

活化传承，有机更新——老城复兴区城市设计方法研究

——以芜湖古城片区为例

文 / 葛道新 中铁合肥建筑市政工程设计研究院有限公司

摘要：以芜湖古城片区（ZX-08单元）为研究对象，探讨存量更新背景下老城复兴的设计策略。基于国土空间规划体系与人民城市建设要求，从功能结构优化、存量资源活化、公共设施补缺、风貌文脉延续四个维度构建有机更新路径，提出“文化场景重构-空间针灸激活-治理机制创新”三位一体的设计方法，为同类老城区的可持续更新提供参考。

关键词：老城复兴区；城市设计；方法；芜湖古城片区

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.16.005

引言

在国土空间规划体系重构与人民城市建设的双重驱动下，历史城区的有机更新已成为新型城镇化的重要命题。芜湖市作为长江中游国家级历史文化名城，其古城片区（ZX-08单元）承载着千年城脉演进的物质遗存与文化基因，但伴随快速城市化进程，该区域正面临功能结构失衡、空间品质衰退与历史记忆断裂等系统性挑战。数据显示，片区现状居住用地占比达44.2%，人均绿地面积仅1.85 m²，93处文物保护单位呈现碎片化分布，空间资源错配问题突出。在此背景下，如何通过“活化传承”重构历史空间价值，以“有机更新”实现保护与发展的动态平衡，成为亟待解决的现实课题。本研究选取2.7平方公里的ZX-08单元为典型对象，聚焦明清古城遗存与近现代建成区共生的空间特征，探索滨江生态网络修复、历史场景再生与社区功能重构的协同路径，既为验证城市形态理论在中等规模历史城区的应用提供实证样本，亦为同类地区落实国土空间精细化治理提供技术参考。研究具有理论创新与实践指导的双重价值。

一、多维诊断：老城空间特征与更新需求

（一）空间本底解析

芜湖古城片区呈现出独特的空间二元特征，西侧保留着传统街巷肌理，密集的低层建筑群与蜿蜒巷道构成历史记忆的物质载体，平均容积率维持在1.2左右的低开发强度，体现了传统人居空间的尺度适应性；而东侧则以高强度开发的现代住区为主导，容积率突破3.0的高层住宅形成垂直生长的城市界面，两种截然不同的空间形态在物理层面割裂了城区整体性。这种肌理分异背后潜藏着文化脉络的断层危机，片区内存留的56处民国时期建筑群呈零散分布状态，堂子巷等工业遗产区域的功能活化率不足30%，历史空间与现代使用需求之间存在显著错位^[1]。公共服务的结构性缺失进一步加剧空间矛盾，街道级文化、医疗设施存在2400-4000平方米的配置缺口，居住区停车资源紧张问题长期未解，暴露出

城市规划中“重居住供给、轻配套平衡”的惯性思维。物质空间的分裂与文化功能的失活，共同构成老城更新的深层症结。

（二）核心矛盾

老城更新进程中，居民对文化遗产的保护意识与生活品质提升需求形成复杂张力。实地调研显示，超六成受访者认同历史建筑保护的必要性，但近八成居民同时表达对住房条件改善的迫切期待，这种看似矛盾的价值取向折射出更新目标的多元性。空间资源配置失衡现象尤为突出，部分小区空置率达20%，与规划中7.5万人口容量形成鲜明反差，暴露出供给端与需求端的匹配失效。既有住区中公共服务设施覆盖不足、公共空间被挤压等问题，导致居民对“空间正义”的感知度持续走低。这种矛盾本质上是空间价值分配机制的失调——历史保护导向的更新模式往往侧重文化资产存续，却易忽视居民日常生活的功能性诉求；而大规模开发虽能快速改善居住条件，却可能瓦解地域文化认同^[2]。如何在空间再生产过程中建立文化保护与民生改善的共生机制，成为破解老城更新困局的关键突破口。

