

# 乡村老龄化背景下浙江省农村传统民居适应性改善更新研究

陈艺蕾, 都 铭\*

浙江理工大学建筑工程学院, 浙江 杭州

收稿日期: 2026年3月13日; 录用日期: 2026年4月30日; 发布日期: 2026年5月13日

## 摘 要

随着农村人口外流与人口结构老龄化加剧, 传统民居的使用主体和维护模式发生显著变化, 对建筑保护与居住适应性提出新的挑战。研究以浙江省22个传统村落为案例, 通过实地调研、半结构访谈, 分析老龄化背景下传统民居的居住适应性修缮现状。研究结果显示: (1) 老年群体已成为传统民居的主要使用者, 代际传承能力下降, 未来存在空置风险; (2) 传统民居在空间使用、基础设施及建筑安全方面存在一定不足, 部分居民通过自发性修缮改善居住条件, 但缺乏技术指导导致传统建筑风貌受损; (3) 传统民居居住适应性修缮呈现三种模式: 原真保持型、适度更新型与功能替代型, 其在传统风貌保留与居住舒适性之间存在明显差异。基于此, 本文提出建立技术引导机制、完善资金支持体系及强化社区参与的对策, 以更好实现传统民居的居住适应性修缮。研究为传统民居活态保护与乡村振兴提供了实证参考。

## 关键词

乡村老龄化, 传统民居, 居住适应性, 自发性修缮

# Research on Adaptive Improvement and Renewal of Traditional Chinese Dwellings in Zhejiang Province under the Background of Rural Aging

Yilei Chen, Ming Du\*

School of Civil Engineering and Architecture, Zhejiang Sci-Tech University, Hangzhou Zhejiang

Received: March 13, 2026; accepted: April 30, 2026; published: May 13, 2026

\*通讯作者。

文章引用: 陈艺蕾, 都铭. 乡村老龄化背景下浙江省农村传统民居适应性改善更新研究[J]. 老龄化研究, 2026, 13(5): 1-7. DOI: 10.12677/ar.2026.135218

## Abstract

With the acceleration of rural population outflow and an aging demographic structure, the primary users and maintenance models of traditional dwellings have undergone significant changes, posing new challenges to architectural conservation and residential adaptability. This study takes 22 traditional villages in Zhejiang Province as cases, employing field surveys and semi-structured interviews to analyze the current status of residential adaptability renewal in traditional dwellings under the context of population aging. The research findings indicate that: (1) The elderly population has become the primary users of traditional dwellings, with a decline in intergenerational transmission capacity, leading to potential vacancy risks in the future; (2) Traditional dwellings exhibit certain deficiencies in spatial utilization, infrastructure, and building safety. Although some residents have improved living conditions through spontaneous renovations, the lack of technical guidance has resulted in damage to the traditional architectural style; (3) The residential adaptability renewal of traditional dwellings presents three models: authenticity preservation type, moderate renewal type, and functional substitution type, which show significant differences in the preservation of traditional features and residential comfort. Based on these findings, this paper proposes establishing technical guidance mechanisms, improving financial support systems, and strengthening community participation to better achieve residential adaptability renewal in traditional dwellings. This study provides empirical references for the living preservation of traditional dwellings and rural revitalization.

## Keywords

Rural Aging, Traditional Chinese Dwellings, Residential Adaptability, Spontaneous Renovation

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

传统民居是中国乡村最为广泛的建筑类型, 不仅承载居民日常生活功能, 也保存丰富的历史文化信息和地域建筑特色。近年来, 保护传统民居是乡村振兴的重要议题。国家出台《乡村振兴战略规划(2018~2022年)》[1]等文件, 强调在活态使用中保护传统民居和历史文化, 为民居保护提供了制度和资金保障。2023年, 财政部、住房城乡建设部共同组织开展了传统村落集中连片保护利用示范工作[2]。浙江省政府也高度重视传统村落的保护利用工作, 近年来持续加强对历史文化村落的保护支持, 但是政府文保部门的专项资金补助只用于修缮列入各级文物保护单位、历史建筑的传统民居[3], 因此自上而下的拨款难以保护所有建筑, 需要靠居民自己来保护修缮。

