

# 活化老旧建筑设计与改造的可行性探讨

吴彩红

安徽省建筑设计研究总院股份有限公司

**摘要：**本文探讨了活化老旧建筑的设计与改造可行性，文章提出了老旧建筑的价值、影响老旧建筑可行性因素、活化老旧建筑的设计原则、改造技术、成本和风险管理等方面的内容。在探讨这些内容的过程中，文章提出了许多可行性方案，例如合理利用历史和文化遗产，发挥老建筑的功能等等。文章结合了大量实际案例和相关文献，对老旧建筑的可行性进行了深入探讨，旨在为保护历史和文化遗产、提高城市建设质量和实现可持续发展做出贡献。

**关键词：**活化老旧建筑；设计；改造；可行性；策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.03.115

## 一、活化老旧建筑的价值和意义

### 1. 老旧建筑的历史价值和文化遗产

老旧建筑是城市文脉的重要组成部分，具有不可替代的历史文化价值和象征意义。老建筑在建造时期的设计风格、工艺技术、建筑材料等方面均有独特的特点，具有时代印记。它们记录了城市的发展历程和文化背景，是传承历史文化的重要载体。活化老旧建筑可以保护城市文脉，传承历史文化，促进文化多样性和社会认同感。此外，通过对老建筑的保护和利用，也可以提高城市的文化软实力和国际竞争力。

### 2. 旧建筑的环境适应性和资源可持续性

老旧建筑往往处于城市中心区域，具有便利的交通和丰富的公共资源，有利于提高城市可持续性。这些老建筑经过几十年的历史积淀，形成了独特的氛围和文化底蕴，可以成为城市发展的新动力。通过活化老旧建筑，可以节约新建建筑的土地和资源消耗，降低能源消耗和碳排放。同时，老建筑的活化改造还可以改善周边环境，提高城市居民的生活品质。

### 3. 老旧建筑的市场价值和经济效益

老旧建筑往往位于城市中心区域，具有稀缺性和独特性，是商业和文化活动的重要场所，具有较高的市场价值和经济效益。活化老旧建筑可以带动周边经济发展，促进城市增长和就业。在活化改造过程中，可以引入新的商业、文化和艺术元素，拓展老建筑的功能，提高商业价值和文化内涵。同时，还可以吸引更多的游客和文化爱好者，增加地方经济收入，提高当地的文化影响力。

## 二、活化老旧建筑的需求和市场机遇

### 1. 城市更新和人居环境改善的需求

随着城市的不断发展和建设，老旧建筑逐渐面临着拆除和改造的命运。然而，活化老旧建筑可以为城市注

入新的生命力，丰富城市的文化内涵，提高城市形象和品位。同时，活化老旧建筑也可以改善周边环境，提高城市居民的生活品质。为了满足人们对更美好的城市环境的需求，活化老旧建筑的重要性日益凸显。

在城市更新的过程中，活化老旧建筑是不可或缺的一部分。城市更新通常需要对老旧建筑进行改造，为城市注入新的活力。同时，通过改善老旧建筑的功能和形态，可以提高其周边环境的品质，提升城市的整体形象。活化老旧建筑不仅可以满足城市居民对更美好城市环境的需求，还可以为城市的可持续发展做出贡献。

### 2. 旅游业和文化产业的发展机遇

老旧建筑通常都具有独特的历史和文化价值，因此可以被开发成为文化旅游景点或文化产业园区，吸引更多游客和文化爱好者前来参观和体验。活化老旧建筑不仅可以为文化旅游业带来发展机遇，还可以为文化产业提供更多的发展空间和可能性。

活化老旧建筑作为文化旅游资源和文化产业的重要组成部分，可以为地方经济带来显著的贡献。活化老旧建筑不仅可以增加地方经济收入，还可以提高当地的文化影响力和知名度。同时，活化老旧建筑的发展也可以促进当地文化产业的发展，为文化产业的可持续发展提供更多的可能性和空间。

