

# 城市更新中历史建筑保护与再利用的路径研究

高彦玲

九易庄宸科技（集团）股份有限公司，河北 石家庄 050000

**[摘要]**在城市更新进程中历史建筑保护以及再利用意义重大，这一举措关乎文化传承，对城市空间的延续也起着关键作用，更助力城市的可持续发展。经过文献研究与理论剖析对保护策略展开探讨，也探讨了功能再利用模式以及政策管理机制，在此基础上，提出了一套系统化策略。这套策略以文化价值为导向注重功能整合有技术保障还获得政策支持，研究成果能为城市规划建筑设计以及政策制定给予参考。这一成果有助于促进历史建筑在现代城市里达成文化延续与功能复兴，该成果推动着城市更新以及可持续发展目标得以实现。

**[关键词]**历史建筑；城市更新；保护策略；再利用；可持续发展

DOI: 10.33142/ucp.v2i5.17948 中图分类号: TU984 文献标识码: A

## Research on the Path of Historical Building Protection and Reuse in Urban Renewal

GAO Yanling

Jiuyi Zhuangchen Technology (Group) Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

**Abstract:** The protection and reuse of historical buildings are of great significance in the process of urban renewal. This measure is related to cultural heritage and plays a key role in the continuation of urban space, which further contributes to the sustainable development of cities. Through literature research and theoretical analysis, this paper explores protection strategies, as well as functional reuse models and policy management mechanisms. Based on this, a systematic strategy is proposed. This strategy is guided by cultural values, emphasizes functional integration with technical support and policy support. The research results can provide reference for urban planning, architectural design, and policy formulation. This achievement helps promote the cultural continuity and functional revival of historical buildings in modern cities, driving urban renewal and achieving sustainable development goals.

**Keywords:** historical architecture; urban renewal; protection strategy; reuse; sustainable development

### 引言

城市更新是现代城市发展的关键动力，它能提升土地利用效率优化城市功能与空间品质，不过在此过程中也给历史建筑带来了保护与再利用方面的挑战。历史建筑承载着极为丰富的文化内涵也留存着城市的记忆，它能塑造居民的社会认同感，不过在更新的时候历史建筑常遭遇一些状况，比如面临拆迁问题时功能被边缘化，还有文化价值流失的风险，系统化的保护和再利用成为唤醒历史建筑的最优解，一方面，它能延续文化遗产，另一方面还可以实现功能优化以及城市的可持续发展。这样的策略能给规划者设计者还有政策制定者提供科学指导也能提供实践参考。

### 1 历史建筑保护的理论基础与价值评估

#### 1.1 历史建筑的文化与社会价值

历史建筑见证着城市发展，它还是文化传承的关键载体，其文化象征意义有多种体现，它体现在建筑风格方面体现在建筑年代上还体现在与历史事件的关联之中。说某地明清建筑群的保存率高达 78% 这充分展现出深厚的历史积淀，历史建筑有着城市记忆功能，它凭借街区布局和建筑特色让居民对城市的认同感归属感得以强化。社会学

展开研究的结果显示出这样一种情况：在社区里有历史建筑的区域和没有历史建筑的区域存在明显差异，前者居民的认同感平均比后者高出大约 22%。这一现象体现出文化认同和社会凝聚力之间有着正向关联，历史建筑意义重大，它承载着城市发展的连贯性也承载着地域文化特色。它能给后代提供直观的历史教育资源让公众于城市空间里对历史形成感知与理解。

历史建筑价值可不只在文化方面，在经济和旅游领域，它的价值同样突出，统计数据表明历史建筑区的商业租金平均比普通区域高出 15%~20%。而且历史建筑区旅游收入贡献率能达到总旅游收入的 12%~18%，这不仅为城市品牌塑造给予了支撑还进一步提升了城市竞争力。另一方面历史建筑区域常吸引文化创意产业以及小型企业前来入驻，这一现象带动就业机会有所增加幅度大约在 10%~15%。地方经济活力也因此得到促进，这些建筑举办展览节庆活动还有社区文化活动，凭借这些活动它们增强了社会互动提升了居民参与度。如此一来就为城市社会治理和社区建设提供了新路径。

