

# 文脉传承与空间再生：首都功能核心区城市更新的路径探索——以北京西城区大吉巷项目为例

陈卓

北京建筑大学 北京市 100082

DOI:10.32629/ems.v8i3.18718

**[摘要]** 北京推进减量发展与文化建设的过程中，城市更新思路已发生改变，“大拆大建”模式退出，现在更看重功能优化、文脉延续、民生提质。西城区大吉巷项目是核心区城市更新的典型实践，本文梳理项目背景、做法与成效，重点分析核心区更新中如何让文化保护、区域发展与民生保障良性循环。该项目以文化保护为核心、空间重塑为脉络、业态创新为动力、多元治理为支撑，实现综合更新，为超大城市存量空间盘活提供了宝贵经验，关键在于让文化价值、经济活力与社会效能有机统一。

**[关键词]** 城市更新；首都功能核心区；有机更新；文脉传承；多中心治理；西城区

## 一、引言

### （一）研究背景

1993年危旧房改造致会馆濒危，1999年菜市口大街拓宽拆毁30条胡同，2004-2016年中信改造陷入僵局、百亿投资未果。十八大后，在总书记指引下，北京2017年推行“减量规划”，2021年明确不搞大拆大建，更新迈入法治化阶段。2022年中海斥227亿，以文保活化与地下商业创新推进大吉巷项目，2025年项目开业首日客流达20万。

该项目修复老建筑、重拾胡同文化，通过新旧空间搭配、下沉庭院串联等务实手法，凸显老北京符号，实现文化、商业、生态共赢，成为开放融合的城市地标。作为西城区综合更新项目，其经验为核心区破解文保与更新难题提供了切实参考。

### （二）研究意义

**理论意义：**国内城市更新研究，大多是改老旧小区、盘活工业遗产等单一领域。但核心区把“护文化、搞商业、优民生”这三件事捏合到一起的相关研究欠缺。本文拿大吉巷项目举例，结合有机更新和多中心治理两个理论，搭出核心区城市更新的分析思路，丰富超大城市存量治理的理论体系。

**实践意义：**大吉巷项目作为中轴线申遗成功后的标志性工程，其在文保修缮、空间利用、业态创新等方面的创新实践，可为全国同类历史文化街区的更新提供“北京经验”。尤其在平衡文化与商业力、引入社会资本、实现民生福祉等关键问题上，具有直接的借鉴价值。

### （三）文献综述

西方城市更新理论从“清除贫民窟”的激进改造转向“渐进式更新”，霍华德的“田园城市”理论、沙里宁的“有机疏散”理论为更新实践提供了早期思想基础。国内吴良镛院士“有机更新”理论强调“按照城市内在的秩序和规律，逐步

推进更新”，其在菊儿胡同的实践为北京老城更新奠定了理论范式。减量发展理念提出后，核心区更新聚焦文化保护与功能优化的双重目标。历史街区更新研究聚焦保护、业态、治理三方面。保护上“修旧如旧”与数字技术提高文保效果；业态上文旅融合、首店激活活力，避免过度商业化；治理上，政府引导、企业运营、居民的多元参与模式受重视。

**研究缺口：**现有研究对核心区“文化-经济-社会”三重价值协同机制与长期可持续性分析不足，本文通过大吉巷项目剖析弥补此缺口。

### （四）研究方法 with 框架

本文采用案例、比较、定性定量融合等方法，通过梳理资料解析大吉巷更新脉络，参照同类案例提炼经验，结合数据与描述评估成效。全文分六部分递进：引言阐述背景意义，依次搭建理论政策框架、解析项目背景目标、拆解核心策略、评估成效并对比案例、总结经验预判挑战。

## 二、理论基础与政策

### （一）核心理论支撑

吴良镛有机更新理论从整体、局部、过程三维提供方法，指导项目“原样原建”修缮；奥斯特罗姆多中心治理理论倡导多元协同，“劲松模式”应用其中；北京减量发展理论强调“减量开发、高质利用”，为项目地下空间开发与地上减量设计提供逻辑遵循。

### （二）北京城市更新政策演进

北京城市更新政策从“基础整治”升级为“系统治理”：2017年“疏解整治促提升”打基础，2021年明确更新范围与“不搞大拆大建”原则，2023年实施更新条例构建“1+N”体系。2025年中数据显示，核心区多项改造完成，更新转向“片区统筹”。这些政策为大吉巷项目提供资金与合规保障，助力项目推进。

### 三、大吉巷项目的实施背景与更新目标

#### (一) 项目区位与历史沿革

大吉巷项目位于西城区陶然亭街道、紧邻北京中轴线，占地 3.5 公顷、建筑面积 36 万平方米，是宣南文化核心地，拥有明清至近代老建筑及康有为故居等文保节点。20 世纪后半叶，区域沦为“大杂院”，建筑肌理遭破坏、设施老化。2016 年西城区启动更新规划，2025 年 5 月项目亮相，成为中轴线申遗后的标志性工程。

