BES JOURNAL

18 / 大地风景内刊

旅游 | 景观 | 建筑

18 旅游 景观 建筑 2014.6

主办：大地风景国际咨询集团 Publisher : BES International Consulting Group

BES Focuses on Urban Redevelopment and Heritage Blocks

大地风景聚焦旧城改造与遗产街区

BES 大地风景国际咨询集团 BES International Consulting Group

BES Focuses on Urban Redevelopment and Heritage Blocks

大地风景聚焦
旧城改造与遗产街区

主办单位

大地风景国际咨询集团
大地风景旅游研究院

编辑

陈瑛瑛　郭　潇

地址：北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观31层
邮编：100101
电话：010–5939 3956
010–5939 3965
传真：010–5939 3985
网址：www.bescn.com
www.beltourism.com
邮箱：bes@bescn.com
微博：@大地风景旅游咨询
@大地风景旅游研究院

总顾问

吴必虎

英文翻译

韩　雪

主编

杨小兰

校对

郭　潇

副主编

聂委光

美术设计

王金蕾

责任编辑

陈瑛瑛

本刊版权归
大地风景国际咨询集团所有
未经许可 不可转载

2014年6月10日出版
内部刊物 免费交流

编委

王　珏　黄晓辉　杜　蔚　刘建华　刘少军　方起东　盛永利　文　艺
朱　虹　吴朝阳　张　时　李关平　赵永忠　唐子闲　王　辉　徐　挺
吴建华　彭婷婷　张洪治　黄宜良　季辉英　张　丽　董双兵　于　健
刘　颖　吴开元　安德鲁·法维利　栾振锋　张龙怡　黎筱筱　李　霞
刘原原

Sponsor

BES International Consulting Group
BES Tourism Research Institute

Editors

Chen Yinging　Guo Xiao

Address: 31/F Pangu Plaza No. 27, Central North Fourth Ring Road, Chaoyang District, Beijing
Postcode: 100101
Tel: 010-5939 3956/5939 3965
Fax: 010-5939 3985
Web:www.bescn.com
www.beltourism.com
Email:bes@bescn.com

General Consultant

Tiger Wu

English Editor

Han Xue

Chief Editor

Yang Xiaolan

Proofreader

Guo Xiao

Copyright © 2014 BES. All rights reserved.
Not to be cited without prior permission from BES.

Associate Editor

Nie Weiguang

Art Designer

Wang Jinlei

Published in 6/10/2014
This is a house organ; it is free for all BES staff.

Executive Editor

Chen Yinging

Editorial Board Members

Wang Jue　Huang Xiaohui　Du Wei　Liu Jianhua　Liu Shaojun　Fang Qidong
Sheng Yongli　Wen Yi　Zhu Hong　Wu Chaoyang　Zhang Shi　Li Guanping
Zhao Yongzhong　Tang Zixian　Wang Hui　Xu Ting　Wu Jianhua　Peng Tingting
Zhang Hongzhi　Huang Yiliang　Ji Huiying　Zhang Li　Dong Shuangbing　Yu Jian
Liu Ying　Wu Kaiyuan　Andrea Favilli　Luan Zhenfeng　Zhang Longyi　Li Xiaoxiao
Li Xia　Liu Yuanyuan

目　录 六 月

18

刊首语

爱上有故事的城市　黎筱筱

关注

吴必虎教授受聘福建旅游产业发展专家咨询委员会　凤凰旅游　12
杨小兰女士出席北大学生调研颁奖仪式　韩雪　13
大地风景“2014全国新闻媒体江浙采风行”在路上　韩雪　14
读道创意机构助力海阳城市品牌营销　郭帆　15
大地风景旅游型城镇化项目——卓尔小镇·桃花驿落地　大地风景上海院　16
《杭州城市旅游专项规划》受到高度评价　韩雪　17

热点

如何从旅游发展角度解读《政府工作报告》　吴必虎　18

观点

街区活力复兴，让城市更美好　徐永志　26

研究

旧城区工业遗产保护政策研究　傅显进　32
旧城更新改造模式研究　李欣然　42
工业遗产保护与再利用模式　傅显进　48
历史文化名街商业开发模式研究　李欣然　56
中国历史文化街区旅游开发八大模式解读　大地风景旅游研究院　64

