

# 老建筑在城市更新中的保护与再利用

王丹杰

上海建工五建集团有限公司 上海 200063

**摘要：**随着城市化进程的加速，老建筑在城市更新中面临着巨大的挑战与机遇。如何在保护老建筑历史文化价值的同时，实现其再利用，成为当前城市规划与建设的重要课题。本文旨在探讨老建筑在城市更新中的保护与再利用策略，从保护原则、及南苏州路955-991号优秀历史建筑修缮工程案例进行分析，以期为城市更新提供理论参考和实践指导。

**关键词：**老建筑；城市更新；保护；再利用

## 引言

老建筑作为城市历史文化的载体，承载着丰富的历史信息和人文价值。然而，在城市快速发展的背景下，老建筑往往面临被拆除或改造的命运。如何在城市更新中有效保护和合理利用老建筑，成为亟待解决的问题。

### 1 老建筑保护的重要性

#### 1.1 历史文化价值的保存

老建筑是城市历史文化的鲜活例证，它们以静默而坚定的姿态，诉说着城市的发展历程，记录着一个个重要的历史事件和人物故事。每一栋老建筑都仿佛是一本厚重的历史书，承载着城市的记忆与文化的传承。保护老建筑，就是保护这些珍贵的历史记忆，让后人能够从中汲取智慧，感受先辈的奋斗与辉煌。通过老建筑的保护，我们能够更好地传承和弘扬城市的历史文化，让城市的文化脉络得以延续，为城市的未来发展注入更多的文化底蕴和人文情怀。

#### 1.2 城市特色的塑造

老建筑往往具有独特的建筑风格和特色，它们以其独有的韵味和风貌，成为城市形象的重要组成部分。无论是古典的欧式建筑，还是传统的中式庭院，都以其独特的建筑风格吸引着人们的眼光。通过保护老建筑，我们可以塑造出更加独特的城市形象，提升城市的知名度和吸引力。这些老建筑不仅是城市的标志性景观，更是城市文化的象征，它们让城市更加具有辨识度和魅力，吸引着来自四面八方的游客和投资者。

#### 1.3 生态环境的改善

老建筑的保护与再利用，不仅是对历史文化的尊重，更是对生态环境的贡献。相较于新建建筑，老建筑的改造和再利用能够大大减少城市建设的能源消耗和环境污染。通过合理的改造和利用，老建筑可以焕发新的生机与活力，成为城市绿色发展的重要组成部分。同

时，老建筑的存在也有助于降低城市热岛效应，提升城市的生态环境质量。它们如同城市的“绿肺”，为城市带来一抹清新的绿色，让人们在繁忙的都市生活中感受到自然的宁静与和谐。

## 2 城市更新中老建筑保护的原则

### 2.1 原真性原则

原真性原则，简而言之，就是在保护老建筑的过程中，要尽最大可能保持其原始的风貌和特色，避免对其进行过度的改造或商业化利用。这一原则强调的是对历史的尊重和对文化的传承，要求我们在城市更新的进程中，不能因追求现代化或商业利益而牺牲老建筑的历史价值。在实践原真性原则时，应注重修缮过程的细致与严谨。对于老建筑的修缮，应尽可能采用传统的材料和工艺，以确保修复后的建筑能够与历史原貌相契合，避免使用现代材料或技术导致建筑风格的突兀或不协调<sup>[1]</sup>。同时，还应尊重老建筑的历史功能和使用方式，尽量保持其原有的空间布局和用途，让老建筑在新的时代背景下继续发挥其独特的作用。通过坚持原真性原则，能够确保老建筑在城市更新的进程中得到妥善的保护与传承，让这些历史的见证者继续诉说着城市的故事，为城市的未来发展注入更多的历史底蕴和文化内涵。

### 2.2 整体性原则

在城市更新的大背景下，老建筑的保护不能孤立进行，而应遵循整体性原则，确保其与所在的历史街区、乃至整个城市环境相协调，共同形成一个和谐共生的整体保护效应。整体性原则强调的是老建筑与城市环境之间的内在联系和相互依存。老建筑往往不是孤立存在的，而是与历史街区、周边环境以及城市的文化氛围紧密相连。因此，在保护老建筑时，必须从全局出发，充分考虑其与周围环境的互动关系，确保保护工作的整体性和协调性。在规划过程中，应深入分析老建筑的历史背景、文化内涵以

及其在城市空间中的位置和作用,从而制定出科学合理的保护方案。这包括考虑老建筑与城市交通、公共空间、绿化景观等方面的联系,以及如何通过保护老建筑来带动整个历史街区的复兴和发展。通过坚持整体性原则,能够确保老建筑的保护工作不仅局限于建筑本身,而是与城市的发展紧密相连,形成相互促进、共同发展的良好局面。这样,老建筑不仅能够得到有效的保护,还能在新的时代背景下焕发出新的生机与活力,为城市的文化传承和可持续发展做出更大的贡献。

