



图 01

闻香识街 历史文化街区的多元复兴

Scent Of A Street

The Multiple Revivals Of Historical And Cultural Blocks

陈丽君 于丹 王佐品

摘要：历史街区与人一样，是有自己的味道和气息的。在传统的街区老巷弄里，空气中飘散着由糟香、饭香、菜香等混合的家常味儿的，这是大家所熟悉的，而在街区的复兴过程中是保留这种家常味儿，还是追求奶油和咖啡所构成的洋味儿，她在新的时代背景下的生存形态，她与现代城市之间合适的接入点与生长方式，这存在多种可能性，本文仅以在历史街区规划设计中的多个实例来探讨历史街区复兴的多元可能。
关键词：历史文化街区 复兴 保护改善 有机更新 商业开发

1 历史文化街区保护和发展的现状

随着社会各界文物保护意识的增强，在当下历史街区的保护与规划问题上，众多城市的规划保护与管理者对历史街区的保护与更新正逐步达成共识：既要回避绝对的保护，也要反对过度的开发，强调街区的保护更新在立足本底特色、展现地方风貌和文化色彩的基础上新功能、新业态的植入，并追求差异化的发展思路和发展模式。各地街区的发展正逐渐回避两级、走向多元（图 01-04）。

2 历史街区复兴的价值

“老人们安顿了怀旧之情，年轻人发现了时尚和潮流。老外看她地道中国的，中国人看到的却是洋文化。”这段话是上海新天地石库门博物馆里的，

图 02



图 03



图 04



图 05

某个侧面说明了目前中国历史街区复兴的价值所在。

2.1 历史文化价值——保护遗产、文化传承

历史街区往往生动地反映了特定历史时期或社会持续发展的文化、审美情趣和艺术手法的特征，是城市一部活着的历史书。通过历史街区的保护整治，既保护了历史文化遗产，也使城市的个性和文化魅力通过建筑、街巷、广场、生活场景和博物馆等多种要素得到活态的传承，使城市展现其独有的地域情调、魅力气质和人文精神，城市居民也有了文化和精神的寄托和归属感。

2.2 品质生活价值——环境改善、品质提升

随着社会的发展和城市居民生活水平的提高，

历史街区的格局、建筑、雕饰等虽有其很高的文化艺术价值，但街区中也存在建筑私塔乱建、房屋老化破败、基础设施落后、居民生活条件差等问题。这限制了历史街区的发展，使其孤立于城市之中。所以，街区环境的改善和原住民生活品质的提升是历史文化街区复兴的重要价值所在。

2.3 休闲旅游价值——业态植入、再现活力

历史街区物质层面的空间格局、风貌、建筑等内容的修复和原住民生活条件的改善，并不能保证她在新的时代背景下能健康的生长，街区再现活力和健康发展的关键还是产业的更新和新业态的植入，这种产业更新升级必须是轻微的、柔性的。休闲旅游就是一种优良的选择，她不是单纯的旅游观光和购物的概念，而是使人们全身心地沉醉于街区独特个性的空间氛围，从而体验差异性的生活和文化。

2.4 区域发展价值——带动区域、整体提升

历史街区未整治前的生存状态大多是落后而衰败的，是城市发展的制约因素，而从上海新天地、杭州湖滨名品街、成都宽窄巷等街区整治后华丽转身的成功案例看，这些街区都不仅摆脱了落后，还成为了区域的发展动力，并整体提升了街区周边的发展定位水平，带动区域成为城市最具活力、最具品质和最具特色的区块。

3 历史街区复兴需解决的共性问题

历史街区保护与复兴发展从当前看还处于理论和实践的摸索前进中。虽然政府、群众、专家、开发商在街区整治工程上的价值取向不同，且每个街区的实际情况也有所差别，但还是有以下共性问题需要解决。

3.1 定位重要性和历史原真性

目前的街区建设单位往往把街区怎么定位合适，做哪些功能能顺利实现街区的复兴这些问题丢给街区的规划设计单位来考虑，需要正视的问题是，规划设计单位是无法替代街区定位的可行性和业态策划的专业工作职能的，这是目前街区建设中一个共性的误区。

而从规划设计者的角度出发，始终希望以一个相对明确的定位和使用功能来指导设计。目前历史街区复兴工程中先建设，后改造的问题比较普遍，历史街区往往要经过多次阵痛、“面貌一新”后才能顺利诞生。是否有更为合理的、避免二次破坏的一种建设方式，是否可以在规划设计之前就有管理经营公司的介入，是否可以通过加强街区的自身管理，加强管理者对街区原生风貌价值的认识，从而准确认识街区定位的重要性和街区风貌原真性的价值。

