

城市更新白皮书系列

历史文化街区的活化迭代

savills
第一太平戴维斯

ECADI

第一太平戴维斯 & 华建集团华东建筑设计研究总院 联合发布



朱兆荣 Siu Wing Chu
第一太平戴维斯中国区首席执行官

商业是城市更新改造成败与否的重要一环。对历史文化街区而言,通过活化改造注入新鲜的时代血液,既为历史建筑重焕光彩,亦令更多人群沉浸其中,形成互动。在上海新天地、成都远洋太古里等地,兼有历史与现代感的商业街区已经成为一张城市名片,吸引人潮纷至沓来。

历史文化街区的更新改造充满挑战,但也因此独具魅力。在解决复杂的产权关系、保护建筑构造与现代化商业要求的矛盾等环节,需要项目各方投入大量精力。此外,后期运营中如何适配绿色可持续发展的商业趋势,融入以人为本的健康建筑理念,也为越来越多的业主所关注。

我们正身处中国商业地产市场的巨大变革中。当下,商业市场的变化速度比以往任何时期都要快。增量项目层出不穷,存量规模惊人,在历史文化中寻找亮点不失为突围之道。近年来,我们注意到越来越多的城市开始重视历史文化价值的挖掘与重塑,以此带动城市形象升级。肩负文化传承与经济效益等重任的历史文化街区,将为城市新一轮发展构建新的活力之源。

希望此份白皮书为您带来裨益,有所启发。

第一太平戴维斯

朱兆荣 Siu Wing Chu
首席执行官
中国区
siuwing.chu@savills.com.cn
+86 21 6391 6688

朱锋 Nicky Zhu
高级董事
华东区策略顾问服务部主管
nicky.zhu@savills.com.cn
+86 21 6391 6688

沈欣然 Shane Shen
高级助理董事
华东区策略顾问服务部
shane.shen@savills.com.cn
+86 21 6391 6688

孟喆 Marco Meng
高级董事
华东区物业及资产管理服务部主管
marco.meng@savills.com.cn
+86 21 6391 6688

蒋岚雷 Frank Jiang
高级董事
华东区估价部主管
frank.jiang@savills.com.cn
+86 21 6391 6688

简可 James Macdonald
高级董事
中国区市场研究部主管
james.macdonald@savills.com.cn
+86 21 6391 6688

张琳 Chester Zhang
董事
中国区市场研究部
chester.zhang@savills.com.cn
+86 21 6391 6688



张俊杰 Zhang Jun Jie
教授级高级工程师
华东建筑设计研究总院院长、总建筑师

在我国,城市更新如此广泛而热烈地被讨论、被实践是近些年才有的事。但事实上,作为一种实践类型,城市更新一直在我国的每个城市中持续地、不同规模地发生着。具体来看,城市更新所涉及的内容极为多元,所涉及的参与部门极为多元,所涉及的流程政策、操作模式极为多元,而且随着时代的发展,更新内涵的丰富度和复杂性还在不断提升。这正是城市更新令人头疼又令人兴奋之处。

城市更新的实践类型也极为多样,较为典型的类型有涉及城市产业转型升级问题的工业区域更新、涉及城市公共品质提升问题的滨水区域更新、涉及人民生活品质提升问题的社区更新等等。

此外,还有一种极为有趣的更新类型,即历史文化街区的更新。除了涉及片区城市功能提升、文物及历史建筑保护、公共服务与基础设施改善、公共空间与交通组织优化、居住条件改善等常规更新问题之外,历史文化街区更新的重要特点在于传统文化的延续与当代文化的重塑。

作为文化的承载实体,历史文化街区其合适的更新模式在今天显得尤为重要。对历史文化街区更新的讨论应该紧紧抓住这条暗线,将空间、功能、活动以及人有机联动,真正落实社会价值、经济价值、文化价值的深度共构。在城市建设层面落实习近平同志提出的文化自信的树立,因为这才是“一个民族更基础、更广

泛、更深厚的自信,更基本、更深沉、更持久的力量”。

华建集团华东建筑设计研究总院

蒋玮
执行主任
全过程咨询与管理中心
Jw10621@ecadi.com
+86 21 6321 7420*8503

查君
院长
城市空间规划设计研究院
Jun_zha@ecadi.com
+86 21 6321 7420*6730

宋雷
执行主任
既有建筑更新研究设计中心
lei_song@ecadi.com
+86 21 6321 7420*1025

卓刚峰
常务副院长
华建集团历史建筑保护设计院
gangfeng_zhuo@xd-ad.com.cn
+86 21 6321 7420

目录

综合分析

7 政策背景:城市更新与历史文化街区保护相关政策梳理

- 7 中国城市更新发展综述
- 10 历史文化街区保护与更新
- 12 重点城市历史文化街区保护与更新实践概况

18 市场现状:中国历史文化街区现状分析

- 19 历史文化街区规模与分布
- 20 历史文化街区类型

22 行业现况:历史文化街区及历史保护建筑领域的行业发展



29



10

历史文化街区的活化策略

24 规划及设计策略:文化引领、业态升级、物质优化

- 25 文化引领
- 36 业态升级
- 42 物质优化





24



36

60 金融策略:历史文化街区的融资,资产证券化赋能历史文化街区更新

- 60 历史文化街区更新融资逻辑及主要方式
- 61 如何运用资产证券化(REITs)活化历史文化街区
- 63 借鉴意义与展望



54



62

52 运营策略:历史文化街区的科技数字化管理与可持续性分析

- 52 人工智能物联
- 54 数字化物管
- 56 智慧街区治理
- 58 可持续及健康发展

64 历史文化街区的更新发展趋势总结

- 64 规划及设计趋势
- 66 运营趋势
- 66 金融趋势

综合 分析



中国城市更新发展综述

中国的城市化进程不断加快，城镇化率已经从建国初期的10%到2020年将超越60%以上，城市建设也出现了新的动态，以往增量发展为主逐步转向今天存量发展增多。

从更新内容来看，不同政治、经济、社会时代条件下，城市更新内涵不断趋于深入细致。从大规模的旧城功能结构调整和旧居住区改造；到快速城镇化时期开展的旧区更新、旧工业区文化创意开发、历史地段的保护性更新；再到今天进入强调以人为中心和高质量发展的转型期，强调城市综合治理和社区自身发展。

从制度体系来看，国家及地方的城市更新政策逐步趋于完善、系统、全面。

阳建强教授将我国的城市更新发展阶段落实在四个城市建设的宏观政策背景下，第四阶段的政策特点突出表现为：



尊重城市发展规律，
提高城市治理能力、
解决城市病。



政策背景

城市更新与历史文化街区保护
相关政策梳理

行业现况

2015年12月20日至21日，中央城市工作会议在北京举行。强调城市发展要坚持**集约发展、框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量**，将城市更新确立为未来城市建设的核心工作之一。

此后，深圳、广州、上海、北京、佛山、珠海、济南等城市相继颁布、深化地方法规，以进一步推动城市更新的精细化发展。

从更新类型来看，各地区推出的更新实践模式不断趋于多样与特色，较为典型的类型包括工业区域更新、滨

水区域更新、社区更新等等。其中，历史文化街区也是重要的更新类型之一。一方面它是城市文化活力表达的重要载体，对城市特色的塑造至关重要；另一方面该类型深度探讨城市过去与未来的有机延续，积极探索“价值保护与功能更新”有机统一、协同发展的更新方式。

1992

清华大学与加拿大不列颠哥伦比亚大学联合举办“国际城市改造高级研究会”

1993

《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》

1994

《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》

1980

《中华人民共和国城市规划法(草案)》

2004

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》

《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》

2007

《中华人民共和国城乡规划法》
(2007、2015、2019年三次修订)

《中华人民共和国物权法》

> 1980s

> 1990s

> 2000s

1984

《城市规划条例》

1984 合肥

全国首次旧城改建经验交流会召开

1987 沈阳

旧城改造规划学会学术讨论会

1989

《中华人民共和国城市规划法》
旧城更新作为规划术语出现在官方文件

1992 上海

上海市浦东新区总体规划

1994 南京

“城市更新与改造国际研讨会”
出版《旧城更新与改造》

1995 西安

中国城市规划学会在此召开了
“旧城更新”学术研讨会

1996 无锡

旧城更新专业学术委员会成立

2002 上海

《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》
(2010、2011、2019年三次修订)

2009 深圳

《深圳市城市更新办法》
全国首部城市更新办法(2016年修订)

2009 武汉

《武汉市人民政府关于进一步加快城中村和旧城改造等工作的通知》

中国城市更新政策 发展进程

2013

《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》

《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》

2014

《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》

《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》

2015

中央城市工作会议

2016

《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》

2017

《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》

2019

《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》

2020

《关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》

2020

《2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》

> 2010s

> 2015s

> 2020s

2014 济南

《关于加快推进城中村改造的意见》

2015 广州

《广州市城市更新办法》

2015 佛山

《关于加快推进城市棚户区改造工作的实施意见》

2015 上海

《上海市城市更新实施办法》

2016 北京

中国城市规划学会恢复成立
“城市更新学会委员会”

《北京市“十三五”时期土地资源整合利用规划》

2016 珠海经济特区

《珠海经济特区城市更新管理办法》

2017 上海

《上海市城市更新规划土地实施细则》

2020 广州

《广州市关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》

《广州市深化城市更新工作推进高质量发展工作方案》

2020 重庆

《重庆市城市更新工作方案》

2020 北京

《北京经济技术开发区关于促进城市更新产业升级的若干措施(试行)》



历史文化街区保护与更新

历史文化街区的定义

历史文化街区往往涉及两种情况，一种是在相关的法律法规政策条文中明确规定了其含义，经过一定的审批手续可获得一定保护身份的区域。

例如，《中华人民共和国文物保护法》中明确规定，历史文化街区是具有一定保护身份的城市区域，是经省、自治区、直辖市人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域。

截至 2019 年 6 月，全国划定历史文化街区 875 片。

另一种是还未获得官方保护身份，但具有历史、文化、艺术等相关保护价值、保护要素、风貌特色的区域。

实践中，也常常被称为历史街区、历史地段、传统街区、历史地区等。本报告所讨论的历史文化街区包括上述两种情况，是更具广泛性、综合性的区域范围，是经济、社会、文化活力共生，公共活动、居住生活共构，多元价值共存的城市特色风貌区域。



我国文化遗产基本构成一览表

物质文化遗产 (有形文化遗产)		历史文化名城、名镇、名村
		历史文化街区
	可移动文物	珍贵文物 一般文物
	不可移动文物	全国重点文物保护单位 省级文物保护单位 市级文物保护单位 县级文物保护单位 登记不可移动文物 历史建筑
非物质文化遗产 (无形文化遗产)		国家级非物质文化遗产
		省级非物质文化遗产
		市、县级非物质文化遗产

来源 吴志强,李德华.城市规划原理[M].中国建筑工业出版社:北京,2010:615)

历史文化街区保护与更新体系及相关政策

源于文化遗产保护体系

如前所述,“历史文化街区”的法定概念体现在《中华人民共和国文物保护法》中,且此概念首次提出于 2002 年。

历史文化街区是我国文化遗产保护体系小类中的重要一环。

不同政策体系

在我国,历史文化街区保护与更新政策突出表现在如下两个体系中:

遗产保护体系

遗产保护体系的重要政策文件包括:国家层面的《中华人民共和国文物保护法》,地方层面的各类保护条例,以上海为例,《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2020)。

规划建设体系

规划建设体系的重要政策文件包括:《中华人民共和国城乡规划法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《历史文化名城保护规划标准》、《城市紫线管理办法》等。

重点城市历史文化街区保护与更新实践概况

北京



北京

(1) 政策方面：

在《北京城市总体规划（2016—2035）》中明确，历史文化街区是首都核心区塑造文化中心的重要载体，其保护与复兴是北京减量提质发展的重要内容。

1990 年至今，北京市政府相继公布了三批历史文化街区，共计 43 片，其中旧城内 33 片。

现有历史文化街区保护与更新政策以《北京市历史文化名城保护条例》（2005）为主干，辅以多项政府规章、规范标准。

主要聚焦“名城保护”、“四合院保护”、“房屋修缮”、“直管公房管理”等，东西城区分别出台了相关历史文化街区保护管理办法。

(2) 实践方面：

北京的历史文化街区更新始于“菊儿胡同”，其是旧城整治类实践的代表。

近年来，历史文化街区更新类代表项目包括：前门大栅栏地区的系列更新项目（2011 开展至今），如北京坊（2003—2017）、杨梅竹斜街（2010—2014）；法源寺街区

（2018）、大栅栏煤东历史文化名城保护示范区（2016）等；其他代表作品包括烟袋斜街（2007—2008）、西城白塔寺历史文化街区（2015）和南锣鼓巷（2016）等。

上海

(1) 政策方面：

1989年，上海首次提出优秀近代建筑抢救性保护政策；1992年，开始施行《上海市优秀近代建筑保护管理办法》，是我国第一部有关近代建筑保护的地方性法规；2002年，颁布《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》，并于2010、2011、2019三次修订，保护的範圍由单个建筑或建筑群扩展至历史文化风貌区，使保护工作的法律依据由政府规章上升为地方法规，为上海历史文化风貌区与优秀历史建筑的保护工作，提供了法律保障。

自2003年上海市政府批准《上海市中心城历史文化风貌区范围划示》，至2016年及2017年《上海市人民政府关于同意上海市历史文化风貌区范围扩大名单的批复》，逐步形成了以“点、线、面”为特色的风貌保护体系。

截止2017年底，上海市政府共公布了优秀历史建筑1058处，风貌保护道路（街巷）401条，风貌保护河道79条，国家历史文化街区1片，历史文化风貌区44片，风貌保护街坊两批共250处。

(2) 实践方面：

上海历史文化街区更新实践的突出代

表包括：文化型的外滩历史文化街区，具体项目包括以外滩12号、外滩3号、外滩15号保护修缮（2002—2010）、179街坊（2013）、160街坊（2018）、外滩源一期（2002）、二期更新（2018）等；居住型的石库门里弄成片保护性更新，具体项目包括新天地（2001）、田子坊（2006）、建业里（2013）、东斯文里（2015）、张园等；工业型的历史文化街区及单体，具体项目包括1933老场坊片区更新（2006—2008），由1921年建造的纺织厂改造的国际时尚中心（2009—2010），上生·新所（2016—2018）等项目。



广州

(1) 政策方面：

广州历史文化街区保护政策以《广州市历史文化名城保护条例》(1998)为主干，划定历史文化街区共26处，建立了“全专细”、可操作性强的政策文件和技术支持。

《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》(2014)为历史建筑和历史风貌区的保护提供强有力的制度支撑。

2015年，《广州市历史文化名城保护条例》的重新制定将保护制度措施上升到地方法规高度。

与此同时，在城市更新政策的支持下，《广州市城市更新办法》(2016)的颁布及城市更新局的成立，标志城市发展思路由“旧城改造”转向“城市更新”，将历史文化街区、历史建筑纳入微更新体系，鼓励合理的功能置换、提升利用与更新活化。

(2) 实践方面：

广州历史文化街区近年来的典型实践包括：以重现历史风貌为目标的沙面历史街区更新(2019)；采用微改造模式激活历史街区的恩宁路永庆坊项目一期(2006)、二期(2015)；以社区营造为特色的泮塘五约更新项目(2016)等，反映了历史文化街区更新的不同模式。

杭州

(1) 政策方面：

杭州市作为我国第一批历史文化名城之一，从2004年《杭州市历史文化街区和历史建筑保护办法》及实施细则出台，到2013年《杭州市历史文化街区和历史建筑保护条例》，杭州市

历史文化街区、历史建筑保护制度逐步完善，法规文件中聚焦识别认定、搬迁安置、活化利用、保护修缮等内容。

截止目前为止，已经公布了12处历史文化街区及12处历史地段。

(2) 实践方面：

杭州历史文化街区更新的代表实践包括清河坊历史街区(2006—2009)、小营巷社区(2020)、中山中路传统商业街保护区(2006)、拱宸桥桥西历史街区(2007)、小河直街(2007)、中山南路更新项目(2009)等，通过建构“文保建筑—历史建筑—历史街区—预备名录”多层次保护体系，打造“杭州模式”。

南京

(1) 政策方面：

1982年，南京市被国务院公布为首批历史文化名城，并于1984年编制《南京历史文化名城保护规划》，于1992、2003、2012年三次修订，提出“保护整体风貌，保护构成历史风貌的各个因素”的要求。《南京市城市总体规划》在1991年第二次修订时，历史文化名城保护作为专门章节列入“总体规划”。

2012年颁布的《南京市历史文化名城保护条例》加强了对历史文化街区的保护规范要求。

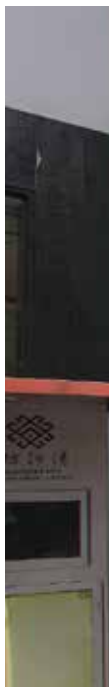
在2016年江苏省住房城乡建设厅、省文物局颁布的第一批“江苏省历史文化街区”中，南京市共有11处入选。

2020年5月发布的《开展居住类地段城市更新的指导意见》提出发挥历史建筑的展示和利用功能，实现历史文化保护与有机更新和谐共融、协调发展。



(2) 实践方面：

南京历史文化街区的优秀案例包括：老门东历史文化街区三条营地块(2011-2015)，采用“微更新”理念，使街区内保持着明清时期的整体风貌和空间肌理。历史保护与更新开发并行的项目：既有历史文化特色又具现代时尚风采的休闲、文化商业中心的南京1912历史街区(2002—2004)；以多元化更新模式全面保护的南捕厅历史文化街区(2001—2018)；集戏曲表演、大师工作室、老字号品牌、特色餐饮等于一体的熙南里历史文化休闲街区(2008)。

