

城市更新中历史文化街区保护与更新规划研究

唐新文, 曾丽婷, 周楚岳

湖南省国土资源规划院, 湖南 长沙 410000

DOI:10.61369/UAID.2026020060

摘 要 : 城市发展的重心已经从开展规模扩张工作, 转向提高品质方面, 存量优化也就成为了驱动城市朝着更高层次进行演进的关键方式, 城市记忆的载体以及文脉传承的核心空间, 也就是历史文化街区, 在开展更新进程当中, 遇到了保护以及发展这两个方面的难题。当前在城市更新以及遗产保护这个领域当中, 历史文化街区的保护和更新会面临一些关键的挑战。这些挑战囊括了保护与开发之间存在失衡、原真性逐步消解、功能活力不够以及公众参与受限等方面。规划理念着重强调要对基础进行保护, 把关键部分予以活化, 并且以人作为根本。策略优化方面囊括了开展价值评估体系的建立工作、进行功能业态的精准配置、改善公共空间的质量以及开展多元主体的协作管理工作, 历史文化街区的保护以及更新, 它的关键在于开展寻求一种可持续的融合之道的。

关 键 词 : 城市更新; 历史文化街区; 遗产保护; 更新规划; 可持续发展

Research on Conservation and Renewal Planning of Historical and Cultural Districts in Urban Renewal

Tang Xinwen, Zeng Liting, Zhou Chuyue

Hunan Provincial Land and Resources Planning Institute, Changsha, Hunan 410000

Abstract : The focus of urban development has shifted from expanding in scale to enhancing quality, making stock optimization a key driver for advancing cities to higher levels. Historical and cultural districts, as carriers of urban memory and core spaces for cultural heritage transmission, encounter challenges in conservation and development during the renewal process. Currently, in the field of urban renewal and heritage conservation, the conservation and renewal of historical and cultural districts face several key challenges, including an imbalance between conservation and development, gradual erosion of authenticity, insufficient functional vitality, and limited public participation. The planning concept emphasizes foundational conservation, revitalization of key elements, and a people-centered approach. Strategy optimization includes establishing a value assessment system, precisely allocating functional uses, improving public space quality, and implementing collaborative management among multiple stakeholders. The key to conserving and renewing historical and cultural districts lies in pursuing a sustainable and integrated approach.

Keywords : urban renewal; historical and cultural districts; heritage conservation; renewal planning; sustainable development

引言

城市更新, 也就是城市发展方面的核心议题, 会始终贯穿在它的演进历程当中, 城市发展模式正在经历着深刻的转型。也就是从开展大规模的拆除重建工作, 转向开展内涵提升、功能完善以及文化传承方面的工作。城市文化遗产的集中承载区域以及城市特色的核心彰显区域, 也就是历史文化街区颇受关注。开展保护以及更新工作持续地引发社会各界深切关注, 历史文化街区承担着承载地方记忆以及传统技艺的任务, 成为了城市乡愁的物质载体。历史文化街区长时间面临双重挑战: 由于过度开展保护工作, 导致街区功能出现退化、设施变得陈旧、活力有所减弱; 过度的商业运作开展了对文化原貌的侵蚀工作, 原住群体向外迁移, 独特的传统逐渐地淡化了。在城市更新进程当中, 对于历史街区开展保护以及活化利用工作时, 需要去处理好“保”和“用”、“旧”和“新”、“物”和“人”之间的复杂关系。这个平衡方面的课题, 已经成为了当前城市规划以及遗产保护领域的关键挑战。

一、概念辨析与理论基础

（一）概念界定

城市更新

城市更新活动是针对城市当中那些已经不适应现代生活的区域来开展的，它涵盖了物质环境改善、经济功能重组以及社会结构优化等多个方面，城市更新是座城市的新陈代谢过程：城市直在不断地进行更新改造，城市更新的目标是重振城市中心地区的经济，增强社会活力，改善生活环境，吸引更多的居民返回市区，最终达到社会稳定和环境改善。^[1]城市更新会聚焦于对社会、经济以及文化等多方面效益进行增进，而不是单纯地去开展物理空间的改造工作。