3.2 风貌完整性和创新主题性

从历史文化名城保护规划规范看，要求在历史文化街区的保护界线以内，保护的文物古迹和历史建筑的建筑用地面积占保护区用地总面积的比例应在

类型	原住民处理	保护模式	风貌控制	业态定位	产权归属	经营管理	开发力度	气质味道
保护改善型	原址回迁为主	原真修复型 风貌协调型 遗迹展示型	原模原样为主，少量原汁原味	以传统居住和商业业态为主	原住民	政府引导 自发经营	弱	生活氛围 传统味道
商业更新型	异地安置为主	原真修复型 遗迹展示型 风貌再现型	原汁原味为主	以传统旅游商业的休闲美食和特色购物为主	政府或开发商	经营公司	强	商业氛围 传统味道
有机更新型	部分原址回迁 部分异地安置	原真修复型 风貌协调型 遗迹展示型 风貌再现型 艺术创新型	原模原样和原汁原味并重，似曾相识作为补充	侧重发展较为混合的业态模式，通常街区业态主要偏向文化创意、休闲美食、传统商业、国医国药、酒店会所等	政府和原住民	经营公司	适中	新旧、中洋混合味道
商业开发型	异地安置	原真修复型 风貌再现型 艺术创新型	原汁原味和似曾相识为主，原模原样作为特色补充	属于一种商业地产式的开发，业态定位相对混合，有高端住宅、商业会所、酒店等	开发商	经营公司	强	新旧、中洋时尚味道 商业味道

保护模式	特征	备注
原真修复型	针对街区特征性的空间格局、整体风貌、建筑和景观以及当地独有的生活方式等内容，以风貌完整性和历史真实性为指导原则的保护方式。	原模原样 内外复古
风貌协调型	针对影响街区风貌的建筑，摒弃完全的推倒重建或切割新建的方式，以改善、改造为主使得街区风貌统一的保护方式。	原汁原味 外古内新
遗迹展示型	针对街区重要的历史遗迹，以保证遗迹本体得到更好的保护、遗迹周围环境通过调整与其协调为目标，并通过生动的方式予以展示的一种保护方式。	原模原样 内外原真
风貌再现型	针对街区历史上具有代表性的重要价值要素及相关内容，通过充分的研究和考证，进行原真性或风貌型重建的一种保护方式。	原汁原味 外旧内新
艺术创新型	针对街区的非历史建筑，基于风貌协调的原则，通过相对创新的改造手法，来赋予街区新的时代气息或艺术文化气息的一种保护方式。	似曾相识 新旧共生

60% 以上。这是为了保证街区整体风貌的完整性，避免街区风貌受过度商业开发影响的一个控制。但是往往在实际操作中还是被忽视、被妥协了。作为规划设计单位，至少要把她作为一条规范来重视并执行。

其实在街区的保护和发展过程中，不同新业态的植入是不能回避的趋势，风貌和功能也不能是妥协和对立的关系，而应追求通过技术手段使其兼顾、共赢。如功能上需要使用空调和大空间的建筑可以通过钢筋混凝土结构外立面木构装饰的形式实现，如传统建筑的体量小、层高低问题，不符合现代功能使用需求，也是可以通过檐廊、假二层等技术手段解决的，以保证风貌与街区的统一。

另外，在街区的规划设计中，建设单位总是要求创新，因此也出现了很多为了创新而创新的设计、为了吸引眼球而做的越奇越好的设计。创新不等于特色，这是误区。有主题、有内涵，在风貌统一下的适度、似曾相识式的创新才是特色。没有一定把握的创新行为还是需要控制，以保证街区风貌的完整性。

3.3 生活延续性和配套安全性

原住民迁留及如何安顿的问题和街区配套完善且安全运行的问题一直是历史文化街区规划设计中需着重解决的。

从改善原住民居住环境和提高街区防范安全隐患能力的角度出发，降低街区居住人口和建筑密度、鼓励一部分原住民外迁、改善市政配套、合理保持街区的传统居住功能，是有效改善留住民生活品质的有力举措。但原住民怎么留，是集中在某个区域，还是混杂在街区中，这就需要根据街区的发展定位

来选择。而正确认识市政配套对一个街区持续发展的意义，是街区持续健康发展的必要条件。街区还是要灵活创造条件，通过增设消防通道、加密室外消防栓设置、门窗内置安全保笼等措施的处理，使市政、消防和安全等问题在街区风貌真实性和完整性的前提下得到解决，从而也能保证原住民在街区的生活延续性。