#### 1.2 历史建筑保护的理论框架

保护优先原则在城市更新里很关键，此原则着重提出

对于历史建筑在城市更新时要优先维护其原始结构也要优先保留其原有风貌。并且要尽可能降低拆改程度减少对功能的干扰,如此这般,方能保证文化的连续性,可持续发展理念有要求,它要求保护策略把社会效益经济效益与环境效益兼顾起来。如此,才能让长期价值实现最大化,功能延展与空间适应性理论有这样的主张,该理论倡导借助灵活的空间设计达成历史建筑的功能更新。让历史建筑在满足现代需求的同时还能不破坏原有的文化特征,能把部分历史仓库进行改造,改造成什么可以是展览馆也可以是社区中心。经过这样的改造空间使用率大约能提高 35%,而且在提高空间使用率的同时建筑原有的结构安全以及美学特征也能得以维持。

价值导向的多维评价模型把文化因素经济因素社会因素以及环境因素整合起来,依靠这些整合的因素它能为保护决策给出科学依据。借助权重分析能够发现文化价值的权重差不多占到 45%,经济价值占 25%,社会价值占 20%,环境价值占 10%,这些数据为城市更新里的历史建筑保护策略给出了量化依据。进一步来讲在项目规划阶段该模型能开展多情景模拟,它可对不同保护与再利用方案的价值输出做比较以此助力规划者达成资源优化配置实现利益平衡。

### 3 历史建筑价值评估的方法与指标

历史建筑价值评估应结合定量与定性指标,定量指标能对历史建筑的重要性予以量化,这些指标涵盖建筑年代完整性以及与历史事件的关联程度等方面。说,有一处建筑群是清代所建,其完整性评分达到 92 分(满分是 100 分)在历史事件关联度方面的评分则为 88 分,对区域内建筑密度保护状态以及可再利用潜力展开数据分析。经过

分析,能进一步形成量化比较,这一量化比较可当作保护优先级排序的依据。

定性指标聚焦于文化象征性社区认同感以及审美价值,综合评价是借助专家打分问卷调查等方式得出的,结合社区参与所收集到的意见反馈这能展现出历史建筑在居民日常生活里的实际影响,也能体现其在居民文化认同方面的作用。综合评估体系会考量建筑本体价值,它还会把周边环境景观资源以及社会功能纳入评估范畴,基于此,形成动态且能更新的评价机制。这一机制可为城市更新里保护与再利用的决策给予长期指导,而且它能应用在政策制定规划审批以及投资决策当中。历史建筑综合评价如图 1 所示:

综合评估体系将定量数据与定性评价相结合以此形成总分模型,总分超过 80 分的建筑会被优先纳入保护计划当中,规划决策时能将建筑分布密度土地利用价值以及周边功能需求结合起来做优先排序。这能为城市更新里的历史建筑保护给予科学依据以及实践参考。

## 2 城市更新中历史建筑保护策略分析

### 2.1 空间规划与城市设计导向

城市在更新,过程里历史风貌区要和现代城市功能的更新高度协调起来,规划得有个前提那就是保留建筑原有的风貌和历史空间的肌理。与此交通商业居住以及公共服务这些方面的需求也得兼顾到,举例来说,把历史街区周边道路的宽度控制在 6~8m,如此一来既能保证通行效率又能维护街区的历史景观特色。街巷的铺装材质要和建筑风格协调,路灯风格同样需与建筑风格相匹配,街道绿化设计也不能例外也要和建筑风格契合,如此这般,历史空间的整体性方能得以保持。