历史文化街区

历史文化街区，是由省、自治区以及直辖市人民政府开展核定并公布的，它的核心特性在于文物保存得极大程度上丰富，历史建筑呈现出集中连片的分布状态传统格局以及历史风貌可以得到完整进行保存的区域。历史文化资源往往高度集中于中心城区的核心空间，但不同城市在资本投入和发展策略上存在较大差异。^[2]历史真实、风貌完整以及生活延续，这三个方面构成了它核心价值有机统一

（二）理论基础

场所精神理论

诺伯尔－舒尔茨所提出的场所精神理论表明，每一个特定的地点都会蕴含它独有的精神特性以及文化价值，历史文化街区的守护工作，不单单和砖瓦实体的存续有所关联，更维系着沉淀于其中的场所记忆以及集体文化归属感。当城市片区形成一个有机整体时，将会创造一个具有主导性的城市特征，用以统一一个城市内的所有孤立空间，从而形成城市肌理。^[3]

城市触媒理论

城市更新凭借文化设施等触媒元素，能够开展激发街区活力的工作，并且带动周边区域发展。

二、政策背景与战略导向：从“大拆大建”到“有机更新”

（一）国家战略层面的顶层设计

党的二十大报告着重指出，需要开展对文物以及文化遗产的保护工作，并且在城乡建设的过程当中，要注意历史文化的留存和传承，历史街区的保护工作，由此得到了核心方面的指引原则。这些建筑不仅具有独特的建筑风格和精湛的工艺，还蕴含着丰富的历史信息和文化内涵。除古建筑外，老街内的历史环境要素同样不可或缺，如石板路、古井、古树等。^[4]城市发展模式马上需要进行转型，规划、建设以及管理方面的工作需要协同来推进，城市更新行动正处于推进当中，老旧小区、老旧厂区、老旧

街区以及城中村改造提升成为了关键的着力点。历史街区保护目前已经提升到了国家战略的高度，它不再是城市发展当中的装饰性选项，而是来推动城市高质量发展的关键方面。

（二）制度供给与“红线”约束

政策的核心进行了转向，严格控制大规模的拆除以及新建工作，2021年，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，着重强调要采取把保留、改造以及拆除结合起来的方式，城市更新会把保留利用提升当作原则来运用，避免开展大规模的拆除搬迁工作，尤其是要防止强制性搬迁给社会结构所造成的冲击。历史街区更新的边界得到了重新界定，以往那种把房地产开发当作主导的“拆真建假”以及“腾笼换鸟”做法被彻底摒弃了。这样就促使各地转而开展“微改造”以及“绣花功夫”这类精细化、渐进式的有机更新途径的寻求。

三、现实审视：历史文化街区保护与更新面临的主要困境

（一）保护与开发的张力失衡

历史文化街区的保护实践工作，常常会面临一种非此即彼这样的困局，街区保护出现过度情况，把“冻结式”管理当作方式来使用，禁止开展一切改造利用工作，这样就使得建筑物老化且失修、设施陈旧又落后、居民生活受到阻碍，街区会逐步走向衰败。历史文化街区还具有延续的社会结构和功能结构。历史文化街区在时空上的连续性是其“原真性”的体现。因此，在规划建设当中仍然需要保持这种连续性。^[5]部分城区在开展更新工作时，过度把侧重点放在商业收益方面，引入了大量同质性的业态，这种过度商业化的做法削弱了区域的文化特性以及生活氛围。

（二）原真性与完整性的消解风险

文化遗产保护方面的核心原则也就是在于原真性，部分开展更新工作的项目为了追求短期效果或者迎合市场需求，出现了“拆真建假”、仿古建筑大量出现、历史风貌遭到篡改等方面的现象。为促进新型业态在市南区与实现历史文化街区的有机更新，政府结合历史建筑的自身特点与优势，出台相应政策法规，引进博物馆、美术馆等文化事业载体，打造文博集群。^[6]街区原本所拥有的社会网络以及生活形态受到了冲击，原住民由于没办法承受租金上涨或者生活不便，从而大量外迁，这样就使得“空心化”问题凸显出来，街区的社会结构以及文化生态遭到了破坏。

（三）产权复杂与资金瓶颈

历史文化街区通常会面临产权关系呈现出错综复杂的局面以及居民构成具有多样化特性这样的挑战，私房、公房以及单位产权相互交织在一起，更新改造工作必须对多方利益进行协调，实施方面的难度比较大。历史建筑开展修缮工作会面临高昂成本以及技术挑战，投资回报周期非常漫长，并且收益前景不太明朗，这使得社会资本参与意愿不足，要是仅凭借政府财政，那就难以

