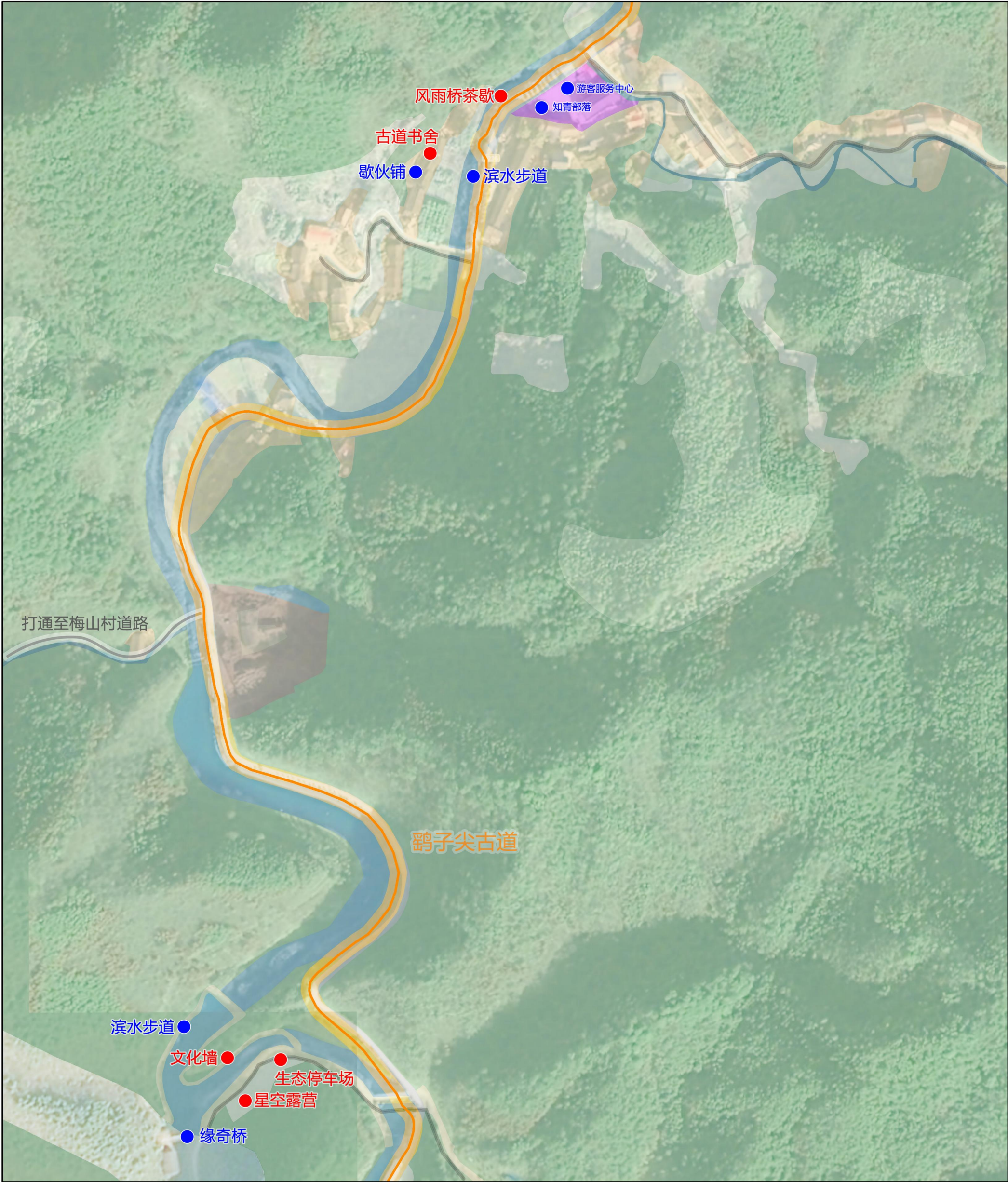


图例

- 现状主要利用项目
- 规划主要利用项目
- 鸽子尖古道

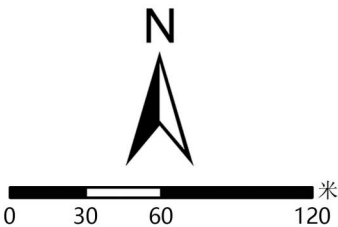






图例

- 现状主要利用项目
- 规划主要利用项目