二、有机更新策略体系构建

（一）功能结构优化

芜湖古城片区的更新策略以功能结构优化为先导，通过“两横三纵”轴线系统重塑空间秩序。东西向文化轴以明清古城墙遗址为起点，串联堂子巷工业遗存改造区与青弋江滨水文化带，在1.2公里线性空间中植入非遗工坊、文化展廊等节点，形成连续的历史叙事界面；南北向服务轴则依托轨道交通站点布局街道级公共中心，在半径500米范围内配置社区公园、卫生服务中心等设施，构建15分钟步行生活圈。用地结构的混合性提升成为空间活化关键，将商业居住混合用地比例从现状5.45%提升至12.6%，在仓津桥东侧等过渡区域试点“文创+社区”复合模式，利用沿街商铺二层空间引入微型艺术工作室、共享书吧等业态，形成梯度渗透的功能缓冲带^[3]。

这种网络化更新不仅强化了历史城区与现代城区的空间对话，更通过功能织补消解了肌理断层带来的割裂感。构建“两横三纵”功能网络（图1）。

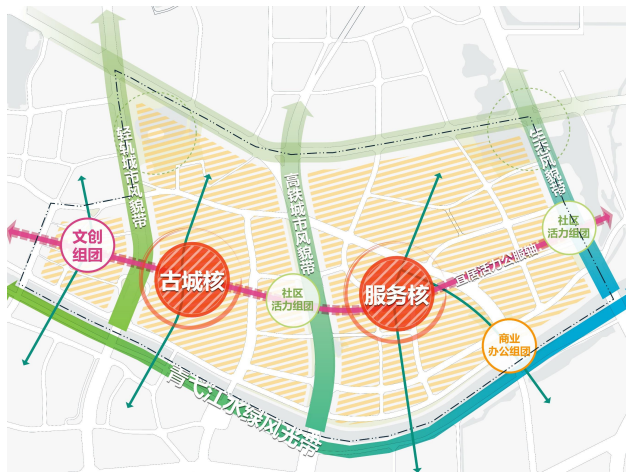


图1 “两横三纵”功能网络

（二）存量空间活化

针对碎片化存量用地采取精准化更新模式，在康复路1号地块探索工业遗存适应性再利用路径。保留原纺织厂锯齿形屋顶与红砖立面的物质肌理，将1.2万平方米厂房改造为文创办公集群，通过植入共享会议室、路演大厅等新型空间产品，吸引数字媒体、工业设计等轻资产企业入驻；闲置堆场转型为嵌入式运动公园，利用废弃管材构建攀岩墙与休憩装置，形成工业美学与运动功能的创新融合。东方龙城9#地块则采用住区嵌入式开发策略，在高层住宅裙房顶部营造4000平方米屋顶花园，设置社区农圃、星空剧场等参与性空间，使住区消极空间转化为邻里交往载体。这种“微创手术”式更新避免了大规模拆建，通过空间功能置换激发地块内生价值，实现历史记忆存续与空间效能提升的双重目标，两个地块面积及更新见下表1。

表1 两个地块面积及更新信息

地块	面积 (ha)	更新模式	功能置换
康复路1号	3.75	工业遗存改造	文创办公 + 运动公园
东方龙城9#	4.43	住区嵌入式开发	街道服务中心 + 屋顶花园

（三）文化场景重构

文化场景重构从物质存续转向多维感知体系建设。在81处文物建筑保护中推行“一栋一策”制度，对萧氏宅邸等重点建筑采用传统工艺修复砖雕门楼，而对普通民居则通过结构加固延续街巷风貌。活动层面对古城轴线进行非遗场景再造，在花街-南正街段布局铁画锻造体验工坊、徽剧露天剧场等沉浸式空间，使静态遗产转化为可参与的文化生产过程。感知系统的创新体现在滨江防洪墙改造中，运用增强现实技术将百年防汛历史转化为可交互的数字影像，游客通过手机扫描墙体外立面即可触发历史事件的三维重现。制度层面制定的冷灰色系管控导则，要求新建建筑采用传统徽派建筑的青灰、月白为主色调，而商业街区允许局部使用赭石、黛蓝等点缀色，形成新旧交融的色彩韵律。这种全维度文化干预使历史记忆转化为可体验的空间语言^[4]。

