

新时代背景下城市历史地区更新思考

——以歌乐山—磁器口片区整体提升规划为例

熊俊 汪先为

中国城市规划设计研究院西部分院

摘要：随着新时代的到来，城市历史地区的更新成了一个重要的课题。本文通过对城市历史地区更新的思考和实践进行研究，探讨了如何在新时代背景下有效推进城市历史地区的更新。论文剖析了城市历史地区所面临的挑战，包括建筑老化、功能单一化和文化多元化等问题。并提出了城市历史地区更新的原则，包括保护与更新相结合、城市规划与历史文化保护相协调等。最后，论文探讨了城市历史地区更新的方法和手段。从城市规划、保护修复、功能转换和文化创意等多个层面，提出了更新的具体措施和策略。

关键词：城市历史地区；更新；挑战；原则；方法

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2024.01.007

一、新时代背景下城市历史地区更新的背景与意义

（一）城市历史地区更新的定义和范围

城市历史地区更新是指对城市中具有历史文化、建筑价值的区域进行改造和更新的过程。在城市发展的历史进程中，很多地区因为时代的变迁、城市化的发展以及自然灾害等原因，面临着老化、衰败甚至废弃的现象。为了保护历史遗产、提升城市形象以及推动经济社会发展，对这些城市历史地区进行更新成为当代城市规划和管理的任务之一。

城市历史地区更新的范围包括了城市中具有历史文化遗产和建筑价值的地区，其中既包括了传统的历史街区、古代建筑群，也包括了工业遗址、旧厂房、老工业区等。这些地区往往承载着城市发展的历史记忆和文化传承，具有重要的历史、文化、艺术、科学、教育和社会意义。因此，城市历史地区更新的范围往往跨越历史时期和空间尺度，涵盖了城市整体的空间结构和文化体系。

（二）新时代背景下城市历史地区更新的重要性

首先，城市历史地区的更新是提升城市文化软实力的重要途径。城市历史地区具有丰富的历史和文化内涵，承载着城市的文化根基，蕴含着城市的记忆和传统，通过对城市历史地区的更新，可以进一步展示和演绎城市的人文底蕴，提升城市形象和文化品位，使城市具备更强的文化吸引力，吸引更多的人来到这里生活、工作和旅游。

其次，城市历史地区的更新对于改善居民的生活质量具有重要意义。老旧的城市历史地区往往存在住房老旧、基础设施不完善和环境污染等问题，给居民带来了不便和不安感。通过更新改造，可以改善居民的居住

条件，提高居住环境的品质，使居民享受到更好的生活质量。

此外，城市历史地区的更新还能够推动经济的发展。国内外发展经验表明，城市历史地区对文化人士具有独有的吸引力，往往成为文化产业的集聚地。通过对这些地区的更新，可以激发文化产业的发展潜力，促进经济的转型升级。同时，更新还可以带动相关产业链的发展，创造更多的就业机会和经济效益。

最后，城市历史地区的更新对于保护和传承历史文化遗产具有重要意义。城市历史地区是城市的记忆和文化遗产，保护和传承历史文化遗产是我们对过去的尊重和对未来的责任。通过更新改造，可以修复和保护历史建筑，传承历史文化，使历史遗迹得到有效保护，并且适应现代社会的需求。

二、新时代背景下城市历史地区更新的主要问题与挑战

（一）城市历史地区更新中发展与保护的平衡

平衡城市历史地区保护与发展，核心在于如何在保护城市历史遗产的基础上实现民生改善和价值提升。首先，需要进行详细的历史和文化调查，了解城市历史地区的历史沿革、文化特色和资源状况，为规划提供准确的基础数据。其次，要考虑到历史地区的居民和业主的利益和诉求，为他们提供合适的生活和发展条件。同时，还需要站在城市的视角，重新认识地区的价值，谋划片区的定位、方向和路径，形成在保护中发展、以发展促保护的协同机制，推动地区可持续发展。

