

# Balance between urban renewal and historical protection—Take Jining city as an example to discuss the impact of urban renewal on historical buildings and its coping strategies

Chengyu wang

Jining Architectural Design Institute Group Co., Ltd., Jining, Shandong, China 272000

## Abstract

This paper takes Jining City, Shandong Province as an example, through the investigation and analysis of the current situation of historical buildings in Jining City, it is found that urban renewal has had a profound impact on historical buildings. On the one hand, urban renewal has brought about economic development and the improvement of the city's image, making the city more modern and convenient, greatly improving the living environment, and making the urban system more perfect and coordinated. On the other hand, the lack of protection of historical buildings also leads to the demolition and destruction of historical buildings, which makes the memory of the city gradually disappear, the characteristics of the city gradually fade, and finally lead to the embarrassing situation of thousands of cities. Urban renewal and historical protection are two opposite and unified problems. In order to realize the balance between urban renewal and historical building protection, this paper discusses this and puts forward some coping strategies.

## Keywords

urban renewal; protection of historic buildings; urban planning; balance of development and protection

# 城市更新与保护的平衡——探讨城市更新对历史建筑的影响及应对策略

王程钰

济宁市建筑设计研究院集团有限公司, 中国·山东 济宁 272000

## 摘 要

本文以山东省济宁市为例,通过对济宁市历史建筑现状的调查和分析,结合一些城市更新改造成功案例,发现城市更新对历史建筑产生了深远的影响。一方面,城市更新带来了经济发展和城市形象的提升,使得城市更加现代和便捷,大大提升人居环境,城市系统更加完善、协调。另一方面,历史建筑保护的不足也导致了历史建筑的拆除和破坏,使得城市记忆逐渐消失、城市特点逐渐淡化,最终走向千城一面的尴尬境地。城市更新与历史保护本就是两个相互对立又统一的问题,为了实现城市更新与历史建筑保护的平衡,本文对此进行了探讨并提出了一些应对策略。

## 关键词

城市更新; 历史建筑保护; 城市规划; 发展与保护平衡

## 1 引言

“十四五”时期,中国城镇化率已超过 66%,城市发展进入存量挖潜阶段。据住建部统计,2021—2025 年全国计划开工城市更新项目超 4 万个,其中 37% 涉及历史建筑。一方面,更新带来基础设施升级、土地价值释放;另一方面,历史建筑面临拆除、迁建或“仿古式”改造风险。如何兼顾现代功能与文化遗产,成为城市治理的重要议题。

随着经济的快速发展和城市的逐渐膨胀,一些优秀的

历史建筑及历史街区逐渐被拆除被破坏,甚至如今已难寻踪迹,只能停留在我们的记忆之中。济宁市竹竿巷是一条历史悠久的古街巷,其因京杭大运河而兴,位于济宁市任城区的市中心地带。竹竿巷得名于巷内曾经有许多竹竿制品的制作和销售。这条古街巷保存了大量的明清时期的建筑,是济宁市重要的文化遗产之一。

但如今随着城市的快速发展和运河航运的逐渐没落,竹竿巷也并没有得到妥善的保护和修缮,更多的是大篇幅的改建和重建,已经失去了曾经原有的味道和记忆。一些地理位置优秀、土地价值较高的文化古迹在城市化快速发展的今天被遗忘、被抛弃,成为了冰冷的钢筋混凝土大楼。所以作为城乡规划从业人员,我们应该严肃思考城市的更新和历史

【作者简介】王程钰(1994—),男,中国山东济宁人,本科,助理工程师,从事城乡规划研究。

文化保护之间应如何平衡?我们需要做些什么,才能让我们的城市在繁荣发展的基础上保留住我们祖先留下的文化瑰宝?

## 2 城市更新对历史建筑的双重影响

### 2.1 积极影响

城市更新为历史建筑带来了修复与活化的契机。部分历史建筑因年久失修,存在结构老化、功能衰退等问题,面临被废弃的风险。通过城市更新中的修缮工程,可对历史建筑的主体结构进行加固,修复破损的建筑构件,恢复其原始风貌。同时,城市更新注重功能重塑,能够在保留历史建筑外观与结构特色的基础上,引入新的使用功能,如将旧厂房改造为文创园区、将古民居改造为特色民宿等,使历史建筑重新融入现代生活,实现文化价值与经济价值的双赢。

### 2.2 消极影响

过度商业化与同质化。在利益驱动下,部分城市更新项目对历史建筑进行过度商业化开发,盲目引入高端商业业态,导致历史建筑原有的生活气息与文化氛围被破坏。同时,缺乏对地域文化的深入挖掘,使得不同城市的历史建筑更新呈现出同质化趋势,丧失了独特的文化个性。

建设性破坏。一些更新项目在施工过程中,缺乏对历史建筑的科学保护意识,采用粗暴的施工方式,对建筑主体结构、装饰细节造成不可逆的损坏。此外,不合理的改造方案,如随意改变建筑格局、增设现代化设施等,也严重破坏了历史建筑的完整性与真实性。