案例

点–线–面结合的遗产街区保护开发模式——拉萨八廓街　八廓街项目组　76

CONTENTS June 2014

18

Preface

Falling in Love with a City with Stories　*Li Xiaoxiao*

Focus

BES President Tiger Wu is Hired by Expert Advisory Committee of Fujian Tourism Industry Development　*FENGHUANG TRAVEL*　12
BES Vice-president Yang Xiaolan Attended Award ceremony of Peking University Students' Research　*Hanxue*　13
"China news media interview in Jiangsu and Zhejiang in 2014" of BES　*Collected by Hanxue*　14
DODAO Creative Agency Helps City Brand Marketing of Haiyang　*Guofan*　15
BES Lands the Tourism Urbanization Project "Zhuoer Town"　*BES Shanghai Institute*　16
Hangzhou City Tourism Special Plan has been Highly Praised　*Hanxue*　17

Features

How to Interpret Government Work Report from Perspective of Tourism Development　*Tiger Wu*　18

Opinion

Blocks Revival Makes City Better　*Xu Yongzhi*　26

Research

Policy Research of Industrial Heritage Protection in Old Towns　*Fu Xianjin*　32
Research of Old City Renewal and Reconstruction Model　*Li Xinran*　42
Models of Industrial Heritage Protection and Recycling　*Fu Xianjin*　48
Commercial Development Models of Famous Historical and Cultural Blocks　*Li Xinran*　56
Analysis of Eight Models of Historical and Cultural Blocks Tourism Development in China　*BES Tourism Research Institute*　64

BES Project

Barkhor Street in Lhasa:"Point-Line-Area" Model of Heritage Blocks Protection and Development　*Barkhor Street Project Group*　76

FALLING IN LOVE WITH A CITY WITH STORIES

爱上有故事的城市

文 / 黎筱筱

黎筱筱

大地风景文化遗产与古镇街区规划设计院院长

城市，是人类走向成熟和文明的标识。作为人类社会的重要文明成果，人类对待城市的方式也集中体现了一个社会的文明程度。可以说，如何对待一座城市的过去，在很大程度上，体现的是一个国家和民族的智慧和自信。

上世纪40年代末，第二次世界大战后，欧美发达国家的城市普遍受到了巨大的摧残，建筑陈旧，设施落后，道路毁坏严重，城区出现了大片的贫民窟和衰落区。随着战后经济的复苏与发展，旧城改造被提上了议事日程。1958年8月在荷兰海牙召开的第一届关于旧城改造问题的国际研讨会，对旧城改造的概念做了比较完整的概括，指出旧城改造是根据城市发展的需要，在城市老化地区实施的有计划的城市改造建设，包括再开发、修复、保护3个方面。发达国家在旧城改造的过程中，高度重视历史文化遗产的保护。其最重要的一条经验就是将文化遗产保护纳入城乡规划，在城市发展中，采取了保旧城，建新城，从而避免因增加旧城功能而出现的对现有文化遗产的破坏。得益于这些理念和措施，发达国家尤其是欧洲有效保存了不同时代的城市“断层”，城市发展的文化脉络清晰可见，这些“断层”所展现的城市历史和故事，也吸引着世界各地的游客流连忘返。

而几乎是在同一时期，我们国内曾经采取了一种简单高效的方式来对旧城进行大规模拆除和重建，尤其是经济快速发展的近几十年里，大拆大建非常普遍，许多城市面貌“一年一小变、三年一大变”，城市变得陌生而单调，用一个时髦的词来说，城市越变越“土豪”，但人们却深深感受到了“千城一面”的审美疲劳。所幸的是，进入2000年后，我们的城市管理者们开始逐渐意识到割裂历史、没有根基的摩登城市，是一座没有内涵、没有灵魂的城市，包括成都、上海、北京、西安等在内的一些大城市，开始选择了一条旧城改造与新城建设并举的发展道路。在旧城中划定历史文化街区、工业遗产街区等各种能够留下城市历史故事和记忆的特色街区，把保护历史文化遗产与城市现代化建设相结合，把历史风貌景观与现代功能业态相结合，通过综合改造开发，把一条条曾经破旧不堪的旧城小巷打造成了城市的客厅和名片。

2014年3月16日，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，《规划》中强调要注重人文城市建设，明确人文城市建设重点。这是继2013年12月12日中央城镇化工作会议后，党中央、国务院再次强调在推进城镇化进程中加强文化遗产保护。《规划》指出，要发掘城市文化资源，强化文化传承创新，把城市建设成为历史底蕴厚重、时代特色鲜明的人文魅力空间。注重在旧城改造中保护历史文化遗产、民族文化风格和传统风貌，促进功能提升与文化文物保护相结合。注重在新城新区建设中融入传统文化元素，与原有城市自然人文特征相协调。这标志着中国城市的老旧城区、工业街区、历史街区都将迎来焕发活力的新契机。

