

# 历史街区微更新策略与可持续发展路径研究

王伟

启迪设计集团股份有限公司 江苏 苏州 215000

**摘要：**“微更新”作为一种渐进式、低干预、以人为本的城市更新理念，并逐渐成为历史街区保护与活化的重要路径。本文在梳理历史街区保护理论演进与现实困境的基础上，系统阐释“微更新”的内涵特征与实施逻辑，分析其在空间形态、功能业态、社区治理与文化传承等方面的实践策略，并进一步探讨历史街区微更新与可持续发展目标（SDGs）的耦合机制。最后，从制度保障、技术支撑、多元协同与长效运营四个维度提出推动历史街区微更新可持续发展的路径建议，以期为我国历史街区的有机更新与高质量发展提供理论参考与实践指导。

**关键词：**历史街区；微更新；可持续发展；文化传承；社区参与；城市更新

## 引言

历史街区是城市历史文脉的空间依托，承载物质与非物质文化，关乎城市身份认同与集体记忆。但快速城市化使其面临建筑老化、文化活力衰退等挑战。传统的“推倒重建”或“博物馆式”保护模式，容易导致原真性丧失、社区解体，难以实现可持续发展。近年来，“微更新”受学界与实践界推崇，它强调小尺度、渐进式更新，摒弃大规模资本开发逻辑，聚焦居民需求、社区肌理与文化价值再生，契合联合国可持续发展目标中“可持续城市和社区”“体面工作和经济增长”“减少不平等”等理念。本文将系统探讨历史街区微更新的理论基础、实践策略与可持续发展路径，针对保护风貌与激活活力、平衡多方利益、构建长效运营机制等关键问题，为新时代历史街区有机更新提供系统思考。

## 1 历史街区保护的困境与范式转型

### 1.1 传统保护模式的局限

长期以来，我国历史街区保护主要采取两种模式：一是“冻结式”保护，即将街区整体列为文物保护单位或历史文化街区，严格限制任何改动，导致建筑失修、功能停滞、居民外迁；二是“商业化开发”，如仿古重建、旅游地产开发等，虽短期内提升经济收益，但常以牺牲原住民生活、破坏历史肌理为代价，形成“千街一面”的同质化现象<sup>[1]</sup>。这两种模式均存在明显缺陷：前者忽视了街区作为“活态文化遗产”的动态属性，后者则过度强调经济价值而弱化社会与文化维度，难以实现真正的可持续性。

### 1.2 微更新理念的兴起

“微更新”源于西方“渐进式更新”与“社区营造”

**作者简介：**王伟，男，1989年6月，本科，工程师，城乡规划设计

思想，强调在尊重既有空间格局与社会网络的前提下，通过小规模、低成本、高频次的干预措施，逐步改善人居环境、激发社区活力、传承文化基因。其核心特征包括尺度微小、干预温和、主体多元、过程持续与价值复合。这一理念契合了“有机更新”“针灸式更新”“触媒理论”等当代城市更新思潮，标志着历史街区保护从“静态保存”向“活态传承”的范式转型。微更新并非否定整体性规划，而是主张在宏观框架下，通过微观行动实现系统性优化，既避免了剧烈变动带来的社会震荡，又为文化延续与社区再生提供了可能。

## 2 历史街区微更新的核心策略

### 2.1 空间形态的“织补式”修复

微更新反对大尺度拆除重建，主张对历史肌理进行“织补”而非“覆盖”。这种修复方式强调对既有空间结构的尊重与延续，通过对单栋建筑、街巷节点或公共角落的精细化干预，实现整体环境的渐进改善。例如，在建筑层面，微更新注重对危旧房屋进行结构加固与风貌修复，同时根据现代生活需求植入新功能，如将废弃院落改造为社区图书馆或微型展览空间，使老建筑焕发新生。在街巷系统方面，微更新通过疏通断头路、整治乱搭乱建、增设无障碍设施等手段，在保留原有尺度与走向的基础上提升通行效率与安全性。此外，利用边角地、闲置院落等“剩余空间”营造口袋公园、邻里客厅或文化墙，不仅美化了环境，更增强了居民的日常交往与社区归属感。广州永庆坊便是这一策略的典型代表，其通过“绣花功夫”对骑楼建筑进行修缮，保留镬耳墙、满洲窗等岭南元素，同时引入咖啡馆、非遗工坊等新业态，实现了历史风貌与现代生活的有机融合。