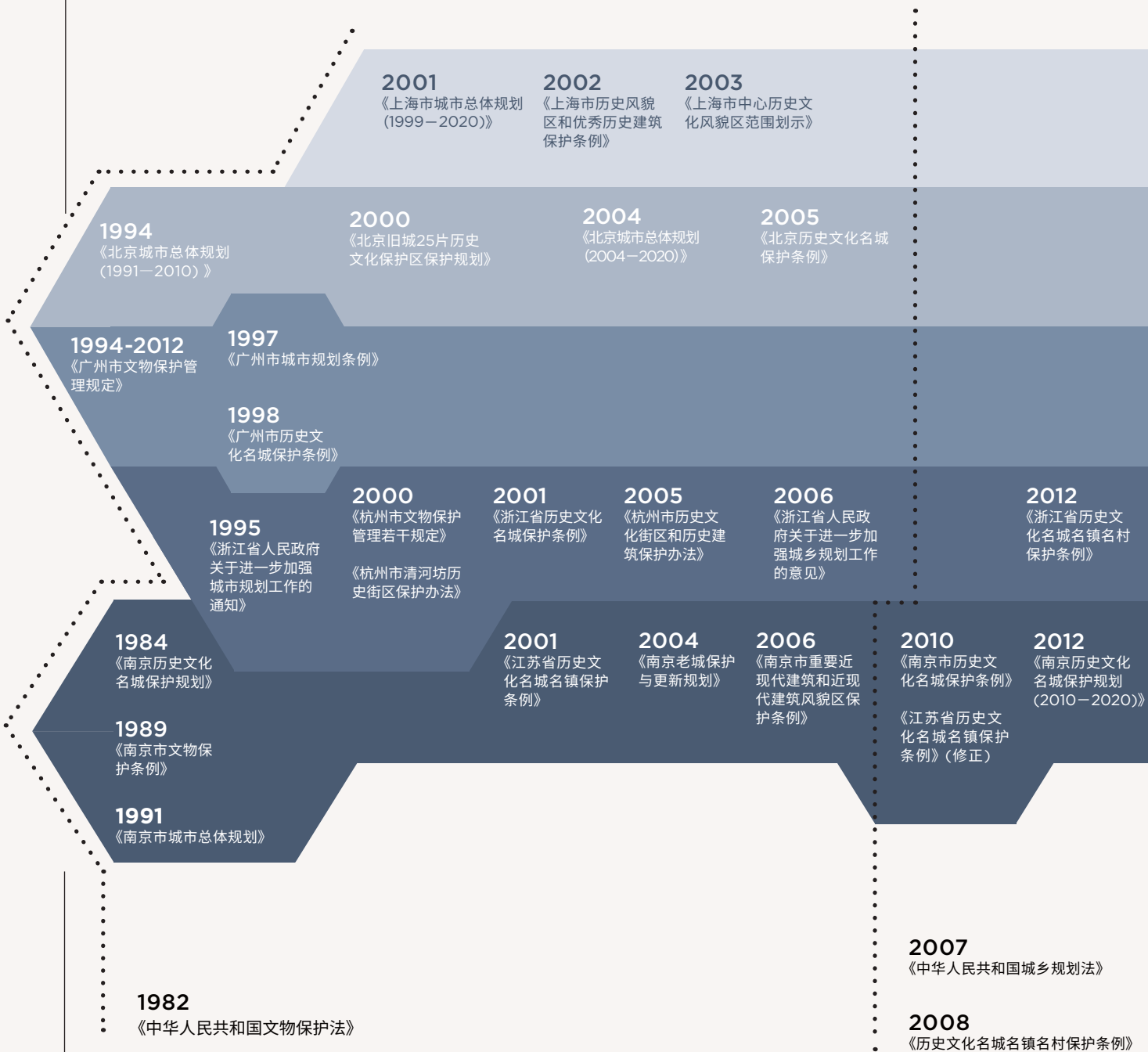


综合分析

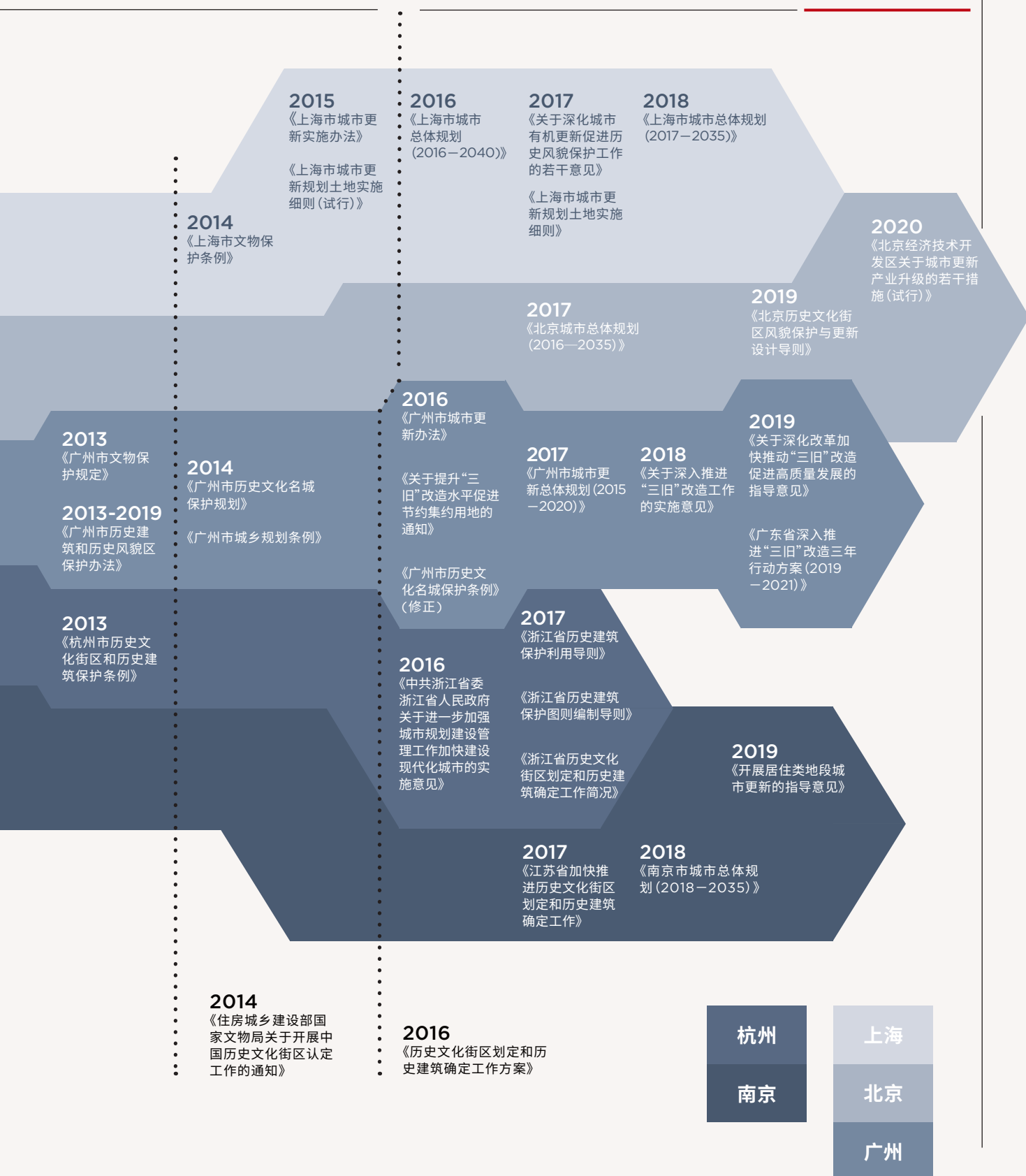


政策背景

重点城市历史文化街区
保护政策概况



综合分析



市场现状

中国历史文化街区现状分析



各省、自治区及直辖市历史文化

图例 街区个数



综合分析



来源 住建部、各省及直辖市公开资料

注：关于以上历史文化街区数量统计，上海为市级历史文化风貌区、天津包含省级历史文化街区和历史文化特色风貌片区、重庆包含（直辖）市级历史文化街区和传统风貌区。

历史文化街区规模与分布

全国各地对历史文化街区评定标准并不统一，且进展程度差异较大。住建部于2016年公布了《历史文化街区划定和历史建筑确定工作方案》，计划用五年左右时间，到2020年末全面完成历史文化街区划定和历史建筑确定工作。

截至2020年中，全国已划定历史文化街区近900处，确定历史建筑约2.5万处。除港澳台之外，所有省份及直辖市均分批次公布了所辖地历史文化街区。其中，国家级历史文化街区包含有2015年

国家住房城乡建设部、国家文物局公布的首批30片区域，其中以江苏省最多，有5片街区入围。而其余则为省级或直辖市级历史文化街区，其中浙江在全国各省市中数量最多，已划定111片省级历史文化街区。

在城市一级中，上海与北京的历史文化街区数量最多，分别有44及43片，其中又分别有1片及3片同时列为国家级历史文化街区。

北京老城区历史文化街区共33片，占比77%；上海郊区的历史文化街区占比更高，中心城区历史文化街区占比仅有27%，共12片。

在历史文化街区数量较多的省份中，广东约有70%集中于广州和佛山；而江苏和浙江省内各城市分布则更为平均，南京和杭州占比均不到20%。



历史文化街区类型

历史街区分类有多种形式,既可通过街区规模、街巷肌理、建筑风貌等指标来划分;也可通过街区功能、建筑性质等指标综合考量。

在实际操作中,考虑到街区通常具有相当规模,除成片历史建筑,也包含其他多种形态的建筑类型,单一功能的历史文化街区已经极为少见,更多是以一种或两种功能为主导,同时包含了更为多样的业态功能作为辅助,最终向复合型街区发展。

本研究以街区更新特征及核心业态功能为依据,将历史文化街区划分为商业复合型、居住复合型及产业复合型三类。

不同类型的历史文化街区在城市的空间分布上通常相互交错,但从各类型占比来看,自古以来由于居住型物业在整体物业市场的占比较大,在现存的历史文化街区中居住复合型历史街

区亦是保存数量最多的一类。举例来看,在上海公布的44片历史文化风貌区中,居住复合型街区占比最高,达78%,主要由于上海大多数历史文化风貌区位于市郊区域,保留了较为传统的老街巷弄和传统江南水乡的民居建筑风格。

考虑到历史建筑保护,历史文化街区更新主要由政府组织引导,由政府规划部门首先甄别具有历史保护价值的街区或建筑等对象,通过编制保护规划,利用法律形式为历史文化街区保护提供法理依据。

在接下来的更新、保护、开发过程中,政府、社会资本及所在社区参与程度时有不同。

通常而言,政府在文化、文物保护要求较高的街区主导程度也较高,从而实现文化传承及一定程度的纪念教育意义。目前在商业复合型及产业复合

型街区更新中则越来越多见到社会资本参与,通过引入更多功能,结合现代元素,为街区增加活力。

居住复合型街区更新,除政府投入财政资金加以改造修缮,近年也不乏社区群众积极参与的案例,使街区生活品质和氛围均得以提升。

历史文化街区本身往往与所在城市或地区的历史文化价值相互交织联系,对城市或地区的形成和发展极具意义。

虽然对于不同类型的历史文化街区更新,社会资本参与程度各有不同,但在城市更新的过程中,对于街区及历史建筑的保护仍旧是不可动摇的基础。

历史文化街区主要类型

	商业复合型	产业复合型	居住复合型
主要特征	以商业或旅游作为主要功能，人流密度高，公共开放性强。历史遗迹受到一定破坏，需要加以改造以恢复传统风貌。	多位于城市核心地段，涉及旧工业区及工业遗产，由街区内原有厂房、闲置地块等改造、建造而来，通过产业腾挪更替实现升级。	以居住为主，保留一定历史文化遗迹，但需要改造修复。
参与主体	· 社会资本为主 · 政府协助或合作	· 社会资本为主 · 政府协助或合作	· 政府主导 社区参与 · 社会资本视情况引入
业态功能	游客占比较高，商业零售及酒店设施丰富，此外也有部分居住功能。	将现代设计与开发理念融入传统街区更新，导入新兴产业及更多功能，具备可持续的盈利能力。	街区通常包含历史传统风格住宅、名人故居或异国风格历史建筑，出于成片历史建筑保护目的，居住仍是主要功能，沿街面及少量建筑用于商业目的。
挑战	· 产权分散； · 对租金收益追求容易导致商业同质化严重，地方传统特色面临挤压； · 历史建筑特点及周边街道空间难以达到现代商业要求	· 对开发主体要求较高，需要较强技术改造及后期运营能力； · 现有建筑可能涉及到产权、规划性质更改，周期较长； · 工业用地调整地价补偿高； · 长期工业生产或对环境构成不利影响，增加修复成本与不可控额外支出	· 人口混杂，产权、户籍、用地性质复杂； · 建筑老旧，提升居住体验需要较多资金投入，国有资本受限，社会资本参与不足，资金平衡难； · 部分商业性尝试可能招致居民反对
案例	· 上海新天地 · 上海南京东路179号街坊 · 成都远洋太古里 · 重庆十八梯 · 南京老门东 · 广州北京路 · 武汉天地 · 西安碑林	· 上海上生·新所 · 北京首钢工业区	· 上海建业里 · 上海田子坊

行业现况

历史文化街区及历史保护建筑领域的行业发展

在经历了房地产同质化放量增长之后，商业地产市场竞争日趋激烈，“主题化”成为业内普遍关注的焦点，体育地产、旅游地产、文化地产等主题地产应运而生，其中以历史文化为主题商业街区开始备受青睐。

历史文化商业街区，指的是在有一定历史文化底蕴和传统特色的区域或路段，注入“文化、休闲、创意”元素，将其活化改造成为具有国际性、文化性、时尚性的休闲购物娱乐场所。

历史文化商业街区使传统历史文化与现代文明得以融合，既体现本土传统文化，又展现现代时尚生活。其侧重文化脉络和历史传承，通常以所在区域的历史资源和元素为文化类型，划分各区域功能，以满足消费者的需要。

当前，历史文化街区行业发展有如下特点：

1 以历史建筑为空间载体，以文化积淀为内容驱动，由历史文化引领街区赋能

我国近代建筑文化产生于特定的历史环境，凝聚了早期建筑向现代化转型的优秀成果。随着人们认识的一步步深入，近代建筑文化逐渐成为当代新的传统文化。

政府和企业在进行规划建设时也开始关注这种文化带来的影响力，在开发经营商业街时，充分挖掘原有自然条件之外能对项目价值产生影响的历史、社会和文化基因，选择最能表现地域历史积淀的特定文化作为商业街的文化亮点，由历史文化引领街区赋能。

2 以特定人群为导向，打造新旧交融城市商业文化

一般来说，历史文化商业街区广泛受到年轻人的欢迎，他们有一定的经济能力，比较注重生活享受和文化品味，希望通过对未曾经历的传统或异域文化的怀旧，来追寻一种舒适的生活状态和精神状态。

为了满足特定人群的消费需求，成功的历史文化商业街区都会引入创新理念，在历史文化和现代商业结合的空间里采取新颖的商业营销模式，从体验式设计、商品陈列、活动举办等方面给予消费者不同的体验。

3 以丰富业态为支撑，共历消费与怀旧历程

以历史文化为特色的商业街区，在引入酒吧、艺术等国际时尚元素的同时，支持本土时尚创意力量集合发展，通过具有创意性的购物、餐饮、娱乐、休闲、体育、会展、旅游等场所，创造和传播时尚，引领时尚消费经营。成功地历史文化商业街区无一不是既有历史文化特色，又具现代时尚风采。这些集餐饮、商业、娱乐、文化为一体的时尚休闲步行街，已经逐渐成为浓缩城市人文精神和历史风采、引领时尚的现代城市客厅。

近年来，历史文化街区的更新成为我国许多城市更新和发展的重要工作，但在实践中，却遇到了各种阻力和问题，包括但不限于以下几点：

		解决方案
	历史街区过度“景点化”，商业过度“同质化” • 完全依赖历史街区的建筑外观与历史“打卡”，忽略了内容的因地制宜 • 业态低端、缺少文化底蕴，同质化现象突出	• 文化引领 • 业态升级
	历史街区建筑保护与功能活化的“矛盾化” • 城市发展的同时需要保护历史记忆、延续城市精神，但过分保守的历史建筑保护观念给建筑的再利用带来了困难 • 如何制定保护与活化相平衡的政策机制成为城市更新的当务之急	• 物质优化
	历史街区物质更新与内容更新的“失衡化” • 历史文化街区的更新需要从物质更新转化为产业、文化、社会的内容更新，在产业消费升级的当下，业态的转型升级是现存历史地段面临的重要难题 • 运营管理的成功，越来越成为成功的历史文化街区更新的必要条件	• 运营模式变革 • 可持续经营
	历史街区自带基因的“复杂化” • 历史区域产权关系复杂，往往存在各级政府直管公房、单位房产、私产、经租房等，不同的产权关系给整体开发利用带来了诸多的问题 • 历史文化街区的区域功能定位、产业结构与业态植入、基础设施状况与居住环境改善目标、主体利益格局等都是更新需要解决的前置问题	• 融资模式创新