- 鹞子尖古道







0 125 250 500 米

## 图 例

- 村庄主要道路
- 集中连片连通道路
- 规划主要利用项目



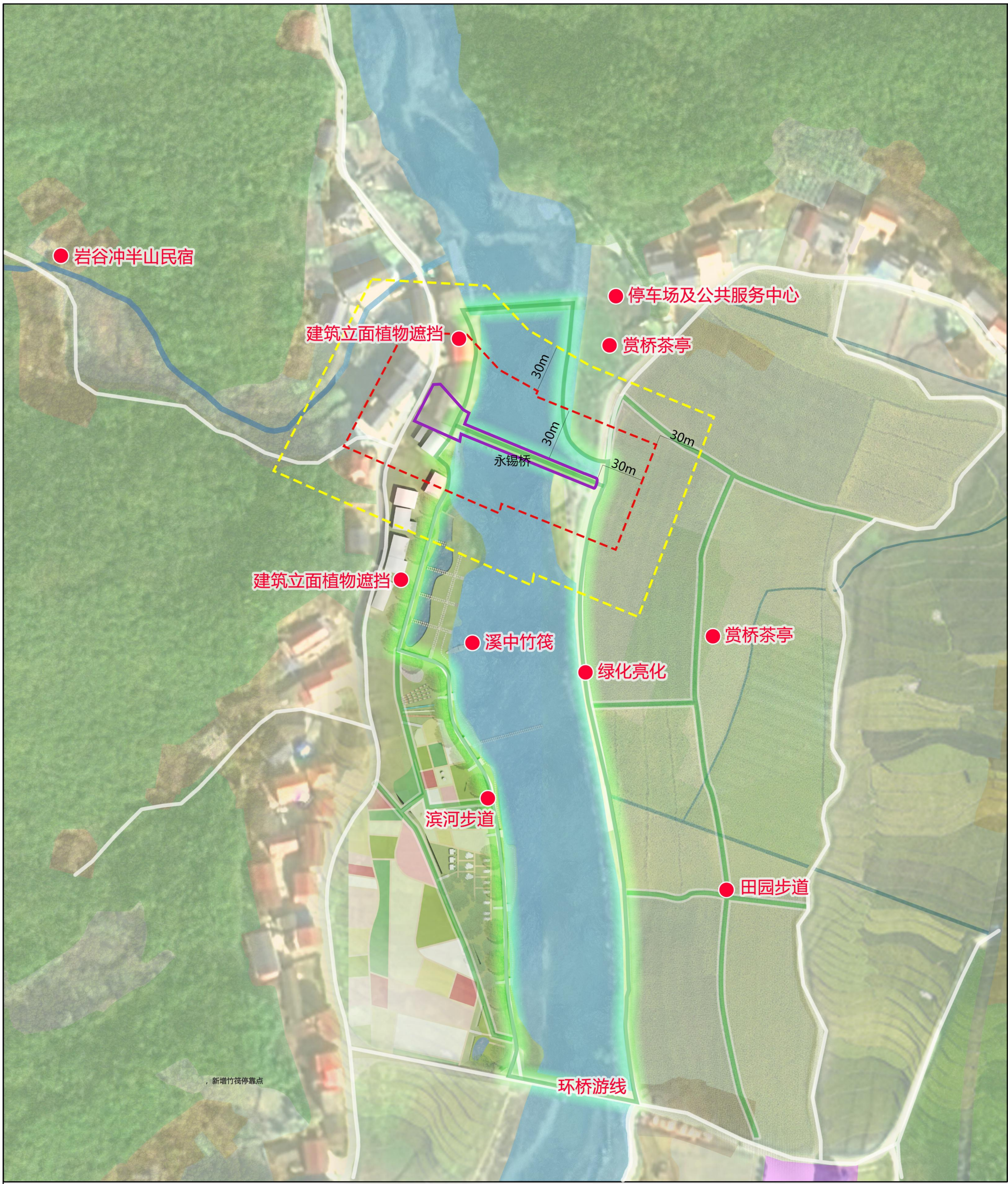
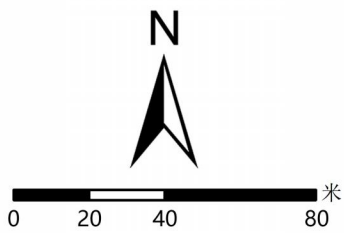


