

# 有机更新视角下中国历史文化街区保护更新研究

## ——以菊儿胡同为例

钟俊鹏

江西师范大学

DOI:10.32629/pe.v4i2.20027

**[摘要]** 城市进入存量更新阶段,历史文化街区保护与发展成为城市治理重要议题,传统大拆大建模式易造成文脉断裂、居民搬迁及社会结构解体。本文旨在探究有机更新理念适配当代历史街区更新的路径与优化策略,系统梳理理论脉络并结合多案例开展对比研究,明确其实践价值与现存困境。研究发现,该理念以保护优先、小规模渐进式更新为核心,可有效协调保护与发展矛盾,且能衍生多样化实践路径,却面临成本高、治理复杂、商业化异化等问题。本文结论为有机更新是历史街区可持续更新的关键路径,需完善制度框架、强化社区参与、建立文化导向更新机制,为相关实践提供参考。在全球城市更新实践中,历史文化街区逐渐被视为城市文化认同的重要空间载体。有机更新理念强调通过渐进式改善,使历史空间在保持真实性的同时满足现代功能需求,从而实现保护与发展的动态平衡。

**[关键词]** 有机更新; 历史文化街区; 菊儿胡同; 小规模渐进式更新; 城市更新

中图分类号: B834.2 文献标识码: A

### Study on Conservation and Renewal of Historical and Cultural Blocks in China from the Perspective of Organic Renewal——Taking Ju 'er Hutong as an Example

Junpeng Zhong

Jiangxi Normal University

**[Abstract]** Cities have entered a stage of stock renewal, making the protection and development of historic cultural districts an important issue in urban governance. Traditional large-scale demolition and reconstruction models often lead to the breakage of cultural context, resident relocation, and the disintegration of social structures. This paper aims to explore the paths and optimization strategies for adapting the concept of organic renewal to the contemporary renewal of historic districts. It systematically reviews theoretical frameworks and conducts comparative studies through multiple case analyses to clarify its practical value and existing challenges. The study finds that this concept, centered on preservation priority and small-scale incremental renewal, can effectively reconcile the contradictions between preservation and development and generate diverse practical approaches, yet it faces challenges such as high costs, complex governance, and commercialization distortions. The conclusion of this paper is that organic renewal is a key path for the sustainable renewal of historic districts, requiring the improvement of institutional frameworks, strengthening of community participation, and the establishment of culturally guided renewal mechanisms, providing a reference for related practices. In global urban renewal practices, historic cultural districts are increasingly seen as important spatial carriers of urban cultural identity. The concept of organic renewal emphasizes gradual improvement, enabling historic spaces to meet modern functional needs while preserving authenticity, thus achieving a dynamic balance between protection and development.

**[Key words]** Organic Renewal; Historic Cultural Districts; Ju'er Alley; Small-Scale Incremental Renewal; Urban Renewal

## 1 引言

中国城市化正在进入深度发展阶段,旧城更新已从增量建设转向以存量优化为主,使得大量历史文化街区面临着基础设施老化、居住条件恶化、产业衰败等问题(刘蔓靓,2006)。若运用传统更新模式,多依赖“整体拆除—统一建设”方法,虽然能够在短期内提升空间形态,但也造成严重的文化景观破坏、居民搬迁及社会网络断裂。因此,如何在保护历史肌理的同时改善街区环境成为了当前学界和政府普遍关注的问题。本文基于此,研究目的在于厘清有机更新理论内涵与发展脉络,验证其在历史街区更新中的实践价值,剖析现存困境并提出优化策略,为我国历史文化街区可持续更新提供理论支撑与实践参考。

随着城市发展进入存量优化阶段,历史街区逐渐从被动保护转向主动更新。有机更新通过减少拆除、强化修缮,使城市空间得以延续历史连续性。

北京作为历史文化名城,旧城保留了大量胡同、四合院等传统空间形态,它们不仅承载着城市记忆,也是延续城市文化的载体(孙健,2013)。然而,住房拥挤、设施落后等历史原因,使得这些街区被长期视为“城市问题区”。在这个背景下,吴良镛先生提出的“有机更新”理念,在尊重旧城肌理、依托现有生活方式的基础上,通过小规模、渐进式的手段改善城市空间,十分契合当下需求。这一思想成为中国后续旧城保护与更新的重要理论基础。胡同与院落空间体现了传统社会组织结构与邻里关系,其保护不仅具有空间价值,也具有社会文化意义。