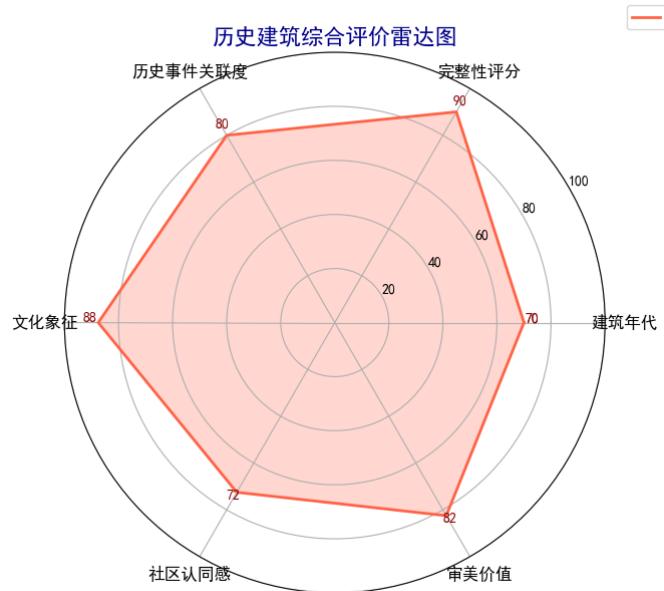


图 1 历史建筑综合评价

建筑群落布局的优化很关键，建筑间距得合理布置，街巷延伸要合理规划，视线通廊也需合理安排，功能节点同样要合理设置。如此一来历史建筑群落跟现代城市功能才能够实现无缝衔接，通风效果能得到保证，而且在这个间距条件下还能营造出连续且可被识别的历史空间感。对街区建筑高度予以精细控制对立面比例也进行精细把控精细调控建筑朝向，如此一来，历史建筑群落跟现代城市功能能够实现无缝衔接。空间联系性维护作用显著，它能增强城市的可达性还能提升历史建筑的整体可辨识度，如此一来，街区成了居民日常生活开展文化活动以及旅游观光的重要地方。

城市设计有个重要方向是让公共空间和历史景观融合起来，增加广场、步行街、景观节点以及公共绿地，这能提升建筑周边的环境品质。还能增强社区生活体验，延长游客停留时间，数据有所显示，当历史建筑区融合公共空间后日均游客流量能够提升大约 18%。而且居民休闲参与度也会增加大概 15%，商业活动活跃度更是提升了 12%，能够引入智能导览，还可引入互动信息牌以及开展夜间照明设计。如此一来历史街区的文化体验与空间活力能进一步增强，实现历史保护与城市功能优化这双重收益。

## 2.2 法规政策与管理机制

完善历史建筑保护法规体系是关键，这能保障保护策略得以有效落实，现行法规有《历史建筑保护条例》《文物保护法》等。这些法规明确规定了保护范围修缮标准以及审批流程为历史建筑更新给予了法律依据，执行机制保障法规有效实施，它采用多种办法进行定期巡查明确责任分工投入专项资金实施奖惩措施。设立专门资金给予支持，如此一来历史建筑的年均修缮率能够提升到 80%，建筑的安全状况以及风貌维护效果都能得到显著改善。

土地使用政策创新了建筑改造许可政策也创新，这两项政策创新给历史建筑保护提供了制度保障，更新时能采取“保护优先+功能更新”这种许可模式。针对改造项目，设定审批标准以及限制条件，既要让建筑外观比例建筑高度还有屋顶材料保持一致，还要在政策实施之后建筑改造的合规率能够达到 90%。这一情况能够有效减少功能冲突方面的风险，规划阶段能引入多方案评估机制，针对不同改造方案展开文化经济以及社会价值的综合评分工作，如此便能提升决策的科学性。

社会参与机制强调多元主体的协同管理，社区居民文化机构专业设计单位以及政府部门联合进行决策，如此一来历史建筑保护的执行力能够得到增强。研究有这样的发现，有些社区居民参与率超过 50%的这些社区对历史建筑维护的满意度平均比非参与社区高出约 20%，而且这些社区的文化认同感与社会凝聚力大幅提升。引入公众参与评议鼓励志愿维护支持文化活动开展，如此一来在政策与市场约束之外能形成社会自我驱动的保护机制，这一机

制可提高历史建筑长期可持续管理水平。

## 2.3 技术支持与施工管理

历史建筑保护技术需要兼顾多方面，一方面是传统工艺另一方面则是现代施工手段，针对砖木结构修复可采用原材料复原技术再结合钢结构加固。这样做在确保结构稳定性的同时还能保留历史特征，经过这样处理其结构安全系数可以提升到 1.5，特殊构件，像屋脊、窗棂还有雕花木作这些。要运用数字化建模技术以及精密复制技术来开展修复工作，如此一来方能保证这些特殊构件既有艺术性又具备耐久性。

建筑材料修复与可持续性应用也是关键环节，采用耐候砖使用可再生木材再配上环保涂料，这么做能让建筑寿命延长个 10~15 年还能降低碳排放。统计数据表明在应用可持续材料后历史建筑的年维护成本出现下降降幅约为 12%，而且其维修周期得以延长幅度达 15%。可持续材料的应用对城市更新成本控制和环境保护贡献显著，能采取一些绿色改造措施，像进行雨水回收、对自然通风加以优化、将光伏屋顶进行整合等等。这些措施能让历史建筑的节能水平进一步提高也能提升其环境适应性。

