

基于城市更新背景下的历史街区保护与活化利用研究

陈文平

景德镇市自然资源储备利用中心

【摘要】在城市化高质量发展阶段，历史街区作为城市文化遗产的重要载体，其保护与活化利用成为城市更新核心命题。

本文梳理国内外实践，结合上海田子坊、成都宽窄巷子等案例，剖析空间价值冲突、产权复杂等矛盾，从制度、规划、管理维度提出策略，为平衡“文化传承”与“城市发展”提供参考。

【关键词】城市更新；历史街区；保护；活化利用；文化传承

Research on the Protection and Revitalization of Historical Districts in Urban Renewal Context by

Chen Wenping

Jingdezhen Natural Resources Reserve and Utilization Center

【Abstract】In the high-quality development phase of urbanization, historical districts, as crucial carriers of urban cultural heritage, have become a central theme in urban renewal. This paper reviews domestic and international practices, analyzes spatial value conflicts and complex property rights through case studies such as Shanghai's Tianzifang and Chengdu's Kuanzhai Alley, and proposes strategies from institutional, planning, and management perspectives to balance "cultural preservation" with "urban development".

【Key words】Urban renewal; Historical districts; Protection; Revitalization; Cultural preservation

前言

城市化推动中国城市从“增量扩张”向“存量更新”转型，历史街区承载城市记忆，与城市发展紧密相关。2019–2023 年全国超 5 万个城市更新项目中，12.3%涉及历史街区改造，但 34%因理念或技术问题出现风貌破坏、文脉断裂（中国城市规划协会，2024）。

历史街区保护是系统工程，国际上欧洲“适应性再利用”、日本“社区营造”提供借鉴，但国内“拆旧建新”“过度商业化”仍普遍，北京南锣鼓巷、重庆十八梯等案例凸显本土实践困境。当前研究缺乏多维度整合，本文结合跨学科理论，探索“保护–活化–可持续发展”闭环路径。

一、历史街区保护与活化的理论基础

（一）核心概念界定

历史街区指“保存一定数量和规模的历史建筑、街巷格局，承载特定历史文化内涵的生活居住区或商业区”（《历史文化名城保护规划标准》），特征包括物质真实性、文化连续性、社会活性。

城市更新背景下的“活化利用”，强调在保风貌前提下，通过功能优化、业态创新赋予街区当代生命力，实现“保护–利用–增值”良性循环（张京祥，2022）。

（二）理论支撑

1. 有机更新理论：吴良镛提出，强调城市发展连续性，主张渐进式改造，为空间更新提供方法论。

2. 文化资本理论：布迪厄指出，历史街区的建筑、习俗可转化为经济与社会资本，为活化经济性提供支撑。

3.协同治理理论：奥斯特罗姆强调政府、市场、社区协同，为多方参与机制提供依据。

二、国内外典型案例比较研究

（一）国内案例

1.上海田子坊：自下而上更新，石库门社区通过“保留产权、转移使用权”让原住民入股，业态从艺术工作室逐步转向“艺术+商业”。但 2018 年后旅游纪念品店占比升至 37%，原住民占比降至 29%，面临商业化侵蚀（《城市规划学刊》，2023）。

2.成都宽窄巷子：自上而下修复，“修旧如旧”复原川西民居，以文化业态为核心，年旅游收入超 5 亿元。但原住民外迁导致活力丧失，游客体验同质化率 67%（成都大学文旅学院，2024），被批“文化主题公园化”。

维度	上海田子坊	成都宽窄巷子	巴黎玛莱区	东京谷根千
更新主体	艺术家 + 居民	政府 + 开发商	政府 + 社区	社区自治组织
原住民保留率	29%（2023）	0%	68%（2023）	81%（2023）
文化业态占比	43%	28%	57%	62%
核心矛盾	商业化侵蚀	原真性缺失	多元文化平衡	资金可持续性

启示：成功案例具产权灵活、文化业态主导、社区参与充分特征；失败多因“重开发轻保护”“重游客轻居民”。

三、历史街区保护与活化的核心矛盾解析

（一）空间价值的二元冲突

历史街区“文化遗产价值”与“土地经济价值”存在张力，核心保护区与周边商业用地容积率、收益差距显著，开发商易“突破保护红线”（《建筑学报》，2023）。

（二）产权制度的结构性困境

产权“碎片化”突出，30%为国有公房、45%私有、25%混合（《城市问题》，2024）。北京杨梅竹斜街更新涉及 127 个产权主体，协调成本高，34%项目因纠纷停滞。