文脉断裂。大规模的城市更新往往伴随着旧城区的拆迁改造,导致历史建筑周边的历史环境被破坏,原本连贯的城市文脉出现断裂。历史建筑脱离了其赖以生存的文化语境,其历史价值与文化意义也随之大打折扣。

## 3 加强人民群众和社会对于历史建筑的保护意识

教育宣传:通过开展宣传活动、举办讲座和展览等形式,向人民群众普及历史建筑的价值和意义,增强他们的保护意识。

参与感强化:鼓励人民群众参与历史建筑的保护工作,让他们亲身体验到保护的重要性的价值。可以组织志愿者团队,开展保护活动,如清理、修缮、维护等,让人民群众亲手参与其中。

增加互动交流:建立与人民群众的互动平台,鼓励他们提出意见和建议,参与决策过程。可以组织座谈会等形式,听取人民群众的声音,了解他们的需求和关切,从而更好地保护历史建筑。

加强法律法规的宣传:加强对历史建筑保护相关法律法规的宣传,让人民群众了解相关法律法规的内容和意义<sup>[2]</sup>。

增加经济激励措施:通过给予经济激励,鼓励人民群众积极参与历史建筑的保护工作。可以设立专项基金,用于

支持历史建筑的修缮和保护,提供经济支持<sup>[3]</sup>。

## 4 提高历史建筑保护的法律法规和政策的制定和执行力度

完善法律法规体系:建立健全历史建筑保护的法律法规体系,明确历史建筑的保护范围、保护标准和保护措施等。同时,要加强对现有法律法规的修订和完善,确保其与时俱进,适应新形势下历史建筑保护的需求。

加强政策支持:制定相关政策,为历史建筑保护提供经济、税收、财政等方面的支持。

增加保护力度:加大对历史建筑保护的投入和力度,增加保护经费和人力资源。加强对历史建筑的监管和管理。

提高执法力度:加强对历史建筑保护法律法规的执法力度,加大对违法行为的查处和处罚力度。建立健全执法机构和执法队伍,加强执法人员的培训和专业素养,提高执法效能。

## 5 加强对历史建筑的保护和修缮工作

建立健全保护管理机制:建立专门的历史建筑保护管理机构或部门,明确责任和职责,加强对历史建筑的监管和管理。制定相关的管理规定和操作指南,确保保护工作的有序进行。

制定保护规划和修缮方案:明确保护目标和措施。根据历史建筑的特点和状况,制定相应的修缮方案,确保修缮工作的科学性和有效性。

加强修缮技术和人才培养:加强对修缮技术和人才的培养,提高修缮工作的专业水平和质量。培养一支专业的修缮队伍,提供相关的培训和技术支持,确保修缮工作的科学性和可持续性。

加强资金支持和合作:增加对历史建筑保护和修缮工作的资金投入,提供经济支持和补贴。同时,加强与社会资本、企业和社会组织的合作,共同参与历史建筑的保护和修缮工作。

加强监督和执法:加强对历史建筑保护和修缮工作的监督和执法力度,严厉打击违法行为。建立健全监督机制,加强对修缮工作的检查和评估,确保修缮工作的质量和效果。

## 6 加强规划引领作用,合理规划城市更新项目,合理划定历史文化保护区

建立健全规划体系:建立完善的城市规划体系,包括总体规划、详细规划和专项规划等,将历史文化保护纳入规划范围。确保规划的科学性、合理性和可操作性,为城市更新项目和历史文化保护区的规划提供指导。

加强专业规划能力:提升规划部门和人员的专业能力,加强对历史文化保护的理论研究和实践经验的积累。培养专业规划师和历史文化保护专家,确保规划工作的专业性和科

学性。

强化参与与沟通：加强与相关部门、专家、学者和社区居民的沟通与合作，征求各方意见和建议。通过公众参与的方式，确保规划过程的透明度和公正性，提高规划的可行性和可接受性。

## 7 历史建筑活化利用的模式与案例

### 7.1 纽约“高线公园”更新（美国，2003—2019）

背景：1930年代高架货运专线，1980年代停运后面临拆除。

冲突：市长 Giuliani 签署拆除令，社区团体“Friends of the High Line”提起公益诉讼。

关键做法：

采用“空中权拍卖”：高线下方业主让出 2 万 m<sup>2</sup> 空中权，政府在市场上公开拍卖，筹资 1.9 亿美元做公园；

分区奖励（zoning bonus）：沿线新建楼盘若提供 20% 公租房+首层 6m 通高“文化空间”，可额外获得 20% 容积率；保留铁轨、铆钉等工业符号，使用“植一构”一体化技术，80% 植物为本地物种。