信息化技术以及数字化技术在保护和监测领域发挥着极为重要的作用，在保护与监测这件事上信息化和数字化技术的重要性不容小觑。借助 BIM 模型来创建建筑信息档案，把无人机航拍三维激光扫描以及传感器监测结合起来，如此这般就能达成建筑状态的实时追踪也能实现风险预警。举个例子，结构应力监测的精度挺高能达到土 2mm，在裂缝扩展监测方面能实现精细捕捉精准到 0.5mm，这样一来施工以及更新进程里的安全与保护成效都有了保障。数字化技术用处多多，它能用于制定历史建筑的长期维护计划还能模拟修缮方案以及进行公众互动展示，借助这些应用能够达成保护管理与利用的全周期科学化管理。

## 3 历史建筑再利用的路径与模式

### 3.1 功能再利用的类型与策略

历史建筑功能再利用大致能划分成三大类型，其一为文化创意类其二是商业类其三属于公共服务类，文化创意功能丰富多样。这里面有博物馆艺术馆还有文化展厅以及手工艺体验空间等，这些空间和场所能够延展建筑的文化内涵还能让公众对建筑文化有更强的认知。统计数据表明对建筑进行文化创意功能改造后效果显著，日均参观人数能提升大约百分之二十五活动举办的频次增加百分之三十其社会价值由此得到显著提升。商业功能多样包括特色餐饮文创商铺精品酒店还有体验式商业空间，其通过获取租金收益以及带动消费来提高经济回报率，改造之后平均投资回报率能够提升 12%~18%。社区文化中心教育及展示空间这些公共服务功能作用可不小，它们能够增强居民参与感还能提升社会认同，而且社区的使用率能达到 75%

居民满意度也会提升大约 15%。混合功能模式在实践里慢慢得到了认可,它把文化商业以及公共服务进行有机融合,如此一来建筑利用率和社会效益能实现最大化。

### 3.2 空间改造与设计策略

空间改造要以内部空间的重新组合和功能的灵活性作为核心要点,空间改造着重于内部空间的重新布局强调功能具备灵活特性。利用可拆卸隔断模块化家具多用途空间还有移动式设施实现不同功能的切换达成不同功能的扩展,满足文化展览需求满足商业运营需求也满足社区活动需求。研究有这样的发现,灵活设计能够提升建筑的使用率大概能提升 20%,它还能增强建筑的再利用价值也可延长建筑的生命周期。设计有一重要原则,那便是建筑形态需保留且要与现代设施相兼容,外立面屋顶窗棂还有历史构件都得尽可能维持原本的模样。与此把现代的供暖通风电气系统以及消防设施引入进来以此保证舒适性跟安全性,绿色改造以及节能技术的应用能让建筑能耗有所下降。像安装光伏板进行雨水回收利用使用高效隔热材料还有对自然采光进行优化等措施都属于这一范畴,这些措施可使建筑能耗下降 15%~20%。与此还能兼顾多项目标既实现生态效益又达成经济节约也注重文化保护。

### 3.3 再利用过程中的利益平衡

在对历史建筑进行再利用时得权衡历史价值和经济效益,要构建一个涵盖文化价值社会效益以及经济回报的多维评估模型以此为决策给出科学依据。文化价值在整体权重中约占 45%,经济回报占比 30%,社会认同以及环境影响占 25%,这些比例能够辅助规划者制定再利用方案该方案可兼顾多方利益。社会认同和市场驱动因素的协调极为关键,居民参与度要是提升 10%-15%那项目接受度会显著提高长期维护动力也会显著增强。要确保历史建筑再利用达成文化延续社会认可和经济可行的平衡,这可以借助利益相关方的协商公众参与机制还有动态监测来实现。利益相关方参与机制涵盖多方,政府企业社区以及文化机构一同展开联合协商在此过程中将责任与收益分配予以明确,进行协商机制设计,能够减少冲突。冲突减少后,项目可以顺利推进,与此利益平衡指数能够提升至 85%具体情况如表 1 所示。

表 1 利益平衡

功能类型	使用率/收益	能耗降低	社区满意度
文化创意	75%	10%	80%
商业	85%	15%	70%
公共服务	70%	12%	85%
混合功能	80%	15%	82%

综合而言要实现历史建筑再利用的可持续发展让社会价值最大化核心路径是什么?是将合理的功能规划和灵活的空间设计以及利益平衡机制结合起来。

## 4 历史建筑保护与再利用的系统化路径构建

### 4.1 综合策略框架

历史建筑保护与再利用的系统化路径需要有个核心,这核心,就是以价值评估来驱动的决策模型,对建筑开展量化打分,从文化、经济、社会以及环境这四个维度予以评价,其中文化价值占比 45%经济价值占 30%社会价值占 15%环境价值占 10%。由此形成保护与再利用的优先级排序为城市更新里的决策给出科学依据。