历史文化街区的复杂性和时代性，决定其不能脱离自身特征和地域环境而独立存在。

只有以历史文化街区的基本特点为出发点，明确历史文化街区在所处城市环境中的价值地位和特色，将历史文化街区的景观特色、传统文脉与文化内涵嫁接到新的社会、经济基础之上，并深入

了解市场痛点再加以转化，才能使其获得新的发展动力，为城市历史文化资源的整合和各个历史文化街区的保护与开发奠定基础。

综上所述，历史文化街区是一座城市的缩影，是城市人民生活轨迹的记录。各方需要在明确历史文化街区的发展定位、其对于城市发展的作用与承担的功

能来展开改造与活化，过程中也需要平衡历史与现代的关系，平衡文化与商业的关系，更需要尊重居民主体的生活与民生诉求，在平衡众多要素的同时，形成各利益主题的共建共赢，进而实现历史文化街区的可持续性发展。

历史文化街区的

活化策略



规划及设计策略： 文化引领、业态升级、物质优化

历史文化街区的活化利用目前主要可概括为三种方式来进行

1. 文化引领

伴随生活水平的提升，国民对于文化精神的需求也在快速增长，每一座城市都有自己的文化与历史，历史文化街区的更新与活化利用是在更新中唤醒和传承每座城市独有的记忆，在这过程中文化正扮演着越来越重要的角色。

对于具有深厚历史文化底蕴的城市，文化引领的城市更新可以说正当其时，文化的价值来源于人与人情感的共鸣。这些年来，可以看到许多城市更新项目以旧有的资源为基础，通过文化元素的放大加持而速度成为网红打卡点，以文化为导向来推动城市更新，通过文化更新产品来吸引年轻人的创意与创新集聚，给过往依赖以房地产开发为导向的更新模式开辟了一个新思路。历史文化街区的更新将不仅仅具有房地产的投资价值，还可以产生话题进而转换为流量。可以看到，以文化为导向的城市建设和更新，正成为全球先进城市的发展趋势与共识。

以文化为导向的城市更新，很多都是在保持城市整体风貌特色的前提下挖掘项目中的文化与资源特质。在国内，通过“文化引领”来进行更新的历史街区案例，典型的有：成都太古里、南京老门东、重庆十八梯、西安永兴坊、广州北京路。



成都远洋太古里

“快耍慢活”的商业与文化共融典范



太古里，成都继‘锦里’与‘宽窄巷子’后的第三张城市名片。快里 - 成都自古蜀以来延续的灿烂繁华，慢里 - 成都人融入骨血的慢调生活。广东会馆作为活动空间，上演着历史古建与国际时尚的活动碰撞。



由太古地产和远洋集团携手开发，以传统川式建筑手法打造的成都首个开放式、低密度商业街区。项目坐落于成都春熙路核心商圈，直连地铁2号及3号线“春熙路”站，享有优越的交通和人流优势，毗邻千年古刹“大慈寺”，新旧对视、现代和历史交融。项目商业规模约11.4万平方米商业楼层自地下一层至地上局部三层，包含六栋历史保留建筑。除商业以外，项目还设置有博舍酒店、酒店式服务公寓及写字楼功能。

历史文化街区的活化策略



更新背景

成都大慈寺片区在过去一千多年原本是蓉城的繁华中心，但周边房屋年代悠久，建筑老化、基础设施陈旧，与毗邻的城市商业核心春熙路的现代与繁华日益不协调，因此大慈寺历史文化片区从2002年被纳入政府的改造范围。因其重要的历史、文化及地理意义，成都市政府对该项目的招商引资耗时5-6年时间，以重塑成都市中心为目标，将大慈寺片区更新升级为继宽窄巷子、锦里之后的第三张成都名片。

在以上更新大背景下，远洋太古里所面临的挑战十分艰巨。如何延续历史建筑的文化意义，同时满足现代商业需求，与春熙路大型商业相辅相成？如何释放成都的城市性格，继承发扬城市的传统和特质？如何平衡当下政府“以人为本，保护文化，提倡可持续发展”的社会发展理念与商业投资经营价值，以及本地因素的整合与落地执行的关系？这些都是项目团队需要重点思考与解决的问题。

活化策略

文化-川西文化时尚新解

1. 传统建筑文化的传承与突破

项目紧邻千年大慈寺，位于传统历史保护街区，自带地方文化特色的同时，也对街区的设计和建造带来了局限。

街区建筑不仅需承继当地文化特色，也需满足高品质商业的需求。在对街区进行设计和建造过程中，项目团队尤其注重对于地方文化符号的运用。川西民清建筑的传统形式逐一表现在项目的建筑体量、布局方式、立面风貌、色彩、质感和纹理上，川西建筑风格的青瓦坡屋顶和格栅成为此历史地段独特的建筑风貌。当地传统建筑风格的承续与古老历史建筑的保留，尊重了成都人的地域情感。

而最大的突破来自于对立面采取玻璃钢构的形式，形成通透的建筑立面效果，大大适应现代商业元素，打破对于街区过于仿古氛围的营造，使建筑兼具传统与现代的特征。古典与时尚的融合，成为远洋太古里特有的气质。

2. 城市肌理和旧有街巷的保护与重塑

项目的规划从保护旧有街巷的角度出发，将东西糠市街、笔帖式街、马家巷等旧有路网悉数保留，旧有街巷也与新的街巷相互穿插渗透。通过新旧叠加，历史的道路肌理有了清晰的识别性、并

与非物质文化遗产相结合，最后发展出如今延续历史街巷纹理随弯就弯，更富有活力的新肌理。

此外，项目周边原有的道路、住宅及底商亟待升级，与项目的档次、品质和城市中心的定位难以匹配，整体的不和谐势必会影响项目的招商和运营，因此项目团队对周边道路和建筑立面进行统一的整治和改造，在保留原本成都老街市井风貌的前提下，使项目与周围片区最大程度避免脱节和断层，以形成和谐的整体。

内容-世界潮流流量担当

1. 全球消费文化导入

如果说从物质空间的设计营造上来看，远洋太古里兼具本土与全球特征；那么，在物质空间之中进行的商业活动，太古里则展现出更多的全球消费文化。

从远洋太古里的内部经营业态来看，其业态定位为引领时代潮流的国际一流品牌旗舰店。远洋太古里商业街区共有约300个品牌，以零售业为主，汇集了GUCCI、HERMÈS、CARTIER等国际一线奢侈品牌。餐饮业态引入了MUJI“世界旗舰店”、中国第三家星巴克“黑围裙”咖啡大师店以及米其林星级餐厅正斗、鼎泰丰等品牌。生活休闲娱乐引入了包括方所、百丽宫影院等首次进入成都的品牌。为保证商业街区的统一性，开发商对入驻商家的选择有特定的策略和门槛，以形成顶级品牌和商业新贵齐聚的局面。

2. 成都商业流量担当

此外，开发商联合进驻商家在远洋太古里不定期举办各种主题活动，以艺术展演、时尚发布为主，也成为品牌POP-UP最青睐的场地，比如CHANEL街机游戏厅“COCO GAME CENTER”，MARNI限时空间“MARNI X MARKET CAFE”，LOUIS VUITTON“TIME CAPSULE”展览……都曾引爆

全城，吸引了各路潮流人士，成为成都当之无愧的“潮流圣地”、“流量担当”，“太古里街拍”更有火出国门之势。

远洋太古里一方面通过活动提升了项目知名度，另一方面也借助活动丰富了街区文化，为消费者营造一种更加多元浪漫的空间氛围。开发商通过精心设计和营造物质空间，将全球化的消费文化引入物质空间的打造之中。

空间-双主动线打造成都生活态度

1. 快里与慢里的由来与规划

远洋太古里设计的两条主动线，快里与慢里，其实就是对于成都城市性格的深度解析。纱帽街东侧和东西/南北向的主要商业步行街是汇聚大量全球化奢侈品牌和潮流品牌的“快里”，体现了成都自古蜀以来延续的灿烂繁华，是国际大都会的时尚潮流动脉；而“慢里”则是围绕着大慈寺精心打造的慢生活里巷，以成都人钟爱的慢调生活为主题，这里是市民散步、品味美食、闲话生活和艺术表演的场所，是城市市民空间不可分割的一部分。

2.6 保留建筑的综合利用

项目中的历史建筑不可移动和改造，在一定程度上制约了商业的连续性和整体性，项目团队在最大程度保留原有建筑的材料、色彩及构造体系等的基础上，采用国际最新的保护复原体系，融入更多文化创意和对建筑保护的新理解，根据各自不同的建筑风格量身定制未来用途：

- **广东会馆**：曾是广东同乡的聚会场所，从开业至今一直作为重要的活动与展览场地，各种时尚、艺术、先锋、奢华展会与表演在这里陆续上演，具有很强的市场宣传力。
- **欣庐**：曾是一套三合院民宅，现作为宝玑、宝珀和欧米茄名表精品店，是世界名表的展示窗口。
- **马家巷禅院**：彰显西方教会特点的THE ABBAYE比利时餐厅入驻历经

百年风雨的东方禅院，开辟出别具一格的餐饮场所。

• **高宅**：经由王亥设计，引入美食酒廊的创新概念，打造出保留历史建筑魅力的现代复合功能空间。

• **章华里7、8号院**：原为大慈寺东禅堂桑园，现属于博舍酒店，打造出以大慈寺素斋为灵感、富有东方美学的谧寻茶室。

• **笔帖式街15号院**：原为清代官署所在地，如今是融入清代庭院元素的博舍酒店入口大堂。

远洋太古里对保留建筑的修缮利用不仅最大限度延续了它们的历史文化价值，也赋予了多样的现代化功能，激活了生命力。同时，将历史建筑与项目主要动线结合起来，作为人们共享的地标和连接整个街区的纽带。

项目小结

文化传承，是塑造项目片区的关键词。整体空间设计采用了以现代诠释传统的设计理念，以川西建筑文化为基底，

将成都的文化精神注入建筑群落之中，结合传统格局注入现代元素，形成低密度的创意文化商业街区和开放空间。

快慢呼应，是商业开发布局上的重要策略。在理解了成都这座城市以及成都人消费生活习惯的基础上，快里、慢里的消费场景打造契合成都人的生活步调，通过高品质的零售商业和主题活动将全球消费文化以“快耍慢活”的布局方式导入，充分迎合了成都人的悠闲生活态度，又满足了成都人对高品质、高品位消费的追求。

远洋太古里项目成功利用历史街区改造推动城市发展，提升片区的空间品质，借助地方文化的再造来完成一次城市的“有机更新”，将历史空间升级为城市历史文化展示的舞台。并与一街之隔的IFS联动形成新的商圈组合，在共同商业影响力的带动下，改变春熙路商圈格局，使春熙路商圈东移，最终完成了城市中心的变革。



南京老门东

六朝古都文化名城历史街区



南京老城南历史积淀与文化还原。



南京老门东位于南京市市级夫子庙商圈，紧邻地铁三号线武定门站，区位优势、交通便利，是南京5A级景区夫子庙的重要组成部分。总占地面积约70万平方米，依托老城南文化与历史建筑，复建传统中式建筑，打造历史文化商业旅游街区。门东地区因位于中华门以东得名，北起长乐路，南抵明城墙，西沿内秦淮河，东接江宁路，该地区是南京目前仅存的大体量、整体保护较好的历史风貌区，是南京历史文化之根，也是最能代表南京历史文化的地区之一。

更新背景

老门东自古以来历史遗存丰富，文化层叠，蕴藉着南京古城之精华。2010年，市委、市政府提出“整体保护、有机更新；政府主导、慎用市场”十六字城南老城区保护方针，根据“整体规划，分类分片实施”的原则对老城南门东地区进行规划以实施。建成后的门东历史街区总建筑面积约24.5万平方米（其中地上建筑面积约11.5万平方米，地下建筑面积约7.7万平方米，道路及景观建设面积约5.5万平方米），保留省级文保单位单位一处（蒋寿山故居，约1170平方米）；保留历史建筑34处，约9427.81平方米。

活化策略

文化-唤醒金陵名园记忆

门东历史街区整体风貌初步形成，街巷肌理得以恢复，配套设施逐步完善。如今的门东，既修缮了省文保单位沈万三故居、蒋寿山故居，傅善祥故居、上江考棚等重要历史文化点，又复建了



骏惠书屋、问渠茶馆等代表秦淮市井文化特色的古建筑，还在三条营、边营等街巷，修复、修建了一批极具特色的古民居院落群，同时恢复原有的青石板、青砖路。在即将开放的门东二期项目里，将复原开放有“金陵名园扛鼎之作”称号的芥子园，以及对位于街区东侧的周处读书台进行环境整治。届时，门东街区将成为具有“南京记忆”内涵的旅游目的地。

内容-文艺、文创充实街区肌理

街区以“保护历史文化街区、打造文化创意基地、凸显历史文化内涵、实现功能定位转换”要求为指导，在保护传承好文化原真性同时，充分凸显文化展示、艺术创作、旅游观光、休闲体验等功能。业态分为民居酒店、精致餐饮、精品零售、休闲娱乐、艺文展演、民俗工艺、设计师工作室等几大类别。未来将蜕变成为南京国民休闲基地、民俗体验基地、文创企业交流基地。让年轻人品味时尚、让长者体验怀旧、让游客感知金陵。

街区在商业规划及招商过程中注重地域性、传统性、时尚性、娱乐性及功能性商业之间的相互影响与相互支撑，其中有国内知名书法大师云集的“一院两馆”；表演类的“金陵戏坊”、“越剧

团”、“德云社”；民国主题特色餐厅“民国红公馆”；老字号汇聚的“南京味道小吃街”、“老字号博物馆”；金陵市井文化代表的“问柳菜馆”、“问渠茶馆”；民居改造典范“花迹酒店”；紫砂艺术馆“天放楼”；休闲娱乐的“丽池宫”、“银兴菲林影城”；“先锋书店”、“VVGJOY好样众乐乐”、以及“好一朵茉莉花”、“躲好时光”、“城南旧影”等各具地方特色的文创店，给来到门东街区的游客留下了深刻印象。

空间-秦淮古城与文化活动交相辉映

老门东街区先后组织了“门东大师荟·大师汇门东”、“来门东·迎新年”跨年晚会、第27-31届秦淮灯会灯展等一批有影响力、有引爆点的主题活动；累计组织各类商业及公益活动近200场，各类文化展览百余次，将街区提升成为南京城市品牌的文化名片。

项目小结

老门东是南京为数不多的，集城市肌理还原、文化传承创新、传统商业复原于一体的成功历史文化街区项目淋漓尽致地还原历史、文化与商业，它的成功也给南京城市更多的项目做了示范。



重庆十八梯传统风貌区 - 重庆母城文化名片



以“十八”为名的特色IP内容，“七街六巷”的街区游览空间，高差跌落的川渝特色空间结构。



十八梯位于重庆母城渝中区较场口片区，距离解放碑约十分钟路程，是连接渝上半城与下半城的重要纽带。始建于宋代，繁荣于明清，是重庆“最古老”的城市街区之一，作为重庆“母城”文化的重要载体，从兴起—发展—没落，见证了重庆800年的风起云涌，十八梯已成为老重庆挥之不去的城市回忆。

杭州新天地集团于2016年年底开始对十八梯传统风貌区进行活化打造。项目占地约88亩，总建筑面积约17万平方米，其中地上商业建筑面积约8万平方米。

活化策略

文化-折射老重庆风貌

十八梯起源于明朝，当时该区域内有一口水井为附近居民提供日常饮水，该水井距离这些居民的住处正好十八级石梯，“十八梯”因而得名。作为重庆传统老城居住区，十八梯自明清成型以来就是“山城”重庆最具代表性的城市生活风貌区，也是

府衙文化、开埠文化、会馆文化、码头文化、陪都文化等“母城”文化的发源地。十八梯片区内拥有多幢有历史价值的旧建筑和大量反映重庆风貌的民居、吊脚楼，其独特的山地地形也深刻体现出老重庆的地域特色。

项目通过深度挖掘十八梯历史文化脉络，提出以“老重庆”文化为脉络，以“真山城”建筑为基础，以“新体验”业态为引擎的整体打造理念。项目整体景观按照山城意象重建恢复，同时建设十八梯博物馆，以重塑十八梯的城市文化名片。

内容-发展全景体验中心

十八梯传统风貌区根据其资源及地形条件，结合业态布局规划传统文化体验区、国潮文化体验区、国际交流中心、生活方式中心四大功能区。整体业态引入非遗文化展示、演绎表演秀场、创意潮流零售、特色主题餐饮、音乐餐酒吧、特色伴手礼等多元体验性业态，并通过夜间灯光、主题活动等，引领打造重庆夜间消费新空

间。项目更创新打造“十八件”、“十八味”、“十八景”项目特色IP产品内容组合。十八件为精选18类重庆特色非遗类产品或绿色生态农副产品；十八味为精选18种重庆主城及各区县大众公认的名小吃或特色餐饮；十八景为18个以十八梯历史文化为基础，以巴渝文化为线索打造的参观游览核心景点，实现“文化+旅游”、“文化+创意”、“文化+跨界”的全景体验中心。

空间-七街六巷还原巴渝风情

十八梯传统风貌区在城市更新打造中充分保留原始地形与建筑风貌，最大限度地还原十八梯的历史风貌。保留原始街巷尺度，深度挖掘项目文化故事，在各个功能空间生长出新的故事线索，力求让游览者深度感受十八梯的城市印记。