我们有理由相信，在新的时代背景和政策形式下，会有更多的城市从历史的积淀中获得新生的能量。我们将遇见的，是一座座有故事的城市，且让我们爱上它的过去，憧憬它的未来。 *BES*

图 西安曲江新区大唐芙蓉园

01
FOCUS／关 注

BES PRESIDENT TIGER WU IS HIRED BY EXPERT ADVISORY COMMITTEE OF FUJIAN TOURISM INDUSTRY DEVELOPMENT

吴必虎教授受聘福建旅游产业发展专家咨询委员会

我集团总裁吴必虎教授与魏小安、戴斌、阿拉斯泰尔·莫里森等国内外12位专家受聘为福建省旅游产业发展专家咨询委员会。

Tiger Wu and other 11 experts in China and abroad including Wei Xiaoan and Alastair Morrison are hired by Expert Advisory Committee of Fujian Tourism Industry Development.

BES PRESIDENT TIGER WU IS HIRED BY EXPERT ADVISORY COMMITTEE OF FUJIAN TOURISM INDUSTRY DEVELOPMENT

吴必虎教授受聘福建旅游产业发展专家咨询委员会

凤凰旅游

我集团总裁吴必虎教授与魏小安、戴斌、阿拉斯泰尔·莫里森等国内外12位专家受聘福建省旅游产业发展专家咨询委员会。

Tiger Wu and other 11experts in China and abroad including Wei Xiaoan and Alastair Morrison are hired by Expert Advisory Committee of Fujian Tourism Industry Development.

2014年2月19日，《福建省旅游产业创新提升规划》评审会在京召开。福建省副省长陈冬、国家旅游局副局长吴文学、福建省旅游局局长朱华等领导及众多业界专家参加了此次评审。会议宣布成立福建旅游产业发展专家咨询委员会，并向到场专家颁发聘书。

为适应当前旅游产业发展态势，加快福建建设旅游强省的步伐，福建省旅游局特聘请国内外旅游规划专家，成立福建省旅游产业发展专家咨询委员会。委员会将会成为福建省旅游产业发展战略研究、旅游规划、旅游市场开发策划、拓展闽台闽港旅游合作的高层次咨询机构。专家委员会成员共26人，其中大陆方面19人，英国1人，台湾4人，香港2人。

评审会现场，陈冬副省长亲自为中国旅游研究院学术委员会主任魏小安，中国旅游研究院院长戴斌，大地风景国际咨询集团总裁、北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎，北京大学博士生导师杨开忠，国际旅游学会主席阿拉斯泰尔·莫里森，中国社会科学院旅游研究中心副主任戴学锋，中国科学院地理科学与资源研究所研究员钟林生，天津南开大学旅游与服务学院副院长徐虹等12位专家颁发了聘书。 *BES*

图 福建省领导与受聘专家合影

BES VICE-PRESIDENT YANG XIAOLAN ATTENDED AWARD CEREMONY OF PEKING UNIVERSITY STUDENTS' RESEARCH

杨小兰女士出席北大学生调研颁奖仪式

文 / 韩雪

大地风景奖学金是大地风景国际咨询集团公益项目的常态形式，旨在鼓励旅游专业学生以及相关院校积极为旅游业理论建设与实践做出突破。

BES Scholarship is one of BES Public welfare projects. It is intended to inspired tourism major students and related colleges to contribute to tourism industry's theory and practice.

2014年3月7日，大地风景国际咨询集团副总裁杨小兰出席北京大学学生调研颁奖仪式，为获奖的6个调研小组颁发奖学金和获奖证书。

大地风景国际咨询集团就城市旅游与游憩规划委托北京大学学生组成调研小组进行市场调查与研究，生成调研与策划报告，其中有六个小组的调研报告成功入选，并评选出一等奖一组，二等奖两组，三等奖三组。

仪式由三部分组成，首先由北大学生代表进行开场演讲，接下来由杨小兰女士和北大教师代表为获奖学生颁发证书和奖金，最后，我集团副总裁杨小兰女士为学生们送上寄语，希望同学们再接再厉，珍惜实践调研机会，并且欢迎有才能有想法的学生到大地风景国际咨询集团进行实习。 *BES*

图 杨小兰女士与北大教师代表及受奖学生合影

“CHINA NEWS MEDIA INTERVIEW IN JIANGSU AND ZHEJIANG IN 2014” OF BES

大地风景“2014全国新闻媒体江浙采风行”在路上

文 / 韩雪

本系列采风行活动由国际旅游学会、大地风景国际咨询集团特别支持，大地蜗牛（北京）景区管理有限公司主办。
The interview activity is organized by BES Woniu(Beijing) Tourist Attraction Management Co.,Ltd. and supported by ITSA and BES.