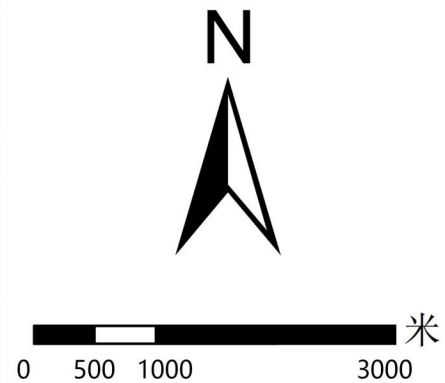
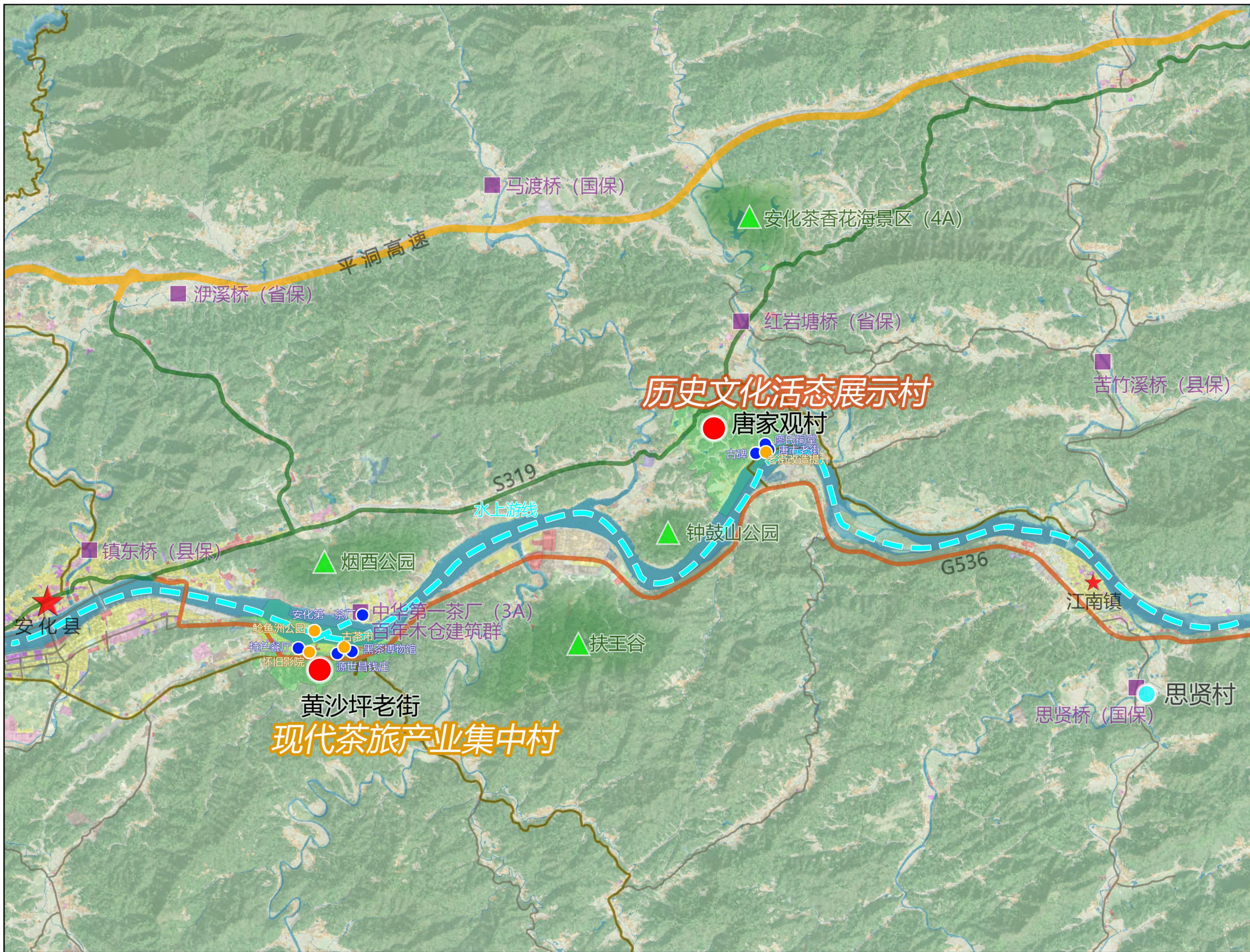
图  
例