### 3. 政策导向和支持措施的落实

随着社会对活化老旧建筑的认识不断提高，政府对活化老旧建筑的支持力度也越来越大。一些地方政府制定了相关的政策和标准，为老旧建筑的活化改造提供了支持和保障。同时，政府也加大了对文化旅游和文化产业旅游业和文化产业的发展机遇。

在文化旅游和文化产业的发展中，活化老旧建筑的价值得到了更为广泛的认可。活化老旧建筑能够成为旅游景点、文化产业园区、艺术中心、创意空间等多种文化载体，为城市注入新的文化魅力。例如上海1933文创园区重新定义新空间，一改往日风貌，形成如今创意生活体验中心。通过对老旧建筑进行艺术化改造，赋予其新的生命力和文化内涵，吸引更多人们关注和参与。

## 三、活化老旧建筑设计的原则和方法

### 1. 保留和强化历史文化价值

保留和强化历史文化价值是活化老旧建筑设计的重要原则。在活化过程中，应该尽可能地保留原有建筑的风貌、特点、元素和历史文化背景，尊重其历史和文化价值，避免破坏和重建。同时，在保留的基础上，可以通过加强保护措施、对历史建筑材料和技术的传承和发扬等方式，强化历史文化价值，实现历史建筑 and 现代社

会的和谐共存。

### 2. 充分利用现有资源和功能

活化老旧建筑需要充分利用现有的资源和功能，因为它们宝贵的财富。在活化设计中，应该充分挖掘建筑的潜力和特点，发挥其原有的功能优势，使其适应现代社会的需要。可以通过对空间进行重塑和重新规划，合理分配各功能区域，实现建筑功能的最大化。

### 3. 提升建筑形态和空间品质

为了适应现代社会的需要，活化老旧建筑需要提升其形态和空间品质。建筑形态的提升包括改变建筑的外立面、改善建筑的通风、采光、隔音等条件，以及增加公共空间等方式，使建筑更符合当代人的审美和生活方式。空间品质的提升包括加强空间的开放性、多样性和灵活性，满足不同人群和不同活动的需求。

### 4. 以人为本，注重用户体验

活化老旧建筑的设计应该以人为本，注重用户体验。在设计过程中，应该充分考虑用户的需求和感受，打造一个适合人们居住、工作、学习和娱乐的环境。可以通过合理的空间规划、舒适的氛围营造、人性化的细节设计等方式，提高用户的使用感受，实现人与建筑的和谐共生。

### 5. 注重可持续发展和资源节约

在活化老旧建筑的设计中，应该注重可持续发展和资源节约。可以通过采用绿色环保材料、推广节能减排技术、加强建筑节能管理等方式，实现建筑的可持续发展。

## 四、活化老旧建筑改造的技术手段和实践案例

### 1. 绿色建筑和节能技术的应用

随着人们环保意识的增强，建筑绿色化已成为活化老旧建筑的重要手段。采用可再生能源、建筑节能技术等手段可以提高建筑的环保性能，降低能耗。例如，利用太阳能、地热能等可再生能源进行供热和供电，通过改善建筑保温性能、采用高效节能设备等方式实现节能降耗。此外，绿色屋顶、雨水收集等绿色建筑措施也可以提高建筑环保性能。

### 2. 数字化技术和智能化系统的应用

数字化技术和智能化系统在活化老旧建筑改造中的应用已经成为趋势。通过数字化技术，可以实现对建筑信息的快速获取和管理，对建筑结构、安全等进行预测和监控。例如，建筑物联网技术可以实现建筑物理环境的实时监测和调控，提高建筑的舒适度和使用效率。智能化系统还可以提高建筑的安全性，智能安防系统可以通过监控和预警等手段，提高建筑的安全性。

### 3. 活化老旧建筑改造实践案例

在活化老旧建筑改造中，周边环境和公共空间的改善也是重要的手段。通过改善建筑周边的环境、公共空间的设施和服务，可以提高建筑的使用价值和市场竞争。

巴塞罗那的哥特区是巴塞罗那最古老的街区之一，

拥有大量的历史建筑和文化遗产。然而，在20世纪初，哥特区经历了许多社会和经济变革，导致该地区的建筑和基础设施逐渐老化和退化。在20世纪60年代，巴塞罗那政府启动了一项名为“巴塞罗那重建计划”的项目，旨在恢复该市的历史和文化遗产。这项计划包括对哥特区的大规模改造和修复，以及引入新的文化和商业活动。

