

# Research on the Balance Mechanism between the Protection of Historical Buildings and Commercial Development in Urban Renewal Projects

Mingjun Liu<sup>1</sup> Peng Fang<sup>2</sup>

1. Qingdao Guoxin Jiushi Real Estate Co., Ltd., Qingdao, Shandong, 266100, China

2. Qingdao Guoxin Commercial Asset Management Co., Ltd., Qingdao, Shandong, 266000 China

## Abstract

China's urbanization has entered the middle and later stages of improving the quality of existing resources. Urban renewal has shifted from "demolition, renovation and retention" to "retention, renovation and demolition". However, the contradiction between the public welfare nature of historical building protection and the profit-driven nature of commercial development has become increasingly prominent, which restricts the high-quality advancement of renewal projects. This paper takes urban renewal projects as the research object, systematically analyzes the core contradictions between the two in terms of capital investment and return on investment, cultural inheritance and commercial alienation, and spatial utilization and functional adaptation, and proposes strategies for constructing a balance mechanism such as diversified capital integration, cultural inheritance and commercial integration, and spatial optimization and functional integration, with the aim of providing references for urban renewal practices. Help achieve a win-win situation of inheriting the urban cultural context and enhancing economic vitality.

## Keywords

Urban renewal projects; Preservation of historical buildings; Commercial development; Balance mechanism

# 城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的平衡机制研究

刘明君<sup>1</sup> 方鹏<sup>2</sup>

1. 青岛国信久实置业有限公司, 中国·山东 青岛 266100

2. 青岛国信商业资产管理有限公司, 中国·山东 青岛 266000

## 摘要

我国城镇化已进入存量提质中后期, 城市更新从“拆改留”转向“留改拆”, 但历史建筑保护的公益性与商业开发的逐利性矛盾日益凸显, 制约更新项目高质量推进。本文以城市更新项目为研究对象, 系统剖析二者在资金投入与收益回报、文化传承与商业异化及空间利用与功能适配等方面的核心矛盾, 并提出了构建资金多元融通、文化传承与商业融合及空间优化与功能整合等平衡机制构建策略, 以期个城市更新实践提供参考, 助力实现城市文脉传承与经济活力提升的双赢。

## 关键词

城市更新项目; 历史建筑保护; 商业开发; 平衡机制

## 1 引言

近年来, 我国城镇化迈入存量发展新阶段, 住房和城乡建设部于 2020 年明确要求城市更新中加强历史文化保护, “护旧立新”成为核心导向。同时, 城市更新需兼顾人居环境改善、产业升级等现实需求, 商业开发作为重要动力不可或缺。但实践中, 历史建筑保护的高投入、长周期与商业开发的短期逐利性冲突明显, 若不妥善协调, 易导致历史文脉断裂或开发乱象。在此政策与现实背景下, 探索二者平衡机

制, 既是响应国家历史文化保护要求的必然之举, 也是推动城市更新可持续发展的关键路径, 具有重要的现实意义。

## 2 城市更新项目概述

### 2.1 城市更新的内涵与发展演进

城市更新是对城市中功能衰退、设施老化的既有空间进行系统性优化调整, 以适配城市发展需求与居民生活变化的综合性工程。我国城市更新实践早期以“旧城改造”为主, 侧重通过大规模拆除重建改善物质环境, 后期逐步转向“存量提质”, 更注重对既有空间的高效利用与品质提升。“护旧立新”理念提出后, 城市更新的目标更趋多元, 其需要改善居民居住环境, 完善交通、市政等基础设施。其需要推动区域内低效产业转型, 培育符合城市定位的新产业形态, 还

【作者简介】刘明君(1982-), 男, 中国山东胶州人, 本科, 从事建设工程研究。

需要保护历史建筑与传统风貌，让城市文脉在更新过程中得以延续。

## 2.2 历史建筑在城市更新中的价值

历史建筑在城市更新中承载着关键的文化遗产价值，像成都杜甫草堂作为唐代诗人杜甫流寓成都时的故居，留存着与诗歌创作相关的历史印记，能让城市特有的诗歌文化脉络在更新中得到延续。重庆湖广会馆见证了当地“湖广填四川”的移民历史，其建筑格局、装饰细节都记录着特定时期的社会文化特征，是地域文化记忆的重要载体。深圳沙井古墟作为广府聚落代表，承载的蚝文化和海洋文化，是当地历史发展中形成的独特文化符号，能助力地域文化在更新中传承<sup>[1]</sup>。历史建筑还具有社会认同价值，其是居民集体记忆的物质依托，能维系居民对所在区域的地域归属感，避免城市更新过程中社区情感纽带断裂。