4 历史文化街区多元复兴的保护发展模式研究

4.1 “闻香识街”看历史文化街区复兴的保护发展模式

“闻香”是指历史文化街区复兴后的气质和味道，其内涵是看一个街区的复兴定位和经营特色，它离不开街区的历史文化传承，它直接影响历史文化街区的保护策略、文化风貌和布局形态，它也为街区的复兴提供多元可能，或原模原样、或原汁原味、或似曾相识，但都是有中生有，有的放矢（表 01）。

“识街”是看街区的气质味道，目前具有代表性的有邻里生活味、旅游商业味、文化商业味和时尚商业味，其对应的历史街区保护发展模式分别为保护改善型、商业更新型、有机更新型和商业开发型（表 02）。

4.2 历史文化街区的案例实践

4.2.1 杭州留下历史文化街区——保护改善型

该项目地处杭州留下镇中心，由于政府投入建设的资金有限，是典型的保守式改善型街区改造项目。受街区产权私有的限制，街区的建筑密度和人口密度未有根本性调整（原住民全部回迁）（图 05），而且还出现个人对街区的规划建设不予配合



图 05

图 06

图 07

图 08

图 09



图 13

的情况，建设难度大。从目前已建成的一、二期的情况看，景观环境和居民生活条件得到明显改善，成为一个生活氛围浓厚、配套相对完善的历史文化街区（图 06-09）。

另外政府对街区的发展方向也有所引导（古玩藏品一条街），但由于产业基础、经营管理和产权限制等原因，目前街区仍以居住和传统生活配套商

业业态为主，古玩店以地摊经营为主，还处于一个初级发展的阶段，其形成规模、融入城市并带动区域整体发展提升的作用还有待各方的积极引导。从改善并提高历史街区原住民生活水平的角度看，该项目从某种意义上已实现了街区功能的提升和复兴。

4.2.2 杭州拱宸桥西历史街区——有机更新型

该项目处于杭州城北拱宸桥区块京杭大运河西

侧，在大运河申遗的背景下，其有机更新的特色紧紧抓住项目地在不同历史时期依托运河发展形成的多种文化特征要素。在布局形态上体现为修复并强化街区传统街巷里弄空间肌理，局部减少街区建筑密度和人口密度，部分住户集中安置，部分回迁，回迁区域选择避开主要街市，为后期业态经营管理创造有力条件（图 10）。



图 10



图 11



图 12

图 06-09 环境改善后留下历史街区居住生活氛围浓厚
图 10 杭州拱宸桥西历史街区总平面图
图 11 工业厂房有机更新后成为中国刀剪、伞博物馆
图 12 繁华的桥西历史街区桥弄街，特色的国医国药业态
图 13 桥西直街沿运河界面效果
图 14 杭州塘栖镇水北历史街区整体鸟瞰图
图 15 从修缮后老街看运河广济桥
图 16 修缮后的水北街街景
图 17 御碑主题文化休闲公园整体

其有机更新体现在功能业态上强调文化特色。街区南北分别改造工业厂房建筑形成三大国家级博物馆，成为杭州“刀剪、伞、扇”非物质文化遗产活态传承的载体（图 11）；桥西直街依托运河景观以休闲茶餐、咖啡慢吧为主；靠近张大仙庙的桥弄街利用其内涵引进方回春堂、天一堂、大运河名医馆，发展国医国药的相关业态（图 12）；主要巷弄内合院式建筑保留传统居住功能；靠近城市地块的功能设置为回迁集中安置和特色餐饮。从整体看，街区与城市互动关系紧密，已成为杭城居民休闲和运河旅游的好去处（图 13）。

有机更新体现在建筑保护形式上，有对茶公社的原真修复处理；对张大仙庙和财神庙的风貌再现处理；对历史建筑的修缮补形处理和对筒子楼和工业厂房的改造更新处理等，尽量满足现代功能使用和景观观赏的需求。对于街区建筑风貌在招商后由于装修等因素带来的较大变化，还需要加强管理以保护街区的地域风貌特色。

整体来看，杭州拱宸桥西历史街区以生活居住为基础、文化和国医国药休闲为特色、特色商业为补充，充分发挥了不同历史时期特征建筑的价值，



图 15

其复兴对杭州桥西地块发展的提升作用明显，其有机更新的保护发展模式具有一定代表性。

4.2.3 杭州塘栖镇水北历史街区——有机更新型

该项目位于杭州余杭区塘栖镇老运河两侧，分水北、水南两个区块。在塘栖镇规划发展国际旅游综合体的背景下，水北历史街区是其发展建设的启

动点，如何让街区适应城市新一轮发展的需求，其发展定位就变得尤为重要。故业主方和规划设计方有过多次的沟通探讨，希望通过对街区不同资源的分级保护、整体的合理定位和部分的市场化运作来实现街区建设的自我平衡和有机更新，其特色主要在：