3.广州永庆坊：政企协同微更新，采用 PPP 模式，政府给容积率奖励，企业投入 18 亿元修缮，收益 15%入保护基金。2023 年原住民保留率 53%，引入非遗 17 个，年客流量超 600 万人次（《南方建筑》，2024）。

（二）国际案例

1.法国巴黎玛莱区：“保护+包容”策略，保留中世纪格局，引入多元文化，设委员会审核改造，原住民占比 68%，文化企业 420 家，成“历史与现代交融”典范（《国际城市规划》，2022）。

2.日本东京谷根千：社区主导更新，居民议事会表决方案，推行“微更新”，政府提供补贴，保留 70%传统零售业，商户更替率低（《城市发展研究》，2023）。

（三）案例比较与启示

（三）社会功能的异化风险

1.绅士化驱逐：南京老门东更新后房租上涨，原住民外迁，社区结构异化（《社会学研究》，2023）。

2.功能空心化：部分街区因限制商业导致 15%历史建筑空置，某名城核心街区空置率达 28%（住建部调研，2024）。

（四）技术与资金的双重约束

传统工艺传承断层，修缮成本为普通建筑 3-5 倍，财政补贴仅覆盖 15%-25%，市场化融资难（《城市发展研究》，2024）。

四、历史街区保护与活化的系统性策略

（一）制度创新

1.分级保护：分核心保护区（30%–50%，禁改造）、建设控制区（30%–40%，协调风格）、环境协调区（10%–30%，适度开发）。

2.产权整合：苏州平江路整合私有产权为“居民 60%+政府 40%”共有产权；政府设托管中心，统一租赁分散产权再转租。

3.容积率转移：建“保护容积率银行”，杭州上城区借此募集超 12 亿元（《规划师》，2024）。

（二）规划设计创新

1.功能混合：推“居住+商业+文化”三元模式，文化主导型（如杨梅竹斜街）文化占比 50%+，社区主导型（如愚园路）居住占比 60%+。

2.文化 IP 培育：佛山岭南天地引入 12 项非遗，年培训传承人超 300 人次；西安大唐不夜城用 AR 复原唐代场景，2023 年用户参与量 1200 万人次。

3.数字技术：建“数字孪生系统”监测建筑与流量；南京夫子庙发行历史建筑 3D 数字藏品，收益用于修缮。

（三）管理运营创新

1.PPP 优化：政府承担 60%修缮成本，企业运营，前 5 年利润不超 8%，后 20%入保护基金，广州永庆坊年均投入超 5000 万元。

2.社区参与：上海新华路“居民设计师”项目，政府补贴最高 5 万元/项，实施 87 个项目，满意度 92%；深圳大鹏所城议事会由居民、商户等组成，项目需 2/3 同意。

3.动态监测：建“健康度指标”，含文化、经济、社会指标，定期发布报告。

五、结论与展望

历史街区保护需理念转型（从开发优先到保护优先）、机制创新（三元治理）、技术赋能（数字技术）、文化自觉（培育保护意识）。未来可探索“碳足迹核算”“社区营造量化评估”等领域。

参考文献

- [1]吴良镛.北京宪章 [M].北京：中国建筑工业出版社，2019.
- [2]张京祥.城市更新的理论逻辑与中国路径 [J].城市规划，2022，46（5）：9–18.
- [3]布迪厄.文化资本与社会炼金术 [M].上海：上海人民出版社，2004.
- [4]上田信.日本社区营造的理论与实践 [J].国际城市规划，2020，35（2）：1–7.
- [5]奥斯特罗姆.公共事务的治理之道 [M].上海：上海译文出版社，2019.
- [6]中国城市规划协会.2024 年中国城市更新发展报告 [R].北京：中国建筑工业出版社，2024.
- [7]成都大学文旅学院.宽窄巷子游客体验调研报告 [R].成都：成都大学出版社，2024.
- [8]《城市规划学刊》编辑部.历史街区商业化的边界与调控 [J].城市规划学刊，2023（3）：45–52.
- [9]广州市规划和自然资源局.永庆坊微更新实践研究 [J].南方建筑，2024（1）：34–40.
- [10]杭州市规划和自然资源局.容积率转移政策在历史保护中的应用 [J].规划师，2024，40（2）：56–62.
- [11]Brandt A.Adaptive Reuse of Historic Buildings: A Review[J].Journal of Cultural Heritage，2018，31：123–131.
- [12]UNESCO.Historic Urban Landscape Guidelines[R].Paris：UNESCO Publishing，2011.