

# 城市更新中历史街区保护与活化利用的平衡机制研究

尹会美

昆明理工大学 云南 昆明 650500

**摘要：**在城市更新进程中，历史街区作为城市文化记忆的载体，其保护与活化利用的平衡是实现城市可持续发展的关键课题。本文从理论基础出发，界定历史街区的概念与多元价值，梳理保护与活化利用的相关理论；通过分析当前历史街区保护与活化的实践模式，剖析二者在实际操作中存在的矛盾与问题；进而构建包含政策法规、规划管理、资金利益、公众监督的平衡机制要素体系，并从政策、技术、运营三方面提出保障措施。研究旨在为城市更新中历史街区保护与活化利用的协同推进提供理论支撑与实践路径，助力历史街区在传承文化的同时焕发当代活力。

**关键词：**城市更新；历史街区；保护；活化利用

## 1 历史街区保护与活化利用的理论基础

### 1.1 历史街区的概念与价值

历史街区是指拥有一定历史年限、保留较为完整的历史建筑群落，且承载城市特定历史文化内涵的区域，其核心特征是空间形态的连续性与文化脉络的完整性。从年限界定来看，多数地区将建成50年以上、具有历史风貌与时代特征的街区纳入保护范畴，这些街区不仅包含传统民居、商铺、公共建筑等物质空间，还留存着民俗活动、手工艺技艺等非物质文化遗产元素。

历史街区具有多元价值，首先是文化价值，它是城市历史发展的“活化石”，如北京南锣鼓巷、苏州平江路等，保留了不同时代的建筑风格与生活方式，承载着城市居民的集体记忆；其次是社会价值，历史街区内的邻里关系紧密，传统生活场景的留存有助于维系社区凝聚力，满足居民对文化认同与归属感的需求；最后是经济价值，通过合理活化利用，历史街区可转化为文化旅游、创意产业的载体，为城市带来经济收益，同时带动周边区域发展，实现文化价值与经济价值的双向转化<sup>[1]</sup>。

### 1.2 保护与活化利用的相关理论

历史街区保护与活化利用的实践需依托多学科理论支撑。文化遗产保护理论是核心，该理论强调“真实性”与“完整性”原则，要求在保护过程中最大限度保留历史街区的原始风貌，避免过度改造破坏其历史特征，如对历史建筑的修缮需采用传统工艺与材料，确保建筑形态与历史原貌一致；可持续发展理论为二者平衡提供方向，它主张在满足当代人需求的同时，不损害后代人对历史文化资源的利用权益，要求历史街区保护与活化利用需兼顾短期效益与长期发展，避免片面追求经济利益而透支文化资源；场所理论则从空间与人文关系出发，强调历史街区的“场所精神”，认为保护不仅是

对物质空间的留存，更要维护街区与居民生活、文化习俗的关联，活化利用需尊重场所的人文属性，避免将历史街区改造为脱离本土文化的商业符号，确保街区在功能更新中仍能延续其独特的文化氛围。

## 2 城市更新中历史街区保护与活化利用的现状分析

### 2.1 历史街区保护与活化利用的实践模式

当前历史街区保护与活化利用形成了多种实践模式，第一种是文化旅游导向模式，该模式以历史街区的文化风貌为核心吸引力，通过修缮历史建筑、恢复传统商铺业态，打造文化旅游目的地。如丽江古城，在保护传统纳西族建筑与街巷格局的基础上，引入特色餐饮、手工艺品销售、民俗体验等业态，吸引大量游客，同时通过旅游收益反哺街区保护，形成“保护-旅游-收益-再保护”的良性循环；第二种是创意产业植入模式，针对具有一定艺术氛围与空间潜力的历史街区，引入文创工作室、艺术画廊、设计公司等业态，如上海田子坊，利用老旧民居的空间格局，改造为兼具创意办公与展示功能的场所，既保留了街区的历史肌理，又通过创意产业赋予其新的功能活力，吸引年轻群体聚集，实现历史空间与现代产业的融合；第三种是社区生活维系模式，该模式以保障居民生活需求为核心，在保护历史街区物质空间的同时，保留原有社区结构与生活场景。如成都宽窄巷子，在修缮历史建筑时，优先保障原住民的居住权益，保留社区内的便民设施与传统服务店铺，避免过度商业化导致居民流失，让历史街区在延续生活功能的过程中自然实现活化<sup>[2]</sup>。