在改造过程中，设计师们尽可能地保留了原有建筑的历史和文化价值，同时利用现代技术和材料进行改造和修复。设计师使用了新型玻璃、不锈钢等现代材料来修复古老的窗户和门，以保持原有建筑的外观和历史特征。此外，他们还将一些古老的建筑改造成了餐厅、画廊和小型商店，为该地区引入了新的文化和商业活动。

如今，哥特区已经成为巴塞罗那最受欢迎的旅游景点之一，吸引了大量的游客和当地居民前来参观和享受文化和美食。

## 五、实现活化老旧建筑的可行性策略

### 1. 政策与市场的协同作用

(1) 政策引导：政府应该出台相关的政策和标准，对活化老旧建筑进行引导和规范，保护老旧建筑的历史文化价值和环境适应性，提高其市场价值和社会价值。

(2) 市场需求：政府应该鼓励和引导私营部门和社会组织积极参与到老旧建筑的保护和活化中来，同时加强与市场的协同作用，提高市场的认知度和需求。

### 2. 公众参与和社区合作

(1) 公众参与：政府应该通过举办各种文化活动和座谈会等方式，积极向公众宣传活化老旧建筑的重要性和意义，引导公众参与到活化老旧建筑的保护和活化中来，提高公众对老旧建筑的认知度和保护意识。

(2) 社区合作：政府应该鼓励社区居民积极参与到活化老旧建筑的保护和活化中来，促进社区文化的传承和发展，推进老旧建筑的可持续发展。

### 3. 多方合作和资源整合

(1) 多方合作：建筑师、规划师、设计师、文化人士、政府和社区等多方应该紧密合作，共同致力于老旧建筑的活化。在活化老旧建筑的过程中，需要各方面的支持和合作，合理规划和设计，提高资源的利用率，降低活化成本和风险。

(2) 资源整合：在资源整合方面，可以通过合理的规划和设计，充分利用老旧建筑的现有资源和功能，实现资源再利用和节约能源的目标。同时，要加强资源整合和配置，通过多方合作，实现资源的共享和整合，提高活化老旧建筑的成功率。

活化老旧建筑的可行性策略是多方面的，需要政府、市场、公众、社区、建筑业等多方面的支持和合作，才能够推进老旧建筑的保护和活化工作。政策引导和市场需求的协同作用、公众参与和社区合作、多方合作和资源整合等策略是推进老旧建筑活化工作的关键，

只除了政策与市场的协同作用、公众参与和社区合作、多方合作和资源整合外，还有其他可行性策略可以推进老旧建筑的活化。

比如：

#### 4. 创新融资模式和机制

活化老旧建筑需要大量的资金支持，因此需要探索多样化的融资模式和机制。除了政府提供的资金支持和贷款外，还可以通过与企业和金融机构合作，建立信托基金、引入风险投资等方式来融资。此外，也可以通过向社会募集资金、推出众筹项目等方式来实现融资。

#### 5. 提高活化老旧建筑的设计质量和标准

活化老旧建筑的设计质量和标准直接关系到活化效果和可持续发展。因此，需要提高设计师的专业素养和设计能力，同时也需要制定更为严格的设计标准和规范，确保活化老旧建筑的设计方案符合安全、环保和可持续发展的要求。

#### 6. 建立老旧建筑管理和维护机制

活化老旧建筑不仅需要建筑师和设计师的设计，还需要建立健全的管理和维护机制，确保建筑的长期可持续发展。政府应该加强对老旧建筑的管理和监督，建立专门的管理机构，制定相应的管理政策和标准。此外，也需要加强对老旧建筑的维护和保养，定期检查和维修建筑的各项设施和功能，保障老旧建筑的使用寿命和安全性。

