

历史文化街区保护视角下城市更新规划策略研究

——以广西实践为例

莫羽¹ 卢雪莹²

1.中丰博成设计(集团)有限公司 广西 南宁 530000

2.泽圣勘察设计有限公司 广西 南宁 530001

【摘要】：历史文化街区作为城市历史记忆的物质载体与文化基因的活态传承空间，其保护与城市更新的协同规划是推动城市高质量发展、实现文化自信的关键举措。当前国内城市更新进程中，普遍存在历史文脉断裂、保护与开发失衡、原住民权益受损等问题，不仅破坏了街区原真性风貌特色，更制约了其可持续发展能力。本文以“保护优先、有机更新”为核心诉求，厘清保护与更新的辩证统一关系，系统剖析当前规划实践中的突出短板，并结合广西南宁三街两巷、桂林东西巷、梧州骑楼城、北海老城等典型项目的成功经验，从文脉系统性保护、功能体系升级、民生权益保障、多元业态活化、实施机制完善五个关键维度提出系统性规划策略，旨在为历史文化街区保护与城市更新的有机融合提供可复制、可推广的实践范式。

【关键词】：历史文化街区；城市更新；规划策略；文脉保护；协同发展；广西实践

DOI:10.12417/2811-0536.26.08.054

引言

城市是人类文明结晶，历史文化街区是城市发展脉络中重要篇章。截至2024年，广西划定38片自治区级历史文化街区，公布1300余处历史建筑，拥有3座国家历史文化名城。这些街区承载丰富文化内涵，是宝贵文化遗产。然而，快速城镇化中，部分历史文化街区面临破坏开发、同质化改造、“空心化”衰退等挑战。如何保护历史文脉并让老街区适应现代生活，是城市发展重要课题。本文基于历史文化街区保护的核心视角，结合广西实践，提出规划策略。

1 明晰历史文化街区保护与城市更新核心内涵

(1) 界定历史文化街区保护核心要义：历史文化街区保护核心是守护历史真实性、风貌完整性和生活延续性，是多维度要素的动态保护过程。要义是平衡“保护”与“活化”，保护物质和非物质文化遗产，衔接历史与现代发展。(2) 明确城市更新规划核心目标：从保护视角，城市更新规划核心目标是坚持“保护优先、留改拆并举、以保留利用为主”原则，破除“重开发、轻保护”误区。一方面修复建筑、整治风貌，守护历史文脉；另一方面优化功能布局、完善设施、升级业态，提升街区活力。(3) 厘清保护与更新的辩证关系：保护与更新相辅相成、辩证统一。保护是更新前提，盲目更新会使城市失去特色；更新是保护延伸，缺乏更新街区会衰退。二者要“有机融合”，让历史与现代相互促进。

2 剖析历史文化街区保护下城市更新规划现存短板

(1) 文脉保护力度不足且传承碎片化：部分城市更新规划局限于文物建筑修缮，忽视整体空间格局等保护，区域风貌趋同。非物质文化遗产挖掘传承不足，文化脉络碎片化，文化底蕴和生活场景流失。如广西部分早期项目“重建筑、轻文脉”，南宁三街两巷初期也有类似问题，后来通过深入挖掘邕州历史、壮族文化以及老南宁的市井生活，才逐渐形成了独特的文化标识。(2) 保护与开发失衡且功利化倾向明显：部分城市更新项目以经济收益为导向，出现“商业化过度”偏差，破坏城市生态氛围。还迫使原住民因环境与成本问题外迁。部分项目未经合理评估审批，随意改造拆除历史建筑，损毁城市历史风貌。桂林东西巷改造初期过度商业化，后政府制定准入标准，实现商文协调发展。(3) 街区功能老化且基础设施滞后：多数历史文化街区因建设久，面临功能定位不明、设施陈旧问题。街区道路窄、停车难，给排水与消防设施差，功能结构单一，活力不足，制约长远发展。柳州曙光西路、玉林十字街改造前基础设施老化，存在安全隐患，影响居民生活质量。(4) 原住民权益保障机制不完善：历史文化街区原住民是文化传承守护者，但更新中权益常被忽视。部分项目里，原住民拆迁安置不合理、补偿低、回迁难，外迁破坏原生场景氛围。且缺乏参与机制，诉求难体现，影响规划科学性与可行性。