2014年4月11日，由国际旅游学会、大地风景国际咨询集团特别支持，大地蜗牛（北京）景区管理有限公司主办的“2014全国新闻媒体江浙采风行”正式启动。

来自中央媒体，北、上、广等重要旅游客源地媒体以及重要旅游目的地城市的二十余家媒体组成记者团，于4月11日至16日先后抵达江苏和浙江，深入体验两地的旅游环境、文化艺术和旅游服务品质。

在采风活动中，记者团将深入体验城市文化，参与街区活动，共同寻找城市的文化记忆；与城市居民对话，深入了解城市环境质量和生活质量；全面体验旅游服务品质，点评酒店、景区、度假区的服务质量；参与第23届中国（常熟）尚湖牡丹花会开幕式等节庆活动。同时，采风团还将与当地旅游局局长、旅游工作者、文化工作者、游客进行多方位交流，全面感受两地的旅游文化特色，从媒体的视角展示并传播两地旅游业发展现状。 *BES*

图 “2014全国新闻媒体江浙采风”在常熟

DODAO CREATIVE AGENCY HELPS CITY BRAND MARKETING OF HAIYANG

读道创意机构助力海阳城市品牌营销

文 / 郭帆

读道创意机构承办的此次微电影新闻发布会完美落幕，用极佳的创意和卓越的执行力得到了海阳市政府、形象办及与会人员的一致称赞，并与读道创意机构达成合作，共同推动海阳城市品牌营销。
Micro film press conference held by DODAO Creative Agency receives much praise from Haiyang government and all the participants by special idea and excellent execution. DODAO Creative Agency reaches cooperation with Haiyang government to improve Haiyang city brand marketing.

海阳市政府携手大地风景国际咨询集团旗下读道创意机构于2014年4月22日在北京举行微电影《我在海阳，你在哪？》首映仪式，同时发布“海阳印象”官方微信和微博，启动城市形象标识和宣传口号征集活动。

为了做好《我在海阳，你在哪？》系列微电影的宣传推广，进一步提升海阳城市形象，不断扩大海阳知名度和美誉度，打造国际休闲度假目的地城市，海阳市政府特别邀请旅游品牌营销专家读道创意机构共同举办此次发布会。此次会议邀请了海阳市政府领导、国家旅游局领导、旅游行业专家学者、读道创意品牌营销专家，新华网、新浪、网易、中国旅游报、第一旅游网等数十家国内主流媒体、旅游专业媒体参与会议并对发布会进行实时报道，会上海阳与国内多家主流视频媒体签订合作推广协议，《我在海阳，你在哪？》在全国主要门户网站和视频网站同步上线。

大地风景国际咨询集团旗下的读道创意品牌顾问有限公司携手国内著名专家把脉海洋城市旅游，为海阳市旅游发展提供全方位智力支持。同时读道创意将联合国内多家媒体为海阳市进行线上、线下多媒介旅游品牌整合营销及推广，借助此次发布会及新媒体平台为推广活动展开前期预热，与网友进行线上的实时互动，并在活动结束后通过微博、微信等网络手段对海阳旅游持续发酵，将微电影的观众转换为海阳旅游的潜在游客，切实看到旅游品牌推广的实效，读道创意机构将为海阳市提供长期持续的旅游品牌营销服务。 *BES*

图 副总裁杨小兰女士（右二）与海阳市领导合影

BES LANDS THE TOURISM URBANIZATION PROJECT “ZHUOER TOWN”

大地风景旅游型城镇化项目
——卓尔小镇·桃花驿一期工程完工

文 / 大地风景上海院

旅游型城镇化一直是大地风景倡导的新型城镇化发展模式，该项目的落地，将为大地风景旅游型城镇化发展模式提供更有力的样本。

Tourism urbanization is the new urbanization development model promoted by BES. Landing Zhuoer Town project will provide convincing sample of BES tourism urbanization model.