### 2.3 可持续性原则

在老建筑的保护与再利用过程中,可持续性原则是确保这些宝贵历史遗产能够长久传承并发挥新作用的关键。这一原则强调,在充分尊重和保护老建筑原有历史风貌和文化价值的基础上,通过科学合理的规划和设计,实现其功能的更新与提升,使老建筑在新时代焕发出新的生命力和活力。遵循可持续性原则,意味着不能仅仅满足于对老建筑进行简单的修缮和维护,而是要深入挖掘其潜在的价值和可能性。通过细致的市场调研和需求分析,我们可以为老建筑找到新的使用功能和定位,如将其改造为文化展览空间、创意产业园区、特色民宿或餐饮场所等,从而满足现代社会多样化的需求<sup>[2]</sup>。同时,在规划和设计过程中,还应注重老建筑与周边环境的融合与互动,确保其在功能更新的同时,也能与城市的发展相协调。通过引入绿色建筑理念和现代科技手段,可以进一步提升老建筑的能效和环保性能,使其在节能减排、生态环保等方面也能发挥积极作用。

## 3 城市更新中老建筑再利用的策略

### 3.1 功能转换

功能转换,即根据老建筑的历史背景、建筑特点以及周边环境,对其原有功能进行革新,赋予其新的使用价值和角色定位。这一策略旨在通过创意性的改造和利用,让老建筑在新时代背景下焕发出新的生机。具体来说,可以将具有历史文化价值的老建筑改造为博物馆、展览馆或艺术中心,让这些空间成为展示城市历史、艺术和文化的重要窗口。通过精心策划的展览和活动,吸引游客和市民前来参观,不仅提升了老建筑的知名度,也促进了城市文化的传播和交流。此外,老建筑还可以转化为特色民宿、创意产业园区或商业空间,为城市带来新的经济增长点。特色民宿能够利用老建筑的独特韵味和氛围,为游客提供别具一格的住宿体验;创意产业园区则能够吸引设计师、艺术家和创业者等群体,形成创新创意的聚集地;而商业空间的打造,则可以让老建筑成为城市商业活动的一部分,满足市民的购物、休闲

和娱乐需求。通过功能转换,老建筑不仅得到了有效的保护和利用,还实现了价值的提升和角色的重塑。它们从历史的见证者转变为城市发展的新动力,为城市的多元化和可持续发展注入了新的活力。

### 3.2 空间重构

在城市更新中,老建筑的再利用不仅仅局限于外部形态的保留和修复,更重要的是对其内部空间进行科学合理的重构,以适应现代社会的使用需求和审美标准。空间重构,作为老建筑再利用的关键策略之一,旨在通过优化内部空间布局,提升老建筑的使用舒适度和空间利用率。针对老建筑内部空间布局不合理的问题,可以采取一系列措施进行改进。首先,通过增加开放空间,打破原有的封闭格局,使空间更加通透和流畅。这不仅可以提升空间的视觉效果,还能增强空间的互动性和使用灵活性。例如,可以将部分墙体打通,形成宽敞的大厅或连廊,为举办各类活动提供便利。其次,调整房间布局也是空间重构的重要环节。根据老建筑的特点和使用需求,我们可以重新规划房间的分布和大小,使空间更加符合现代生活的节奏和习惯。例如,将原本狭小的房间合并成宽敞的多功能室,或者将原本闲置的角落改造成温馨的休息区,都能让老建筑焕发新的生机。此外,引入自然光也是提升空间品质的关键。老建筑往往因为年代久远而采光不佳,通过开设天窗、扩大窗户或设置透光材料等方式,我们可以让更多的自然光洒进室内,使空间更加明亮和温暖。自然光的引入不仅能提升空间的舒适度,还能节约能源,实现绿色可持续发展的目标。

### 3.3 技术创新

在老建筑保护与再利用的实践中,技术创新的应用显得尤为重要。它不仅能够有效提升老建筑的安全性和耐久性,还能为其注入现代化的管理理念和运营模式,从而实现老建筑价值的全面升级。针对老建筑普遍存在的结构老化和安全问题,可以采用新型建筑材料和技术手段进行加固和修缮。例如,利用碳纤维布、高强度钢材等现代材料对老建筑的承重结构进行加固,提高其抗震性和承载能力;同时,采用先进的防水、防腐技术,延长老建筑的使用寿命。这些技术的应用不仅保证了老建筑的结构安全,还为其后续的再利用提供了坚实的基础。除了结构加固,技术创新还体现在老建筑的管理和运营上<sup>[3]</sup>。随着智能化技术的发展,我们可以引入智能化管理系统,对老建筑进行高效、精准的管理。通过安装智能监控设备,实时监测老建筑的安全状况和环境变化,及时发现并处理潜在的安全隐患;同时,利用大数