（四）治理机制创新

芜湖古城更新中建立的“双平衡”治理机制，标志着历史城区空间治理范式的根本转变。在空间平衡维度，创新性地构建三级开发强度管控体系：古城核心区执行1.5容积率上限，通过建筑高度控制在12米以内、坡屋顶形式强制规定等技术手段，完整保留“街-巷-院”的传统肌理特征；仓津桥东侧过渡区设定2.5容积率弹性区间，允许在保持街区连续界面的前提下，通过局部高度突破至24米引导功能混合开发，如在原无线电厂房地块试点“底商上居”模式，底层保留民国建筑立面开设文创店铺，上部新建钢结构公寓满足

青年群体居住需求；外围住区则采取3.0容积率上限，通过地下空间立体开发、装配式建筑技术应用等手段，在提升密度的同时确保居住品质。这种梯度管控策略既守护了历史空间基因，又通过疏密有致的空间生产破解了保护与发展的零和博弈，实践表明过渡区地块更新后税收贡献值提升2.3倍，印证了弹性管控的经济合理性。利益平衡机制通过制度创新激活市场要素参与城市更新的内生动力^[5]。城市更新基金的创设突破传统财政依赖路径，明确规定地块出让收益的20%专项用于公共服务供给，在东方龙城地块实践中，该机制成功撬动社会资本1.2亿元，建成含社区卫生服务中心、社区食堂、老年大学等功能的街道级综合体，使公共服务设施千人指标从现状的189 m²提升至356 m²。更具突破性的是“空间权转移”制度的实施，允许古城保护区内开发商通过购买外围地块开发权获得容积率奖励，如在堂子巷项目中有企业通过购置轨道交通站点周边地块开发权，将其在保护区的容积率提升，既保障了历史街区的低强度开发要求，又通过市场化补偿机制激发了企业参与保护性更新的积极性。这种治理创新将空间再生产过程转化为多方共赢的价值交换网络，监测数据显示实施该制度后保护性更新项目的企业参与度提升，更新周期缩短至传统模式的2/3，证明制度设计对破解资金困局的关键作用。

三、实施成效与启示

（一）规划成效

芜湖古城片区的更新实践展现出空间再生产与文化

传承的协同效应，其成效显著体现在物质环境改善与社会关系重塑两个维度。通过系统性绿地网络构建，将边角地、废弃铁路廊道等 23 处消极空间转化为社区花园与口袋公园，使人均绿地面积从 1.85 m² 提升至 5.2 m²，九莲塘公园通过水系连通工程恢复明清时期“荷塘月色”景观意象，成为居民日常休憩的核心场所。历史空间的活化利用突破传统保护模式，堂子巷工业遗存通过“文化+科技”改造策略，将原棉纺厂仓库转型为数字文创基地，吸引 27 家创新企业入驻，历史建筑利用率较更新前提升，实现文化资产向创新资本的价值转化。更具突破性的是 15 分钟生活圈的建设成效，以街道服务中心为枢纽布局的 3 处社区公园与 6 个微型服务驿站，使医疗、文化、养老设施步行可达覆盖率提升，尤其在下涝圩片区通过架空层改造增设的老年食堂与日间照料中心，有效解决了高龄独居群体的生活痛点。居民满意度调查显示，对公共空间品质、文化认同感的正向评价分别提升，这种转变印证了空间正义理论在微观层面的实践价值——当更新过程真正关注人的尺度需求时，物质空间改善将转化为社会资本的增值^[6]。