然而, 随着城镇化加速, 大量青壮年外出务工或定居城市, 传统村落人口持续减少, 老龄化趋势明显。这一人口结构变化不仅改变了村落社会结构, 也影响民居使用方式、维护行为及保护状况。在许多村落中, 留守老人已成为主要居住群体, 其经济能力、修缮能力和代际传承意愿有限, 导致自发性修缮行为既维持使用功能, 又可能破坏传统建筑风貌。

现有研究多从历史风貌保护[4]-[6]、建筑技术修复[7][8]和旅游开发利用[9][10]等角度探讨农村传统民居的保护与利用问题, 而从人口老龄化视角分析传统民居居住适应性修缮的研究仍相对不足。基于此, 本文以浙江省传统村落为例, 结合实地调研, 分析老龄化背景下民居使用状况、自发性修缮行为及更新

模式, 旨在为传统民居活态保护和乡村振兴提供参考。

## 2. 研究对象

研究以浙江省为案例区域, 依据浙江省历史文化村落“五核、三片、两点”的总体格局[11], 为保证样本规模与统计可靠性, 从各分区内选取现存非闲置传统民居数大于 100 且常住人口数排名靠前的村落作为调研样本(图 1), 人口数多表明村民对村落的依赖度较高, 更有可能主动参与传统民居的保护。绍兴市柯桥区紫洪山村、绍兴市新昌县南山村、绍兴市新昌县西坑村、金华市兰溪市诸葛八卦村、金华市兰溪市长乐村、丽水市缙云县河阳村、丽水市莲都区下南山村、杭州市桐庐县荻浦村、杭州市桐庐县环溪村等 22 个传统村落的传统民居作为调研对象(表 1)。共探访 131 户传统民居, 访谈村民 93 位、村委官员 11 位、镇政府工作人员 2 位、景区工作人员 3 位、维修人员 1 位。调研内容包括空间功能、使用情况、修缮情况、安全隐患、设施配置及居住者特征等。

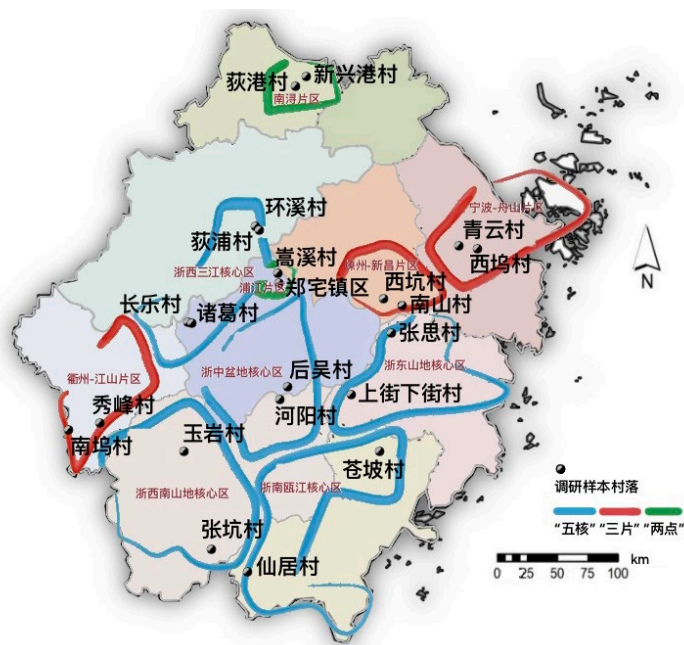


Figure 1. Distribution diagram of sample villages  
图 1. 样本村落分布示意图

Table 1. Zhejiang traditional residential architecture regional division and survey case villages  
表 1. 浙江省传统民居分区及调研案例村落