项目整体规划“七街六巷”的街区游览空间，突出利用高差跌落的空间结构，用以表现巴渝特色的吊脚楼以及十八梯特有的跌落屋顶景观。在步行系统交叉点设计主题景观节点，配以地块相应的历史文脉故事，打造创意文化氛围。同时，项目还注重对历史上存在过的细小街区尺度进行恢复与串联，以创造更多的街区展示，充分打开街区空间，创造多界面的休闲空间体验。

项目小结

十八梯传统风貌区项目的打造，是重庆重视历史文化街区更新保护的重要表现，其对重庆城市老旧区域活化升级、两江四岸整体风貌提升具有标杆意义。作为重庆“母城”文化名片，十八梯传统风貌区在建筑风貌保护、轨道交通联动、文化业态植入等方面亮点突出。十八梯传统风貌区的成功打造将对庞大的赴渝旅游客群以及本地都市休闲客群起到重要的消费转化作用，在重庆加速构建国际消费中心城市的背景下，十八梯传统风貌区将提升重庆城市旅游能级，进一步扩大城市文旅影响力和吸引力。



西安永興坊

美食非遗文化为核心的人文历史街区

66

舌尖上的陕西，它更像是一个“扁担”：一端挑着经济、文化、农业、旅游等产业的发展，一端挑着中国文化、三秦民俗、陕西故事的传承。



永興坊位于西安市新城区东新街中山门里，东临顺城巷，是唐代一百零八坊之一，也是昔日的魏征府邸。为了完善顺城巷的历史风貌、彰显古城的历史文化底蕴，西安在旧址基础上建造了永興坊，用15亩的空间容量展现了陕西11个地市、107个区县的百余种非遗美食和人文特产。项目于2014年12月30日正式对外开街。

活化策略

文化-重塑三秦文化符号

坐落明城墙下、毗邻顺城巷边，同时作为唐代108坊之一和名相魏征府邸遗址所在地，西安永興坊融合魏征历史墙、方言文化墙、八大怪街景、陕西省首个

非遗美食博物馆等人文景观，配合手工民俗技艺表演、民间食品加工作坊等可感可触的实景，徜徉其间，品尝美食和追忆乡愁，品味浓郁的“三秦文化”。

内容-以“食”为特色发展网红IP

西安永興坊以食为魂，聚拢“舌尖上的陕西”：街区分为关中、陕南、陕北三个区块，各区分别有关中楼、陕南楼、陕北楼三个主力店，包含魏征家宴、关中民俗席面、陕西非遗宴等特色餐饮在内，为不同层次不同类型的消费者提供了多样化、个性化的消费选择，并成功推出“摔碗酒”“毛笔酥”等网红IP。

在创新发展与现代商业模式的融合上，永興坊亦未停止探索的步伐。项目整合线上线下资源，开通永興坊线上微商城，包括长安卤猪蹄、礼泉豆腐干等品牌化产品及肉夹馍、擀面皮、羊肉泡等陕西特色美食及陕西各地市地理标志土特产等均有销售。同时，针对非遗文化的体验，通过5G信号把“非遗讲堂”搬至线上，开展各类视频直播，

并在喜马拉雅开通“尝美食、听故事”栏目，从而满足让游客线上观看非遗表演、听美食故事、感知陕西民俗的需求。

空间-营造历史生活气息

永興坊按规划建设仿古“坊、肆”建筑群，包含牌楼、休闲绿化广场、内街及外墙仿古装饰等，形成古里坊式布局，展示古长安城的街坊式形态和历史生活气息和民俗生活空间，在空间上围绕传承历史、彰显人文，进出有序、错落有致、动静分离等着重打造，实现与古城墙历史景观系统的高度和谐。

项目小结

在永興坊，可以犒劳味蕾，感知文化民俗，欣赏具有老陕味、文化味的演艺，加深人们对陕西传统文化的认知、喜爱和敬畏。如今，永興坊早已不仅仅是一个主打美食的历史街区，它更像是一个“扁担”：一端挑着经济、文化、农业、旅游等产业的发展，一端挑着中国文化、三秦民俗、陕西故事的传承。



广州北京路

湾区千年商都，岭南活力商街



2000多年从未偏移从未断代的
城市中轴，凝聚岭南文化强大精
神内核，带领湾区文化出战世界
舞台。



广州北京路位于广州市越秀区，地处广州市中心，是广州城建起始地，也是广州历史上最繁华的商业集散地。北京路北起广卫路，南到沿江中路，全长1450多米，发展至今更以此为轴向两侧伸展，形成了北至越华路，南至天字码头，西至起义路、教育路、解放路，东至文德路的方形格局，规划范围达1.7平方公里。

北京路地区在2000多年的历史洗礼中，以文化底蕴之深厚、历史建筑之多元、非遗岭南文化之多彩，成为广州天然

的历史人文博物馆，同时也是广州知名景点与全国十大传统文化商业街区之一。

广州北京路名闻遐迩，但商业发展现状却无序且杂乱，北京路应如何更新商业格局，以配其名？在1.7平方公里的广阔范围内，仍留有众多未活化空间的北京路，如何激活整体商业活力？在历史资源集聚，但仍尚未实现其与文旅商业的融合，迸发新机的北京路，如何活用其独特的历史文化气质，打造传统文化商业街

历史文化街区的活化策略



的典范?北京路产权复杂,私有与公有产权交杂,如何解决业态规划和更新?在坐拥极高历史地位,却集聚众多低端冗余品牌的乱状下,如何再次跟上城市发展步伐,再创辉煌?以上这些,都成为了这个项目着力更新的重点思考方向。

活化策略

文化-传承岭南非遗千年商都

北京路拥有全国重点文保单位4处、省级文保单位5处、市级文保单位6处、非

遗项目35个,老字号52家,文物资源密度之高为全国罕见。为此,项目团队提出充分利用历史遗址、文物建筑打造超级文化IP的总体策略,多维度更深入诠释北京路千年来独特且优越的文化内涵。

1.文物遗址中,北京路以拥有11层路面的千年古道最具标志性及震撼感。为凸显北京路的历史厚重感,展示千年商街的特征,在历史遗址“展陈”的基础上,通过仿古地砖实现复古场景化打造。千年古道的改造按汉代(南越)-唐代-南汉-北宋-宋元-明代-清末的顺序,每朝代一段,在各段配以铜牌和文字标识。而样式将结合考古成果还原各个朝代北京路的地砖形制和铺装工艺,如唐代后期的地砖,以青灰砖东西向平铺、每隔2.47米用两排东西向侧砖间隔,地砖多为长34厘米、宽16厘米,力求重塑场景的真实感,增强科教意义与文化记忆的传达。

2.在超级IP的集合里,项目团队还结合千年古刹大佛寺、越南皇宫等历史遗迹、文物建筑作为背景铺垫,以北京路文化IP为核心,衍生出“文化创意零售”、“数字化结合”及“主题活动引入”等表现方式。在千年古刹大佛寺区打造传统文化体验区,依托超级IP衍生国潮跨界文创零售,引入故宫文创IP“迷你紫禁城”文创旗舰店以及广州本土文创设计;数字化结合上,利用历史故事等,创作数字化泛娱乐体验,结合巨幕LED及裸眼3D技术,演绎岭南历史故事的风采;主题活动开展上,引入国际爆款IP大秀,联动粤港澳大湾区文化,发展文化IP产业链。

3.以非遗精髓为基础,用现代商业演绎的方式,打造传统文化的展示体验平台,为北京路注入独特的岭南商业气息——设置包含展览、制作展示、互动体验的广彩、粤绣、粤菜等非遗文化展示馆,如粤菜博物馆;开展大型沉浸式活动及体验,如迎春花市、广府庙会、粤剧体验等,通过互动式的文化活动,实现人与场的互

动;引入老字号概念店,陈李济中医馆(陈李济品牌创于明朝1600年)、陶陶居概念馆等,增添新的功能板块及新活力;同时保留传统美食体验,如致美斋(老字号)、太平馆(广州第一家西餐厅)、赞记联创等,打造“食在广州”的记忆点。

内容-多元经济引爆流量

北京路实现从单一化向多元化内容发展,注入“主街经济”、“后街经济”、“夜色经济”、“楼上经济”等新经济形态,引爆流量。

主街经济:北京路过往业态单一,以中低端零售为主,落位杂乱。项目团队着重针对主街经济,升级零售概念,通过把握年轻消费群体追求新鲜事物、打卡猎奇、喜爱时尚潮流的新消费需求,革新档次及品牌,以实现释放年轻消费群体消费力的目标。引入新零售趋势下具备热度的国际科技数码等零售业态,如全国最大NBA旗舰店、广州最大华为全场景智慧生活体验店、KKV网红生活馆旗舰店、WOW COLOR国货彩妆集合店等,定调北京路也可以潮玩的形象;此外,引入国际知名潮牌/国潮零售、买手店、设计师店,吸引潮人集聚;同时利用首店、旗舰店、智慧门店、跨界大众门店等主力店,如北京文投与越秀区合作的“朕的福沔”旗舰店等,打造街区记忆点,提升北京路消费档次。

后街经济:与现代化主街交相辉映,集聚城市原生味道的城市后街更能展示城市气质并成为多元场景、创新经济的发源地,对此项目团队提出“一街一主题、一段一特色”的理念,为北京路的背街里巷制定不同的发展主题,打造“缤纷后街群”,激活片区活力:如为李白巷定位最精致的休闲慢活街巷,通过24小时书店、亲子体验、休闲餐饮等打造闲适氛围;为白沙居定位最具

先锋智慧的时尚潮流街巷,通过落位设计师店、小众品牌店、买手店、智慧餐饮店等,吸引城中潮人、大湾区KOL及本地设计师集聚。

夜色经济:以“千城千面”的概念打造北京路夜色经济,引入“变夜经济为夜生活”的理念,结合北京路夜间美食消费的基础,全面升级夜间消费体验及服务,同时引入夜间互动场景,打造夜间经济新的生活方式和消费模式。北京路在骑楼里面作投影,窗帘为投影背景,演绎一场广州东山少爷与西关小姐动人爱情故事的骑楼舞台剧,为夜经济增加观赏体验环节。以北京路主街的骑楼为底色,打造千树银花、天字码头等灯光夜景,点亮夜色。可互动的路面灯带,以及巨型LED曲面屏,为游人提供了夜间生活独有的互动体验。

楼上经济:结合骑楼载体的多层特征,释放楼上空间,将原来空置或堆放杂物的二楼空间、户外阳台及天台空间释放,打造休闲观光露台,带动优质业态“上楼”,让市民游客可以一览千年古道的盛况,以全新的视角打卡,增加气氛闲适的餐饮业态,诠释街区氛围。

空间-激活骑楼背巷开辟第五立面

北京路在空间上实现全面升级,在公共空间、骑楼独栋、第五立面、主街与背巷布局上一一挖掘其空间特色,激发空间独有活力。

1.公共空间上,北京路引入具有震撼感的视觉装置以及演绎岭南文化的光影效果,为街区连接大众提供了新的可能。运用8K超高清技术,新大新建成全国最大的户外裸眼3D屏幕,结合北京路北段骑楼光影舞台剧和省财厅整体灯光墙,打造一部古今辉映的灯光秀。同时运用水雾成像等技术打造街头小景,提升街区互动体验感。

2.关于骑楼特色建筑碎片化、老旧化的问题,结合“与古为新,一栋一策”精细化修复的原则,项目团队针对不同业态不同品牌的外饰要求,对骑楼进行了定制化设计,同时统一更新。北京路对376栋骑楼建筑共8840平方米主街建筑立面进行修复,实现建筑外立面风格整体连贯、骑楼风韵迭代再现,结合品牌特色,打造开放式的“岭南建筑博物馆”、民国建筑活化石。

3.屋顶作为建筑的“第五立面”往往蕴含着创意无限和风情万种,将第五立面与

建筑前后左右四个立面及街区设置有机集合,彰显建筑更多的特色与个性。项目团队通过改造近3000平方米的第五立面,以空中花园(屋顶绿化)、休闲外摆、观景平台等形式,与九曲花街(可移动花池)、迭迭花影(窗台绿化)等呼应,共同彰显广州“花城”魅力。

4.北京路拥有大量各具特色但未被盘活的背巷,项目团队为体现“共享街道”理念,推动主街提升与南扩串联背街里巷形成“十字星街”+“缤纷后街群”的总体空间框架。以北京路上四大主路口为“十字星街”,以其为“面”,对十字星街楼口的关键楼宇进行提升,成为北京路的形象定位。通过主街带动背巷子、主街与背巷共同带动片区升级的策略,联动特色鲜明的背巷经济,构建“点、线、面”的商业发展关系。

智慧示范引领

1.在数字时代,北京路率将各类5G智慧应用投入于步行街的管理服务,探索实行“最智慧”的街区管理,提升商户的经营满意度和消费者的游购体验度。北京路全面布局数字新基建,推进智慧灯杆、超高清摄像头、智能交互屏幕等建设,设立一站式北京路智慧服务综合平台,强化街区安全、环卫、客流等实时监控。同时先后完成步行街无线网络和5G基站建设,成为全国首个5G网络全覆盖商业步行街。推进无人售货车、无人清扫机、防疫案件巡查车、智能垃圾桶等5G智慧应用落地,提升街区智慧化服务水平。

2.在数字化商业方面,结合智能商业应用及智慧服务,以最现代的方式升级最古老的街区。推广机器人送餐、智能零售、沉浸式智能娱乐系统商业应用,运用云计算、大数据、人工智能等黑科技,进一步开通无感停车、刷脸支付、AI全息机器人等智能化服务。建成北京路VR全景地图,利用消费大数据推出潮流购物、文化打卡、网红爆品等子系列地图,为游客和市民提供直观便利、舒适智能的消费体验。





产业势能聚变

北京路为首批国家级文化产业示范园区，为增加北京路商业生态的丰富度，形成不同业态间的碰撞融合与联动突破，推动北京路商业进一步延展。项目团队为北京路注入多层次产业，以设计文创、动漫产业、教育产业、科技孵化等方向，形成独特的产业聚集区。

1. 结合楼上经济，注入高质量产业办公工作室，引入如WeWork、TIMETABLE等优质共享办公平台，为产业提供载体；设置创新创业产业孵化及成果展示平台，联动楼下商业推动技术转化，为动

漫、电竞、科技产业提供商业展示平台；发展精品酒店、特色主题民宿等居住服务业态，延展北京路的商务配套及文旅居住功能。

2. 教育方面，则通过改造北京路上的广州市青年文化宫，打造集粤港澳大湾区青年家园、青年公益直播间、青年文创集市等多个特色空间于一体的新时代青年文化地标，推动教育板块发展。

项目小结

广州北京路作为南中国历史文化及广州千年商都的名片，将以“湾区千年商都

岭南活力商街”的商业定位，融合“老城脉新活力，老品牌新热度，老建筑新体验”的升级理念，以“最广府”、“最岭南”、“最时尚”、“最国际”的发展方向，重构北京路升级路径，迸发新的生机，打造粤港澳大湾区最值得推荐的文商旅目的地，演绎传统文化街区与新时代商业风潮融合的商业标杆。

2. 业态升级

国内历史文化街区的更新起始于上世纪90年代,至今已有近三十年历史,在城市更新的过程中其主要目标之一就是

将部分已不再适应当下城市社会生活的功能进行重建和整治,是对建成区的城市空间形态和功能进行改善,是城市功能的升级换代,所以对于这些街区更新措施的实施,业态提

档升级是其最直观的操作方式,历史文化街区的业态复兴与提升是活化街区、提升社会效益、经济效益、文化效益的重要手段。

通过业态升级来进行更新的历史街区案例,典型的有:北京首钢园区、武汉天地与天津劝业场片区。

北京首钢工业区

工业遗存上崛起的新型城市综合创意空间



焕然新生的钢铁文化巨人,政府大力扶持的北京西部发展重地,冬奥组委办公地,融合现代工业风的文化产业、电竞产业、体育产业聚集地。



首钢集团始建于1919年,其主营钢铁业原所在工厂——石景山首钢厂区曾是中国最先进和钢铁产量最大的“高炉”,素有“十里钢城”之称,是我国工业发展史重要代表,也是重量级北京经济“名片”。为立足科学发展,出于迎接北京奥运、提升首都功能、建设国际化大都市等目标,首钢厂区自2005年起陆续优化外迁产能,2010年彻底停产搬迁,转型升级,踏上崭新的规划发展道路。在《北京城市总体规划(2016-2035)》中,占地8.63平方公里的首钢园区被定位为“传统工业绿色转型升级示范区、京西高端产业创新高地、后工业文化体育创意基地”。2019年颁布的《北京市商业服务设施空间布局规划》将新首钢地区列为五个区域级商业中心之一。

2019年北京市发布的“新首钢三年行动计划”提出:到2021年,以服务保障冬奥会为契机,高质量完成首钢北区、东南区建设任务;到2035年左右,努力建成具有全球示范意义的新时代首都城市复兴新地标。如今,首钢园区是北京最具开发潜力的区域,也是目前正在进行的国际城市最大的更新类项目。

活化策略

文化-传承首钢精神

如何继承与发扬首钢的精神与文化、赋予该项目再创造力与奇迹?后奥运时期,导入何种产业,使得该项目与CBD、金融街或中关村实现差异化?如何顺应北京发展成为国际化大都市的目标?以