2014年3月29日卓尔小镇·桃花驿的一期工程（包含卓尔大道、门楼、桃花广场、接待中心）完工，并在湖北孝感桃花文化节盛大揭幕。二期工程项目已经进入最后设计阶段。

卓尔小镇·桃花驿是卓尔发展集团在新型城镇化时代背景下的试验之作，期望将其打造成湖北省新型城镇化的示范和标杆。卓尔系列文化旅游小城镇的开发将自此启航。小镇位于湖北省孝感市孝南区杨店镇。因自唐代起便是重要驿站且桃花遍地，被历代文人墨客赞颂，故后得名“桃花驿”。小镇规划面积约32000亩，紧邻京珠高速，距武汉天河机场、汉口仅半小时车程。规划提出了一轴、一心、两环的空间布局和五大体系、三十项指标的小镇开发建设系统指标。规划合理处理了区域内现有的12个自然村落，通过村落风貌改造、主题文化注入、就地就业转化、精神文明引导四大工程打造特色旅居示范村、构建无景点时代的小镇生活方式，真正实现以人为核心的城镇化。

卓尔发展集团（股票代码02098.HK）涉足五大产业，商用物业、港口物流、棉业、金融和文化传媒、足球俱乐部等。公司总资产逾300亿元，2013年实现纯利15.84亿元，是中国民营企业500强，中国服务业500强。 *BES*

图 卓尔小镇桃花文化旅游节开幕

HANGZHOU CITY TOURISM SPECIAL PLAN HAS BEEN HIGHLY PRAISED

《杭州城市旅游专项规划》受到高度评价

文 / 韩雪

这一案例将成为旅游规划与城市规划“二规合一”的经典案例，杭州市旅游委员会主任李虹亦对《规划》做出高度评价，并肯定了大地风景在“二规合一”领域的领先地位和示范作用。

Hangzhou City Tourism Special plan will be a classic case combining tourism planning and urban planning. Lihong, director of Hangzhou Tourism Commission, highly praised the plan and considers that BES is a leader combining tourism planning and urban planning.

5月15日，杭州市规划局公示了大地风景旅游景观规划院编制的《杭州城市旅游专项规划》。规划提出到2020年，杭州要拥有“杭州Living”的城市文化，具体细分为文化Living、休闲Living、时尚Living、动感Living、文艺Living。大地风景国际咨询集团总裁吴必虎表示，这一案例将成为旅游规划与城市规划“二规合一”的经典案例，杭州市旅游委员会主任李虹亦对《规划》做出高度评价，并肯定了大地风景在“二规合一”领域的领先地位和示范作用。

《杭州城市旅游专项规划》公示后，杭州市旅游委员会主任李虹立即表示，“在现在规划体系之下，城市旅游规划必须依从城市总体规划、土地利用规划和各种法定上位规划，特别在空间布局上必须与城市规划充分互动和融合。大地风景或将成为中国首个直接接受城市规划部门和旅游部门联合委托的城市旅游专项规划的编制机构，在这一领域处于国内领先示范地位。”他着重强调了旅游规划与城市规划“二规合一”的重要性，肯定了大地风景国际咨询集团在“二规合一”规划领域的领先性。

“杭州Living”以杭州这个城市要素作为资源，真正实现从“观光经济”到“休闲经济”的转变，打造六大核心旅游产品，分别为良渚文化遗址、大运河、西溪、西湖、大临安城（南宋都城）、湘湖旅游区。同时规划建议开辟国际航线，加强城际铁路建设，设置水上公交客运，适时推出运河和钱塘江的夜游，增加游客夜间旅游的项目。

远期规划中，豪华级住宿设施约占15%，一星到三星酒店、快捷酒店、青年旅社、露营地等经济型住宿设施约占60%，社会旅馆、汽车旅馆、民宿等满足基本需求的住宿设施约占25%，构建家庭旅馆体系及提高郊区住宿接待能力，这与杭州客源结构相一致，符合游客在住宿方面的多元需求。

2003年起大地风景就长期跟踪服务于杭州旅游发展，先后编制了《杭州市旅游发展总体规划》、《杭州大运河国际旅游区旅游策划与城市设计概念性规划》、《杭州佳都天目世界国际山地休闲度假综合体总体规划》等多项规划。 *BES*