### 2.2 存在的问题与矛盾

在实践中，历史街区保护与活化利用仍存在诸多问题与矛盾。首先是保护与开发的矛盾，部分城市为追求短期经济利益，过度开发历史街区，将其改造为

纯商业街区，如大量拆除历史建筑建设仿古商铺，或引入与街区文化不符的连锁商业品牌，导致历史街区的真实性与文化特色被破坏，沦为“商业复制模板”，失去原有的历史氛围与人文价值；其次是功能更新与居民需求的矛盾，一些历史街区在活化利用中，忽视原住民的生活需求，过度强调旅游与商业功能，导致社区原有便民设施被挤占，生活成本大幅上涨，迫使大量原住民搬迁，街区失去了真实的生活场景与社区活力，成为仅面向游客的“空心化”空间；最后是保护标准与实施落地的矛盾，虽然多数城市出台了历史街区保护相关规定，但在实际执行中，由于缺乏细化的技术标准与监管机制，部分开发商为降低成本，简化保护流程，如未按要求使用传统材料修缮建筑，或擅自改变历史建筑内部结构，导致保护措施流于形式，历史街区的历史风貌与结构安全面临威胁。

### 3 历史街区保护与活化利用平衡机制的构建要素

#### 3.1 政策法规保障

政策法规是历史街区保护与活化利用平衡的制度基础，需构建完善的政策体系明确各方权责与操作规范。首先应制定专项保护条例，细化历史街区的保护范围、保护标准与活化利用边界，如明确历史建筑的修缮流程、允许改造的空间范围与业态类型，避免活化利用过程中的无序开发；同时，通过政策明确政府、开发商、居民在保护与活化中的责任，如政府负责监管与公共设施配套，开发商承担历史建筑修缮成本，居民需配合保护工作且享有参与活化决策的权利。另外，需建立政策协同机制，协调文化、规划、住建、文旅等多部门的管理职能，避免因部门权责交叉或缺失导致管理混乱。例如，文化部门负责历史文化价值的评估与保护监督，规划部门负责制定街区空间规划与业态引导方案，确保保护与活化利用在政策层面形成统一导向，为二者平衡提供刚性约束。

#### 3.2 规划管理引导

科学的规划管理是实现历史街区保护与活化利用平衡的核心手段，需从空间规划与业态规划两方面入手。在空间规划上，采用“微更新”理念，避免大规模拆建，优先对历史街区内的闲置空间、破损建筑进行局部改造，如将废弃的传统院落改造为社区公共活动空间，在保留街区整体历史肌理的同时，完善空间功能。同时，通过规划控制历史街区的建筑高度、色彩、体量，确保新增建筑与原有风貌协调，如要求新建建筑高度不超过周边历史建筑，建筑风格延续当地传统元素；在业态规划上，实行“差异化引导”，根据历史街区的文化

特色与区位优势，合理布局业态类型，避免过度商业化与同质化<sup>[3]</sup>。例如，对文化价值较高的核心区域，重点布局文化展示、非遗体验等业态；对周边配套区域，适度引入便民商业与特色餐饮，同时严格控制商业业态占比，确保文化业态占比不低于50%，维持街区的文化属性与生活氛围。

#### 3.3 资金投入与利益协调

充足的资金与合理的利益分配是历史街区保护与活化利用可持续推进的关键。在资金投入方面，需构建多元化资金渠道，除政府财政专项资金外，应积极引入社会资本，如通过政策优惠吸引开发商参与活化利用，给予税收减免、土地使用优惠等激励；鼓励设立历史街区保护基金，接受社会捐赠与公益投资，为保护与活化提供长期资金支持。另外，可通过文化旅游收益、文创产品开发等方式实现资金回笼，反哺保护工作，形成资金良性循环；在利益协调方面，需建立公平的利益分配机制，保障各方合法权益。对原住民，可通过租金补贴、优先参与商业经营等方式，弥补其因保护工作产生的生活不便与成本增加；对开发商，在要求其承担保护成本的同时，给予合理的投资回报，如允许其获得部分商业业态的经营收益；对政府与社会公众，通过保障历史街区的文化价值与公共服务功能，实现公共利益最大化，避免因单一主体利益倾斜导致平衡失衡。

#### 3.4 公众参与与社会监督

公众参与与社会监督是确保历史街区保护与活化利用符合公共利益的重要保障。在公众参与方面，应建立全过程参与机制，从规划阶段开始，通过听证会、问卷调查、线上意见征集等方式，广泛收集居民、专家、文化学者的意见，确保保护与活化方案充分反映公众需求；在实施阶段，允许公众代表参与项目监督，对历史建筑修缮、业态引入等环节进行监督，避免开发商擅自改变规划方案；在运营阶段，鼓励公众参与街区管理，如成立社区自治组织，负责街区日常环境维护与文化活动组织，增强公众对历史街区的归属感与责任感；在社会监督方面，需构建多元监督体系，除政府部门的日常监管外，应引入第三方机构（如文化遗产保护组织、专业规划机构）开展独立评估，定期发布历史街区保护与活化利用成效报告；同时，利用媒体、网络平台等渠道，公开项目进展与资金使用情况，接受社会公众监督，对违规开发、破坏历史风貌的行为及时曝光并依法追责，确保保护与活化利用工作透明、规范推进。