策略框架整合多方面内容,这其中包括政策规划还有技术与社会的多维协调机制,政策层面涵盖多个方面,其中有保护法规,还有土地使用许可。改造审批流程也在政策层面的范畴内,规划层面包含多个方面,一方面是对空间布局进行优化,另一方面是开展功能整合工作;还有就是进行景观设计,从技术角度着手,引入了多种技术,其中包括 BIM 建模技术还有三维扫描技术,材料修复技术以及绿色节能技术。在社会层面居民参与其中,社区组织也参与进来,文化机构与企业同样参与,凭借多方的参与,达成多元协同管理。

系统化路径有其设计逻辑和操作流程,这一逻辑与流程遵循一种闭环模式,该模式具体为“评估-规划-设计-实施-反馈-优化”。流程的每一步都设定了量化指标和监控点,就像建筑结构安全系数要大于等于 1.5 日均使用率得大于等于 70%,如此这般就能确保保护与再利用目标可以控制能够测量便于执行。

### 4.2 风险控制与动态管理

在城市更新时,存在着多种风险,有拆迁方面的风险有结构安全上的风险还有文化价值遭受损失的风险,借助风险识别矩阵来量化拆迁风险。把风险划分成高、中、低三个等级,其中高风险是大于 80%,中风险处于 50%到 80%之间,低风险则小于 50%,这样,方便进行优先干预。施工前要开展静力分析与材料检测以此把控结构安全风险,如此一来,能够保证安全系数处在 1.5 级。

法律、技术与社区参与形成三重保障机制,法律保障得以实现借助的是历史建筑保护条例还有改造审批流程;技术保障涵盖多个方面,一方面是结构加固,一方面是材料修复还有数字监测系统;社区参与能保障建筑功能的合理性还能提升社会接受度,居民参与率要是达到或超过 50%能显著降低冲突。

动态监测与调整策略是依靠反馈机制以及迭代机制来达成的,借助反馈机制,能获取相关信息,依靠迭代机制,可不断优化完善。就这样实现了动态监测与调整策略 BIM 模型和互联网传感器实时采集建筑数据,每季度会生成评估报告,将二者相结合能够动态调整拆迁改造或功能更新策略。而且风险响应时间缩短到 48h 以内确保保护与再利用的整个过程都能被有效控制。

### 4.3 学术意义与实践参考价值

系统化路径构建给城市更新理论体系带来新框架,历史建筑保护与再利用被纳入综合决策模型这一举措让城

市更新与文化遗产研究的理论深度得以丰富。

在政策制定以及规划实践里该路径能够给出具有可操作性的参考,借助量化指标闭环管理以及多维协同机制能给城市规划者与政策制定者提供明确的执行方案。这有助于提高更新项目的效率增强和可持续性。

在文化延续以及功能优化上系统化路径将历史价值和现代需求同时考虑,它达成了建筑的文化保护功能复兴以及经济可持续发展。它为历史建筑于现代城市里创造长期价值给出了一套系统的解决办法。

## 5 结语

历史建筑于城市更新意义重大,它承载着文化记忆,还是城市功能优化的关键资源,借助价值评估驱动的保护策略,开展系统化空间规划提供政策支持与技术保障,通过这样的综合路径,历史建筑能够延续文化价值。而且历史建筑还能达成经济效益、社会认同以及环境可持续等多重目标,这条路径意义重大,它给城市规划者和决策者提供了可操作的参考。不仅如此,还让历史建筑保护与再利

用的理论体系变得更丰富,在城市可持续发展文化传承以及功能优化这些方面它提供了科学的指导和实践借鉴。其具备重要的学术价值和应用意义。

## 【参考文献】

- [1]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),2025,11(5):7-9.
  - [2]周懿员.城市更新背景下兰州苏式居住建筑保护与再利用研究[D].甘肃:兰州交通大学,2024.
  - [3]齐涛.城市更新背景下的历史建筑保护与再利用设计[J].美术馆,2023,4(5):49-51.
  - [4]王林星.历史街区保护利用综合评价体系与实证研究[D].江苏:东南大学,2022.
  - [5]杨曦锋,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,2024,11(21):157-160.
- 作者简介: 高彦玲 (1990.2—), 毕业院校: 贵州大学, 所学专业: 建筑学, 当前就职单位: 九易庄宸科技(集团)股份有限公司, 职务: 建筑设计师, 职称级别: 工程师。