#### (二) 核心矛盾与更新挑战

区域 30% 是文保建筑，“应保尽保”要求拉高开发成本、回报周期长，社会资本不愿参与；核心区地上空间紧张，周边商业、休闲等需求难以满足。文保修缮与设施配套花钱多，单靠政府资金不足，商业开发想快速盈利，与文保、民生改善得长期投钱，怎么平衡商业与文化、社会价值是关键难题。

#### (三) 更新目标设定

基于上述矛盾，项目确立“四位一体”更新目标：文化传承上，保护宣南文脉，活化文保建筑并传承非遗；空间优化上，通过地下开发与地上织补，新增公共及商业空间；民生改善上，完善设施与服务，建设 15 分钟生活圈；经济激活上，培育多元业态，打造城南商业新磁极，实现可持续运营。

### 四、大吉巷项目的更新策略体系

#### (一) 文化保护：以“修旧如旧”实现文脉延续

文化保护围绕三方面：文保修缮坚持精细化，团队抱着“像修文物一样补城市”想法，为康有为故居等文保建筑定制方案，邀国家级专家指导，经史料考证、数字化测绘还原原貌，对构件评估编码，以传统工艺遵循“原样原尺原建”原则，完成门窗、格局、墙体等多方面修复。同时将非遗文化活化利用，根据四合院营造技艺建 6 个免费文保院落博物馆，办展览、开发文创。此外打造文化场景，通过“院里文化盛宴”等活动融合历史文化、现代艺术与潮流品牌，实现传统与潮流的碰撞。

#### (二) 空间重构：以“上下联动”实现资源优化

空间重构分三方面：地下遵循“地上守形制、地下挖价值”原则，开发三层 8 万平方米空间，打造“两纵三横”商业网与“双首层”，融合多元功能并新增 200 余个智能车位，破解停车难题。地上 70% 空间设为公共区域，含 1.2 万平米生态绿地等，打造复合功能空间，成为城市绿肺，还通过首层连廊贯通地铁与各类空间。同时升级基础设施，地下管廊整合管线解决老化问题，地上完成架空线入地等改造，加装适老及无障碍设施提升宜居性。

#### (三) 业态创新：以“文旅融合”激活商业活力

“非标商业”定位，规避同质化，打造多元场景，目前招租率 96%、开业率 91%，引入 150 余家优质品牌，首店和定制店超五成，形成差异化优势。联动文保院落与商业空间打造“博物馆+商业”场景，定期办各类活动、更新推广主题，以文化带消费，开业首日客流、销售额与曝光量表现亮眼。同时兼顾民生，引入超市、药店、托育等业态，规划社区托育点，构建 15 分钟生活圈。

#### (四) 治理协同：以“多元参与”实现共治共享

西城区政府牵头统筹规划、资金与监管，中海集团负责改造运营和招商维护，居民全程参与调研监督反馈，满意度提升至 90%，文物规划等专家组顾问团提供技术指导。

### 五、大吉巷项目的实施成效与比较分析

#### (一) 多维度成效评估

文化上，修缮 5 处文保建筑、活态传承四合院营造技艺，6 个院落博物馆年接待游客超 50 万，成宣南文化窗口并支撑中轴线建设；空间上，新增 8 万平米地下空间与 1.2 万平米绿地，动线衔接效率提升 40%；民生上，基础设施全面升级，新增 12 处公共设施，15 分钟生活圈与适老化设施覆盖率大幅提升，居民满意度超 90%；经济上，填补城南商业空白，带动周边收入增长，年税收预计超 1 亿元；项目还获评北京城市更新最佳实践，形成可复制的更新模式。

#### (二) 与核心区同类案例的比较分析

为进一步凸显大吉巷项目的独特性，将其与白塔寺街区、大栅栏观音寺片区两个典型案例进行对比：

对比维度	大吉巷项目	白塔寺街区	大栅栏观音寺片区
更新模式	综合开发型（文保+商业+商办+绿地）	文旅融合型（文保+小微商业+旅游）	共生街区型（居民+商业+公共服务）
空间策略	地下空间主导+地上织补	地上微更新+立面改造	院落重构+业态植入
资本来源	社会资本为主（占比 70%）	政府+小微资本（政府占比 50%）	政府+国企投资（国企占比 60%）
业态结构	首店经济+文化体验+民生服务	小微文创+特色餐饮+非遗展示	社区商业+文化驿站+人才公寓
核心优势	空间利用效率高、商业活力强	文化氛围浓厚、原住民保留好	社区融合度高、民生保障力强
适用场景	核心区商业空白区、文保密度中等区域	历史风貌完整、旅游资源丰富区域	原住民集中、公共服务短缺区域