## 3 城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的矛盾分析

### 3.1 资金投入与收益回报

城市更新项目中历史建筑保护与商业开发在资金投入与收益回报上的矛盾，关键在于保护工作的长期高投入属性与商业开发的短期高收益诉求之间存在天然适配难题。

第一，历史建筑保护需要承担较高的资金成本且投入周期漫长，不仅初始修缮阶段要为维持建筑原真性、保留历史肌理投入更多资源，后续日常维护也需持续注入资金，仅依靠政府单一的公共资金投入，很难完全覆盖大规模保护工作的全部开支。第二，商业开发的核心目标是实现短期经济收益，开发商通常更倾向选择高容积率、快周转的开发模式以快速回笼资金，对于历史建筑保护这类回报周期长、直接经济收益较低的工作，往往缺乏主动参与和投入的积极性。第三，这种资金供给能力与收益预期的失衡容易引发两种极端情况，要么历史建筑因缺乏足够资金支持而无法得到有效保护，逐渐走向衰败，要么商业开发为追求经济利益忽视保护需求，对历史建筑造成不可逆的建设性破坏。

### 3.2 文化遗产与商业异化

城市更新项目中历史建筑保护与商业开发在文化遗产与商业异化上的矛盾，本质是历史建筑对原真性维护、文脉延续的核心诉求，与商业开发逐利导向下可能损害其文化属性的行为之间的冲突。

第一，历史建筑保护需要严格维系建筑自身风貌、所在区域历史格局以及承载的文化内涵的完整性，既要保留传统街巷的原有肌理和尺度，也要守护地域建筑特有的构造形式，还要确保文化符号不脱离其原本的历史语境，这些都是实现文化遗产的关键基础<sup>[2]</sup>。第二，商业开发若过度以经济利益为导向，容易忽视历史建筑的文化本质，可能为容纳更多商业业态而打乱原有历史格局，或为追求统一商业视觉效果导致新增建筑与历史建筑风貌同质化，还可能随意提取文

化符号用于商业装饰却割裂其文化内涵。第三，这种矛盾若未能得到妥善协调，会导致城市历史文脉出现断裂，让原本承载集体记忆的历史空间失去独特文化辨识度和原有生活氛围，最终背离历史建筑保护的核心初衷，也使城市更新失去文化遗产的重要价值。

### 3.3 空间利用与功能适配

城市更新项目中历史建筑保护与商业开发在空间利用与功能适配的矛盾，本质是历史建筑基于传统生活需求形成的空间形态、设施配置，与现代商业运营所需的条件、功能要求不匹配，且商业改造受历史空间管控限制而产生的冲突。

第一，历史建筑的空间形态和功能设计均围绕传统生活场景展开，普遍存在基础设施老化、内部空间布局固定等问题，难以直接满足现代商业业态对开放经营空间、灵活动线设计以及配套服务设施的运营需求。第二，商业开发若对历史建筑的空间改造缺乏科学系统的规划，容易为适配特定商业功能而随意调整建筑内部结构、改变外部空间格局，进而破坏历史建筑的原有肌理，甚至对建筑主体结构安全造成潜在威胁。第三，历史保护区为维护整体历史风貌会实施严格的管制措施，对区域内建筑的高度、容积率、布局形式等进行明确限制，这些管制会直接约束商业开发的规模与业态布局方式，使商业开发难以通过最大化利用空间实现预期收益。

### 3.4 多元主体利益诉求

城市更新项目中历史建筑保护与商业开发涉及的多元主体利益诉求矛盾，源于政府、开发商、原住民、文化保护机构各自核心目标存在差异，导致诉求协调难度较大。

第一，政府的核心诉求是维护公共利益与推动城市整体发展，既要通过更新优化区域功能、改善人居环境，又要确保历史建筑保护符合城市文脉传承需求，这种整体导向与其他主体的局部利益诉求容易形成差异。第二，开发商的核心目标是实现经济收益，更关注开发项目的成本控制、建设进度与利润空间，当历史建筑保护需要增加额外投入或限制开发规模时，其诉求与政府的公共目标会产生冲突。第三，原住民的核心关切是自身生活质量与合法权益保障，希望更新后能改善居住条件、保障回迁权益或获得合理补偿，这些诉求与开发商的开发节奏、政府的规划推进进度可能存在不协调。第四，文化保护机构的核心诉求是保障历史建筑的文化遗产，对保护工作的原真性、完整性要求严格，这种专业层面的诉求与开发商追求效率的开发行为容易产生矛盾。

## 4 城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的平衡机制构建

### 4.1 资金多元融通机制

城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的资金多元融通机制，核心是通过政府、市场、社会三方协同发力，破

解保护高投入、慢回报与开发逐利性之间的矛盾，为不同城市历史建筑更新提供稳定资金支撑。

第一，政府需结合历史建筑更新项目特点出台针对性引导政策，在历史风貌区更新中对参与保护的开发商给予容积率奖励，或对投入保护资金的企业提供税费优惠，以此降低开发商参与保护的成本，激发其主动投入的意愿。第二，开发商应在项目运营框架内设立历史建筑专项保护基金，将商业开发产生的部分收益定向划拨至基金，用于历史建筑的修缮加固、设施更新等长期维护工作，形成保护资金的持续供给<sup>[1]</sup>。第三，积极拓展社会资本参与路径，搭建公开的社会捐赠平台、探索文物信托等模式吸纳社会资金，同时建立独立的资金监管机制，对资金的使用流程和实际效益进行全程监督，确保资金严格用于历史建筑保护相关事务，避免挪用或低效使用。