吴良镛首次提出的“有机更新”理论从城市生命角度出发,主张反对单纯复制传统与破坏性改造,强调“延续—改善—发展”的总体路径。孙健从建筑类型学角度分析菊儿胡同,认为其成功源于对传统院落和街巷结构的继承。刘蔓靓进一步提出“小规模渐进式有机更新模式”,认为政府、居民和产权人需协同参与,才能渐进式解决街区问题。近年来,永庆坊、模式口、济宁街区等相关研究,推动了有机更新在全国范围内的深化与实践。这一理论强调城市更新应尊重既有空间与社会结构,使城市在发展过程中保持文化连续性。

## 2 研究方法

本文综合采用两种核心研究方法开展研究,确保研究过程严谨、研究结论可靠。其一为文献梳理法,系统梳理吴良镛有机更新理论及后续学者相关研究成果,厘清理论的起源、发展脉络与核心内涵,梳理小规模渐进式更新模式的核心框架,为全文研究奠定坚实的理论基础;其二为多案例比较分析法,选取北京菊儿胡同、广州永庆坊、北京模式口、北京烟袋斜街等不同时期、不同类型的历史文化街区更新案例,从更新尺度、资金模式、文化策略、社区参与及实践成效等维度横向对比,提炼有机更新的实践路径,剖析不同实践中的优势与共性问题,为研究结论提供有力支撑。文献与案例结合分析有助于系统理解有机更新理论,并总结实践经验。

## 3 有机更新理论的发展与内涵

吴先生指出,北京旧城在过去几十年的更新中面临一系列

严重的“无机更新”问题:大量传统四合院被拆除,城市形态被肢解,历史文化景观遭受不可逆破坏。他借用生命体隐喻,提出城市应如有机体般更新,即在尊重内部结构、功能与历史文脉的基础上,通过渐进而非骤变的方式改造。该理论将城市视为动态发展系统,强调通过渐进方式实现空间优化。

其核心反对两种极端——盲目复古,不顾时代需求复刻传统;无原则破坏原有秩序与文化的现代化建设。在吴先生及其他学者的研究基础上,有机更新理论包含以下几方面,并强调保护社区结构,使更新更加具有人文关怀:

保护优先原则:看重对历史建筑、传统街巷和文化氛围的保护,而非简单拆除重修。

渐进式更新原则:用微小干预代替“一次性大规模改造”,逐步改善社区街道。

多主体参与原则:居民、政府、开发者共同协商,维持并延续原有社会结构。

延续生活方式原则:不仅保护物质空间,更保护其中的生活方式、人际关系与文化传统。

孙健指出,有机更新理论的空间逻辑与建筑类型学天然关联,通过分析传统街巷—院落—居住单元结构,采取继承性、演化性更新策略即可实现良性发展,菊儿胡同的新四合院正是类型学研究基础上传统四合院的现代化延续。

类型学方法使更新建立在历史结构理解基础之上,使新空间能够融入原有环境。

## 4 小规模渐进式更新模式

北京旧城多数居民面临居住拥挤、设施落后、产权复杂、经济能力不足等问题。现实条件下,整体性拆迁不仅成本极高,还会破坏原有社区结构,因此“小规模渐进式”模式成为兼顾保护与改善的合理选择。这种模式包含三大系统:(1)目的系统,包括保护古都风貌、提升生活质量、延续传统文化和实现人口合理疏解;(2)核心系统,主体以政府主导、产权人协同、居民参与,运作方式为分阶段实施,以院落或街段为单元,更新规模规避大拆大建,优先修缮与增量改善;(3)辅助系统,涵盖规划编制制度、法律保障、财政支持和责任规划师制度,保障更新过程的可持续性。渐进式更新通过逐步改善设施与空间环境,实现整体品质提升。

## 5 菊儿胡同的有机更新实践

菊儿胡同位于北京旧城核心区,更新前大量四合院已退化为大杂院,面临空间破碎、卫生条件差、居住密度极高、居民生活质量低下等问题。在吴良镛总体指导下,项目以“延续传统、改善功能”为目标,通过类型学分析明确传统院落结构的可继承部分,以“新四合院”形式实现现代居住需求与传统空间格局的融合。因此,更新目标是在保护历史价值基础上改善居住条件。

项目采取多项核心策略:保留街巷肌理;沿用传统院落尺度,同步引入现代生活设施;实施原地回迁,尽量维持社区连续性。更新采用分期建设方式,先推进危房修缮,再逐步引入新院落体系;政府提供政策与财政支持,居民通过协商参与方案制定,

实现共同决策。更新后街区在保持传统格局的同时提升了居住舒适度。

菊儿胡同被视为中国旧城保护的典范,核心原因在于:尊重历史肌理、类型学支撑下的设计合理性、社区居民原地保留、生活与文化得以延续。其示范意义在于证明有机更新具有可复制性,可为全国其他历史街区提供路径参考。该案例证明有机更新具有良好的实践可行性。