- 永锡桥文物本体
- 永锡桥保护范围
- 永锡桥建设控制地带

- 规划主要利用项目
- 环桥游线
- 田园游线

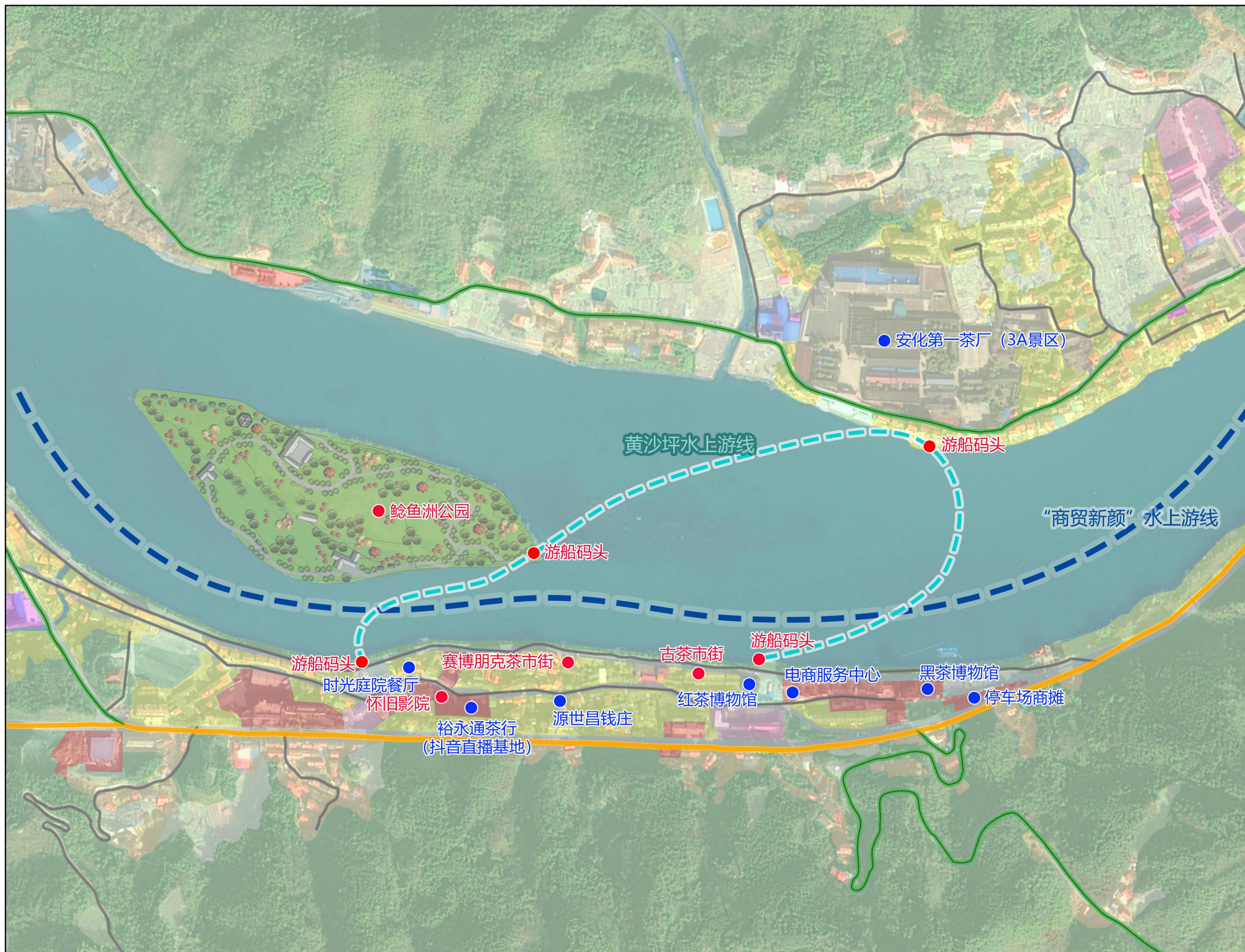






- ### 图 例
- 中国传统村落
  - 安化县传统村落
  - 历史文化资源
  - ▲ 自然资源
  - 高速
  - 国道
  - 省道
  - 县道
  - 乡道