在城市历史地区的规划中，保护措施也非常重要。一方面，需要制定相关的保护政策和法规，严格规范历史建筑的修缮和改造，保护历史街区的整体风貌。另一方面，需要加强历史地区的管理和监督，设立专门的机构负责保护工作，加强对历史建筑和文化遗产的监测和维护。

在实践中，城市历史地区的规划与保护平衡的案例较多，可以借鉴和学习。比如，法国的巴黎、意大利的佛罗伦萨、中国的苏州等城市都取得了一定的成绩。这些城市在规划和保护方面都采取了一系列的措施，如建立规划保护委员会、设立专门的保护机构、加强和业主的沟通等。在这些城市的经验中，我们可以看到规划与保护的平衡是可能实现的，可以通过合理的规划和科学的保护来保护城市历史地区的特色和文化遗产，同时实现城市的现代化和可持续发展。

（二）城市历史地区更新中土地与资源的有效利用

城市历史地区更新是指在新时代背景下对城市历史地区进行改造和更新，以满足城市发展的需要，并保持历史地区的文化魅力和价值。在城市历史地区更新中，土地和资源的有效利用是一个重要的问题和挑战。首先，城市历史地区往往面临土地资源有限的问题。由于历史地区的建筑密集，土地资源相对较少。此外，由于历史地区的特殊性，土地的使用和开发通常受到更为严格的限制。因此，在更新过程中，需要充分考虑如何进行土地的合理利用，以最大限度地发挥土地资源的价值。其次，资源的有效利用也是城市历史地区更新中的一个关键问题。历史地区通常拥有丰富的文化资源和历史遗迹，这些资源是城市的独特优势和文化遗产。而在更新过程中，如何保护和有效利用这些资源成为一个重要的考虑因素。一方面，需要保护历史建筑和文化遗产，避免资源的浪费和破坏；另一方面，还需要在保护的基础上，合理利用这些资源，为城市的发展和经济增长提供支持。

为了实现土地和资源的有效利用，城市历史地区更新需要采取一系列的措施和策略。首先，需要进行科学规划，合理划定土地用途和建筑规模，确保土地的合理利用。其次，需要加强对历史地区的保护和修复工作，保护重要的历史建筑和文化遗产，同时，还需注重文化旅游、文化创意、文化博览等文化产业的发展，提高资源的利用效益。此外，还需要加强政府的监管和管理，建立健全的法律法规，确保土地和资源的合理利用。

在国内外的一些城市历史地区更新案例中，土地和资源的有效利用已经取得了一定的成果。例如，意大利的佛罗伦萨历史地区更新项目采取了提高土地利用率、改善交通和基础设施等措施，使该地区成为一个繁荣的商业和旅游中心。另外，中国的南京夫子庙历史文化街区更新项目则在保护历史建筑和文化遗产的基础上，通过引入商业和旅游设施，实现了土地和资源的有效利用，促进了地区的经济发展。

（三）新时代背景下城市历史地区更新的社会与文化影响

在新时代的背景下，城市历史地区的更新不仅仅是基于经济发展的需要，同时也涉及社会与文化层面的影响。城市历史地区更新对社会与文化的影响是多方面的，既包括正面的积极影响，也存在一些潜在的负面影响。

首先，城市历史地区更新对社会发展有着重要的促进作用。城市历史地区经过更新后，不仅可以提供更多就业机会，也能够吸引更多的人口流动，推动社会经济发展。更新后的历史地区将成为城市的新亮点和文化名片，吸引更多的游客和外来人口，促进了旅游业和相关服务业的发展，带动了当地经济的繁荣。此外，城市历史地区的更新还可以提升居民的居住品质，改善居住环境，改善社会生活条件，进一步增加生活幸福感和社会融合度。

其次，城市历史地区的更新也对文化传承和保护起到了积极的推动作用。历史地区是城市文化的重要组成部分，经过更新后，可以更好地保护和传承历史文化，促进了城市文化的繁荣与发展。更新后的历史地区通过修缮和改造，可以有效地保护和修复古建筑、文物和文化景观，使之得以长久保存并得到合理利用。同时，历史地区的更新还能够打造独特的文化氛围和历史记忆，提升城市的文化品质和吸引力，对于传承和弘扬城市的历史文化具有重要的意义。