历史文化街区的活化策略



上这些，都成为了这个项目着力更新的重点思考方向。

整个区域定位为“新首钢高端产业综合服务区”。在功能布局上，结合各个地块资源优势、工业遗产的创新型保护、交通条件等因素，提出“一轴一带五区”的发展布局理念：一轴即工业文化景观轴”，一带即“滨河生态低碳示范带”，五区即“高端产业核心商务区、工业遗产文化创意区、高端产业总部经济区、高端产业拓展区、产业综合配套区”。首钢百年工业文化遗存得到保护性开发，并在将来成为“新首钢”具有历史沉淀的符号。该项目在北京获得政府和市场的双重认可，推动城市更新产业发展，创造良好经济效益。

不仅钢铁文化基因在园区内得到了保留传承，更有运动文化助力园区全方位发展。作为2022年北京冬奥会赛事举办地，新首钢园区承接下北京冬奥组委会驻地、冬奥会滑雪大跳台比赛场地和国家冬训中心。“六工汇”项目正位于新首钢园区冬奥广场功能区的核心区域，占地面积逾13万平方米，由6幅互通的地块组成，是一个汇聚低密度的现代创意办公空间、复合式商业、多功能剧场和绿色公共空间的新型城市综合体。“六工汇”预计于2021年年底亮相，届时将成为北京城市更新项目的名片、文化复兴的新地标。

电子竞技作为最受年轻人关注的产业也已入驻园区，成为其具有代表性的最新文化符号。首钢园区将打造北京市电子竞技产业品牌中心，建成北京市游戏创新体验区，与行业头部资源共同设立北京市电子竞技产业发展协会，为电竞和游戏企业提供国内顶级的产业平台资源和专属产业空间，打造精品创新体验场景，成为北京发展“一都五中心”的重要节点和新的文化地标。

内容-新兴产业聚集地

为了将首钢园区打造成为能够吸引全市乃至全国游客的城市级地标项目，园区在品牌选择以及店铺形象规划上更加别出心裁。在其尚未完全对外开放之际，园区内首家入驻品牌——星巴克就已经以其独一无二的工业店面风格引爆流量，成为当之无愧的城市网红打卡地标。区别于北京市内其他星巴克，星巴克首钢店的建筑本身保留了钢铁厂原本的设施和结构，工业风与现代风碰撞造就了消费者眼中的“京城最酷星巴克”。

除此之外，包括极限运动和电子竞技在内的时下最流行业态也已为园区吸引了无数目光和流量。“电竞北京2020”之北京国际电竞创新发展大会8月15日在北京首钢园开幕，大会以“竞启未来”为主题，采用线上线下相结合的形式举

办，吸引了包括腾讯电竞在内的多家电竞企业参会，同时将全市电竞爱好者的眼光锁定于此。

伴随首钢园区改造加速、规划更加完善，越来越多新奇特的业态和品牌将进驻园区，助力首钢园区成为真正的引爆流量的城市地标。

空间-工业文明的现代诠释

首钢园区从功能上分为石景山文化景观区、冬奥广场、工业遗址公园、国际人才社区和城市织布创新工场五大区域。整个园区最大程度上保留了原工厂的建筑形态，每栋建筑都有属于自己的特性，工业风与现代风碰撞，造就了园区的独一无二性和无法复制性，也为老旧的建筑带来了新的活力；而低密度的建筑布局则使园区更显宜居宜业的舒适感和空间感。

自园区对外开放以来，最受瞩目的建筑空间便是三高炉。三高炉位于首钢园区冬奥广场，曾是首钢老厂区冶炼体系中典型的一条生产线。如今，随着园区打造新时代首都城市复兴新地标，三高炉承载了新的历史使命，通过改造重新焕发了活力，开创了大型工业构筑物改造为民用建筑物的先河，成为工业遗存再利用的典范。独特的工业感建筑结构和风格使得三高炉自园区改造以来便成为承接各类活动的首选之地，奔驰新车发布会、2020北京时装周等都将目光锁定在这里。

未来，更多园区内的老旧厂房将通过改造得到新生，在保留原有工业基因的基础上融入更多现代设计，以其独特的建筑形态和空间形态为入驻的品牌、产业带来全新的活力。

项目小结

首钢园区必将凭借其独特的地理区位、空间资源、历史文化、生态环境等优势，落实首都功能定位，成为享誉国内外的北京城市新地标。



武汉天地

重绘生活想象的城市更新“新”范本



盘活老汉口租界、延续城市建筑肌理，在老房子里逛设计师精品店、在大树下品各色美食，武汉天地正塑造着属于武汉人的精致与畅快。



武汉天地位于汉口永清商圈，由瑞安集团开发，集住宅、办公楼、零售、餐饮、娱乐等多功能于一体。商业街区部分-武汉天地地上建筑面积5.7万平方米，其设计参照上海新天地的模式，将九幢历史建筑进行改造和修缮，保留武汉风情风貌与历史文化，同时对现代时尚元素充分融合，注入商业经营功能，在保护历史建筑的基础上实现了商业价值，使之成为了引领武汉场景式消费的商业新地标。

更新背景

1931年武汉大水后，汉口沿江片区中心区建房定居的居民逐渐增多，形成街道，街以寺名，称永清街。清末至1937年前，永清地区为日本在汉租界的主要地区。许多老建筑后来成为将军楼，区域内及周边的历史建筑基本保留了下来。随着城市扩张，位于长江二桥引桥下的永清片区从老城边缘成为城市核心，区位关系得到极大提升。2002年，新中国成立以来武汉市规模最大的旧城改造工程在永清片区正式启动。

2005年4月28日，香港瑞安集团出手33.9亿元拿下占地918.4亩的永清片地块，一举夺得当时“中国地王”的桂冠，这宗地块就是如今的“武汉天地”。

活化策略

文化-武汉历史文化第一街

武汉天地由12栋建筑组成，其中9栋为区域内历史建筑改造和修缮而来。这9栋历史建筑具有很大的保留价值，均为原租界名邸，是历史传承以及文脉传递

的重要媒介。由于地处江边，空气湿度大，建筑内部结构老化严重，因此在改造过程中采用“存表去里”的方式。即保留建筑外表原有的模样，对破旧的历史建筑进行修缮、维护，再现20世纪二三十年代欧式建筑和街区风貌，建筑内部则全面更新，以满足商业功能需求。古典的西洋风格民居、新建的阳台/落地窗组合完美地还原了欧洲历史街区的调性。整个街区设计还保留了近200棵古树，它们和这里的房子一样叙述着历史的故事，均采用原位不移植的原生态保护。同时新建街区又加入了不少法国梧桐，丰富了季节的特色，每年从嫩芽到黄叶飘落，一轮又一轮地记录着时间的流逝。

武汉天地老建筑、老树木承载了无数老武汉的记忆，新添加的时尚艺术元素则代表了新武汉人的追求。武汉天地邀请著名艺术家设计文化艺术小品，点缀在一片老建筑群内，为这篇历史文化街区注入时尚气息。同时努力搭建国内外艺术交流平台，举办形式多样的艺术展览、主题活动，比如与法国领事馆连续多年合作举办“中法文化之春”系列活动，承办城市空间艺术节、年度艺术节等等，为消费者带来了更具国际视野的文化艺术体验。

通过对历史建筑、古树的保留，全新艺术文化元素的融入，武汉天地在武汉商业市场中独树一帜，进一步巩固了“武汉历史文化第一街”的地位，成为了武汉第一个将历史建筑及周边环境保留下来并成功进行商业开发的典型案例。

内容-华洋交合打造体验

项目定位集餐饮、娱乐、文化于一体的体验式商业街区。但起步阶段以餐饮业态为主，占比高达70%，培养了一批武汉本地特色餐饮品牌，如武汉首家全香港班底厨师团队打造的洋房汤馆、针对武汉市场需求和餐饮发展趋势而开创的青瓦炭韩国料理，并且注重发挥首店效应，引入了众多华中首店或武汉首店，以“首店效应+强势餐饮”带来了

历史文化街区的活化策略

较多的目的性消费。伴随着区域消费人群的转变与辐射范围的扩大,武汉天地持续调整更新,品牌的年均更替率高达15%。在不断的业态品牌升级中,餐饮比例被逐渐压缩,增加更多的零售和娱乐体验业态,注重高端的生活方式和品质,品牌选择上也更加国际化:如引入原壹方南馆设计师集合店Design For U、高定设计师品牌YING CHOI、设计师定制品牌“墨菲”、% Arabica咖啡;引入人气法式甜点小巴黎、网红烧烤屋“木屋烧烤”华中区第一家旗舰店。

在老房子里逛设计师精品店,坐在大树下吃各色美食,武汉天地正塑造着属于武汉人的精致与畅快。

空间-围合式布局焕活商业氛围

项目共设有入口8个,包含主入口3个、次入口5个,各入口采用不同景观设计,形成视觉标志。双面临街,中山大道沿街面长约150米,卢沟桥路沿街面长约290米,沿街面总长约440米,最大限度地提升了沿街展示效果。

整个区域规划以回字形商业骨架连接各历史建筑,同时填补扩建,形成完整街区。整体建筑风格由保留建筑、沿袭保留建筑风格的新建筑和时尚钢结构玻璃窗建筑三种风格穿插混搭而成,辅以街道铺装、休息座椅、小品雕塑、绿化、喷水池、艺术品等,体现出整个街区的休闲购物氛围。采用小街坊尺度、围合式布局,塑造亲人的街道空间,在盘活旧城功能的同时较好地延续旧城肌理。

内街道路环线长度约500米,动线设计的回游性好;内街宽度约4.5米,部分宽达15米,道路宽度适合多人同游。

为增加内街变化、活跃商业气氛,并在视觉和动线上增加层次感,武汉天地打造了特色上下街,即通过上下两层通透橱窗设计,形成双层视野空间,开阔街区视野,增强街区亮度。而步行道的仿古青砖、木质露台、朴素的巨石花盆等,增加了浓浓的怀旧氛围,更丰富了街区景观形态。

结合武汉本土特色和武汉人喜欢户外休闲、喜欢美食的特点,特设了国内第一条户外带空调的美食街。同时设计了诸多开放式的空间,并建有以乔木灌木草地相结合的总面积达9300平方米的步行绿化带,所有平顶屋顶都采用了屋顶绿化,营造出人与自然和谐相处的环境。

项目小结

通过特色的建筑语言、丰富的商业场景打造、及时的市场反应调整、可持续的运营理念,武汉天地已成为引领武汉场景式消费的新地标。保留下来的历史建筑和古树成为武汉过去的历史见证者,街区承载的商业功能与该项目购物中心部分(壹方南馆、壹方北馆)联动形成全新的商圈组合,以历史文化与商业气息的融合与平衡创造了全新的空间氛围,成为武汉城市更新范本。



天津劝业场

百年商脉复兴的见证



天津商脉发源地，区域内建筑修旧如旧保证文化脉络传承，建筑资源、商务资源、人文资源整合利用保障民生服务。



天津劝业场座落在和平路和滨江道的交界处，始建于1928年，营业面积17300平方米，是天津商业的标志性代表，劝业场当时被人誉为：“城中之城，市中之市”。可以说天津形成现代格局的繁华是从劝业场开始的。

区域内的和平路、滨江道商业街有着悠久的历史积淀和深厚文化底蕴，片区商业面积达1.76平方公里，大型商业设施林立，老字号云集，涵盖了6处历史文化街区，分别为鞍山道、赤峰道、劝业场、中心花园、承德道和海河历史文化街区，历史文化街区范围内占地面积93公顷，占总用地面积的53%。区域内分布了众多的文物保护单位和历史风貌建筑，共同见证了天津百年商脉的缘起与兴盛，未来更担负着承载天津商业复兴的重任。



历史文化街区的活化策略

更新背景

随着城市的外延发展,外围城市陆续建起了一批集商业、娱乐、休闲于一体的大型综合体,吸引大批现代、时尚人群。滨江道商业街已失去了千商万户繁荣的昔日景象。地块内除了各类商业业态需要提升外,还现存大批历史文物保护建筑需要保护利用。区域基础设施陈旧,交通条件差,危陋住房多,居民急需改善居住条件。保护传承历史文脉、促进城市繁荣、更好改善民生是政府要解决的主要问题。

为更好地实现经济发展、民生改善、保护历史街区的目的,促进该地区百年商业的复兴,成为富有经济活力、独具魅力的城市中心商务商业区,天津市和平区政府、和平区规划局于2014年着手对这片1.76平方公里的片区实施活化提升。

活化策略

文化-激活天津商脉发源地

如何同时满足迅速启动和长远发展的要求?如何坚持以人为本,同时又可满足发展经济、改善民生、传承历史的要求?如何促进该地区成为富有活力的、不可复制的独具魅力的城市中心区?以上这些,都成为了这个项目着力更新的重点思考方向。

方案重点分析了片区内七大核心问题并提出了解决方案,涉及“商业脉络升级,办公市场机遇,民生改善,交通利用与优化,历史文保建筑保护、更新、激活,公共绿化,及功能空间布局”。提出了以“三横三纵、六大板块”为核心功能定位:三横三纵为“鞍山道、滨江道、赤峰道、兴安路、和平路、南京路”,六大板块为“和平路商业板块、滨江道商业板块、南京路商业板块、海河景观商务板块、鞍山道风貌板块、赤峰道风貌板块”,将劝业场片区打造

成为集文化、旅游、商业、商务、居住、酒店为一体的天津名片。“历史文化建筑群落”和“商业综合消费”共同构成了劝业场片区规划核心理念。该项目获得和平区规划局和市场的双重认可,推动城市更新产业发展,创造良好经济效益。

内容-文商融合运营制胜

为了将劝业场片区打造成为能够吸引全市乃至全国游客的城市级地标项目,从多维度角度提出了前瞻性的方案:

文化传承——对片区内的历史建筑修旧如旧,保证原有的底蕴,以现有资源为基础,引入文化艺术、创意时尚、休闲体验等多重概念,打造焕发活力的历史文化街区,发挥文化资源应有的巨大价值,强化城市特色旅游概念。鞍山道文化片区为“和风区”、“文化商务”;赤峰道文化片区为“马赛风情区”、“文化商业”;沈阳道文化片区“古玩街”。

商业提升——业态升级,丰富业态配比,增强区域多重消费度。品牌提升,引进高端品牌及快时尚品牌,提升商业的整体形象和档次。老建筑业态升级改造,如各类的文化保护建筑打造成艺术馆、主题酒店、特色餐饮,增强体验功能。滨江道区域以提升区域整体品质,提高品牌档次,同时与周边赤峰道、中心公园文化片区互动发展,着力打造百年文化商街。和平路区域以现代时尚为特色,强化业态组成,同时与高端商务功能互动发展,形成现代时尚为主题的特色商业街区。

商务发展——打造海河景观商务轴,独享城市景观、升级商务品质,以海河景观为主要特色的城市级商务载体,重点发展国际金融等服务业;南京路城市商务轴,完善区域布局、承载城市

功能,以成熟城市功能为主题的商务载体,重点发展国际贸易、企业总部等高端服务业。

配套改造——公共交通的优化改造,提升改造现有公共交通的走向,商街接驳车的功能,更加便捷出行,缓解通行压力,承载城市功能。

运营加持——区域运营从政府角度出发,运用市场手段,通过各式各样的公益活动、娱乐活动,增加区域的活力与动力,对区域的人文资源、基础建设和商业功能进行优化整合和市场运营,实现资源的合理配置和高效利用,以定期、长效的形式,举办特色活动,如花车游行、热舞快闪、街边交响乐等,充分调动市民的参与性与互动性,从城市文化的角度上,运用市场运营手段,激发区域活力,促进区域整体协调发展,成为真正的引爆流量的城市地标。

空间-创意景观激发城市活力

区域内规划有趣、时尚、创意的特色小品,增加区域标志性视觉符号。构建集中绿化、街边绿化、道路绿化、文化小品等街边景观,使区域整体的景观绿化构成了优美的城市美景。利用有限的空间中建设自动式立体停车楼,合理规划地下交通路网,通过地下与地面立体化交通体系,使区域内交通通行更加便捷与快速。

项目小结

百年的时光,未止的辉煌,留下的不仅是建筑,还有财富和文化。天津劝业场的每一条街都是景色,每一座建筑都有故事。天津的繁华从“劝业场”开始,未来也将继续成为天津的城市地标。

3. 物质优化

历史文化街区更新是城市存量更新中一个兼具综合性及复杂性特征的类型,在更新过程中,历史文化街区的优化目标突出表现在推进城市功能调整、助力文物及历史建筑保护、推动基础设施更新、促成公共空间提升、协助居住条件改善,促进街区活力重塑等多个方面。

上述多重目标可归类为三个典型的共性维度:

城市维度:

历史文化街区除了其鲜明的历史及文化属性外,身处复杂的城市环境为其带来独特的社会及公共属性,上述属性具有复合、持续变化的特点。

因此,历史文化街区的更新需要与城市的整体空间秩序相协调,与区域的功能发展需求相协同。

建筑维度:

不同于新开发街区,历史文化街区往往包含大量具有保护身份和保护价值的历史建筑、空间及其他物质要素。因此,历史文化街区的更新需要建立在充分保护的基础上,受到相关法律法规规范多重保护性制约的同时需满足新客群的需求。

技术维度:

身处物质与功能陈旧的既有环境中,历史文化街区的更新落实往往面临着复杂而综合的技术问题,包括历史建筑精细化修复技术、新旧建筑空间形态共生技术、新建建筑最低影响施工技术、地块地下空间与城市基础设施地下空间共构技术等方面。