总体格局	分区	代表性村落
“五核”	浙东山地核心区	天台县平桥镇张思村、仙居县皤滩乡上街下街村
	浙西三江核心区	兰溪市诸葛镇诸葛村、金华市兰溪市长乐村、桐庐县江南镇荻浦村、杭州市桐庐县环溪村
	浙中盆地核心区	缙云县新建镇河阳村、永康市前仓镇后吴村
	浙西南山地核心区	丽水市松阳县玉岩镇玉岩村、丽水市景宁县大地乡张坑村
	浙南瓯江核心区	永嘉县岩头镇苍坡村、温州市泰顺县罗阳镇仙居村

续表

“三片”	衢州 - 江山片区	江山市凤林镇南坞村、衢州市江山市张村乡秀峰村
	嵊州 - 新昌片区	绍兴市新昌县镜岭镇西坑村、绍兴市新昌县儒岙镇南山村
	宁波 - 舟山片区	宁波市奉化区西坞街道西坞村、奉化市萧王庙街道青云村
“两点”	浦江片区	浦江县白马镇嵩溪村、浦江县郑宅镇郑宅镇区
	南浔片区	南浔区和孚镇荻港村、湖州市南浔区旧馆镇新兴港村

### 3. 传统民居居住适应性修缮现状

#### 3.1. 居住主体与代际传承危机

传统民居的使用主体呈现出明显的老龄化特征。调研数据显示, 在所有受访村民中, 60 岁以上老年人占比达 84%, 成为传统民居的主要居住与使用群体。年轻人口外出就业比例较高, 导致传统民居的长期居住人口持续减少, 村庄整体呈现老龄化的居住格局。

从居住主体结构来看, 目前传统民居的使用者主要可分为四类: 一是长期居住在村内的本村留守老人, 是传统民居最主要的使用者; 二是少量返乡发展的本村中青年, 依托民居开展餐饮、民宿等经营活动; 三是部分来自城市的退休居民, 通过租赁方式在乡村长期居住; 四是外来经营者租用沿街民居开展商业活动。其中, 以留守老人为主的居住结构决定了传统民居的使用方式更偏向于基本生活需求, 而对建筑维护、功能更新及空间改造的投入相对有限。

与此同时, 传统民居的代际传承能力明显减弱。调研结果显示, 约 75% 的受访者表示未来没有明确的房屋修缮计划, 66% 的受访者不愿意学习或参与传统民居修缮技术。这表明多数老年居民仅维持最低程度的日常维护, 以满足自身有限年限的居住需求。一旦老年群体逐渐减少, 大量传统民居可能面临空置甚至废弃的风险。因此, 人口老龄化不仅改变了传统民居的使用主体, 也在一定程度上削弱了其代际传承的可能。

#### 3.2. 居住功能与建筑安全困境

在空间功能方面, 传统民居整体仍能够满足基本居住需求, 但其空间使用结构已有变化。调研发现, 居住与交通空间使用频率较高, 公共活动空间明显缺失, 部分传统功能空间逐渐被储藏或杂物堆放所替代。此外, 一些原有功能空间在使用过程中被简化或转化为辅助空间, 传统民居的空间组织模式逐渐趋于单一化。

在基础设施方面, 传统民居的基本生活条件已有一定改善。样本民居中, 供电系统已实现全覆盖, 供水系统覆盖率约为 90%。卫生设施方面, 约 80% 的民居内部设置了现代卫生设施, 约 10% 仍保留传统卫生设施, 另有约 10% 未配置卫生设施。然而, 在采暖与热环境调节方面仍存在明显不足, 约 50% 的民居配置了空调或采暖设备。由于传统木构建筑围护结构保温隔热性能较弱, 一些居民通过在室内局部增设水泥墙或使用密闭性较强的材料以改善室内环境, 并在改造后的空间内安装空调设备; 也有部分居民在传统民居旁新建砖混结构房屋以满足现代居住需求。

在建筑安全方面, 传统民居普遍存在结构老化问题。统计结果显示, 约 40% 的样本民居存在明显安全隐患, 主要表现为屋面破损、木结构构件腐朽、墙体开裂以及电路老化等情况。其中屋面老化最为普遍, 由于瓦屋面长期受风雨侵蚀, 容易出现瓦片松动或破损, 从而引发渗漏问题。与此同时, 木结构梁柱在长期潮湿环境影响下可能出现腐朽或变形, 如未及时修复将进一步影响建筑整体结构稳定性。随着电器使用量增加, 部分传统民居原有电路系统已难以满足现代生活需求, 一些私拉电线或临时线路现象