  - - - 水上游线
  - 现状主要利用项目
  - 规划主要利用项目





0 50 100 200 米

### 图例

- 村庄主要道路
- 水上游览路线
- 现状主要利用项目
- 规划主要利用项目



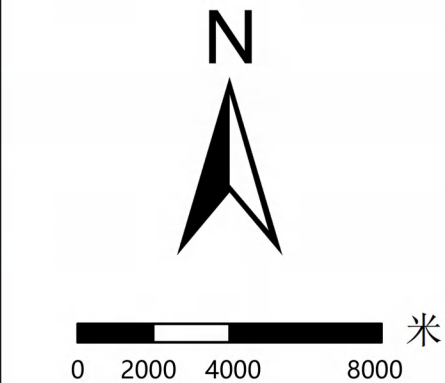
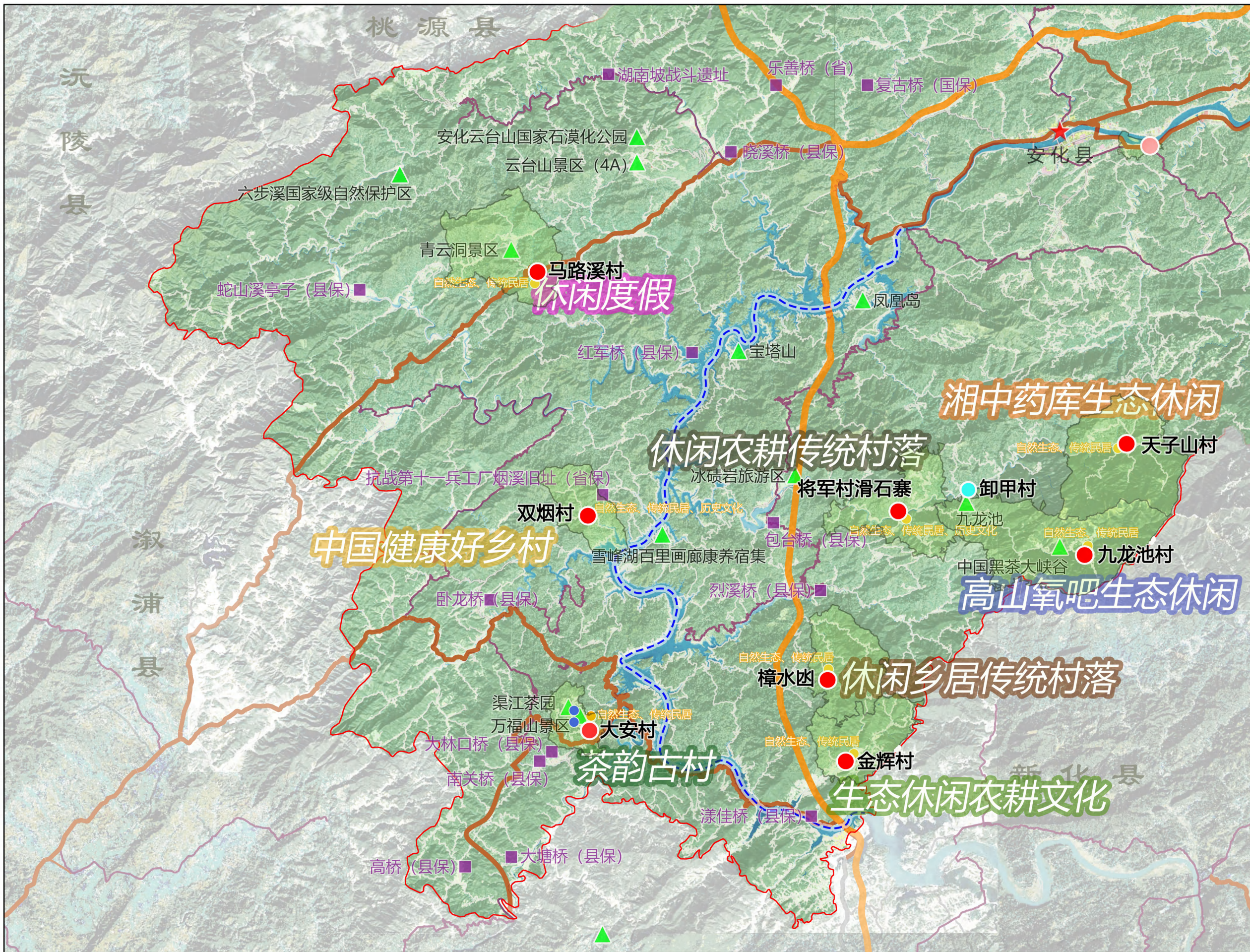