### 六、未来活化老旧建筑的发展趋势和展望

#### 1. 新技术和新业态的应用和发展

##### (1) 数字化技术的应用

随着信息技术的快速发展，数字化技术在活化老旧建筑中得到了广泛应用。通过建筑信息化和智能化管理，可以实现建筑的自动化运行和优化管理，提高建筑的效率和可持续性。例如，通过智能控制系统和物联网技术，可以实现建筑的能源管理和环境监测，降低能耗和环境污染。

##### (2) 绿色建筑的发展

绿色建筑是未来活化老旧建筑发展的重要趋势之一。绿色建筑注重建筑的能源利用效率、资源利用效率和环境适应性，加强建筑节能和环保意识，实现可持续发展。例如，通过应用太阳能、地源热泵、雨水收集等技术，可以实现建筑的能源自给自足和资源循环利用，减少对外部环境的依赖和负面影响。

#### 2. 文化多元和差异化需求的满足

##### (1) 地域文化的融合

在活化老旧建筑的过程中，应注重地域文化的融合，结合当地的历史、文化、艺术等元素，创新设计风格，提升建筑的文化内涵和历史价值。例如，在古建筑改造中，可以将传统文化元素与现代设计理念相结合，创造出新的文化符号和设计风格，吸引更多人群参与文化体验。

##### (2) 个性化需求的满足

在活化老旧建筑的过程中，应充分考虑不同人群的需求，提供个性化的服务和体验，满足不同人群的文化消费需求。例如，可以针对不同人群的兴趣爱好和文化背景，提供不同的文化产品和服务，如文化讲座、文艺演出、手工艺制作等，增加文化消费的多样性和个性化。同时，可以通过数字化技术和智能化系统，提供定制化的服务和体验，提高用户满意度和文化消费体验。

#### 3. 可持续发展和生态保护的落实

(1) 资源循环利用：注重旧建筑中的原材料和构件的再利用，最大限度地减少资源浪费和环境污染。

(2) 绿色生态建筑：采用生态建筑设计理念，注重绿色植被的引入和生态系统的构建，实现建筑与环境的和谐共生。

活化老旧建筑的设计与改造具有重要的意义和价值。在设计过程中，需要充分考虑历史文化价值、环境适应性、市场需求和经济效益等因素，并注重保护和弘扬地域文化，提升建筑的形态和空间品质。未来，活化老旧建筑将继续发展壮大，以数字化技术、绿色建筑和生态保护为支撑，满足人们不断增长的文化需求和环保意识，实现可持续发展和绿色生态建筑的目标。

#### 结论：

活化老旧建筑设计与改造是城市更新和建设过程中的重要组成部分，对于保护历史文化遗产，提升城市形象和提高城市功能有着重要的作用。本文主要探讨了活化老旧建筑设计与改造的可行性和实践策略，通过对相关文献的分析和案例的研究，得出了以下结论。

1. 活化老旧建筑的价值和意义包括历史价值和文化遗产、环境适应性和资源可持续性以及市场价值和经济效益等方面。因此，应重视活化老旧建筑的保护与利用，提高其文化、经济和社会价值。

2. 活化老旧建筑的需求和市场机遇主要包括城市更新和人居环境改善的需求、旅游业和文化产业的发展机遇以及政策导向和支持措施的落实。这些需求和机遇都为活化老旧建筑的改造提供了机遇和动力。

3. 活化老旧建筑设计的原则和方法主要包括保留和强化历史文化价值、充分利用现有资源和功能以及提升建筑形态和空间品质。这些原则和方法有利于在保护历史文化价值的同时，提升建筑的功能性和适应性。

#### 参考文献

- [1] 陈璐. 苏北旧建筑“活化”改造[J]. 景德镇学院学报, 2021, 36(06): 75-78.
- [2] 徐临心. 基于旧建筑再利用的创意文化产业园发展模式研究[D]. 合肥工业大学, 2019.
- [3] 李晶. 老旧建筑空间活化再用研究[D]. 大连工业大学, 2017.
- [4] 黄尚斌. 浅谈旧建筑改造活化[J]. 广东建材, 2017, 33(05): 31-34.