然而，城市历史地区更新也面临着一些潜在的负面影响。一方面，更新过程中可能存在文化价值的消失和破坏。为了满足经济发展的需求，可能会出现对历史文化的不敏感和忽视，导致一些有价值的历史文化遗产被拆除或改建，损害了城市的文化底蕴。另一方面，更新过程中可能会带来社会结构的变动和社会问题的产生。一些历史地区更新后可能引发房价上涨、原居民迁离等问题，增加了社会的不稳定因素。

因此，在新时代城市历史地区更新的过程中，需要平衡保护与发展，注重社会与文化的可持续发展。要充分考虑历史地区的文化价值和社会功能，保护好历史文化遗产，同时注重社会公平和民生福祉，促进社会与文化的和谐发展。政府和社会各界应加强对历史地区更新的规划和管理，加强对历史文化的保护和传承，鼓励社会参与，共同推动城市历史地区更新工作的顺利进行。

三、新时代背景下城市历史地区更新策略

（一）新时代背景下城市历史地区更新的政策与措施

新时代背景下城市历史地区的更新是城市发展的重要任务之一，通过制定和执行相应的政策和措施，可以促进城市历史地区的保护与发展：

首先，政府应该制定相关的法律法规和规划文件，明确城市历史地区更新的目标、原则和具体政策。这些政策应该注重平衡保护与发展的关系，保护历史文化遗产的同时，也要充分考虑经济发展和社会需求。政府应该对历史建筑、文化街区等进行整体规划，确保保护工作的有序进行。

其次，政府应该提供相应的财政支持和奖励政策，鼓励民间资本投资城市历史地区的更新。一方面，政府可以通过设立专项资金，向需要进行更新的历史地区提供经济支持，用于修缮、改造和更新工程。另一方面，政府可以对投资城市历史地区更新的企业和个人给予税收减免、贷款优惠等政策，鼓励他们积极参与城市历史地区的保护和发展。

另外，政府应该建立健全的管理机制和监督体系，加强对城市历史地区更新工作的组织、协调和监督。政府可以设立专门的部门或机构，负责协调各方面资源，制定并执行相关政策。同时，在城市历史地区更新的过程中，应该建立起相应的评估和监测机制，及时发现和解决问题，确保保护和更新工作的顺利进行。

最后，政府还应该积极引导和培育相关的专业队伍，提高他们的专业能力和素质。政府可以通过开设相关的培训课程、研讨会等方式，提供专业知识和技能的培训，培养一批具备城市规划、建筑设计、文化遗产保护等专业知识的人才，为城市历史地区的更新提供技术和人力保障。

（二）城市历史地区更新的经验与教训

城市历史地区的更新是一个复杂而艰巨的任务，需要政府、社会、专家和公民的共同努力。在新时代背景下，我们可以总结出一些城市历史地区更新的经验和教训，以指导未来的实践。

首先，注重保护和发展的平衡是城市历史地区更新的关键。在更新过程中，需要制定科学合理的规划方案，同时要充分考虑历史文化遗产的保护。在进行更新时，应尽量保持历史地区的原有风貌和特色，尊重历史和文化传统。过度的开发和建设可能破坏历史地区的独特性，因此需要权衡利弊，平衡现代化与历史保护的关系。

其次，有效利用土地和资源是城市历史地区更新的重要问题。城市历史地区往往面临土地有限和资源短缺的问题，因此需要找到合理的土地利用模式。可以采取合理的城市更新方式，如通过加大密度、提高居住品质等方式，充分利用有限的土地资源。此外，应注重保护历史建筑和文化景观的同时，合理开发和利用历史地区内的建筑和土地资源。

在新时代背景下，城市历史地区更新的社会和文化影响也需要引起重视。更新应当注重社会的参与和文化的传承，尊重和保护历史地区内的社区和居民利益。在更新过程中，应加强与居民的沟通和协商，听取他们的意见和建议，让他们参与到决策和规划的过程中。同时，应注重传统文化的传承和发展，加强历史地区的文化建设，提升社区的文化氛围和社会认同感。