对比后,大吉巷项目核心创新有三方面:开发地下空间兼顾减量发展与功能提升,社会资本主导实现了市场可持续,融合文保商业民生不走单一功能更新老路。

### (三) 存在的问题与挑战

文化商业化风险:首店经济和快闪活动确实让商业更有活力,但有些地方只是贴了文化符号,非遗文化的深度传承还得再完善;原住居民回迁率仅30%,新老社群融合不足;长期运营压力:商业运营依赖客流,需持续打造文化内容,避免同质化竞争;成本回收周期长:地下空间开发成本比地上高30%,项目投资回收期达15年,长期盈利稳定性面临考验。

## 六、结论与启示

### (一) 研究结论

核心区城市更新需构建文化、空间、民生、经济“四位一体”目标体系,平衡保护、发展与民生。大吉巷项目的成功,关键就是靠目标协同,做好了“保护-发展-民生”的平衡。

精细化策略是关键路径。文化保护需坚持“一屋一策”的修缮方式与“活态传承”的利用逻辑;空间重构需采用“地下增效+地上织补”的组合策略;业态创新培育“文化+商业”的融合业态;治理协同建立“政府-企业-居民-专家”的多元机制。

社会资本深度参与是可持续的重要保障。大吉巷项目通过“商业开发反哺文化保护”的模式,解决了政府财政压力大、更新动力不足的难题,但需通过政策引导规范资本行为,避免商业过度侵蚀文化价值。

因地制宜的选择模式。综合开发型模式适用于商业空白、空间压力大的区域,文旅融合型适用于历史风貌完整的区域,共生街区型适用于原住民集中的区域,不存在“万能模式”。

### (二) 实践启示

强化规划引领,实现片区统筹:核心区更新应纳入国土空间总体规划,以街区为单元进行统筹设计,避免碎片化改造。借鉴大吉巷项目的“上下联动”空间策略,在控规中明确地下空间开发的刚性指标与地上空间的保护要求。

创新文保机制,推动活态传承:建立“文保修缮-业态植入-文化运营”的全链条机制,将文保建筑转化为文化展示、体验空间,通过非遗基金、文化补贴等政策支持传承人培育,避免文化保护“重形式轻内容”。

优化资本引导来平衡多元价值:用土地出让优惠、税收减免这些政策吸引社会资本,搞“商业收益-文化投入”联动,让开发企业拿部分利润投文保和民生。再推广“前期招租”“持有经营”模式,减轻短期盈利压力。

健全参与机制提升治理效能:完善“居民议事会+责任

规划师+接诉即办”多元体系,把居民诉求融入更新规划、实施、验收全流程。借鉴西城区“创新型议事厅”经验,搭建数字化沟通平台,线上线下联动保障居民、规划团队、运营主体等各方表达权,靠广泛参与提效。

建立评估体系做好动态监管:搭起“文化遗产、经济效益、社会民生、生态环保”四维框架,每年对项目做系统评估。重点盯紧文化遗产成效、居民满意度、长期运营稳定性这些核心点,定期监测复盘形成闭环,根据评估结果调整策略,保障项目长久推进。

### (三) 未来展望

核心区更新进入系统精细新阶段。大吉巷实践表明,坚守“文化为魂、民生为本、市场为用、治理为基”,才能让老城区“有机再生”。

未来更新需三方面探索:融合文化遗产与数字技术、建立跨区域利益补偿机制、完善多元服务的长期运营机制。

核心区城市更新不仅是空间的再造,更是文化的传承与活力的再生。大吉巷项目的探索为超大城市核心区存量提质提供了“北京样本”,其经验将为全国历史文化名城的更新实践提供重要借鉴。

## [参考文献]

- [1]中共北京市委办公厅 北京市人民政府办公厅.北京市城市更新行动计划(2021-2025年)[Z].2021.
- [2]尹稚.新时代背景下的城市更新[EB/OL]. 网易新闻,2024-05-15.
- [3]北京西城.北京中海大吉项目启幕[EB/OL]. 北京西城官网,2025-05-26.
- [4]央视新闻.开业首日近20万人来逛北京胡同“网红打卡地”+1[EB/OL]. 央视新闻客户端,2025-06-03.
- [5]北京市人民政府.北京城市更新五年行动计划出炉明确六类更新项目[EB/OL]. 首都之窗,2021-09-01.
- [6]北京市西城区人民政府.2024年西城区政府工作报告[EB/OL]. 西城区政府官网,2025-02-14.
- [7]吴良镛.北京旧城与菊儿胡同[M].北京:中国建筑工业出版社,1994.
- [8]方可.现代城市更新[M].北京:中国建筑工业出版社,2000.
- [9]中国经营报.文保区里“长”出商业新磁极[EB/OL]. 中国经营报客户端,2025-06-28.
- [10]Visit Beijing.古城胡同里的文旅新变[EB/OL]. Visit Beijing 官网,2025-10-17.
- [11]湘映.超大城市存量治理的北京样本:2025年城市改造更新的实践探索[EB/OL]. 湘映智库,2025-08-23.