

城市更新背景下的历史文化街区保护实践探索

黄昕

中冶南方城市建设工程技术有限公司，湖北武汉，430077；

摘要：在新型城镇化与存量发展的双重推动下，历史文化街区作为城市历史文化的物质载体，具备历史传承、文化象征、社会情感与经济动力等多重价值。然而，当前实践中普遍存在“冻结式保护”与“破坏性更新”的二元对立矛盾，亟待构建兼顾历史价值存续与当代功能创新的保护范式。本文基于活态遗产理论、空间生产理论与文化资本理论，从原真性保护、社会公平治理与制度创新三个维度，提出系统性保护路径。

关键词：历史文化街区；城市更新；活态遗产；原真性保护；包容性治理

DOI：10.69979/3029-2727.25.01.050

引言

在新型城镇化与存量发展双重推动下，城市更新已成为我国城市空间再生产的关键路径。据住房和城乡建设部统计数据表明，2023年至2024年7月间，全国共活化利用300多片历史文化街区、1800多个历史建筑；截至2024年7月，我国已划定历史文化街区1274片，历史建筑6.72万处^[1]。其中包括红色文化型历史文化街区、工业遗产型街区、民族特色型街区、区域文化型街区等丰富的保护类型。历史文化街区以功能置换和空间增值为导向，在提升城市土地效能的同时，也使历史文化街区陷入保护与发展的价值博弈。当前实践中普遍存在传统“冻结式保护”与“破坏性更新”二元对立失效的矛盾，亟待构建兼顾历史价值存续与当代功能创新的保护范式。为此，探讨城市更新背景下的历史文化街区保护实践路径具有较高研究价值，亦具有较高的必要性。

1 历史文化街区具备的多元价值

历史文化街区作为城市历史文化的物质载体，具有历史传承、文化象征、社会情感以及经济动力等多个维度的价值。以下结合理论与实践案例，系统梳理其核心价值内涵。

1.1 历史空间价值

历史文化街区的建筑群组、街巷肌理及基础设施系统，构成了城市的可视化历史年轮。不同时期的建造技艺、材料工艺、空间组织方式和民俗文化在物质实体中形成了可辨识的历史痕迹，如传统木构架体系向砖混结构的转型痕迹，商住混合的城市功能向功能分区模式的演变路径，均为研究营建技术史、城市发展史提供了实证样本^[2]。

自贡自流井区高山井历史文化街区通过重点保护传统村落1处，历史文化街区3条、特色街区4条、井盐历史文化遗迹8处、文物保护单位20处和不可移动文物226处，构建了从井盐文化到近代商贸的完整历史链条，成为当地赓续文明基因的精神坐标。这种保护不仅是对物质空间的留存，更是通过修缮维护、功能更新实现历史文脉的活化延续，避免“千城一面”的同质化危机。

1.2 文化象征价值

历史文化街区的文化价值体现为物质与非物质文化遗产的共生关系。联合国教科文组织提出的“活态遗产”（Living Heritage）理论强调，历史街区的保护需兼顾物质遗存的“原真性”与文化功能的“适应性”，避免文化遗产的静态冻结^[2]。这一概念强调遗产的动态性和持续性，体现了文化传承与社区参与的重要性。例如，福州三坊七巷通过修复水榭戏台等传统空间载体，使闽剧、软木画等非遗项目获得活态传承场域。武汉民众乐园通过修复戏票、演出服饰等历史符号，引入现代文化展演功能，既复现了民国建筑的装饰艺术风格，又延续了百年展演空间的文化象征意义^[3]。

1.3 社会情感价值

街区作为居民日常生活空间，承载代际记忆与情感联结。老旧街区的保护更新通过保留原有社区结构，维系居民与场所的情感依恋，增强社区凝聚力。同时，地方理论强调“乡愁”等情感需求，老街区通过公共空间营造促进人际互动，构建“生命共同体”的社会网络，实现从物理修复到社会修复的转型。当前，历史文化街区的城市更新更加聚焦于对当地社会情感的保护，以更新促进这种情感和文化认同感的延续，使其成为一座城

市的文化财产，进而发掘其独具魅力的经济价值。

1.4 文化经济价值

历史文化街区的保护与经济价值的开发并非对立。历史文化街区通过文化IP与业态升级，已成为城市经济发展中活跃的新增长极。上海武康路—安福路街区通过引入文旅消费场景，2023年实现了税收超亿元的“亿元街区”，带动周边餐饮、手工艺品等产业升级，成为引领全国时尚街区的典型案例。广州永庆坊则通过非遗文化展示、创意办公、餐饮民宿和商业配套等四大业态，2024年吸引游客超2000万人次，实现历史空间与现代商业的良性互动。这些案例印证了文化街区的“触媒效应”——以文化体验激活消费潜力，形成“文化资源—场景创新—产业增值”的闭环，彰显人文与经济的共生。这种经济价值不仅体现在直接收益，更通过提升城市吸引力促进区域产业升级。