也增加了安全隐患。

总体而言，传统民居在基本居住功能方面尚能维持，但在建筑安全、设施品质及环境舒适性等方面仍与现代居住标准存在一定差距。

### 3.3. 自发性修缮行为与居住适应性

在缺乏系统维护和专业技术指导的情况下，传统民居的日常修缮主要依赖居民自发完成，其主要目的是延长建筑使用寿命、提升居住舒适性和满足日常生活功能。调研显示，居民自发修缮主要集中在屋顶、木柱、墙体、门窗及楼梯等关键结构部位。在屋顶方面，约 62%的民居进行了局部修复，其中 40%采用传统瓦片，其余使用现代材料如水泥瓦或金属瓦，以应对渗漏问题。木结构构件的维护主要包括局部加固、防腐处理及少量以砖柱替代木柱，约 35%的民居实施了此类措施。墙体修补和粉刷也是常见的维护方式，约 60%的民居仍采用传统砂灰涂料，约 25%使用现代水泥砂浆或瓷砖覆盖。门窗修缮呈现两极分化：部分民居保留传统木窗，而约 30%的民居选择铝合金或 PVC 门窗。楼梯及地面改造主要针对安全性和舒适性，约 20%的民居对楼梯进行加固，约 25%的民居铺设现代瓷砖或木地板。

自发性修缮呈现出明显的实用性特征，居民更关注居住便利和安全，而非严格维护建筑历史风貌。材料和施工方式的多样化既满足了功能需求，也在一定程度上破坏了建筑原有格局和外观。不同家庭因经济能力、技能水平和个人偏好选择修缮方式，缺乏统一标准和技术指导，使得修缮效果差异显著。尽管自发修缮能够延长建筑寿命和改善居住条件，但使用不匹配材料或施工方法可能削弱木结构稳定性、改变空间格局，甚至增加安全隐患。因此，自发性修缮在维持民居使用功能的同时，因缺乏规范引导而采取的改造措施，也对建筑的历史风貌构成了潜在威胁。

### 3.4. 居住适应性修缮模式及评价

基于调研结果分析，传统民居的居住适应性修缮可分为三类：原真保持型、适度更新型和功能替代型。

**原真保持型：**民居主体结构 and 建筑风貌保持完整，居民修缮多采用传统材料与工艺，如瓦片更换、木柱局部加固以及砂灰墙面修补等。这类民居在保留传统建筑特色方面水平较高，整体风貌和空间格局相对完整，但现代生活设施配置有限，居住舒适性相对较低，难以充分满足老龄人口日常生活的便利需求。

**适度更新型：**民居在保留主体结构的基础上，对部分空间和设施进行现代化改造，例如局部更新卫生设施、调整室内布局以及屋面或墙体必要修缮。这类民居在居住舒适性方面有所提升，同时仍能保留主要的传统建筑特征，传统风貌受到的影响较小，是乡村地区传统民居最为合适的更新模式。

**功能替代型：**民居以大规模现代化改造为特征，例如新建砖混结构房屋替代原有空间、使用铝合金门窗、地面铺设现代瓷砖等。这类民居居住功能全面提升，采暖、供水、卫生设施完善，但传统建筑形态和历史风貌受到较大影响，传统文化信息保留程度较低，对乡村文化传承存在一定挑战。

综合比较三类更新模式可见，在提升居住功能和保留传统风貌之间存在明显矛盾。原真保持型偏重风貌保护但舒适性有限，功能替代型偏重现代居住需求但传统价值受损，而适度更新型在功能提升和风貌保护之间实现相对平衡，成为乡村老龄化背景下传统民居更新的可推广模式<sup>[12]</sup>。因此，未来传统民居的适应性修缮应在满足老龄人口生活需求的基础上，通过技术指导和政策支持，引导居民采取更加合理的更新方式，以兼顾居住舒适性和文化价值。