0 25 50 100 米

## 图 例

- 村庄主要道路
- 茶盐古道
- 现状主要利用项目
- 规划主要利用项目





- 图 例
- 中国传统村落 (Traditional Chinese Village)
  - 安化县传统村落 (Anhua County Traditional Village)
  - 历史文化资源 (Historical and Cultural Resources)
  - 自然资源 (Natural Resources)
  - 高速 (Expressway)
  - 国道 (National Road)
  - 县道 (County Road)
  - 乡道、村道 (Township Road, Village Road)
  - 水上游线 (Water Tourism Line)
  - 现状主要利用项目 (Current Main Utilization Project)
  - 规划主要利用项目 (Planned Main Utilization Project)



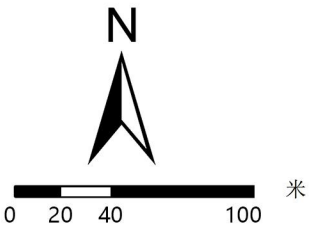






图  
例

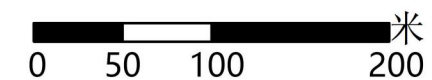
● 规划主要利用项目











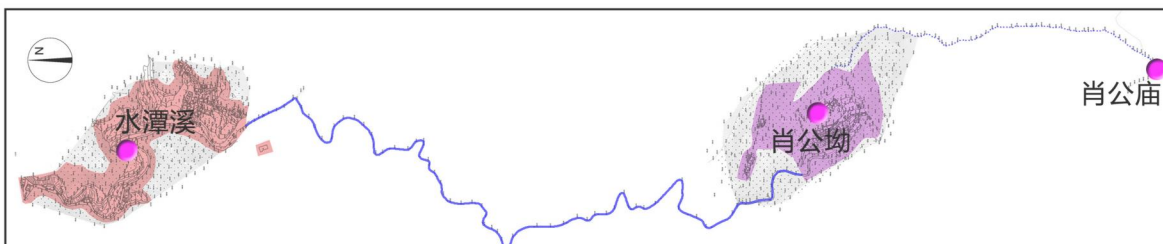
## 图例

● 规划主要利用项目





位置示意图



0 20 50 100 米

图例

规划主要利用项目





0 20 50 100 米

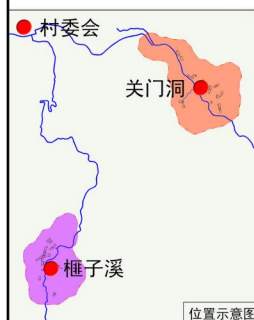
## 图例

● 规划主要利用项目









0 50 100 150 米

图 例

● 规划主要利用项目