### 2.2 功能业态的“共生式”激活

微更新强调功能混合与产业嵌入，避免单一旅游化

导向所带来的文化异化与社会排斥。其核心在于构建一种“在地经济”与“创意经济”共生共荣的业态生态。一方面，微更新积极扶持本地小微商业，如老字号店铺、手工艺作坊、社区菜店等，这些业态不仅是街区日常生活的重要支撑，也是地方文化的具体体现。通过政策倾斜与空间支持，防止因租金上涨或业态置换导致原住民被迫迁离<sup>[2]</sup>。另一方面，微更新有选择地引入文化创意产业，吸引青年创客、设计师、艺术家等群体入驻，形成“文化+创意+社区”的复合生态。这种混合不仅提升了街区的经济活力，也丰富了其文化层次。同时，微更新还注重补齐公共服务短板，如增设养老驿站、儿童托管点、社区食堂等设施，切实回应居民的实际生活需求，提升街区的整体宜居性。北京白塔寺再生计划便通过“申请式腾退”与“共生院”模式，引导居民自愿腾退部分空间用于公共用途，既改善了居住条件，又保留了胡同的生活气息与社会网络。

### 2.3 社区治理的“参与式”共建

微更新的成功离不开社区主体的深度参与，其本质是一种自下而上与自上而下相结合的治理创新。有效的社区参与不仅能确保更新方案更贴近居民的实际需求，也有助于增强居民对街区的认同感和责任感。为此，微更新实践通常会建立由街道办、居民代表、专业设计师、社会组织等多方组成的协商平台，通过定期议事会、工作坊、问卷调查等形式，就更新内容、资金使用、运营方式等关键议题进行民主协商。在此过程中，居民不再是被动接受者，而是主动参与者甚至共同设计者。例如，通过模型制作、手绘地图等方式，居民可以直观表达对公共空间的想象与期待。更重要的是，微更新注重培育社区自组织能力，支持成立邻里互助会、文化志愿队、环境监督小组等团体，使社区具备持续自我管理与自我更新的能力。上海创智农园项目正是由高校团队与居民共同设计并长期运营，将一块废弃地块转变为集种植、教育、社交于一体的社区农园，不仅改善了环境，更重塑了邻里关系。

### 2.4 文化记忆的“叙事性”传承

微更新不仅是物理空间的改造，更是文化记忆的唤醒与再生产过程。它强调通过“讲故事”的方式，将抽象的历史转化为可感知、可体验、可参与的日常实践。具体而言，微更新注重采集老居民的口述史，记录他们与街区共同成长的生活片段，并通过展板、音频导览、互动装置或数字地图等形式在公共空间中呈现，使游客与居民都能在行走中感受历史的温度<sup>[3]</sup>。同时，微更新积极推动非物质文化遗产的活化利用，如组织传统节庆活

动、手工艺体验课、地方戏曲演出等，让文化不再是陈列在博物馆中的标本，而是融入日常生活的鲜活实践。此外，数字技术的引入为文化传承提供了新可能。通过AR/VR、GIS、BIM等技术建立街区数字档案，不仅可以实现建筑信息的精准记录与可视化展示，还能构建沉浸式的文化体验场景。苏州平江路通过“数字孪生”平台，将千年水巷的历史地图、建筑演变、人物故事整合于一体，游客只需通过手机APP即可穿越时空，深度理解街区的文化脉络，从而实现从“观光”到“共情”的转变。

## 3 微更新与可持续发展的耦合机制

微更新与可持续发展目标之间存在紧密的耦合关系，具体体现在经济、社会与环境三个层面。

### 3.1 经济可持续：激发内生动力

微更新通过支持小微经济、降低改造成本、延长建筑寿命，避免了大规模拆迁带来的资源浪费与财政压力。同时，文化IP的打造可带动文旅消费，形成“保护—活化—收益—再投入”的良性循环。

### 3.2 社会可持续：促进包容公平

微更新注重原住民权益保障，通过“留改拆”并举，避免强制搬迁导致的社会断裂。社区参与机制增强了居民的主人翁意识，有助于构建和谐、互助的邻里关系，契合SDG10（减少不平等）与SDG11（包容、安全、有韧性和可持续的城市）。

### 3.3 环境可持续：践行绿色低碳

微更新遵循“修旧如旧”原则，最大限度保留既有建筑材料与结构，减少建筑垃圾与碳排放。同时，通过海绵设施、垂直绿化、节能改造等措施，提升街区生态韧性，响应SDG13（气候行动）与SDG11.6（减少城市环境负面影响）。