## 4. 对策

人口老龄化导致传统民居维护能力下降，日常自发修缮成为主要更新方式，但缺乏技术指导可能破坏建筑风貌。不同更新模式在居住舒适性 with 原始风貌保留之间存在权衡，说明未来保护策略需兼顾生活

功能和历史价值。此外,浙江省样本村落的实践经验表明,技术引导、资金支持和社区参与是实现活态保护的关键因素。

#### 4.1. 建立技术引导机制

村民的自发性建造行为是乡村建筑地域性形成的重要动力,但也需要在保护框架下加以引导[13]。针对村民自发性修缮过程中普遍存在的技术缺乏问题,应建立面向普通居民的传统民居修缮技术引导机制。首先,相关管理部门可以结合地方传统建筑特点,向村民普及宣传简要的传统民居修缮技术知识,对屋面修复、木结构加固、墙体修补以及门窗更新等常见问题提出标准化技术建议。例如,在屋面维修中推荐使用与传统瓦片相协调的材料,在木结构修缮中优先采用局部加固而非整体替换等方式,从而在保证结构安全的同时尽可能保留历史信息。

可通过开展技术培训或现场指导等形式,提高村民对传统建筑保护技术的认识。例如在传统村落保护项目实施过程中,由专业技术人员定期进入村庄,为居民提供现场咨询与技术指导,使居民在进行房屋维修时能够参考更加科学的方案。通过这种方式,不仅能够减少不当改造行为,还可以逐步提升村民对传统建筑价值的认知,从而在日常维护中更加注重历史风貌的保护。

#### 4.2. 完善资金支持体系

传统民居修缮通常需要较高资金投入,而在乡村老龄化背景下,大量居住者为老年群体,其经济能力相对有限。在这种情况下,即使居民具有改善居住条件或修复房屋的意愿,也可能因为资金不足而难以实施。传统村落保护面临资金投入不足与来源单一的困境,需要构建政府主导、社会参与、居民投入的多元化资金保障机制[14]。因此,建立稳定的资金支持体系是推动传统民居适应性修缮的重要保障。

首先,可以在传统村落保护项目中设立专项民居修缮补助资金,对符合保护要求的修缮行为给予一定比例的财政补贴。例如,对保持传统屋面形式、使用传统材料或按照技术规范进行结构加固的修缮项目给予奖励性补助,以鼓励居民采用更加符合保护要求的更新方式。其次,还可以探索低息贷款或合作基金等多元融资方,为有较大修缮需求的家庭提供长期资金支持[15]。通过建立多层次资金保障体系,可以在一定程度上缓解居民修缮压力,促进传统民居的持续维护。

#### 4.3. 强化社区参与机制

传统村落的保护不能仅靠政府自上而下的推动,更需要村落居民的文化自觉与主动参与,使保护成为村民的内在需求[16]。从传统村落的实际情况来看,村庄内部往往具有较强的社会联系与文化认同,这为开展社区参与式保护提供了良好基础。因此,应通过多种方式强化社区在传统民居保护中的主体作用。

一方面,可以通过建立村民自治组织或传统建筑保护小组,引导居民共同参与村庄建筑环境维护。例如在村庄层面制定基本的建筑风貌管理约定,对房屋修缮材料、建筑高度以及外立面改造等内容进行简单规范,从而在不增加过多管理负担的情况下维持整体景观协调。另一方面,还可以通过文化活动、宣传展示以及乡土教育等方式,提高居民对传统建筑历史价值的认识,使传统民居从单纯的居住空间转变为具有文化意义的公共资源。

此外,在一些具有旅游潜力的传统村落中,还可以探索将传统民居保护与乡村旅游发展相结合,通过民宿改造、文化展示空间建设等方式,为传统建筑注入新的使用功能。在保证基本风貌不被破坏的前提下,通过适度利用提升传统民居的经济价值,也有助于激发居民主动保护传统建筑的积极性。

### 5. 结论

在乡村老龄化背景下,传统民居的使用主体、维护方式以及更新模式均发生显著变化。研究表明,

老年群体已成为传统民居最主要的使用者与维护者, 这一人口结构变化在很大程度上影响了传统建筑的维护能力与更新方式。尽管多数传统民居仍能够维持基本居住功能, 但整体居住品质与安全状况仍有待提升。