### 4 历史街区保护与活化利用平衡机制的保障措施

#### 4.1 政策保障：完善制度与标准体系

政策保障需进一步完善制度与标准体系，填补当前管理空白。首先，应制定历史街区保护与活化利用的技术标准，细化历史建筑修缮、业态准入、环境整治等环节的技术要求，如明确传统建筑木构件修复的工艺规范、历史街区公共设施的风貌协调标准，为实际操作提供技术依据；同时，建立历史街区价值评估体系，从历史、文化、社会、经济四个维度制定评估指标，为保护等级划分、活化利用方向确定提供科学依据，避免因价值判断模糊导致保护与活化失衡。另外，需完善激励与约束制度，对严格落实保护要求、实现文化与经济协同发展的项目主体，给予表彰与政策奖励；对违反保护规定、破坏历史风貌的行为，加大处罚力度，如高额罚款、暂停项目审批等，通过奖惩分明的制度设计，引导各方主体主动维护保护与活化的平衡。

#### 4.2 技术保障：创新技术应用与人才培养

技术保障需依靠创新技术应用与专业人才培养，提升保护与活化利用的科学性。引入数字化技术，如利用BIM技术建立历史街区三维模型，精准记录历史建筑的结构特征与空间形态，为修缮设计与施工提供数据支持；通过VR/AR技术还原历史街区的历史场景，打造沉浸式文化体验项目，增强活化利用的吸引力；同时，利用大数据技术分析游客流量、业态运营数据，为业态优化与管理决策提供依据，实现保护与活化的精准化管理；需构建多维度人才培养体系，高校应开设历史建筑保护、文化遗产管理等专业，培养兼具历史文化素养与规划设计能力的复合型人才；同时，加强对现有从业人员的培训，如对开发商、施工团队开展历史建筑修缮技术培训，对管理人员开展政策与标准解读培训，提升各方主体的专业能力，确保保护与活化利用工作在技术层面规范推进<sup>[4]</sup>。

#### 4.3 运营保障：创新运营模式与利益分配

运营保障需通过创新运营模式与优化利益分配，实现历史街区保护与活化的可持续发展。在运营模式上，推行“政府引导+企业运营+社区参与”的合作模式，

政府负责制定规划与监管，企业负责市场化运营，社区负责维护居民利益与文化遗产，三方各司其职、协同配合。例如，企业通过专业的商业运营，引入优质文化与商业资源，提升街区活力；社区组织居民参与文化活动策划与街区管理，确保运营过程不脱离居民需求与文化本质<sup>[5]</sup>。在利益分配上，建立动态调整机制，根据历史街区的运营效益与各方贡献，合理调整利益分配比例。如当街区旅游收益超出预期时，适当提高用于保护工作的资金比例，同时增加居民的分红额度；当运营面临困难时，政府可通过补贴、税收减免等方式，保障企业基本收益与保护工作的持续推进，避免因利益分配固化导致某一方退出，确保运营体系长期稳定。

#### 结束语

城市更新中，历史街区保护与活化利用的平衡，是传承文化、实现城市可持续发展的关键命题。本文梳理理论、分析现状，构建了涵盖政策法规等多要素的平衡机制体系，并提出政策、技术、运营三方面保障举措。保护并非简单留存过去，活化利用也非盲目逐利，只有在保护中融入当代功能，在活化里坚守文化本质，才能让历史街区“活”在当下。未来，随着政策完善、技术创新和公众参与度提升，历史街区将实现文化传承与经济的双赢。

#### 参考文献

- [1] 李晓峰.历史街区保护与城市更新协同路径研究[J].城市规划, 2023(2): 55-59.
- [2] 陈一凡.城市历史街区活化利用的空间策略分析[J].建筑与文化, 2022(11): 81-84.
- [3] 左俊.城市更新背景下历史街区风貌保护与复原施工技术研究[J].建筑施工, 2024,46(07):1053-1056.
- [4] 陈思远,周扬.城市更新中历史街区保护策略研究[J].城市规划学刊, 2022, (2): 45-52.
- [5] 黄晓云,刘晓东.历史街区保护与城市文化传承[J].城市规划, 2023,, 37(3): 76-83.