## 4 历史街区微更新可持续发展的路径构建

尽管微更新理念日益普及，但在实践中仍面临制度缺位、资金不足、专业人才匮乏、长效运营机制缺失等挑战。为此，需从以下四方面构建可持续发展路径。

### 4.1 完善制度保障体系

为推进微更新的制度化与常态化，首先应健全法律法规体系。当前，《历史文化名城名镇名村保护条例》等法规对大规模改造有明确规定，但对微更新这类小尺度、多主体的行动缺乏操作细则。因此，亟需修订相关法规，明确微更新的法律地位、审批流程与责任边界。同时，应创新产权与土地政策，探索“共有产权”“使用权流转”“容积率奖励”等灵活机制，激励私人产权人主动参与更新。例如，允许产权人在不改变建筑外观的前提下，将部分空间用于公共文化或商业用途，并给

予税收减免或容积率补偿。此外，还需建立分类分级的更新标准体系，根据街区的历史价值、现状条件、社区意愿等因素制定差异化导则，避免“一刀切”的管理方式，确保更新策略的科学性与适应性。

#### 4.2 强化多元资金与技术支撑

资金短缺是制约微更新推广的关键瓶颈。政府应设立专项引导基金，通过“以奖代补”“先建后补”等方式撬动社会资本参与。同时，可推广政府与社会资本合作（PPP）模式，鼓励企业以“公益+商业”方式参与公共空间的设计、建设与运营，实现社会效益与经济效益的双赢。在技术层面，应大力发数字技术平台，构建覆盖街区全生命周期的信息管理系统。该系统可整合建筑档案、人口数据、设施状况、文化资源等多维信息，为规划决策、施工监管与后期运维提供数据支撑。此外，BIM、GIS、无人机测绘等技术的应用，可提高微更新项目的精准度与效率，降低试错成本。

#### 4.3 构建多元协同治理机制

微更新的成功依赖于多元主体的协同合作。政府应从“主导者”转向“引导者”与“服务者”，重点提供政策框架、资金支持与技术指导，而非直接干预具体项目。社会组织、高校团队、社区规划师等第三方力量应在其中发挥桥梁作用，协助居民表达诉求、设计方案并监督实施<sup>[4]</sup>。同时，应建立常态化的评估与反馈机制，定期对更新项目的社会影响、经济效益与文化成效进行多维度评估，并根据反馈动态调整策略。这种开放、透明、迭代的治理模式，有助于提升微更新的公信力与可持续性。

#### 4.4 探索长效运营模式

微更新不能止步于“建好”，更要着眼于“用好”与“管好”。为此，需探索可持续的运营机制。一方面，可培育社区经济共同体，如成立由居民、商户、社会组织共同持股的社区合作社或物业管理公司，负责公

共空间的维护、活动组织与商业运营，实现“自我造血”。另一方面，应推动文化品牌建设，通过挖掘街区独特的历史符号与文化基因，打造具有辨识度的IP形象，并开发文创产品、主题线路、节庆活动等，实现文化价值向经济价值的转化。此外，还需建立人才回流机制，通过提供创业补贴、人才公寓、技能培训等政策，吸引青年设计师、文化创业者、社区工作者等群体返乡或入驻，为街区注入持续的新鲜血液与创新活力。

#### 5 结语

历史街区微更新不仅是技术层面的空间改造，更是一种价值导向的城市治理哲学。它以“小而美”“慢而精”“众而和”的方式，回应了高速城市化带来的文化断裂与社会失序问题，为历史街区的可持续发展提供了新范式。未来，应进一步强化制度创新、技术赋能与社区赋权，推动微更新从“项目试点”走向“常态机制”，从“物理修复”迈向“文化再生”与“社会重构”。唯有如此，历史街区才能真正成为“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的可持续生活空间，为建设人文、韧性、智慧的未来城市贡献独特价值。

#### 参考文献

- [1]陈敏.城市微更新视角下历史文化街区改造探究[C]//浙江省风景园林学会.第三届浙江省风景园林学会青年设计师论坛论文集.[出版者不详],2023:99-105.
- [2]路丹丹.历史文化街区失落空间的微更新设计[D].南京林业大学,2022.
- [3]李子超,黄红燕.微更新视角下历史街区活力重构[C]//北京力学会.北京力学会第二十八届学术年会论文集(下).中国矿业大学(北京),2022:220-222.
- [4]孙文韬,满意.城市微更新视角下历史街区保护与再生路径研究——基于北京烂漫胡同与济南市的双案例对比分析[J].居业,2025,(08):231-233.