除了上述的共性维度外,历史文化街区更新的个性特点往往体现在不同的功能类型中,具体来看可以细分为商业复合型、产业复合型、居住复合型等。





商业复合型历史文化街区更新策略

商业复合型历史文化街区曾以商业或旅游作为主要功能，位于城市核心区，具有人流密度高、公共开放性强的特征。然而，随着时间的推移，由于物质老化或缺乏新的商业内容激发，其商业价值逐渐弱化甚至消失，活力不在。作为商业复合型历史文化街区的典型代表，上海市南京东路179号街坊的更新提供了此类街区更新的新思路。

南京东路179号街坊成片保护改建项目——历史环境的商业空间重现

179号街坊，又名中央商场，位于南京东路步行街与外滩风貌区两大商业旅游中心的核心位置及过渡节点地段，历史上曾是“南京路六街坊”的街坊五，是旧上海重要的金融机构和商业的密集区，这里曾开设过多家知名老店（上海美术照相馆、东海咖啡馆、德大西菜社），为上海人津津乐道。

随着南京东路商业氛围的不断发展，179街坊难以再充分发挥其区位价值优势。改造前，街坊内部环境芜杂，各栋大楼年久失修，且均已空置多年，亟待整体提升。

平衡保护价值与商业价值是179号街坊更新的主要目标。街区环境和整体风貌的保护以及七栋保留建筑的再利用又是更新中的难点和重点。将废旧的办公建筑街区改造为集商业、娱乐、餐饮、酒店、办公为一体的综合性高档商业街区，需要解决原建筑密集而孤立、商业动线及公共空间难以整体营造、配套服务设施难以达到商业使用要求的总体问题，以及层高偏低、承载力不足、商业功能难以植入等建筑问题。为此，179号街坊更新策略以“尊重历

史、重现风貌、提升形象、完善功能”为理念，在严格的历史环境中整合及更新原历史保护建筑，形成完整的街区感，激活商业功能，创造性地采用了如下几种具体办法：

(1) 重构城市传统商业街巷肌理

179号街坊围合度较高，作为传统商业空间，“六街坊”内部曾有的趣味街巷空间，如今由于多年的加扩建后在街坊内部被封闭。此轮更新充分梳理了原先分散的建筑形体和凌乱、不完整的室内外空间，恢复了沙市一路、沙市二路两条十字交叉的历史街道，作为公共步行街道向公众开放，同时这两条新增的商业动线连接了南京东路步行街与地块内部街巷，为商业人流及活动向街坊内部渗透创造了条件。

(2) 公共商业空间的戏剧性表达

为了让新增街巷空间更加宜人且充满活力，设计大胆为其加盖了巨型的十字街玻璃顶盖，串联了南京东路侧翼的商业漫游空间，又创造了商业空间的戏剧性表达，将历史建筑作为这个特殊空间的背景，同时对街坊内部道路、场地等空间及街坊四周城市道路人行道进行环境、景观的更新改造，塑造具有体验感的商业新空间。

(3) 历史建筑内置连续的商业动线

在179号街坊中，多栋历史建筑层高不一致，无法形成连续的商业动线，设计以实施严格保护的优秀历史建筑为基准，设置了统一的标高，并通过对保留建筑及一般历史建筑内部的“热水瓶换胆”功能置换方式，实现了统一高度的串联，通过保护、修缮、整治性拆除重建及补齐的新建等策略，满足了未来商业的功能流线的整体性诉求。



历史文化街区的活化策略

1. 1929—1945年中央弓箭时期
2. 1945—1949年中央商场平民时期
3. 1949—2005年中央商场繁荣时期
4. 更新前芜杂街景





1



2



3



4

(4) 地下空间开发补足城市功能

针对历史文化街区停车空间严重不足的现状,179街坊通过逆作法加建四层地下空间,满足项目运营、管理、服务需要的地下停车库及相关配套设施,成为历史文化街区地下空间开发的大胆尝试。

经过保护整治后的179街坊,十字廊新老建筑紧密联系,新建、复建与老建筑相互映衬,焕发街区新活力,将真正成为融高端商业、金融办公为一体的多元复合24小时活力街区。

179号街坊作为商业复合型更新案例,成功地平衡了保护价值与商业价值,通过对街区的历史及现状、物质和非物质的价值进行充分的挖掘,最大限度地尊重历史环境,保留恢复其稀缺的价值,并在各类现实条件下植入现代商业逻辑,让历史环境成为当下体验型商业的契机,通过卓越的运营实现历史文化街区的价值再生。

南京东路179号街坊成片保护改建项目

1. 更新后鸟瞰
2. 更新后南京东路街角
3. 更新后街坊内景
4. 更新后街坊内景

*来源:图文根据相关资料整理

产业复合型历史文化街区更新规划策略

许多历史街区不仅包含居住生活功能，同时还包括零星的产业园区及工业遗产建筑，在城市的发展中与人们的生活密切交织，也成为历史文化街区的重要组成部分。这些产业型历史街区的更新，目前最为常见的非正式更新存在较多的政策壁垒；而正式更新则往往涉及用地性质、规划条件的调整，流程复杂，执行难度高。与此同时，在工业遗产价值体系还不尽完善的背景下，更新前充分评估其历史文化及技术价值，形成合理的留改拆方案，也是此类历史街区更新的重要环节。上生·新所即是此类更新实践代表。



上生·新所城市更新项目

1.哥伦比亚俱乐部历史照片(来源:潘文静,徐轩轩,张娅薇:城市更新中的历史文化遗产与更新策略研究——以上海上生新所为例[J].城市建筑,2020,17(04):164-168.)

上生·新所城市更新项目—— 城市更新政策的践行者

上生·新所位于愚园路、衡山—复兴和新华路三个历史文化风貌区的中间区域，由美国侨民始建于20世纪二三十年代，原为哥伦比亚俱乐部，后被上海生物制品研究所(下简称上生所)重新利用。

基地内包含孙科别墅、哥伦比亚总会等优秀历史建筑、文物保护建筑及工业建筑等。

2016年底，上生所整体迁址，经过不到两年的改造，封闭的科研工业园区转型为开放的商业、文化、办公功能复

合的园区并更名“上生·新所”，于2018年5月起完成一期更新，正式对外开放。在迅速成为一个“网红”打卡圣地的现象背后，我们更关注其迥异于其他产业类历史街区的更新过程和路径。

(1) 借力城市更新政策

在2015年《上海市城市更新实施办法》出台之前，产业园区的更新通常在“三个不变”(产权不变、面积不变、用地性质不变)的原则下完成。由于用地性质不变，地块无法实现真正意义上的更新；与此同时，使用性质和用地性质的不一致，非产权面积及功能置换后性质均得不到认证，带来了一定的政策性风险。

上生·新所的开发时点在《上海市城市更新实施办法》出台之后，在更新过程中充分借用了城市更新的弹性奖励政策，主要包括三个方面：一是为周边居民提供全年、全天候的公共开放空间；二是在新建建筑内增设公共服务设施；三是通过更新评估增加了特色历史保护建筑、保留建筑。通过提供公共要素和公共空间，上生·新所更新后获得了一定容积率的奖励，并进行了建筑高度和用地性质的局部调整，获得了开发权益和公共利益的双重收获。

(2) 多重评估下的历史街区更新

在项目实践的过程中，上生·新所的特殊性也在于其大量的评估工作，一是根据《上海市城市更新实施办法》及

《上海市城市更新规划土地实施细则》的要求，需要对项目所在区域的既有规划进行评估，提供公共要素清单，作为该项目功能结构、公共服务设施、开发容量、公共开放空间调整的依据。

另一个重要评估是关于文物保护建筑及既有建筑现状的评估及更新导则，包括对其总体环境、空间格局和历史建筑的现状记录，历史文化价值的评估，甄别保留了园区主要道路空间骨架，并结合消防和使用需要重新梳理优化，拆除后期搭建和少量品质不高而改建代价高的建筑，为整体有序的设计提供了依据。

上生·新所是产业型历史街区更新的一个缩影，与其他类型历史街区相比，这

一类街区具有更为丰富多样的建筑形式，随着时间的发展不断变换着产业类型和空间类型，涉及用地性质、建筑功能和空间形式的大幅度调整。从封闭的厂区转化为开放的城市街区，从生产性功能转化为生活功能，更新前后城市活力的提升。

上生·新所城市更新项目（右图）

- 1. 孙科别墅历史照片
- 2. 哥伦比亚圈鸟瞰
- 3. 更新后入口
- 4. 更新后麻腮风大楼
- 5. 更新后游泳池

*来源:图文根据相关资料整理

上海城市更新实施路径

1. 区域评估				
内 容	参 与		流 程	
地区评估	· 市、区县相关部门 · 利益相关人 · 社会公众	实施机构完成区域评估并形成报告		
⇓		⇓		
划定城市更新单元		区县政府常务会议审议通过		
		⇓		
		城市更新工作领导小组办公室备案		
2. 实施计划				
编 制	内 容	参 与	流 程	
依据是评估权利人意愿是基础依法形成城市更新实施计划,确定城市更新单元内的具体项目,经批准后组织实施。	明确单元内的项目,制定更新单元的建设方案	· 市、区县相关管理部门 · 利益相关人 · 社会公众	区县政府常务会议审议通过	
	⇓		⇓	
	确定建设方案的实施要求,明确更新主体、权利义务、推进要求		区县政府批准	
			⇓	
			城市更新工作领导小组办公室备案	
3. 全生命周期管理				
市、区县规划土地管理部门提出城市更新项目功能、改造方式、建设计划、运营管理、物业持有、持有年限和节能环保等要求,将其纳入土地出让合同进行管理。				

历史文化街区的活化策略



居住复合型历史文化街区更新规划策略

居住复合型历史文化街区是历史文化街区相当普遍的一种类型,以居住为主要功能且以传统民居建筑、传统生活文化为核心价值,在物质载体方面包括形式多样的传统民居建筑,满足居民日常需要的商业、教育、宗教等配套服务功能,是构成当地风貌的重要组成部分。

作为上海市成片保护改造历史文化风貌区和优秀历史建筑的8个试点项目之一,上海建业里的改造由原住宅功能改建为酒店式公寓或商业餐饮及办公,保留居住功能并合理开发地下空间,为上海传统民居——里弄的保护更新提供了一种思路 and 模式。

建业里保护更新

——里弄保护与商业性居住空间再生

建业里位于上海市徐汇区建国西路北侧、岳阳路西侧,属于衡山路至复兴路历史风貌保护区的一部分,整体由东、中、西20排两层砖木结构楼房所组成,是上海市中心现存最大的石库门里弄建筑群落。

随着时代变迁,建业里内的居住环境也发生了巨大的变化。房屋普遍存在老化损坏现象,使用过程中的私搭乱建也加速了空间的衰败,与其所在的核心城市区位极不匹配。

(1) 留存城市空间肌理

作为上海石库门里弄的典型片区,更新的首要原则是保留里弄特殊的肌理和文脉,避免在大拆大建中丧失城市的标志性记忆;而其更新又无法忽视资本驱动下的价值诉求。所以建业里采用了整

体空间保留、局部建筑复建的方式实现这种平衡。根据建筑的不同状态,更新采用了不同的处理策略:西弄由于建造年代较晚,建筑品质较高,采取了“修旧如旧”的策略;东弄和中弄建筑品质较差,现状条件恶劣,采用了“建新如旧”的策略。在满足功能的基础上,完整地保护了石库门里弄的片区肌理。

(2) 注入居住复合功能

为了重新利用这片传统民居,需要在不同条件的里弄空间植入与之相适应的功能:西弄通过移除芜杂的搭建、恢复前天井等方式,更新为酒店式服务公寓;复建的东、中弄临街排屋开设零售商业和餐厅,底层局部作为酒店式公寓的接待门厅和社区办公,其他楼栋保持住宅功能。

(3) 石库门里弄保护技术尝试

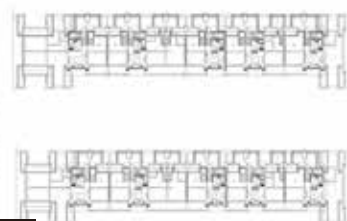
由于目前很多石库门里弄建筑工艺已经失传,原料缺失,这对建业里的修缮保护工作提出了极高的挑战。在风貌恢复方面,建筑材料尽可能使用传统建材,对一些重要部位的装饰构件测绘复原,对原有的一些钢筋混凝土预制构件再利用,新的门窗采用与原来相同的木材,而且形式为原样式。在东、中弄采用陶土砖替代已禁止使用的粘土砖,在西弄清洗修复原有粘土砖,尽可能恢复上世纪30年代建成时的历史风貌。

在居住空间品质的提升方面,东、中弄在恢复原有空间格局的基础上,增加了二层地下室,并通过下沉式的天井将光线引入地下室。通过现代技术手段充分开发利用地下空间,营造立体的居家环境,并在地下二层设有汽车库,满足现行规范对于住宅车位的配置要求。

建业里的修复整治方式虽然在学术界还存在一定的争议,不可否认其更新在保留旧日石库门里弄主要空间特征及风貌的同时,满足了人们对于现代生活设施的需求,从而实现了价值再生。

除建业里外,因更新目标、城市区位、原住民腾退方式等不同,居住型历史街区的更新模式千差万别。以上海为例,居住型历史街区更新还包括其他典型模式。如新天地模式:通过保留里弄空间格局和大部分旧建筑外墙体,对其余部分拆除重建,将石库门里弄改造为“高档化商业”的更新模式。再如田子坊模式:保留了部分原住民,由知名艺术家入驻复兴艺术作坊,居民以住宅上住下租,政府出资改善基础设施方式参与开发的“社会介入式”活化模式。还有步高里模式:着重改善居民生活质量,严格按文物建筑保护的要求进行修缮的“改善性”微更新模式等。

居住型历史文化街区的更新是城市核心区域更新的重点,也是一个长期、缓慢而有机的过程。相较其他类型历史文化街区,居住型街区更新除了要注重传统的民居肌理和带生活空间等物质上、形式上的保留与保护,更具有广泛的社会属性,有必要关注长期居住其中的居民及其生活方式、邻里交往等社会性问题。如何避免全盘“士绅化”的更新倾向,以及避免在高强度增容后老城内医疗、教育、交通等方方面面压力剧增,是一个复杂而长期的课题。



建业里保护更新项目

1. 建业里改造前
2. 建业里改造前
3. 改造后总平面图
4. 改造后平面图
5. 室内天井照
6. 建国西路立面

*来源:图文根据相关资料整理

运营策略

历史文化街区的 科技数字化管理与 可持续性分析

人工智能物联：

分析街区可能面临的风险，保护历史文化风貌。

随着历史文化街区的发展转型升级，在其过程中始终面临着物业管理中日常运营的控本增效、公共安全保障以及街区环境治理改善的严峻挑战。由于传统的管理手段已无法适应新的要求，所以迫切需要进行突破性的变革。为了开拓新的管理模式，引入数字化科技到历史文化街区的管理中是一种非常具有实际意义的探索和尝试。

历史文化街区建筑是城市文明传承的标志和历史的见证者，承载着一个城市的文化积淀，一旦损毁，将给社会带来不可估量且不可逆的损失，避免历史文化建筑因事故灾难而损毁是一个具有重大价值的课题。在历史建筑中常见的事故灾难主要为水患、火情、电气灾害等，一旦事故灾难发生，由于历史文化街区的人流密度大、道路狭窄及建筑形态结构复杂等因素，导致消防救援工作难以及时、高效地开展。另外出于对历史建筑的保护及建筑本身结构特殊性的考虑，约80%的区域难以进行大规模的改造升级，安装传统灾害自动报警系统。

随着AIoT技术的发展，以上问题有了新的解决方案。AIoT技术平台具有技术成熟、部署方便、维护简单、效果明显等特点，可解决历史文化街区的事故灾难预警问题，有力提升预警的及时性、精确性和有效性，为灾难的早期处置提供了强有力的保障，最小化灾难带来的损失，全天候保护历史文化街区的风貌。