- (1) 重视分级保护、强调合理定位



图 14



图 16



图 17



图 18



图 19



图 20



图 21



图 22

重点保护区以展现古河风情的旅游休闲、文化展示为主；风貌协调区的水北地块以原住民集中安置、复原历史上书舍园林作为特色会所和古玩天地业态为主；水南地块依托区位特点重点打造旅游休闲服务综合体。街区的整体定位以发展旅游休闲和服务为基础，遗址保护利用为特色，原住民生活居住为补充，充分体现了分级保护、合理定位、有机更新的特色（图 14）。

(2) 提炼特色资源，发挥旅游价值

沿运河两侧保护修缮历史空间和建筑，根据老照片和文字记载复原纤道、古漕运码头、园弄建筑和运河老檐廊，形成具有古运河风情的传统街巷园弄特色体验区（图 15-16）。

整合水利通判厅遗址（运河管理事务官衙）、乾隆御碑遗址和与其毗邻的兴良米业粮仓这些街区价值资源，打造一个沿运河的历史街区中的文化休闲公园（图 17）。针对其它工业厂房，水北地块东部通过有机更新形成古玩天地的特色；水南地块则结合塘栖蚕桑民俗文化，形成蚕桑博物馆的特色。

另外利用历史上塘栖曾有的书舍园林等这些隐性的价值资源，形成书舍园林会所的环境与功能特色。

(3) 尊重发展现状、风貌新旧共生

水南风貌协调区针对历史建筑少、新建设施较多的情况，强调新旧共生的风貌特色。传统的空间肌理、合理的空间尺度及建筑体量，结合现代的功能需求，采用现代的建筑材料、建筑形式，为该区旅游休闲服务综合体的新功能提供适宜的物质基础，并形成新旧咬合、和谐共生的风貌特色（图 14、图 18）。

(4) 继承传统邻里，复兴传统社区

风貌传统、体形和谐、结构现代、户型紧凑、日照充足、晾晒方便的传统宅院式的民居安置建筑，既保持传统邻里关系的布局特征，又满足了国家住宅设计技术规范和舒适性的相关要求，是传统风貌现代历史街区安置型居住建筑的成功尝试（图 19）。

水北历史街区采用了分期建设的模式。整体的市政基础设施建设先行，沿运河主要旅游休闲的老檐廊、街巷园弄特色体验区和安置区已建成，其它设施也在逐步建设推进或认真研究中。这种优先建设民生基础业态、慎重对待引入业态的街区复兴发展的建设模式，充分体现了对街区未来负责的态度。

4.2.4 余姚县前街文化历史街区——商业开发型街区

该项目位于宁波余姚市中心姚江畔，是业主方在余姚当地打造的又一个新天地模式项目，政府和

开发者的要求是，要使历史保护与商业开发之间达到最佳的平衡。其主要表现在：

(1) 延续历史脉络，保留城市记忆

街区延续地块白墙黑瓦的外观基调和街一巷一院的格局肌理，保留公共空间、控制建筑尺度并结合丰富的传统景观元素实现延续历史脉络，保留城市记忆（图 20）。

(2) 植入休闲功能，实现街区复兴

街区南区作为重点保护区以商业休闲为主，北区以会所休闲为主，该部分会所可用于出售，以保证开发商市场化运作的资金平衡。商业休闲的主要业态有茶餐休闲、高端精品休闲和余姚特色休闲，整体为混合业态模式。另外街区还强调街巷空间休闲化和院落空间休闲化的特征，其院落空间和街巷空间也实现了休闲的互动性（图 21）。

(3) 促进新旧共生，创造新的活力

街区风貌上，重点保护区以传统建筑为主，结合新的业态使用需求，强调元素融入式的新旧共生。风貌协调区的会所强调外观白墙黑瓦和内部立面现代通透的新旧共生的特色（图 22）。

(4) 立体利用场地，发展下沉空间

从兼顾开发商利益和街区风貌的原则出发，立体利用土地，规划部分休闲建筑和会所形成下沉景观空间和建筑面积，北区会所也可地下室直接进入，这既有效控制了街区建筑在地上部分的尺度和体量，又兼顾景观性和开发容积率（图 22）。

余姚新天地在上海新天地的开发模式的基础上有较多休闲空间利用和景观特色上的突破，体现传统文化和现代休闲文化交织的体验型商业环境特色。

5 结语

“闻香识街”看的是结果，历史文化街区的复兴更应关注的是过程，由于开发主体的不同和每个街区价值要素的差别，直接影响街区的业态功能结构、保护模式和发展定位，本文也更多的是从一个规划实践者的角度来探讨历史文化街区复兴的多元发展模式，希望对历史文化街区的多元复兴建设有所助益。