四、新时代背景下城市历史地区更新实践探索

（一）项目概况

歌磁片区坐落在重庆市主城区中部槽谷，区位优势明显，位于两江四岸发展主轴和内环快速路的交汇点，距离江北国际机场约40~50分钟车程，距离重庆北站、重庆站、重庆西站、沙坪坝站等高铁枢纽约15~30分钟车程，距离重庆CBD地区约30分钟车程。重庆市委市政府高度重视歌磁片区的更新与提升，2019年将其纳入城市提升行动计划的重要项目。在各方的努力之下，歌乐山—磁器口片区整体提升已取得阶段成果。

（二）歌乐山—磁器口片区整体提升中面临的问题

①旅游产品单一，品质不高。集中体现在磁器口古镇，过度的商业开发导致商业空间侵占文化空间，文化感知度较低。在商业业态上，以餐饮、零售、休闲类业态为主，住宿、文创、娱乐类业态较少，且各类业态产品相对单一，品质不高，文化体验场景、高品质消费场景、夜间旅游产品严重不足。

②磁器口古镇空间局促，景区运营过载。集中体现在磁器口古镇，人流量巨大，但空间局促，景区承载力过饱和，亟须扩大游览空间。

③文化体验方式单一，不利于文化传承。目前文化展示对各类资源的利用方式单一，仅有一些直接复原类展示，对文化的传承不具有可持续性。以参观为主的体验方式导致游客缺乏深度体验的功能业态和空间场景。根据调查问卷显示，歌乐山革命烈士陵园景区46.3%的游客认为可增加更多文化体验方式，16.67%的游客认为文化体验与展示不足；磁器口古镇景区45.57%的游客认为可增加更多文化体验方式，47.68%的游客认为文化体验与展示不足。

④历史文化资源保护和利用不足，文化价值有待发挥。区域及周边分布丰富的历史文化资源，但目前大多处于消极利用或废弃闲置的状态，未能有效发挥其应有的文化价值。集中体现在特钢厂、凤凰山、二十八中半岛等区域。

（三）歌乐山—磁器口片区整体提升策略

①强化文化旅游：依托歌磁片区歌乐山革命烈士陵园景区和磁器口古镇景区2个4A级文化景区和周边丰富的历史文化资源，以红色教育体验旅游和巴渝古镇休闲旅游两大主题为核心，强化吃、住、行、游、购、娱、商、养、学、闲、情、奇等全方位的旅游体验，推动旅游形态从观光游向体验游转变，关注不同客群的需求，形成多层次、差异化的旅游产品，打造国际文化旅游目的地。

②拓展文创科创：依托歌磁片区紧邻科学城、礼嘉智慧城、大学创新生态圈等创新资源要素的区位优势，结合自身的历史文化资源及创新创意基因，以研发孵化、工业设计、规划与建筑设计、广告传媒、艺术设计、动漫影视为特色，联动井双片区及周边创新发展平台，打造西部创意产业高地。

③培育文化博览：依托歌磁片区的历史文化资源和文化产业发展基础，积极培育具有特色的会议论坛、博览展示、文化交往等文化博览功能，构建国际交流合作平台，全面提升片区发展能级，打造重庆对外文化交往承载地。

结语

本文系统地研究了新时代背景下城市历史地区更新的思考，提出了原则、方法和实践经验。希望本论文能为城市历史地区更新的实践提供一定的参考和指导。

参考文献

- [1] 王鸣, 张明. 城市历史地区更新的现状与问题[J]. 地理科学, 2018, 38(8): 1373-1381.
- [2] 李敏. 城市历史地区更新的保护与利用[J]. 北京城市规划, 2016, (1): 78-81.
- [3] 张小波, 徐洪亮. 新时代城市历史地区更新的发展趋势与对策[J]. 城市问题, 2019, (6): 45-51.