支持大规模更新。

四、理念重塑：保护与更新融合的基本原则

（一）保护优先，底线管控

文物保护单位、历史建筑以及传统风貌建筑的保护要求必须得以严格贯彻，这样体现了“保护优先”这个根本原则，街区整体格局、以及街巷肌理和建筑风貌当中的真实性以及完整性，保护历史真实性，历史街区的更新一定是以保护为大前提，保护的重点就是历史街区的真实性，保护街区内保存一定数量的记载真实历史信息的物质实体。^[7]必须借助核心保护范围以及建设控制地带的划定来开展确保工作。这样刚性管控要素就得以实现明确，并且破坏行为也能够被有效防止。

（二）有机更新，渐进实施

摒弃“运动式”的更新模式，来采取“针灸式”的微更新策略，街区的肌理以及空间形态得到了尊重，借助渐进式的微干预来开展小规模改造工作。在市场经济体制下，政府作为企业家来领导历史文化街区的重建，通过引入旅游经济、商业经济和房屋租赁来保护历史文化街区，为投资者提供了机会和勇气，从而导致了绅士化。^[8]保护和发展相互融合，动态平衡得以实现，街区能够持续演进。

（三）活态传承，功能复合

历史文化街区需要开展超越静态展示的工作，来维系它作为生活场所的核心特性，功能方面实现了复合兼容，居住、商业、文化、休闲以及旅游得以融合，活态传承要做到见人、见物、见生活。

（四）人本导向，共建共享

发展理念始终是围绕着人民福祉来开展的，并且重视了原住民的生存权益以及进步空间，核心区内缺乏足够的绿化景观和邻里交往场所，限制了居民的日常休闲活动，街区基础设施现状条件已不能满足当前城市生活的需求。^[9]要实现人居环境品质的提升，需要开展基础设施以及公共服务的持续完善工作，街区更新需要把多方力量引入进来，居民于这个过程当中既是参与者，同时也是受益者。

五、策略优化：历史文化街区保护与更新规划路径

（一）建立多维价值评估体系，夯实保护基础

开展文化遗产资源的普查以及价值评估工作，需要在规划前期全面地开展起来，街区建筑遗产、历史环境以及非物质文化遗产，从历史、艺术、科学、社会以及文化等方面，得以进行系统性的梳理和分级。构建起保护名录以及限制名录，来为后续的规划决策提供科学上的支撑，针对风貌协调度以及建筑质量存在差异的非保护类建筑，可以采用保留整治、改建利用或者局部更新

等不同的策略来开展处理工作。

（二）精准植入功能业态，激活内生动力

文化引领原则会对功能业态的选择起到指导作用，同时适度开发以及服务在地的这个原则也是相当重要的街区凭借它独有的文化资源，开展非遗工坊、艺术创作以及创意设计等核心业态的发展工作，这样来强化它的文化标识。社区服务、便民商业以及医疗养老等配套设施要优先进行配置，这样来满足居民日常所需，防止街区功能趋向贵族化以及空心化。把与街区气质契合的精品民宿、主题餐饮以及匠人工坊等特色业态引入进来，同时对同质化低端商业的过度扩张开展严格的控制工作，业态准入以及退出机制得以构建起来，租金调节以及业态引导等方面的措施保持了多元性以及品质感。

（三）织补公共空间，提升人居环境品质

街区空间肌理以及公共空间系统借助织补手法来进行恢复，传统街巷的尺度以及界面进行了恢复，把断头路逐一开展打通工作，慢行交通网络得到了极大程度上的扩充，街道家具以及标识系统开展了精心的设计工作，路面铺装也进行了改良，这样步行感受就得以显著优化。闲置地块以及拆退腾退空间被用来增设口袋公园、社区广场以及文化节点，这样来实现公共空间的活化，景观设计把历史文脉融合进来，来营造出可供居民进行互动以及让游客沉浸其中的活力空间。在传统风貌保护当中，把地下管网、消防设施以及智慧化系统等基础设施进行隐形化升级，这样安全隐患得以消除，居住舒适度得到了提高。