3 聚焦文脉传承与功能升级, 实现保护与更新协同发展

3.1 实施系统性文脉保护, 守护街区历史记忆

系统性保护历史文脉是街区更新首要任务。应建立“点-线-面”保护体系, 保护文物建筑、街巷格局、街区风貌, 挖掘非物质文化遗产, 让文化融入现代生活。

实践案例: 南宁三街两巷历史文化街区。南宁三街两巷是古邕州的文化发祥地, 最早可追溯至宋代, 拥有南宁市保存最为完好的明清民居建筑群。在保护更新过程中, 当地秉持“修旧如旧、建新如旧”的原则, 整体保留了宋代延续下来的“三横两纵”街巷格局。修复中使用了大量回收的旧青砖、旧瓦件, 甚至沿用传统灰浆配方, 最大限度地保存了历史原真性。同时, 深入挖掘邕州历史文化, 修缮了邕州知州殉难遗址、金狮巷民居群、城隍庙等一批文物保护单位, 建设了南宁建制博物馆、邓颖超纪念馆、苏辙生平事迹展等特色博物馆, 让游客在游览中了解南宁的历史变迁^[6]。该街区保护修缮时重视原住民参与和权益保障, 通过居民座谈会收集意见, 广泛听取居民对改造方案的意见和建议; 保留了原住民的生活场景, 提升了基础设施安全性; 在保留美食主轴和老字号的同时, 引入了文创、艺术、民宿等新业态, 为居民提供了更多的就业机会, 改造后成为城市新地标^[11]。

3.2 优化功能布局, 完善多元功能体系

基于保护与生活需求, 优化街区功能布局, 构建“居住、商业、文化、休闲、公共服务”五位一体功能体系。保留优化居住功能, 保障原住民权益; 规划商业空间, 平衡效益与内涵; 新增功能区域, 建设便民设施, 满足多样需求, 增强服务能力。

实践案例: 梧州骑楼城历史文化街区。梧州骑楼城有“中国骑楼博物馆”之称, 有560多栋骑楼建筑。保护更新时采用“保、改、提、用”一体化策略, 评估、加固、修缮骑楼建筑, 优化街区功能。保留居住功能, 改善居民条件; 引入多元业态; 建设公共文化设施, 使其成为综合性城市功能区。

3.3 升级基础设施, 提升生活品质

针对历史文化街区基础设施老化问题, 实施升级改造工程, 兼顾实用性与历史风貌协调性。拓宽街巷道路, 完善交通网络, 增加停车区域; 更新给排水、供电等系统, 补充消防设施; 增加环卫设施; 隐蔽处理管线, 同步推进基础设施升级与历史风貌保护。

实践案例: 柳州曙光西路历史文化街区。柳州市用“绣花”“织补”等微改造方式全面整治提升该街区。重点升级基础设施, 管线下地, 拓宽街巷, 增设

消防设施; 改善环境卫生, 增加环卫设施。改造后保留市井气息和传统美食文化, 提升居民生活品质, 成为网红街区。

3.4 推动业态升级, 激活内生发展动力

依托历史文化街区文脉资源, 推动商业业态创新升级, 构建复合型业态模式。培育特色文化产业, 引入新兴业态; 扶持老字号和本土特色商铺, 打造街区品牌; 开发文旅融合项目, 吸引消费人流, 实现文化与经济价值双向提升。

实践案例: 桂林东西巷历史文化街区。林东西巷是桂林明清时代遗留下的唯一一片历史街巷, 体现了桂林的历史文脉。保护更新中以“市井街巷、名人府邸”为特色, 打造多元文化复合型风貌区。引入多元业态, 打造沉浸式文化体验项目, 把控商家筛选标准。如今成为综合型休闲街区, 获两项国家级称号^[9]。

3.5 深化文旅融合, 打造特色文化品牌

历史文化街区核心竞争力在于文化内涵。应挖掘历史文化资源, 将文化元素融入旅游、商业和环境营造, 打造文化品牌。通过举办活动、开发体验项目、发展夜间经济等提升吸引力和影响力, 实现文化、旅游、经济价值统一。

实践案例: 北海老城历史文化街区。北海老城始建于1821年, 核心区是国家级历史文化街区, 主街长1.27公里, 占地21万平方米, 现存近千座骑楼, 是岭南最长、保存最完好的骑楼老街, 被誉为“近代建筑年鉴”。街区融合多种文化。元文化有国家级文保单位2家、自治区级6家, 各类博物馆、非遗展示馆10处, 著名历史文化景点30余处。北海市自2005年启动老城修复工程, 坚持“修旧如旧、最小干预”原则, 建立“点-线-面”全方位保护体系: “点”上对北海关大楼等文物建筑保护性修缮; “线”上保留“鱼骨状”街巷格局和骑楼建筑肌理, 注重保留骑楼特色元素; “面”上严格控制街区建筑高度和风貌。在功能布局上, 北海老城构建“文化展示+旅游休闲+商业消费+居住生活”复合功能体系, 保留约30%居住功能, 建设文化展示空间, 完善公共服务设施。在业态升级方面, 打破传统销售模式, 引入多元业态, 目前街区内有商铺430多家, 文化特色业态占比达52%, 大力发展夜间经济, 创建为首批国家级夜间文化和旅游消费集聚区。2025年接待游客254.7万人次, 2026年五一假期单日接待游客破7万人次。在文化传承上, 北海老城注重非遗活态传承, 设立非遗体验店, 举办民俗展演, 保留老物件和生活场景, 如88岁庞宝树老人