村民自发性修缮在延续传统民居使用功能方面发挥了积极作用, 但由于缺乏技术指导, 一些改造行为也对传统建筑风貌造成一定影响。因此, 在未来传统民居保护与更新过程中, 应在满足居民生活需求的基础上, 加强技术引导与制度支持, 通过建立多元参与机制推动传统民居实现适应性修缮。只有在生活功能与历史价值之间取得合理平衡, 传统民居才能在现代社会中持续发挥作用, 并成为乡村文化传承的重要载体。

## 参考文献

- [1] 百度百科. 国家乡村振兴战略规划(2018-2022年)[EB/OL]. <http://baike.baidu.com/view/21522303.html>, 2019-08-19.
- [2] 住房和城乡建设部办公厅, 财政部办公厅. 关于组织申报2023年传统村落集中连片保护利用示范的通知. 财办建(2023)8号[EB/OL]. [https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2023-03/16/content\\_5747020.htm](https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2023-03/16/content_5747020.htm), 2023-03-08.
- [3] 浙江省财政厅, 浙江省住房和城乡建设厅, 浙江省文物局关于印发浙江省历史文化名城名镇名村保护专项资金管理办法的通知[EB/OL]. [https://czt.zj.gov.cn/art/2023/4/27/art\\_1229135603\\_2475574.html](https://czt.zj.gov.cn/art/2023/4/27/art_1229135603_2475574.html), 2023-04-27.
- [4] 孙颖, 王鞠虎. 北京山区型传统村落传统风貌民居院落群保护现状调查与研究[J]. 城市建筑空间, 2025, 32(S1): 24-26.
- [5] 沙霖, 高长征. 基于风貌引导的豫南传统村落民居色彩优化研究[J]. 建筑与文化, 2022(12): 262-265.
- [6] 张俊杰, 王东. 基于共同缔造理念下的传统村落建筑风貌优化设计研究——以贵州省纪堂侗寨为例[J]. 设计艺术研究, 2023, 13(6): 37-43.
- [7] 任彬彬, 安晓莹, 冯策. 基于绿色建筑技术的山地乡村民居改造研究——以冀南地区为例[J]. 建筑节能, 2020, 48(8): 48-52.
- [8] 赵红斌, 刘卓然. 传统村落保护修缮实施全过程设计方法研究——以山西省翼城县传统村落为例[J]. 西安建筑科技大学学报(社会科学版), 2026, 45(1): 39-48.
- [9] 陈水映, 徐燕, 李勇. 从居住空间到景观空间: 传统民居旅游景观化重构及意义——以豫西陕州地坑院为例[J]. 南阳师范学院学报, 2023, 22(3): 1-9+76.
- [10] 孙嘉伟, 武佳谕, 高静. 吉林省传统民居保护传承与旅游协同发展策略[J]. 北方经贸, 2026(2): 7-11.
- [11] 浙江省住房和城乡建设厅. 活态保护、活态传承、活态发展——浙江省历史文化(传统)村落保护发展工作经验探索[EB/OL]. [https://jst.zj.gov.cn/art/2023/1/18/art\\_1569971\\_58931650.html](https://jst.zj.gov.cn/art/2023/1/18/art_1569971_58931650.html), 2023-01-18.
- [12] 项啸鹏, 王竹, 郭睿, 等. 我国乡村人居环境营建的研究维度与认知流变[J]. 新建筑, 2024(3): 96-101.
- [13] 卢健松. 自发性建造视野下建筑的地域性[J]. 建筑学报, 2009(S2): 49-54.
- [14] 邹艳丽. 我国传统村落保护制度的反思与创新[J]. 现代城市研究, 2016(1): 2-9.
- [15] 陈曦, 董凤华. 历史建筑活化利用融资及激励途径研究[J]. 中国名城, 2022, 36(2): 19-25.
- [16] 冯骥才. 传统村落的困境与出路——兼谈传统村落是另一类文化遗产[J]. 民间文化论坛, 2013(1): 7-12.