据分析技术,对老建筑的使用情况进行科学评估,为制定合理的保护计划提供数据支持。此外,智能化技术还能提升老建筑的运营效率和服务质量。例如,通过智能导览系统,为游客提供便捷的参观路线和丰富的解说内容;利用智能照明和温控系统,为使用者创造更加舒适的环境体验。这些技术的应用不仅提升了老建筑的吸引力,还为其带来了更多的经济效益和社会效益。

#### 4 案例分析:南苏州路955-991号优秀历史建筑修缮工程

##### 4.1 项目背景

南苏州路955-991号建筑,位于上海市黄浦区苏州河南岸,是一座建于1929年的优秀历史建筑,被列为上海市第五批优秀历史建筑,保护类别为三类。该建筑原为衍庆里仓库,包含了英国式仓库和老式石库门里弄,具有极高的历史、文化和建筑价值。然而,随着城市的快速发展,该建筑亟需进行保护与修缮,以适应新的城市功能和居民需求。



图1 衍庆里正立面现状

##### 4.2 修缮方案与实施

(1) 外立面修缮:对清水砖墙进行清洗、修补和勾缝,增加避潮层,涂刷憎水剂进行防水处理。恢复北立面一层的历史开门方式,按照原始图纸进行复原设计。对东、南、西立面进行保护性修缮,清理爬山虎,修复破损部位。(2) 室内修缮:修复室内楼梯、钢屋架、墙面、混凝土梁柱等结构构件,保留历史痕迹。对破损的楼梯扶手、防滑条等进行修复或更换,保持原样式。保留室内具有历史价值的装饰物,如历史语录、消防栓等,作为软装饰品。(3) 非重点部位拆除与整治:拆除违章搭建和后期添加的无历史价值的结构构件,恢复建筑原貌。对周边环境进行整治,提升整体景观效果。(4) 脚手架与施工措施:搭设盘扣式落地双排脚手架,确保施工安全。采取严格的施工管理和安全措施,保护周边环境和居民生活不受影响。<sup>[4]</sup>

##### 4.3 再利用规划

(1) 功能定位:将建筑改造成集文化、商业、办公于一体的综合性空间。保留部分区域作为历史展览区,

展示建筑的历史沿革和保护修缮过程。(2) 空间布局:一层可设置商业店铺、咖啡厅或小型展览空间。二层及以上可设置办公室、会议室或创意工作室。中庭和通道区域可进行优化设计,提升空间品质和使用体验。(3) 设施更新:更新电气、给排水、消防等系统,确保建筑的使用安全和舒适性。引入智能化管理系统,提升建筑的运营效率和管理水平。

##### 4.4 案例启示

南苏州路955-991号优秀历史建筑的修缮与再利用项目,成功地将一座老建筑融入现代城市生活之中。通过精细的修缮措施和合理的再利用规划,不仅保留了建筑的历史价值和文化特色,还提升了其使用功能和空间品质。这一案例为老建筑在城市更新中的保护与再利用提供了有益的借鉴和启示:(1) 尊重历史,保护优先:在修缮过程中,应充分尊重建筑的历史价值和文化特色,采取最小干预原则进行修缮和保护。(2) 合理利用,提升功能:在保护建筑的基础上,应合理规划建筑的功能定位和空间布局,提升其使用价值和空间品质。(3) 科技赋能,智能管理:引入智能化管理系统和技术手段,提升建筑的运营效率和管理水平,满足现代城市生活的需求。通过南苏州路955-991号项目的成功实施,我们看到了老建筑在城市更新中的无限可能性和巨大潜力。未来,在城市更新过程中,应更加注重老建筑的保护与再利用工作,让它们在新的时代背景下焕发出新的生机和活力。

##### 结语

老建筑在城市更新中具有重要的历史文化价值和现实意义。通过坚持保护原则、制定再利用策略和完善政策法规等措施,可以有效推动老建筑的保护与再利用工作。未来,随着城市化的不断推进和人们文化意识的提高,老建筑的保护与再利用将成为城市发展的重要方向之一。

##### 参考文献

- [1]钟曼婷.城市更新背景下老旧厂房保护与创意改造的策略研究[J].城市建设理论研究(电子版),2024,(27):51-53.
- [2]饶传富,张海文,王仙芝,等.关于“城市更新”进程中对历史建筑保护的探讨与建议——以成都市为例[J].四川建筑,2024,44(S1):78-81.
- [3]杨曦铎,任玥.城市更新中的工业遗产历史建筑的保护与利用[J].居舍,2024,(21):157-160.
- [4]陈娟.古建筑保护在城市更新中的意义与策略[J].美与时代(城市版),2024,(04):18-20.