杭州网 www.hangzhou.com.cn

新闻中心 | 杭网原创 宽频 杭网议事厅 娱乐 | 杭州楼市 家居 旅游 汽车 |
杭州新闻 | 今日生活 图库 杭网小记者 体育 | 热点专题 地图 科技 金融 |
群众路线网 文明在线 文明网杭州站 学在杭州网 消费头条 杭网评论经理人 男人

您所在的位置： 杭州网> 杭州新闻中心> 城市新闻

《杭州城市旅游专项规划》公示 未来杭城旅游更具吸引力

2014-05-21 07:38:50 杭州网

快捷酒店等经济型住宿要占6成

随着越来越多的游客选择杭州，以后旅游住宿接待也将向多元化发展。

比如支持经济型酒店、青年旅社、汽车旅馆、露营地、民宿（家庭旅馆、农家乐）等多种旅游服务接待设施的建设，建立家庭住宿计划，构建家庭旅馆体系及提高郊区住宿接待能力。

远期规划中，豪华级住宿设施约占15%，一星到三星酒店、快捷酒店、青年旅社、露营地等经济型住宿设施约占60%，社会旅馆、汽车旅馆、民宿等满足基本需求的住宿设施占比约25%。

而在吃的方面，规划提出要重点打造美食街区、美食主体旅游产品、杭帮菜系列、老字号系列、夜市系列、国际品牌餐饮系列，将杭州营造成“美食天堂”。

该规划最令人心动的是，提出“一卡在手，游遍杭城”的设想：今后只要买一张旅游智能卡，景区消费、景区乘车、停车、各个景区的门票，借公共自行车、乘坐公交地铁等，无论吃住行，还是游购娱，都可以统统解决。

来源：今日早报 作者：记者 章高航 编辑：高婷婷

02 FEATURES

热 点

HOW TO INTERPRET GOVERNMENT WORK REPORT FROM PERSPECTIVE OF TOURISM DEVELOPMENT

如何从旅游发展角度解读《政府工作报告》

在报告出台后政府消费明显下降导致服务业受到打击的情况下，应该培育社会性消费能力，提振包括旅游业在内的现代服务业。只有尽快培育社会消费力，才能扭转大量酒店、餐饮、娱乐行业的亏损状态，也与新型城镇化以服务业为第一支撑力的大趋势相吻合。

In the situation that service industry was affected by government consumption decline after Government Work Report was introduced, we can cultivate social consumption capability, and develop modern service industry including tourism. Only if cultivating social consumption as soon as possible, can we reverse loss of hotel, restaurant and entertainment. And this is consistent with the trend that new urbanization is based on service industry.

HOW TO INTERPRET GOVERNMENT WORK REPORT FROM PERSPECTIVE OF TOURISM DEVELOPMENT

如何从旅游发展角度解读《政府工作报告》

文 / 吴必虎

在报告出台后政府消费明显下降导致服务业受到打击的情况下，应该培育社会性消费能力，提振包括旅游业在内的现代服务业。只有尽快培育社会消费力，才能扭转大量酒店、餐饮、娱乐行业的亏损状态，也与新型城镇化以服务业为第一支撑力的大趋势相吻合。

In the situation that service industry was affected by government consumption decline after Government Work Report was introduced, we can cultivate social consumption capability, and develop modern service industry including tourism. Only if cultivating social consumption as soon as possible, can we reverse loss of hotel, restaurant and entertainment. And this is consistent with the trend that new urbanization is based on service industry.

图1 2012年香港由旅游带动的购物热潮（尖沙咀海港城）

面对2013年的经济下行，中央政府一改过去直接投资数以万亿的短期刺激措施，而是采取“增加有效供给，释放潜在需求”的新战略。在众多潜在需求中，随着人们对生态环境恶化的担忧，社会竞争压力的负累，出门旅游成为一股强劲的潜在需求。只要政府坚持简政放权、减税省用的改革方向，国内旅游消费就会成为维护经济上行的重要消费力量。2013年城镇居民可支配收入增长7%，以及政府准备采取的一系列放松企业管制，为旅游需求由潜在状态转向实际购买打下了经济基础。另外基础设施建设继续作为政府工作的重要着力点，民航、铁路（包括高速铁路）、高速公路等稳步增建与完善，为中长距离的出游活动提供了物质支持。旅游产业首先在“旅”方面得到了率先发展。