#### 4.2 文化遗产与商业融合机制

第一，在业态规划阶段，结合历史建筑所在区域的文化特质匹配适宜业态，引入文化体验、非遗展示、主题文创等业态，让商业运营成为传递地域文化的载体而非割裂文化的因素。第二，在开发建设过程中，严格遵循“修旧如旧”原则保留历史建筑的核心风貌与关键历史元素，同时从传统建筑的空间格局、装饰细节中提炼文化符号，将这些符号自然融入商业空间的界面设计、设施布置中，确保商业场景与历史文化氛围相协调。第三，需建立专门的文化评审机制，组建包含文化专家、规划师的评审团队，对商业开发方案的文化内涵进行审核，判断方案是否符合地域文化传承需求、是否存在文化符号滥用或风貌同质化问题，从源头防范商业化异化风险。

#### 4.3 空间优化与功能整合机制

城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的空间优化与功能整合机制，核心是以“功能—容量—形态”一体化为核心导向，化解历史建筑空间传统属性与商业功能现代需求的适配矛盾，实现空间高效利用与文化风貌延续的统一。

第一，在空间功能优化上，需针对历史建筑普遍存在的设施落后、布局固定问题开展局部改造与设施更新，在保留建筑原有整体历史肌理和传统空间格局的前提下，增设适配现代商业运营需求的基础服务设施，优化内部动线设计，确保改造既满足商业功能需求，又不破坏历史建筑的文化风貌底色。第二，在开发容量平衡上，需采用历史保护区与拆除重建区之间的容量交换策略，先核算整个更新片区的建筑总量与公服设施需求，再将部分非独立占地的公服设施合理置入历史建筑集中区域形成公共服务核，在保障历史风貌不受破坏的同时，平衡两个区域的开发强度，避免单一区域开发过度或不足<sup>[4]</sup>。第三，在空间形态协调上，需确保新建商业空间与历史建筑在风格、尺度上形成有机呼应，从历史建筑的传统构造、文化符号中提炼设计元素，将其融入新建商

业空间的外观设计与细节处理中，使新旧空间在视觉呈现与文化内涵层面形成共生关系，避免出现风貌割裂或尺度失衡的问题。

#### 4.4 多元主体协同治理机制

城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的多元主体协同治理机制，核心是通过清晰界定政府、开发商、原住民、文化保护机构的权责范围与协作路径，化解各方利益诉求差异，形成兼顾历史建筑保护与商业开发效益的共同治理格局。

第一，政府需发挥统筹规划与规则制定的核心作用，结合历史地区城市更新的实际需求，制定针对性的法规政策与规划技术标准，明确历史建筑保护的核心底线与商业开发的合理边界，为各类主体参与项目提供明确的行为指引，避免开发行为突破文化保护的关键要求<sup>[5]</sup>。第二，建立规范化的公众参与平台，吸纳原住民、建筑与文化领域的专家学者参与项目的规划编制、实施推进与过程监督，通过畅通意见表达渠道、保障居民在更新中的合法权益，同时借助专家的专业能力为项目提供文化保护与空间利用的科学建议，让多元诉求融入决策环节。第三，推动开发商与专业文化保护机构建立稳定的合作关系，开发商可依托文化保护机构的专业知识开展历史建筑的修缮、文化内涵挖掘等工作，文化保护机构则可在合作中获得必要的资源支持以更好发挥专业作用，形成专业保护能力与商业开发需求相互适配、彼此助力的协作模式。

### 5 结语

综上所述，城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的矛盾具有复杂性与普遍性，二者并非对立关系，而是可通过科学机制实现协同发展。通过对城市更新项目中历史建筑保护与商业开发的矛盾进行深入分析，明确了其矛盾所在，这就需要通过平衡机制实现两者的有机结合，进而为城市的可持续发展提供可靠保障。未来，可结合更多城市的地域特色，进一步优化机制的适配性，推动城市更新向更高质量迈进。

#### 参考文献

- [1] 徐李洁. 城市更新背景下的历史建筑改造和风貌保护策略[J]. 中国建筑装饰装修, 2025, (13): 127-129.
- [2] 徐倩. 城市更新背景下的历史建筑保护与再利用设计[J]. 美与时代(城市版), 2025, (05): 7-9.
- [3] 谈雅雅. 城市更新背景下优秀历史建筑保护标准体系的构建策略[J]. 住宅科技, 2025, 45 (03): 50-53+61.
- [4] 刘宇, 闫培镛, 张津辅. 城市更新视角下工业遗产向商业开发转型设计策略研究[J]. 艺术与设计(理论), 2023, 2 (04): 29-32.
- [5] 刘若昕. 城市更新视角下不同历史文化街区商业开发模式的研究[J]. 建筑与文化, 2023, (02): 159-161.