## 6 有机更新的跨区域案例比较

永庆坊:采取“政府主导—企业承办—居民参与”机制,通过微改造改善空间环境,引入创意产业与新商业模式,增强街区活力。优势在于经济效益显著、空间品质提升,但存在商业化过度削弱街区生活性的风险,通过文化产业带动街区活力,实现保护与发展相结合。

模式口:是文化与生态导向共治模式的典型运用,强调多方共治,通过文化艺术介入、生态策略优化、公共空间营造等提升生活品质,更新路径相较菊儿胡同更综合、多维,通过文化与空间优化提升社区品质。

烟袋斜街:作为清华团队主导的示范区,更新更强调制度创新、规划试点,为小规模渐进式更新提供具体操作样本,是该模式的典型试点。

综合来看,菊儿胡同侧重居住改善,永庆坊突出商业活化,模式口关注社区治理与文化生态,烟袋斜街着重制度探索,既体现有机更新的多样化路径,也展现其在不同城市情境下的灵活适配性。不同案例体现有机更新的灵活适应性。

## 7 研究结果与结论

### 7.1 研究结果

通过文献梳理与多案例对比研究,研究表明:有机更新以保护优先、渐进更新、多主体参与、延续生活方式为核心内涵,其核心的小规模渐进式更新模式具备完整的目的、核心与辅助系统,具备较强的实践落地性;菊儿胡同实践验证了该理论的可行性与科学性,成功实现传统空间与现代生活的融合;永庆坊、模式口等案例则呈现出因地制宜的多样化适配路径,能够有效兼顾历史文脉保护与居民生活改善双重需求。同时该模式仍面临诸多现实问题,小规模渐进式更新投入大、收益周期长,财政压力显著;多主体协作易出现意见分歧、权责不清,导致治理难度增加;永庆坊与什刹海部分区域的过度商业开发案例,表明商业化异化可能损害文化原真性;产权混杂、法规缺失等问题,也可能延缓更新进程。制度完善有助于推动有机更新实施。

### 7.2 研究结论

综上所述,有机更新是中国历史文化街区保护与更新的核

心理论,具有同时回应文化保护与生活改善两类核心需求的独特优势,适配我国存量更新阶段的城市治理需求。菊儿胡同案例证明,小规模、渐进式、类型学支撑与多主体合作,是实现旧城可持续更新的关键路径;永庆坊、模式口等案例则印证,有机更新可根据地域特点、发展需求衍生多样化实践策略,具备较强的灵活适配性。鉴于成本、治理与商业化等现实制约,未来仍需建立完善的法律制度、强化社区主体性、构建文化导向的更新评价体系,才能真正推动中国历史街区在保护中发展,在发展中延续城市文脉,并进一步推动历史文化保护与城市发展协同演进。

有机更新未来将成为重要城市更新模式。当前我国城市已全面进入存量优化阶段,“保护文脉、改善民生”的双重诉求,与有机更新“保护优先、渐进推进”的核心理念高度契合,使其成为破解历史街区更新困境的优选路径。结合菊儿胡同、永庆坊等案例实践来看,有机更新具备较强的灵活适配性与可复制性,可根据不同地域文化特色、发展需求调整实践策略。随着相关法律制度的完善、多主体协同机制的健全,其面临的成本、治理等现实制约将逐步缓解,未来不仅将深度应用于历史文化街区更新,还将延伸至老厂区改造、传统村落活化等领域,成为推动城市高质量发展、延续城市文化根脉的重要模式,为我国城市更新提供稳定的理论指引与实践支撑。

## [参考文献]

- [1]卢军鹏,姜慧乐,李鹏.浅析旧城保护整治与有机更新——以烟台老城区为例[J].低碳地产,2016,2(12):267-268.
- [2]孙健.“菊儿胡同住区模式”研究[D].北京:清华大学建筑学院硕士论文,2013.
- [3]刘蔓靛.北京旧城传统居住街区小规模渐进式有机更新模式研究——以什刹海历史文化保护区烟袋斜街试点起步区为例[D].北京:清华大学建筑学院硕士论文,2006.
- [4]罗泽宇.历史文化街区如何保护与发展——以永庆坊为例[J].城市建设理论研究(电子版),2023(27):226-228.
- [5]李楠.融合历史与现代——北京模式口历史文化街区有机更新[J].城市建筑空间,2024,31(7):58-60.
- [6]龚贺.基于“有机更新”理论的历史文化街区改造策略研究[J].地理科学研究,2024,13(4):639-645.
- [7]杨静.什刹海历史文化保护区旅游资源开发利用研究[D].北京邮电大学,2018.

## 作者简介:

钟俊鹏(2002--),男,汉族,江西省新余市人,江西师范大学,硕士研究生,研究方向:城乡规划。