鸟瞰图

图 18 现代材料和构造方式写意地表达传统建筑的形态

图 19 水北街区集中安置区平面图

图 20 余姚新天地整体鸟瞰图

图 21 新天地院落和街巷空间的休闲互动

图 22 下沉景观空间的特色开拓

参考文献：

- [1] 张艳华, 卫明. "体验经济"与历史街区(建筑)再利用[J]. 城市规划汇刊, 2002,(3).
- [2] 王瑜. 经济发展背景下关于历史街区保护的思考[C]// 中国城市科学研究会, 中国城市规划学会. 城市发展研究——2009 城市发展与规划国际论坛文集, 2009.
- [3] 杨之晖, 李晓黎. 新业态置入: 传统建筑语境下城市历史街区保护更新的思考——以韩国首尔为例[C]// 中国城市科学研究会, 中国城市规划学会. 2011 城市发展与规划大会会议论文集, 2011.

作者简介：

陈丽君 / 1981 年生 / 女 / 浙江平阳人 / 中国美术学院风景建筑设计研究院 郑捷风景建筑设计所副所长、景观规划主任设计师 (杭州 310012)
于丹 / 1982 年生 / 女 / 黑龙江牡丹江人 / 同济大学硕士 / 中国美术学院风景建筑设计研究院 郑捷风景建筑设计所规划设计师 (杭州 310012)
王佐品 / 1983 年生 / 男 / 浙江平阳人 / 郑捷 风景建筑设计所景观主任设计师 (杭州 310012)



图 01

情境体验 现代休闲文化背景下度假酒店的特色营造之路 Situational Experience A Special Resort Design Method Under Modern Leisure And Cultural Context

沈乐 沈正虹 陈丽君

Abstract: Modern society continues to heat up demand for the resort hotel, and at the same time they are required to improve the quality of leisure. This paper illustrates the design way of introducing building a "space plot" combining with the practice of project design. It expands the design ideas for building a high-quality, feature-based leisure hotel from the perspective of space experience.

Key words: Hotel; Resort Hotel; Individualization; Experience; The Space Plot

摘要：现代社会对休闲度假酒店的需求不断升温，同时对其品质要求也不断提高。笔者结合项目设计实践，说明了如何在酒店设计过程中引入构建“空间情节”的设计手法进行思考，从空间体验的角度为高品质、特色化休闲度假酒店的营造拓展了思路。

关键词：酒店；休闲度假酒店；个性化；体验；空间情节

1 背景

随着国内经济的迅速发展，物质生活水平不断提高，在紧张工作之余人们对于能令身心放松的休闲度假活动的追求也在不断升温。从现代社会学角度“休闲度假”的定义可以被理解为利用假日外出，以休闲为目的，寻求轻松和快乐，令精神和身体得到放松的生活方式。另一方面，社会经济的飞速增长使具有中上层次消费能力的人群初具规模并在不断扩大；同时，开放的投资贸易环境使外籍来华投资的高端商务客人和大量涌入的境外游客日益增多。综上所述，不断增长的旺盛需求推动了国内休闲度假酒店业的蓬勃发展（图 01-03）。

2 相关需求的升级

不同于那些建于城市的商务型酒店和以提供住宿、餐饮为主要服务内容的传统旅游酒店，休闲度

假酒店的主要客人以休闲度假为目的，且大部分的休闲活动将在酒店完成。因而这类酒店大多建于风景名胜，拥有独特稀缺的景观资源和特色的娱乐服务设施，使来到酒店的客人能在充分享受美景的同时通过娱乐休闲达到愉悦身心的目的。近年以来，随着体验经济时代的到来，人们的消费观念不断更新，需求不断升级。在消费结构上，人们在关注产品和服务质量的同时，对产品和服务情感需求的比重增加；在消费内容上，人们对大众化、标准化产品兴趣递减，对人性化、个性化产品和服务的兴趣越来越高；在价值目标上，人们从注重获得产品本身这一结果逐渐转移到注重接受产品与服务的过程，并越来越重视消费过程中产品和服务能给自己带来的附加利益。因此，传统的酒店产品已不能很好地适应升级更新后的消费需求。在市场研究基础上，充分利用资源，突出自身特色和品位，寻求具有差

图 01 武夷山安缇酒店南部山谷方向鸟瞰图

图 02 温州楠溪江九丈甸园鸟瞰图



图 02