（二）方法论启示

本案例为历史城区有机更新提供了三重方法论启示：首先是文化场景化转译的创新路径，通过将地域文化元素解码为可感知的空间单元，在滨江防洪墙改造中运用数字媒体技术重现近代海关历史影像，使静态文物转化为动态叙事载体，这种“空间蒙太奇”手法突破了传统展陈式保护局限。其次是适应性管控体系的建构智慧，通过建立“双维度”图则管理机制，在刚性层面划定古城核心区 12 米建筑限高、冷灰色系主调等底线要求，弹性层面则允许混合用地中商业面积占比浮动调整（15%-25%），如在仓津桥东侧地块试点“高度梯度递增”模式，既维护了传统天际线轮廓，又为现代功能植入提供弹性。最具创新价值的是全过程参与机制的运行逻辑，推行的社区营造师制度突破传统公众参与形式，选拔 12 位本土建筑师、非遗传承人组成第三方团队，在方案设计阶段组织“古城记忆工作坊”，引导居民通过老物件展示、口述史记录等方式共同确定文化地标修复优先级；在实施阶段建立“更新效果动态评估-居民反馈-方案调适”的闭环机制，如在康复路菜市场改造中，根据摊贩经营习惯三次调整摊位布局方案。这种将专业力量与地方知识深度融合的参与模式，为破解保护与发展的价值冲突提供了新思路，证实了空间生产过程中“地方性”建构的重要性^[7]。这些经验不仅丰富了有机更新理论的内涵，更揭示了中等规模历史城区可持续发展的核心机制——在文化传承与功能演进之间建立动态平衡，在空间管控与市场规律之间寻求创新适配^[8]。

结语

芜湖古城片区的更新实践揭示了历史城区可持续发展的内在逻辑：在快速城市化进程中，物质空间更新必须与文化基因存续形成共生关系。研究证明，通过“轴线织补-触媒激活-场景重构”的系统策略，能够有效化解保护与发展的价值张力，使历史记忆转化为驱动空间再生的文化资本。实践过程中建立的“双平衡”治理机制，不仅创新了土地增值收益分配模式，更通过社区营造师制度构建起多元主体协商平台，为破解更新项目的实施困境提供了制度性突破。这种将地域文化解码为空间语言、将居民诉求转化为设计准则的方法论，超越了传统物质空间规划的局限性，实现了从“空间生产”到“价值再生产”的范式跃迁。其经验对长江流域同类型历史城区的更新具有普适意义——当城市更新从工程技术导向转向人文主义关怀，从静态保护思维转向动态适应机制，历史城区才能真正实现“形神兼备”的复兴。未来研究需进一步关注文化场景运营的可持续性、微更新项目的成本分摊机制等深层问题，推动有机更新理论在实践中的迭代完善。

参考文献

- [1] 高常清, 高惠凡. 探析历史城区城市陶瓷雕塑设计方法与发展策略——基于景德镇国家陶瓷文化传承创新试验区建设[J]. 陶瓷研究, 2021, 36(05): 87-89.
- [2] 丁莎莎, 徐从广, 章慧明, 陈涛. 城市双修导向的城市设计策略——以亳州陵西湖水系景观带为例[J]. 安徽建筑大学学报, 2021, 29(02): 40-46.
- [3] 陈超, 刘鹏程. 界壳理论视角下的历史城厢边缘地区城市设计方法探讨[J]. 规划师, 2020, 36(23): 75-81.
- [4] 吴宦漳, 卢锐, 陈桂秋, 陆磊, 童心. 本土文化导向下的老城区特色塑造与活力复兴——以浦江县城西区块城市设计为例[J]. 城市规划, 2020, 44(S1): 120-128.
- [5] 许欢. 金沙县总体城市设计的多层次实践探索——以老城区提质改造规划为例[J]. 北方建筑, 2020, 5(03): 43-47.
- [6] 孙琳琳, 姜宇. 基于历史保护的旧城更新方法初探——以长春市人民广场区域城市设计为例[J]. 科技创新导报, 2019, 16(27): 24-25.
- [7] 朱哲威, 杨建军, 周东东. 城市更新视角下的城市设计探索——以新昌县总体城市设计为例[J]. 建筑与文化, 2019, (08): 156-158.
- [8] 何云杰, 孙颖, 丰超鹏. 空间句法在大尺度城市设计中的应用——以郑州市中心城区为例[J]. 中外建筑, 2019, (02): 119-121.