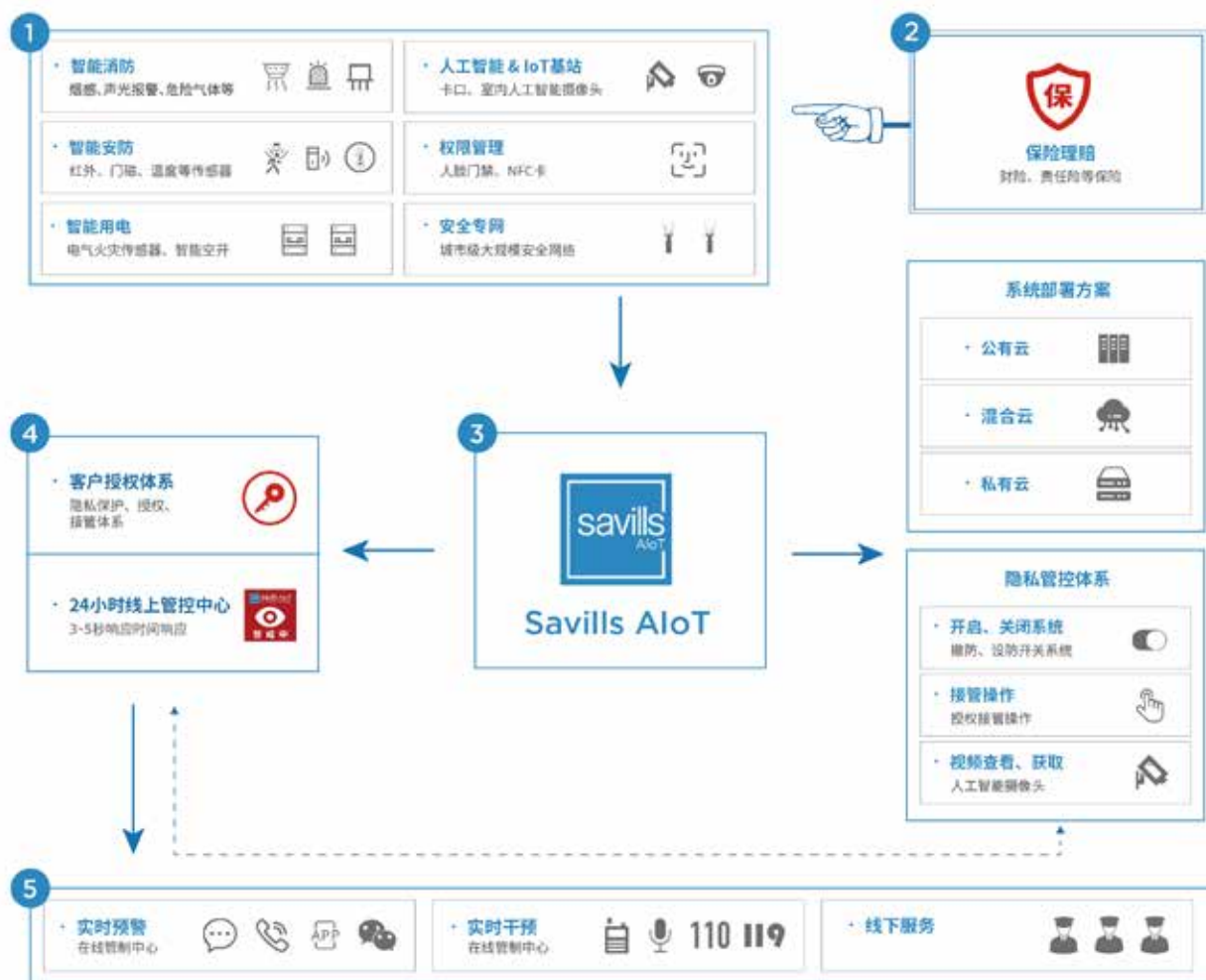
Savills AIoT 全天候智慧安全安防服务

早期水火电灾、能源异常、敏感区域入侵、夜间防控及盲区



SAVILLS AIOT 的技术手段及功能

- **运用** - 物联网、大数据、云计算、移动互联网、地理信息、视频等技术手段。
- **打造** - 预防、早期报警与处置结合、数据共享、智慧安防的动态管理体系, 为灾害防控和应急救援提供决策、指挥的智慧型综合治理平台。
- **实现** - 立足数据采集规范化、信息资源一体化、应用系统集成化、信息服务智能化, 通过整合信息资源、建立专业数据模型和挖掘数据价值, 实现预警、预测的“大数据治灾”的目的。
- **预警** - 通过实时智能采集设备信息, 对海量数据进行分析, 识别存在安全风险的数据并对此进行跟踪监测, 一旦出现指标异常, 马上实时预警。
- **预测** - 汇总收集隐患线索、设施设备维保、日常管理、行政监管、历史火警和灾害等各类信息, 通过预测因子设置, 建立数据和流程模型, 量化消防安全指数进行数据挖掘和分析, 从而对灾害发生概率进行预测, 提前布置防范措施, 达到安消防精准管控的目标。



数字化物管：

将建筑中的劳动密集操作导入数字化系统运营概念，并通过数字化有效提升运作效率。

当今随着可持续性发展、绿色环保、智慧等理念在物业管理中越发被重视，对物业管理工作也带来了更多挑战和责任，而另一方面控制经营成本，提高运营效率，改善商户、租户、客户的体验等问题也亟待开发商、业主及物业管理企业来解决，数字化物业管理的应用能有效地改善这些问题。





相对于产业园、写字楼、商业类业态，历史文化街区因为完全开放的特点，在保安、保洁及设施设备管理等日常运营工作的需求上，要求的人员更多，为此需要付出高昂的人力成本和管理成本。另一方面，人员素质参差不齐，给服务品质保证带来更多的不确定性因素。在传统的物业管理中还存在信息流转不畅的问题，比如说一个简单的报事报修流程，涉及从客户到客服、工程部经理、工程部人员再回归到客户本身的冗长流程，不仅造成信息流转效率低下，而且传递过程中的信息会经常失真，严重影响服务品质。

通过数字化物业管理平台的应用，可以从以下多方面改善物业管理中的问题，减少因人员因素和信息沟通问题给物业管理带来的负面影响。

SAVILLS MDI智慧物业管理平台

- 现场管理运营团队可以通过移动端接收和指派外部或内部的报事报修工单；
- 基于街区街道空间位置的NFC信标及二维码的预置标识，结合人员实时地理位置的获取，可实现就近快速响应的指派来处理安全事件及相关职能工作；
- 通过在平台上制定年度日常工作计划可实现按时分配工作任务，并对任务进行提醒、跟踪，使得日常任务的执行形成有规律的良性循环。而且由于采取了预防性的日常维护工作，大大减少了突发事件的发生，使得物业管理更加前置、稳定和有效；
- 所有业务工单数据都在云平台中流转，能有效降低信息流转成本及信息传递失真的几率，人员绩效也可以形成有统计数据为基础的排行榜，结合激励机制，可有效激发员工的工作积极性，提高服务品质。



智慧街区治理：

要实现智慧街区治理，首先要解决的最基础的问题是数据采集。而历史文化街区往往形成时间比较长，街区内各种建筑和设施历史悠久且结构复杂，人员和车辆流动性大，不便于通过大规模的改造来进行管理条件升级，因此在治理所需的信息收集上难度更大，与智慧城市体系对接变得更复杂。

通过物联感知设备和视频设备实时采集原始数据，包括人员人流、机动车、非机动车、停车资源、水文、电气安全、可燃气体、空气质量等各类数据，然后充分结合物联网、移动互联网、大数据、智能分析等新技术的运用对信息进行传递、整合与分析，经过处理的信息被重新分类为环境信息、视频信息、人员信息、房屋信息、出入信息、预警信息、报警信息等类型。

最后根据不同的应用场景选取所需信息分享到不同的平台模块，为平台用户

提供可视化的数据，方便用户的日常运营管理，同时也为街区治理人员提供了判断和决策的依据。

智慧历史文化街区治理的场景不仅限于这些案例，新技术的运用帮助政府打通了各个职能部门间的数据壁垒，通过数据分享实现了跨部门协作和联动，为政府提供了全新高效的管理手段，从而更好地服务于历史文化街区治理，也为历史文化街区的可持续性发展提供了保障。

智慧历史文化街区治理实例介绍：



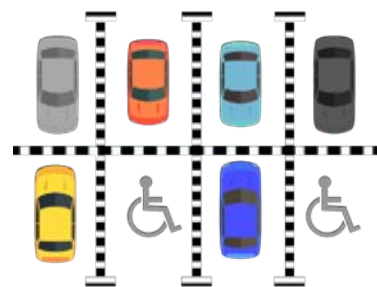
1
在街区主要路段和区域部署AI视频监控系统，实现重点区域“无盲区、无死角”的全方位监控，以及在人流密集区域部署多目标智能巡逻系统，协助民警实时、高效、动态地掌控街区的治安秩序，提升紧急事件的处置能力。同时通过部署智能传感设备，进行街区环境的实时监测，让市民实时了解历史文化街区的天气、气温、空气质量等基本信息。



2
在治理街区交通拥堵方面，在交通干道沿路部署AI摄像头（针对不同场景采用不同AI算法）进行人和车辆的识别，通过对人流、车流实时进行大数据分析，形成对外开放展示的“流向热力图”，并通过APP推送给市民，为市民的出行路线提供参考，同时为交通管理部门提供优化交通信号灯设置的依据。

3

在街区停车管理方面，利用NB-IoT（窄带物联网技术）可以实现停车位的智能管理及停车位在线预约，街区内的车位位置和使用情况等实时信息，全部都能一目了然。



4
在街区水涝治理方面，利用NB-IoT，在历史积涝街区路段布放水位计并安装智能井盖，一旦监测点的水位超过了预警位置，便会自动向平台发送报警信息，再从平台将这些信息通过APP推送给市民和相关政府部门系统平台。



可持续及健康发展：

发展主要驱动力与基础认证规范

1 政府政策导向

2016年10月，国务院发布了《“健康中国2030”规划纲要》，提出到2030年在健康生活、健康服务、健康保障、健康环境以及健康产业等各方面的健康指标进入高收入国家行列的战略目标为改善高速工业化和城镇化带来的一系列有关健康的负面影响，在绿色建筑的基础上融入以人为本的健康建筑理念。

2017年，中国建筑学会发布《健康建筑评价标准》，将绿色与健康、建筑和人更融洽地纳入到同一个体系内。同年3月，中国住房和城乡建设部发布《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》。

盘点中国现存之历史文化街区项目，其业主或运营方大部分都有政府支持背景，项目对于政策敏感度较高，也倾向配合政府政策指导。

2 对于环境的重视

根据《World Green Building Trends 2016》针对推动绿色建筑发展的首要环境原因的调查，高达42%的中国受访者选择“改善空气品质”，远高于全球平均的17%；在参与该调查的13个国家中，中国受访者选择该选项的比重最高，而排名第二的印度在该选项的比重仅为24%。

此外，根据上海外服集团发布的《2017上海白领健康指数白皮书》的调查结果，上海白领的体检异常比例由2011年的88%升至2016年的96%。而智联招聘发布的《2015年白领8小时生存质量报告》也显示，国内白领对工作环境的满意度得分为2.59（满分为5分）；仅有20%的白领选择了满意或非常满意，选择不满意或非常不满意的比例高达46%。

该调查还发现，90后对工作环境的满意度得分最低，但94%的90后同时表示工作环境是选择工作时重要或非常重要的考量。

这也将促使越来越多的企业把工作场所作为其健康管理举措的重要组成。

历史文化街区为游客密集型业态，加之大众在疫情背景下对环境方面的健康、安全等因素前所未有地重视，而目前国内现存大多数之历史文化街区环境质量都有很大提升空间。

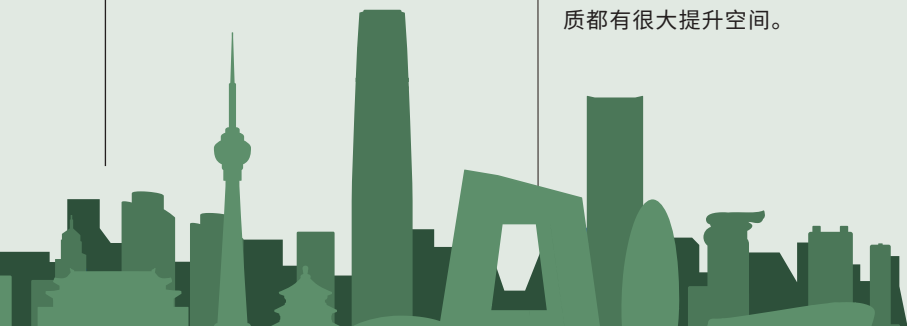
3 降低运营支出，提升竞争力

绿色建筑的一个关键优势是降低运营成本，且主要表现在能源成本和总生命周期成本方面。相关调研显示，绿色建筑比普通建筑的运营成本可降低约10%，再通过智能化的提升，建筑的运营效率可提高约25%。

中国17个主要城市的优质写字楼市场中，目前楼龄10年以上的写字楼面积超过2500万平方米，且未来10年将以每年10%以上的速度增长，许多老旧楼宇已经不能较好地满足租户对品质办公空间的需求。

另一方面，企业和公众绿色意识的提升促使越来越多的商办项目发展商、政府背景发展运营商将LEED认证作为差异化和提升租赁表现的重要手段之一。楼宇改造并加入LEED认证有助于这些老旧项目在市场上重获竞争力。

历史文化街区内大多为存续多年的老建筑，随着年久失修运营成本逐年、以及接近报废的设施设备未曾经历更新改造，让历史文化街区的运营服务品质日渐下降，每座城市的历史文化街区往往也是一张城市名片，代表政府形象及品位，通过绿色改造提升设备运行品质及效率，降低运营成本，提升项目运行品质，可使历史文化街区吸引更多人流，使老项目焕发新活力。



各大认证体系现况

WELL—以人为本引领健康建筑新思潮

中国是WELL认证发展最快的市场之一。根据IWBI的官方信息WELL进入中国两年多的时间里,已有**104**个注册或认证项目,全球排名第二。

项目总面积超过**260**万平方米,与WELL认证的起源地美国不相伯仲。

中国取得WELL认证和预认证的项目总面积已经超过**100万**平方米,位居全球榜首。

远洋地产、招商地产、绿地集团、中国人寿等一批国内领先的发展商和机构投资者已经成为开发WELL认证的健康地产的先行者。

健康建筑评价标准—借他山之石,中国本地的认证体系

2017年1月,中国建筑学会发布并施行《健康建筑评价标准》T/ASC 02-2016,中国从此拥有了自己的健康建筑认证体系。

《健康建筑评价标准》沿用了《绿色建筑评价标准》的一至三星级的等级划分方法,也同样将标识类型分为设计标识和运行标识。

在评价方法和得分指标体系的构建上,《健康建筑评价标准》与WELL建筑标准既有相似之处,也有不同国情所形成的差异。

LEED—进入中国市场后的飞速发展及蔓延

2003年

LEED进入中国建筑市场。

2004年

2004年开始有项目注册。

2005

中国第一个LEED项目—中美21世纪合作发展协会办公楼在北京获得认证。

2010

中国从2010年起一直牢牢占据着除美国本土外最大LEED认证市场的地位。

2016

2005-2016年间,国内LEED认证面积的年复合增长率高达**77%**

2020

根据USGBC官网最新资料(截至2020年3月底),LEED既有建筑运营与维护认证(LEED O+M),中国已经获得LEED O+M认证的项目总计是**193个**,主要为金级和铂金级。

其中,上海地区已注册LEED O+M项目共**96个**,已获得证书的项目**58个**。

其中,已经成功获得铂金级和金级证书的LEED既有建筑运营与维护(LEED O+M)的V2009, V4和V4.1认证的办公项目共**26个**。

金融策略

历史文化街区的融资，资产证券化赋能历史文化街区更新

历史文化街区更新融资逻辑及主要方式

在城市更新项目改造过程中，资本扮演着不容小觑的角色，是项目得以不断升级优化的关键力量。

城市更新的主要投资模式为资金方整体购入有增值空间的物业后，引入跨界资源对其再定位、改造，以增加租金回报率、进而提升物业估值；部分物业运营成熟后，将通过资产证券化或出售方式退出，从而获取资产增值收益。

而历史文化街区更新作为城市更新重要组成部分，其融资逻辑及主要方式不尽相同。



商业银行贷款

贷款是商业银行作为贷款人，按照一定的贷款原则和政策，以还本付息为条件，将一定数量的货币资金提供给借款人使用的一种借贷行为。贷款是商业银行最大的资产业务，大致占其全部资产业务的60%。对于任何一笔贷款，都必须遵循以下基本程序，即贷款申请、贷款调查、对借款人信用评估、贷款审批、借款合同的签订和担保、贷款发放、贷款检查、贷款收回。

信托贷款

信托贷款是指受托人接受委托人的委托，将委托人存入的资金按其（或信托计划中）指定的对象、用途、期限、利率与金额等发放贷款，并负责到期收回贷款本息的一项金融业务。委托人在发放贷款的对象、用途等方面有充分的自主权，同时又可利用信托公司在企业资信与资金管理方面的优势，增加资金的安全性，提高资金的使用效率。

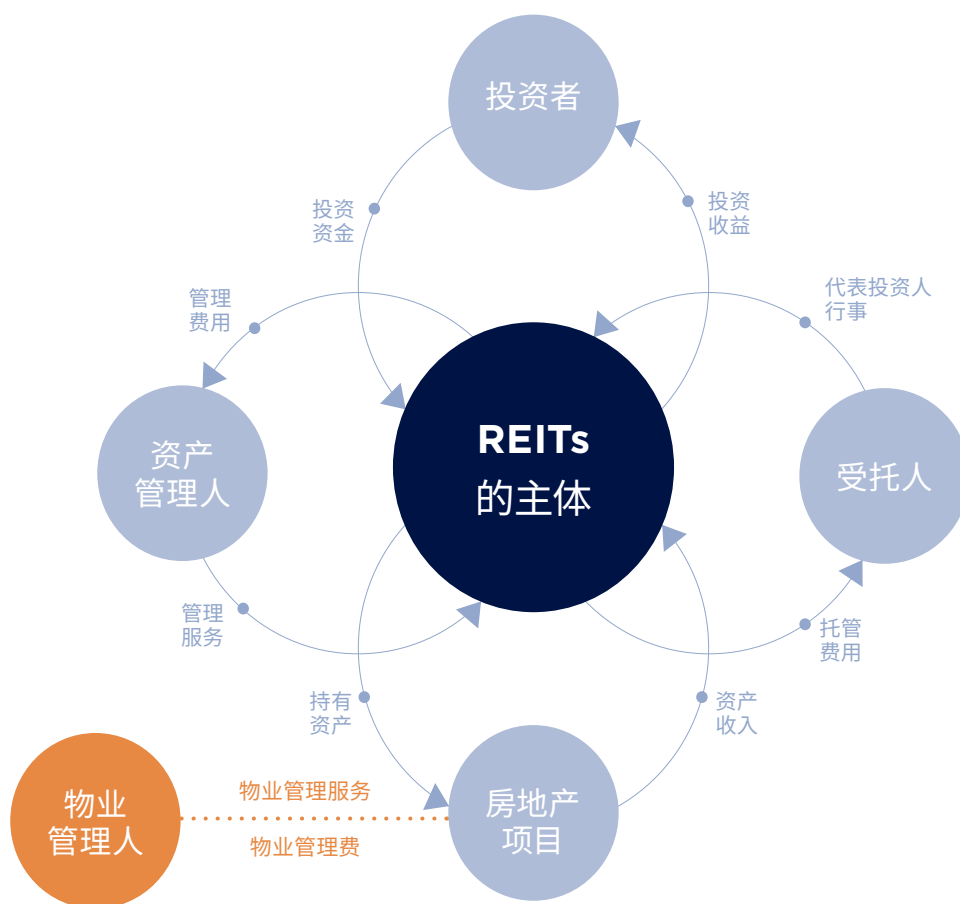
保险融资

不保险融资是保险公司通过一定方式向外融通其资金的活动。保险经营在商品经济条件下的重要环节。它具有的明显特点是，融资活动出于保险公司主动调节风险和资金二者关系的本质要求，受风险机制的直接制约。它包括两大部分：