2 城市更新背景下历史文化街区保护面临的矛盾与挑战

城市更新中的历史文化保护与活化利用，本质上是“守”与“变”的辩证统一。如何在保留历史原真性的同时实现功能迭代，既是理论难题，也是实践挑战。本章结合活态遗产理论与空间生产理论，从原真性与功能活化、绅士化与原住民权益、制度缺失与协同治理三个维度，剖析矛盾成因并提出初步建议。

2.1 保护原真性与功能活化的矛盾

当前，历史文化街区的保护模式可分为两类，一类是保护为主的路径，另一类是活化开发为主的路径，虽然两类路径各有侧重、无优劣之分，但在实施过程中，存在很多的矛盾和挑战。

其一，物质空间修复的尺度容易引发争议，亟需更细致、更具实施性、更符合当前保护活化利用理念的指导政策。例如，武汉咸安坊在石库门建筑群改造中，虽通过“控高度、控形态、控体量”原则保留“里、巷、弄、堂”特色空间，但嵌入咖啡厅、文创办公等业态时，依然引发了“风貌破坏”的质疑。其二，文化符号的现代转译困境。南通唐闸古镇以世界文化遗产的标准修复工业遗存，但如何将近代民族工业的实业救国精神转化为文旅消费场景和卖点，仍面临历史文化叙事难的问题。找到符合保护原真性与功能活化平衡点的更新保护策略仍处在持续摸索的阶段。

2.2 街区绅士化与原住民权益的冲突

列斐伏尔(Henri Lefebvre)的“空间生产理论”

指出，城市空间是权力关系与社会结构的映射，资本介入易导致原住民“空间权利”被剥夺，形成“保护性驱逐”。因此，历史街区的更新需直面街区绅士化与原住民权益的冲突，其中也包含了产权碎片化、社区治理等多重难点。

其一，产权碎片化与利益的博弈。在武汉汉口历史文化街区的持续保护活化过程中，产权的碎片化导致这项工作开展得较为缓慢。目前，仍有大量的历史建筑处于无人看护的状态下，面临坍塌等风险。部分低收入居民迫于生存压力，仍然居住在这些历史建筑中，缺乏基本生活设施，这些历史建筑变成了城市中“被遗忘的空间”。其二，文化消费对日常生活的挤压，在上海武康路—安福路街区逐渐形成高端消费业态后，原住民因租金上涨、生活成本攀升而边缘化，历史街区变成游客专属空间。

当下，亟需探索更包容的治理模式和更公平的空间权利保障机制，促进历史文化街区的城市更新向多方共赢的局面发展。

2.3 制度缺失与协同治理的困境

历史文化街区城市更新的难度来源于其产权分散、人员复杂、部门权责不清、法规滞后等因素。其一，虽制定了当地相关保护条例和政策，但由于保护标准与更新需求脱节、标准过紧或过松，容易导致实施层面陷入“破坏性更新”争议或“冻结式保护”的困局。其二，多元主体协同机制缺位，政府、开发商、运营方与居民因利益分配不均造成长久的博弈，延缓历史街区更新活化的进程。其三，缺乏全周期管理框架，历史文化街区更新后没有相应的更新评估机制，导致街区的二度衰败或毁坏。

3 城市更新背景下的历史文化街区保护可行路径

城市更新中保护与利用的矛盾，实质是历史价值与现代性诉求、文化逻辑与资本逻辑的深层博弈。本章基于“矛盾—路径”的辩证逻辑，从原真性保护、社会公平治理与制度创新三个维度，提出系统性解决方案，并结合国内外实践案例论证其可行性。

3.1 原真性保护与活化利用的平衡路径

为了解决物质空间修复的尺度争议与文化符号转译困境的核心矛盾，可以通过构建“分层保护—文化转译—动态调适”策略，提出解决框架。

首先，分层保护机制是平衡物质空间原真性与功能

活化的关键。在实践中,可将街区划分为核心保护层、功能适配层与弹性开发层。功能适配层允许基础设施隐形更新,如郑州二七广场片区在修复德化街民国建筑时,采用地下综合管廊技术,将水电管线隐藏于传统铺装之下,避免风貌破坏。弹性开发层则引入可逆性现代设施,如在历史文化街区中使用可拆卸玻璃幕墙与隐形空调系统等,既满足商业需求,又确保空间的原真性和可恢复性。