（四）创新更新模式，破解资金与产权难题

基于产权属性以及居民意向这些方面，城市更新选用了“保留、改造、拆除”同时开展的复合策略，针对历史建筑来开展维护性修复以及功能活化的工作，针对普通建筑去实施外观优化以及环境改善方面的工作，针对违法搭建以及风貌冲突建筑进行清除或者形态调整工作。倡导居民开展自主修缮以及功能提升方面的工作，在风貌要求所允许的范围当中，推行把“微更新”以及“自主更新”结合起来的模式。设立专项基金，把财政资金、专项债以及政策性贷款进行整合，以此来实现投融资机制的创新，推动历史文化街区保护更新工作的开展，政府引导并且结合市场开展运作以及居民进行参与，来形成一种投融资模式。

（五）健全治理机制，强化多元主体协同

历史街区保护规划以及更新方案需要先开展编制工作，这样来确立保护边界、开发强度以及风貌管控等方面的核心约束，构建覆盖规划、设计、施工以及运营的全周期监管体系，来保障更新行为能够始终遵循保护红线。名城保护职能由市文物局调整至市规划局，强调了规划引领对于历史文化名城保护的地位和作用。^[10]那么要把居民议事会以及街区共建理事会等平台建立起来，来保障居民在规划编制、方案设计、施工监督以及后期运营等方面环节所拥有的知情权参与权与监督权，社区规划师制度的引入，也就是把专业力量当作凭借，来协助居民更有效地表达自身

诉求，并且参与到决策过程当中。

六、结束语

在城市的珍贵资源当中，历史文化街区显得独树一帜，它承担着承载城市根脉的任务，并且还延续着城市的灵魂，如今，城市更新在持续地深化着，历史文化街区的维护以及活化工作，已然超越了单纯的保留或者拆除。它要求在开展维护工作当中去探

索演进，在演进过程中来实现更完善的维护。历史文化街区的更新工作当中，应该把物质空间保护以及社会结构延续这两个方面来进行协同，实现文化传承和功能活化之间的平衡，同时促进政府引导和公众参与的互动，历史文化街区的更新工作当中，得把保护当作根基来开展，把活化视为关键，并且始终要以人作为核心。借助探索多元、渐进以及可持续的路径，才可以让它在新时代绽放出持久的活力，城市文脉的延续要依托于它的载体。

参考文献

- [1] 罗亨斌. 城市更新中历史文化街区保护利用的综合评价研究 [D]. 浙江大学, 2018. DOI: 10.27461/d.cnki.gzjdx.2018.000121.
- [2] 赵中杰, 宋起航. 城市更新实践中历史文化街区保护与更新方法探究——以上海和广州历史文化街区为例 [J]. 城市建筑, 2025, 22(14): 25–27. DOI: 10.19892/j.cnki.csjz.2025.14.07.
- [3] 金余挺. 基于图底理论转译的宁波旧城历史文化街区保护与更新研究 [D]. 浙江工商大学, 2024. DOI: 10.27462/d.cnki.ghzhe.2024.001520.
- [4] 刘书正. 历史街区城市更新的规划方法分析——以黄山市隆阜老街历史文化街区保护规划为例 [J]. 城市开发, 2025, (13): 95–97.
- [5] 崔婧琦. 哈尔滨道外历史文化街区保护与更新模式研究 [D]. 哈尔滨工业大学, 2010.
- [6] 陈曦. 青岛市市南区历史文化街区保护与更新中的政府职能研究 [D]. 华中师范大学, 2020. DOI: 10.27159/d.cnki.ghzsu.2020.002770.
- [7] 费浩博, 严昭. 城市更新视角下历史文化街区保护策略研究——以《鞍山台町历史文化街区保护规划》为例 [J]. 城市建设理论研究 (电子版), 2024, (01): 29–31. DOI: 10.19569/j.cnki.cn119313/tu.202401010.
- [8] 牟映璇. 城市更新中的历史文化街区保护与绅士化 [J]. 城市建筑, 2019, 16(27): 26–27. DOI: 10.19892/j.cnki.csjz.2019.27.008.
- [9] 樊宇辰. 空间的留白: 罗苜田历史文化街区保护与更新规划设计 [D]. 集美大学, 2024. DOI: 10.27720/d.cnki.gjmdx.2024.000048.
- [10] 王霖. 广州历史文化街区保护与活化研究 [D]. 华南理工大学, 2017.