- (1) 纯粹的资金融通，保险公司可借助金融工具参与金融市场的资金融通活动，称金融性融资；
- (2) 为调节风险而伴随进行的资金融通，主要借助保险公司相互之间的分保实现，称风险性融资。保险融资是金融性融资和风险性融资的有机统一体。

资产证券化

资产证券化是指以基础资产未来所产生的现金流为偿付支持，通过结构化设计进行信用增级，在此基础上发行资产支持证券的过程。它是以特定资产组合或特定现金流为支持，发行可交易证券的一种融资形式。一次完整的证券化融资的基本流程是：发起人将证券化资产出售给一家特殊目的机构，或者由特殊目的机构主动购买可证券化的资产，然后特殊目的机构将这些资产汇集成资产池，再以该资产池所产生的现金流为支撑在金融市场上发行有价证券融资，最后用资产池产生的现金流来清偿所发行的有价证券。



如何运用资产证券（REITs） 活化历史文化街区

REITs的特点及优势

不动产投资信托基金（英文全称“Real Estate Investment Trusts”，以下简称“REITs”），是一种以发行股票或者收益凭证为方式，汇集投资者的资金，再由专门的机构进行房地产投资经营管理，并将投资的综合收益按比例分配给投资者一种信托基金的形式。本质上来说，它就是房地产资产证券化（ABS）的重要方式之一。

换句话说，它就是将流动性较低但是拥有稳定现金流的资产，转化为资本市场上的可以流通交易的证券资产。

REITs这种创新模式的投资工具无论对投资者还是物业持有者来说，都具有重大意义。对于物业持有者而言，它帮助盘活了不动产，还优化其融资方式；而对于投资者而言，它给了一般投资者以较低门槛参与不动产市场的机会。

对于房地产开发企业而言，REITs有利于盘活存量商业地产、完善地产资产价格发现机制、推动行业精细化运作，并优化开发商资金结构。美国等成熟

市场REITs主要载体为成熟的商业地产。REITs降低了投资者投资房地产的门槛，且其高回报率、高流动性、与股市债市相关性低的特性有助于引导市场资金进入商业地产，进而减轻商业地产开发商的资金压力、优化资本结构。此外，REITs作为长期资本工具，其发行对运营物业有很大推动作用，有助于推动商业地产行业运作精细化、专业化，不同风险偏好的资金将会流向商业地产的不同环节，实现资金的风险偏好、投资收益的良好配置。

目前国际主流的REITs为公募REITs其基本特征包括：



上市交易、具备较高流动性、投资者结构丰富

REITs将完整物业资产分成相对较小份的投资单位，降低投资者门槛，并拓宽了地产投资退出机制；REITs市场的投资者包括机构投资者和个人投资者。



经营管理专业化

公开交易的REITs大多为主动管理型公司，积极参与物业的经营全过程；通过专业化的经营管理，可以使房地产运营绩效大幅度提高，提升REITs证券价格上涨，使投资者可以分享房地产专业投资的成果。



税收中性

不因REITs本身的结构带来新的税收负担，某些地区给予REITs产品一定的税收优惠。



资产组合多元化

任何可以产生稳定收益的房地产均可采用REITs融资，包括商业、公寓、写字楼、酒店、仓库、工业厂房等。



高比例派息

REITs一般将绝大部分收益(通常为90%以上)分配给投资者，长期回报率高，与股市、债市的相关性较低。



低杠杆运作

同房地产上市公司一样，REITs同样是杠杆经营，但杠杆较为适中，美国的REITs资产负债率长期低于55%。

REITs如何在城市更新中发挥作用

过去，我国历史文化街区更新的参与者以政府和开发商为主导。

政府的着眼点在于通过旧城改造、区域功能重新定义及规划等手段提升城市文化、功能、经济的发展及吸引力，表现为对历史文化街区和旅游区的维护、修复；产业园区、商业街区的功能提升；以及棚户改造及保障住房的建设等。项目周期长且投入大。而开发商参与及主导的历史文化街区项目，多数为区域或片区内规模较大的综合型项目，包括商业综合社区、创意园区、商场、酒店、办公等，项目周期相对较长，投入也相对较高。这些历史文化街区更新的方式主要为拆除重建、更新后销售、重资产运营等与传统的房地产开发适用相同的金融支持体系。

然而，该金融支持体系严重依赖于银行贷款，而随着历史文化街区更新的发展，资金需求量巨大，传统的银行融资渠道

已无法满足历史文化街区更新的融资需求，金融市场及房产开发商的合作方式需要进行适应性的调整，例如历史文化街区的运转链条从传统地产的“拿地—开发—销售”转变为“投资—改造—运营”，通过资本的运作来打通链条中的各环节，借助特定资本平台应对各环节的融资需求，从而加速城市空间的个性化升级，进而促进被改造物业的价值提升。这一发展模式正是时下许多投资机构及境外机构的主要方式。这类机构通过收购一、二线核心区域的被低估的优质资产，通过进行升级改造、重新定位，再通过旗下基金或资产管理公司自持运营，获取稳定现金流并享有未来物业的增值收益。

因此，配合历史文化街区更新的REITs将会是最适合的解决方案。REITs以较低成本获取、升级存量房地产，从而构造具有稳定现金流的基础资产，这样的产品设计实现资产支持专项计划对底层标的物业的控制，从而实现提升租金的目的。

历史文化街区更新所需资金量巨大，通过REITs或资产证券化方式，可以解决长期以来的资金问题，为开发商及投资方降低融资成本、提高融资效率；在不增加泡沫的同时吸引市场资金，盘活存量资产，提供后续建设资金，形成良好的资金投入循环，解决资金短板问题。同时，REITs作为房地产金融的创新方式，推动房地产开发商由“重资产运营”转变为“轻资产运营”，而这种转变中，也会带动地产商运营能力的提升，这无论是对历史文化街区的活化亦或是整个存量地产市场的影响都是积极的。

另外，借助REITs这类金融工具，可以把流动性较低、非证券形态的房地产投资，直接转化为资本市场上的证券资产，进而为广大投资人提供稳定收益投资产品的重要途径。因此，结合REITs及资产证券化，在租赁住房市场、办公地产、商业地产、养老地产、基础设施改造升级、历史文化街区活化和各类历史文化街区更新等领域具有广阔的发展空间。

借鉴意义与展望

结合国外成功案例，探讨国内利用REITs注入历史文化街区更新的现实意义及目前发展历史文化街区REITs/资产证券化产品所存在的困境及阻碍。

我国学者吴良镛从城市保护与发展的角度，将城市更新阐述为“有机更新”的概念，具体而言，指的是城市是一个有生命的机体，应当像细胞更新一样，是一种有机的更新，而不是生硬的替换。

历史文化街区更新不仅仅是对“三旧”等旧区域的改造和新区等大规模的集中建设，而是应当体现为城市区域空间形态与功能的巨大变革，是从区域功能、形象、经济、文化等多维度的升级更新，并且致力于推动城市功能、公共服务配套设施的可持续发展。

一般而言，国内外历史文化街区更新分为两个阶段，第一阶段是拆除重建，第二阶段是实行城市有机更新。

以伦敦为例，泰晤士河北岸作为发展了上百年的老城区，如今却仍有二十多个脚手架在作业，进行更新改造，由此可见历史文化街区更新是一个永续过程。

运用REITs注入历史文化街区更新，实现闭环，进行精细化运作，是城市实现有机更新的金融支持。目前国内外通过REITs/资产证券产品发行的城市更新标的资产多数为具备一定功能基础及改造潜力的商业物业，其本质核心还是通过收购地产并将其升级改造后，以更大的商业价值为基础，通过REITs或资产证券化的手段实现退出。

然而，在市场上的一系列的城市更新项目中，针对历史文化街区发行的REITs/资产证券化产品甚少。

相比较纯商业项目，历史文化街区由于其独特的特性、功能、建筑外貌、历史等因素使得其在推进金融属性的进程上存在一定的困境与阻碍。具体有如下几点：

权属复杂性

实现基础资产权益的真实转移和法律隔离难度较大。

一般而言，发行资产证券化产品的底层资产权属必须清晰明确。由于历史原因、年代久远，历史文化街区内的许多历史建筑的权属问题难以追溯且土地使用权来源多为划拨，这对底层资产的权属定性造成一定难度。因此，对这些资产的权属进行梳理将是重中之重。

开发及改造难度较大，周期较长

历史文化街区是历史文化名城保护的重点，其历史风貌、建筑形态、人文景观等需要得到有效的保护及保留，这对开发方案的设计、规划提出了更高的要求。

在对历史文化街区进行历史文化街区更新的过程中，一般需要由政府主导及推进，开发商/投资方在追求经济效益的同时，还需面临的问题包括文物保护、环境保护、群众意愿、规划方案修改等。因此，开发周期的延长使项目的不确定因素增多。

资产定价难度较大

REITs/资产证券化所对应的标的资产一般为具有稳定性现金流收入的商业物业，其资产的价值是通过对未来现金流收益来衡量及体现的。

而历史文化街区由于其特殊的文物文化色彩，较难用一般商业物业的定价模式对该类资产进行定价，通过发行REITs产品退出最终是要实现所有权转移的。其持有期限、退出期限、收益模式、退出模式等均有待进一步的讨论及探索。

整体而言

政府层面的牵引、资本市场的支持，才是历史文化街区更新获得成功的关键。

存量时代，若从顶端设计层面把历史文化街区更新与REITs、资产证券化相结合，将历史文化街区更新中的物业开展REITs和资产证券化，对我国历史文化街区更新会有巨大推动作用。

而通过REITs以及资产证券化的模式对历史文化街区进行活化，离不开政府及监管机构对该类拥有特殊身份及历史印记的标的物业进行专门的政策指引。只有方向明确、基础牢固，历史文化街区的活化才能真正获得资本市场的青睐和支持。



趋势 总结

规划及设计趋势

中国的城市发展已迈入存量时代，“城市更新”既是建筑规划时代更迭的机遇，也是符合经济民生发展的趋势，“历史文化街区”作为近几年国内“城市更新”过程中最具有代表性的载体，相信其未来发展依然跳脱不了中国经济大环境的走向。放眼未来，历史文化街区的规划发展将围绕下述七个方面来深入：

历史文化街区的更新发展趋势总结

注重历史街区更新与城市发展的关系

越来越多的成功案例表明:历史街区的更新不应被孤立化的保护,而应积极参与整个城市街区的风貌、功能及公共空间的塑造;融入城市发展的动态过程,强调整体性和区域协同发展;融合社会价值和经济价值,在价值驱动下同时实现公共利益;在最大化保护的基础上为更好的城市空间创造可能。

从单纯的物质更新到多元的内容更新

历史文化街区的更新,从早期的强调物质更新到今天将产业更新、文化更新、社会更新、生态修复及遗产保护纳入综合的更新范围,尤其是将空间、建筑、城市肌理及与非物质性的居民、传统产业、当地文化与当下活动交织在一起,形成更为丰富多彩、传承记忆的历史场所。

从旧改模式到有机更新

在规划模式上,历史文化街区从早期大规模的“旧改”及“城市再开发”更新模式到今天越来越多地采用小规模滚动的、强调有机更新的渐进式模式或点状针灸的“插入式”模式。更好地保护了历史价值,促进公众参与并带来可持续发展。

注重文化在街区内的体现

街区改造离不开与当地区域特有文化的融合。传统的历史文化商业街区通常是按照常规的房地产开发模式进行,对原有建筑进行大拆大建,缺乏前瞻性规划,使得原有的珍贵历史遗存在重新建造过程中丢失了其原有的神韵,造成历史的遗憾。而现代模式的历史文化商业街区吸收了过往的惨痛教训,改建之前会进行科学的规划设计,在保留原有历史文化遗存真实性、整体性、可读性、可持续性的基础上,融入现代时尚的元素,从而滋养出中国特色的商业街区。

注重街区建筑与整体环境相协调

老街的建筑设计形式和风格的改造,要尊重客观生态环境、挖掘和继承优秀地方传统特质、满足时代要求的建筑形态。不同功能建筑之间虽有一定的形态变化,但在整体上协调统一,以体现人本、生态、简约的设计理念,针对现状建筑风格差异较大的情况,通过协调建筑的外立面来达到统一。

实现文化+商业的共赢

历史文化街区的业态配比需要遵循商业原则和文化遗产原则。每个历史街区都会在历史长河中形成一定的老字号。这些老字号如果在历史上有记载,或者在现实中有传承人,那么都应该优先把这些老字号业态恢复起来。一方面,老字号本身就是历史街区文化遗产的活态内容;另一方面,老字号本身的商业品牌影响力也是具有较大变现能力的。即使有些老字号的变现能力不强,出于文化遗产的考虑,也需要通过相关优惠政策将其保留下来。

当然,从整体的街区价值来看,商业价值也是必然要考量的,所以在历史文化街区的业态配比过程中,也必然要注重商业原则。按照一般的商业地产运营规律,餐饮、购物、休闲娱乐等业态之间都会根据不同的商业定位形成一个相对稳定的配比。文化原则和商业原则的并重,一方面帮助历史文化街区守住了文化IP,另一方面也帮助历史文化街区创造出了商业活力。

增添街区“烟火气”

城市历史文化街区是市民生活的聚集地带,贴近人们的生活,具有明显的市井气息。所以,在城市化进程中,要充分考虑其社会属性与价值体现,要充分注重民情、采纳民意,最大程度使其成为人们城市生活与情感的体现。街道中应该能提供一些可供停留的设施或空间,使得线性空间被点状空间打断。在老街的改造过程中可以考虑在整条街道穿插几处公共空间,使街道空间伸缩有致。在保留文化与市井气息基础上,延伸历史文化街区的深远价值,用“人”来增添街区烟火气。

中国大城市开发日趋饱和,城市更新的内涵相信将不断被丰富,对城市更新的探索与研究也将日益成为政府和社会各界关注的焦点话题。相信未来的城市更新改造不再会仅仅表现为简单的推倒重建,相信未来将更关注城市整体空间规划和土地利用、资源配置的均衡以及人居环境的改善等。未来新时期下的城市更新将被赋予更高的历史使命,成为城市未来发展的新主题。

运营趋势

通过数字化科技的应用,为历史文化街区的管理开辟了新的道路。无论是物业管理、公共安全保障还是街区治理的改善都可以有大幅的提升,同时历史文化街区的管理技术与经验会成为城市管理的一部分被应用于加速智慧城市建设。而在历史文化街区的管理和智慧城市建设过程中产生的新问题也会对数字化科技提出更高要求,为数字化科技的创新提供可持续发展的动力。

中国作为除美国以外的第二大LEED和WELL市场,每年都有大量的办公、商业、住宅项目参与到LEED/WELL认证大潮中,市场成熟度、认证顾问服务的专业度已位列世界前茅,并且LEED/WELL标准也成为建筑在绿色、健康纬度最受市场认可及接受的标签。

历史文化建筑作为各地政府都在倡导的城市更新大势里的重要一环,通过引入国际化权威机构发布的建筑认证体系,提升老旧项目的硬件配套及软件服务,可使历史文化建筑焕发新的生机。

金融趋势

城市更新作为国内房地产在未来十年持续发展的强大引擎,其中存在着并购红利、资本红利、运营红利和政策的红利,市场规模达万亿级,表现的属性除了政策的引导外,金融的支持也是一大方面。

比较欣慰的是,今年4月30日,中国证监会、国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》。此次《通知》的发布,标志着境内基础设施领域公募REITs试点正式起航,也标志着呼唤及筹备了十年的公募REITs试点政策正式落地。

虽然此次推行公募REITs试点底层资产只包括了基础设施类资产,但此次推行公募REITs是一个零到一,再一到多的过程,是为未来在商业地产及租赁地产实现REITs的落地提供借鉴,在当下从增量向存量时代的过渡,是一个积极的信号。

相信公募REITs在基础设施领域的顺利施行也将会逐步扩展到租赁住房市场、办公地产、商业地产、养老地产、基础设施改造升级、旧房改造、历史文化街区更新等各个领域,也为日后通过资本市场对历史文化街区活化打下良好基础。让我们拭目以待。



savills.com.cn