其次,文化基因解码是实现历史文化符号现代转译的核心路径。文化资本理论认为,文化遗产需通过符号化叙事实现价值转化。例如,策划沉浸式剧本杀让游客通过角色扮演体验历史文化街区的历史文脉、有趣故事,构建“可感知的历史叙事”。技术支撑方面,可运用数字孪生技术构建街区文化基因库,例如天津鼓楼通过AR技术提供沉浸式体验,让游客了解建筑的历史变迁和文化内涵。

3.2 包容性治理与社会公平的协同路径

建立“产权整合—利益共享—社区赋能”治理体系,解决产权碎片化导致保护滞后与文化消费挤压原住民权益的现实问题。

首先,可以采用产权置换的创新制度破解产权碎片化困局。可以通过部分商业地块开发权收益定向补偿给保留原住民,实现“以商补居”的利益再分配,或明确“原住民优先回购权”与“增值收益分成比例”。实践中,可借鉴北京雨儿胡同“申请式腾退”政策体系,居民可选择定向安置、货币补偿、平移置换还是留住修缮,腾退空间优先用于“储、厨、卫、浴、光、亮、停、绿”等民生设施^[4],在恢复院落传统风貌的同时,也显著提升了居民的生活质量。

其次,社区赋能是促进多元主体参与的重要路径。例如,可通过设立“微更新基金”鼓励居民开展更新保护,管理机构可为居民提供技术支持和具体保护要求。还可以通过“共创空间”组织老年居民教授传统技艺,青年创客开发文创产品,形成“技艺传承—产品变现—收益共享”闭环。技术工具方面,可搭建“社区议事云平台”,实现提案投票、资金使用全流程透明化,提高居民的社区认同感和改造热情。

3.3 制度创新与全周期管理的保障路径

通过构建“政策适配—协同治理—动态评估”保障体系,解决法规滞后导致保护标准失焦与多元主体协同低效问题。

首先,精细化政策供给是实现保护与更新平衡的基础。例如,可发布历史文化街区建设活动禁止行为清单,明确破坏风貌的行为,并对违者采取处罚措施。在历史文化街区的保护性更新过程中,可以发布容积率奖励政策,对于保留原住民生活空间的项目予以支持,吸引社会资本参与更新工作。法律创新方面,可推动地方法针对历史文化街区进行立法,将“微改造”“包容性治理”等创新模式纳入法律保障范畴。

其次,全周期治理是确保更新成效的关键。城市治理现代化要求“全要素、全过程、全主体”协同。通过部署“街区健康诊断平台”,利用物联网传感器实时监测建筑沉降、游客密度等数据,可自动触发人流量预警、火险预警、建筑危害预警等。组织创新方面,可成立跨部门“历史城区更新办公室”,统筹住建、文旅、街道等机构权责,有效减少审批链条。

4 结语

综上所述,历史文化街区承载着历史、文化与社会三重价值,其保护路径需超越“冻结式保护”与“破坏性更新”的二元对立模式。在价值层面,以“活态遗产”理论为基础,通过分层机制平衡原真性与功能性;在治理创新层面,运用产权置换、社区基金等工具破解实施困局;在技术赋能层面,借助数字孪生、区块链等技术实现精细化治理。未来研究需进一步探索“文化保护绩效”,为全球提供历史文化街区城市更新的中国方案。

参考文献

- [1]央视网. 城市更新项目超6.6万个,如何带来更“新”的生活. <https://big5.cctv.com/gate/big5/news.cctv.com/2024/07/17/ARTICKfSjZjXaGvv18iOPTND1240717.shtml>. 2024-07-17.
- [2]时颖. 城市更新背景下的历史文化街区保护与更新研究——以石阡县历史文化街区为例[J]. 房地产导刊, 2023(9): 145-147.
- [3]UNESCO. Recommendation on the Historic Urban Landscape. 2011.
- [4]武汉发布. 王忠林在武汉调研时强调加强历史文化街区保护利用更好推动文化与经济融合发展. [EB/OL]. https://news.qq.com/rain/a/20250317A08YT200_2025-03-17.
- [5]北京文明网. 新时代首都发展巡礼——用“绣花功夫”恢复北京胡同肌理. [EB/OL]. <https://www.bjwmb.gov.cn/yw/10026849.html>, 2023-04-07.