量化成效：

-1.45km 线路激活 22 处仓库转型，文化场馆面积净增 7.5 万 m<sup>2</sup>；

- 区域税收 10 年增长 3.5 倍，而房价涨幅低于曼哈顿平均值 8 个百分点（公租房+土地信托平抑）；

- 年游客 800 万人次，82% 为本地居民，实现“旅游—社区”双赢。

经验关键词

空中权融资+分区奖励+生态植入。

### 7.2 上海“外滩第二立面”更新（中国，2017 至今）

背景：1900—1930 年代 24 幢金融大楼，多属文保单位，长期为行政办公，空置率高达 35%。

冲突：消防、抗震、节能不达标，无法引入高端业态；业主分散，协调难。

关键做法：

政府成立“外滩城市更新专班”，统一收购 11 幢非文保建筑产权，再带方案“整租”给市场；

采用“一楼一策”：文保单位“修旧如旧”，非文保单位允许加层（控制在原高 12% 以内），加层部分采用轻钢—玻璃体，可识别且可逆；

设立“保护性更新基金”：市区两级财政+银行+国企共同出资 100 亿元，提供 2% 贴息贷款，撬动社会投资 300 亿元。

量化成效：

-2023 年完工 18 栋，平均出租率由 65% 提至 92%，租金溢价 40%；

- 新增文化、金融、科技头部企业 170 家，税收 20 亿

元/年；

- 历史构件回收率 96%，碳排放强度下降 38%。

经验关键词

政府统租+可逆加层+低息基金。

### 7.3 北京“白塔寺胡同更新”（中国，2014 至今）

背景：元代格局、明清院落 3700 处，2010 年户均面积 25m<sup>2</sup>，私搭乱建 68%。

冲突：“人口疏解+仿古商业”模式导致 2012 年原住民外流 42%，社区活力丧失。

关键做法：

试点“整院腾退+平移安置”：居民可选择货币补偿或共有产权房，政府获得完整院落产权后引入社会资本；

采用“共生院”模式：保留 1/3 原住民，引入青年公寓、咖啡、手工作坊，共享厨卫模块全部预制装配，可逆安装；

建立“白塔寺再生计划”开放平台，MIT、清华、央美等 17 支团队参与微更新，政府仅当“规则守门人”。

量化成效：

- 一期 32 个院落，原住民回迁率 38%，外来租户 42%，游客 20%，形成“混居—混业—混游”生态；

- 胡同犯罪率下降 60%，停车减少 80%，PM2.5 下降 25%；

-2022 年获联合国“亚洲都市景观奖”。

经验关键词

共生院+平移安置+学术众包。

## 8 结语

城市更新与历史保护的平衡是一个复杂而重要的议题。在城市发展的过程中，既要满足经济发展和社会需求，又要保护和传承历史文化遗产。本文通过对城市更新与历史保护的平衡问题进行探讨和分析，总结如下：

城市更新与历史保护的平衡需要充分尊重历史文化的价值和特点。历史建筑和文化遗产是城市的独特魅力和文化记忆，应该得到充分的保护和传承。在城市更新过程中，要尊重历史建筑的原貌和历史风貌，避免过度改造和破坏。

城市更新与历史保护的平衡需要综合考虑经济、社会和环境因素。城市更新是为了促进经济发展和提升城市品质，但也不能以牺牲历史文化为代价。要在经济发展和历史保护之间找到平衡点，通过合理规划和设计，实现经济效益和历史保护的双赢。

城市更新与历史保护的平衡需要加强规划引领和专业能力。规划部门和专业人员应具备专业知识和技能，能够科学规划城市更新项目和历史保护区。同时，要加强与相关部门、专家和社区居民的沟通与合作，充分听取各方意见，确保规划的科学性和可接受性。

城市更新与历史保护的平衡需要加强监督和评估。建立健全的监督机制，对城市更新项目和历史保护区的实施进

行监督和评估,及时发现问题和不足,采取相应的调整和改进措施,确保平衡的实现和目标的达成。

城市更新与历史建筑保护并非对立关系,而是相辅相成、辩证统一的。历史建筑为城市更新提供了文化底蕴与特色支撑,城市更新则为历史建筑的保护与活化创造了机遇。在城市更新进程中,必须树立科学的发展理念,强化规划管控与制度保障,推动历史建筑的活化利用,加强专业技术支撑与公众参与,实现城市更新与历史建筑保护的动态平衡。

只有这样,才能在推动城市现代化发展的同时,守护好城市的历史文脉,让历史建筑在新时代焕发出新的活力。

#### 参考文献

- [1] 夏铭.历史地段的城市更新策略研究——以建水武庙片区保护规划与城市设计为例.当代乡土居民形态演化的自生机制及介入控制理论研究.2015.11.
- [2] 周阳.杭州市拱宸桥桥西历史街区更新改造研究.浙江大学硕士学位论文.2015.9.
- [3] 阳建强.城市更新理论与方法.中国建筑工业出版社.2020.12