守护双水井成为人文风景线。

4 强化民生保障,体现更新规划的人文温度

(1) 完善拆迁安置,保障原住民权益:构建权益保障体系,优先解决拆迁安置难题。制定合理补偿基准,维护原住民财产权益;创新安置模式,遵循“优先回迁”原则,提供多元安置路径;强化安置区域建设管理,保障原住民生活质量。(2) 建立参与机制,倾听居民诉求:搭建多层次参与平台,让原住民参与城市更新全过程。通过多种渠道收集意见,优化更新方案;建立监督制度,修正实施偏差;培育自治组织,增强居民参与主动性。(3) 兼顾多元化需求,实现包容性更新:城市更新规划统筹多方诉求,聚焦原住民优化居住环境,为游客打造体验空间,为商户提供政策支持。关注特殊群体需求,实现多元主体共赢。(4) 健全实施机制,强化规划落地保障:首先,完善规划引领,构建协同体系。发挥规划导向作用,制定专项规划,明确各方职责。构建跨部门协作架构,凝聚合力,保障规划推进。强化与其他规划的衔接,形成联动效应。其次,健全监管机制,强化过程管控。建立全面监管制度,全周期管控规划实施。组建监管团队,监督关键环节,打击违规行为;建立考核评价体系,压实责任;拓宽社会监督渠道,营造良好治理氛围。实践案例:南宁市立法保护历史文化街区。2026年1月1日,《南宁市历史文化街区和历史建筑保护条例》施行,全面修订细化相关内容,明确了历史文化资源

遗产的系统性保护、科学化管理和可持续性利用。同时,建立了南宁市涵盖商贸历史、民族融合、革命文化等多个方面的历史文化资源保护体系,将6片自治区级历史文化街区和155处历史建筑纳入闭环管理。

(5) 强化政策扶持保障规划实施,制定精准政策支持措施,为历史文化街区保护:与城市更新规划全方位保障。加大财政投入,设专项发展基金用于历史建筑修缮等项目;出台税收减免等激励政策,支持文化业态培育等,吸引社会资本;加强专业队伍建设,培养复合型人才提供智力支撑,确保更新规划高质量完成。

5 结论

在历史文化街区保护范畴开展城市更新规划,是延续城市记忆、提升格调、增进福祉的关键,本质是实现遗产保护与城市发展有机统一,避免两极化困境。当前国内城市更新规划存在文化脉络保护碎片化、保护与开发关系失调等问题。本文结合广西典型项目经验,提出以文脉传承为前提、功能体系升级为核心、民生需求保障为导向、运行机制健全为支撑的系统性规划策略,从五个维度构建更新规划体系。广西实践表明,坚持“保护优先、有机更新”理念,尊重历史、尊重文化和尊重人民,才能让历史文化街区焕发生机。未来应深化理论研究和实践探索,完善政策体系和技术标准,推动历史文化街区保护与城市更新工作迈向更高水平。

参考文献:

- [1] 住房和城乡建设部,国家文物局.关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见[Z].2021-09-03.
- [2] 吴良镛.有机更新的理论与实践[M].北京:清华大学出版社,2019:45-52.
- [3] 单霁翔.从“文物保护”走向“文化遗产保护”[J].城市发展研究,2020,27(1):1-8.
- [4] 李郇,黄耀福.城市更新中的社区参与:模式、困境与对策[J].城市规划,2021,45(6):35-42.
- [5] 杨保军.历史文化街区保护与更新的规划思考[J].城市规划学刊,2022(3):1-7.
- [6] 南宁市文化广电和旅游局.南宁三街两巷历史文化街区保护与更新实践[R].南宁:南宁市人民政府,2023.
- [7] 梧州市住房和城乡建设局.梧州骑楼城历史文化街区保护规划(2021-2035年)[R].梧州:梧州市人民政府,2021.
- [8] 柳州市自然资源和规划局.柳州曙光西路历史文化街区微改造规划[R].柳州:柳州市人民政府,2022.
- [9] 桂林市文化广电和旅游局.桂林东西巷历史文化街区发展报告(2024)[R].桂林:桂林市人民政府,2024.
- [10] 王建国.城市有机更新的内涵、方法与实践[J].建筑学报,2021(1):1-6.
- [11] 广西壮族自治区住房和城乡建设厅.广西历史文化街区保护规划编制导则[Z].2022-05-12.
- [12] 南宁市人民代表大会常务委员会.南宁市历史文化街区和历史建筑保护条例[Z].2025-11-28.
- [13] 阮仪三.历史文化名城保护理论与规划[M].上海:同济大学出版社,2018:78-85.