减少行政事业性收费、增加小微企业税收优惠范围，减轻企业负担，在八项规定、勤俭节约、全面扫黄等要求出台后政府消费明显下降导致服务业受到打击的情况下，可以培育社会性消费能力，提振包括旅游业在内的现代服务业。企业活力增加，民间消费能力上升，是旅游、酒店、娱乐等产业健康发展的重要条件。“三公经费”和公务接待费的减支，是一件廉政反腐的胜利成果，当然它是以服务业，包括旅游业的经营收入的下滑为代价的。只有尽快培育社会消费力，才能扭转大量酒店、餐饮、娱乐行业的亏损状态，也与新型城镇化以服务业为第一支撑力的大趋势相吻合。

产业结构调整与服务业推进城市化

中国现代化和城镇化发展催生了产业结构和增长方式的转变。2013年中国第三产业（服务业）增加值比重达到46.1%，“首次超过第二产业”。这意味着包括旅游业在内的服务业已经成为推动农村人口进入城镇，由第一产业转向第三产业的人口超过进入第二产业的人口，将会成为新的方向。旅游业以及其他类型的服务业，已经成为中国城镇化的第一推动力，吸纳了最多的就业人口，创造最大的经济价值。

旅游业作为服务业，具有生产性服务与消费性服务并存的性质。户外教育是旅游的基本属性，从这个角度上看旅游首先应该被视为第一生产力的人力资源的必要生产过程；同时，休闲度假活动则被视为作为劳动者的人的体力与创造能力的恢复与再生的必要服务业。报告提出“优先发展生产性服务业”，毫无疑问，旅游业就是一种特殊的“生产性服务业”。

当服务业超过第二产业成为城镇化与经济增长第一动力时，旅游业的消费性服务性质同样不容忽视。作为旅游行业产业链中的一环，旅游策划创意、旅游设计服务等规划咨询行业，也将受到政府提出的“促进文化创意和设计服务与相关产业融合发展”政策的激励与推动。文化市场的繁荣，文化产业的增长，与娱乐旅游关联度很强。反过来，文化娱乐产业的发展，也促进了旅游休闲产业的发展。

解决好“三个1亿人”问题过程中，旅游业等服务业起着不可替代的作用。特别是引导1亿人在中西部地区就近城镇化这一目标的实现，对于中西部来讲，工业不具创新能力与人力资源优势、生态环境较为脆弱、产品外运成本较高，构成中西部发展的不利条件，但那里有旅游资源丰富优势，开发当地旅游资源，打造多样化旅游目的地，很显然是就近实现中心部城镇化的重要方向之一，旅游发展是实现政府工作报告中提出的“对中西部地区新型城镇化的支持”目标的重要途径。

就业优势成就旅游发展

报告引用《尚书》“民惟邦本，本固邦宁”的一句话来显示这一届政府对民生与人民幸福感的重视。就业问题得到了报告最大程度的重视，“就业”一词出现了29次之多；“失业”一词出现3次。目前政府关注的仅仅是城镇不登记失业率，实际上农村隐性失业率也很突出，考虑到城乡双方的就业压力，政府的创造就业机会的挑战十分巨大。城镇化本质其实就是创业机会、解决就业问题。众所周知，旅游业与工业或其他第三产业部门相比，旅游业是涉及面最广，产业链最长，创造就业机会最多的一个行业。政府工作报告一再强调“注重调整经济结构”，“鼓励发展服务业”的基本方针，在此宏观背景下，高耗能重污染的

工业受到限制与调整，而旅游产业顺势而为地被置于受到多方支持的新增长集群之中。

国际上流行的经验参数表明，一个直接从事于旅游业的就业人口，可以带动3至5名相关产业的就业人口。旅游、休闲、娱乐等一条延长众多产业的链条，为创造就业机会、减缓城乡失业压力，担负着重要的社会使命。从这个角度来看，旅游服务业绝非简单的经济部门，同时还具有重要的社会稳定意义。在推进旅游促进就业事业过程中，会遇到如何正确理解和处理歌舞厅、桑拿斯帕、休闲娱乐、运动健身、保健按摩、性工作者非罪化等热点话题的引导与制度完善。扫黄是为了社会健康发展，重视底层社会的就业问题也是为了社会的公平健康发展，二者不可顾此失彼而应统筹兼顾。

生态建设促进生态旅游目的地培育

“生态”一词在报告中史无前例地出现了13次之多。报告显示，政府已经下决心用硬措施完成治理雾霾、提高发展质量的硬任务。这预示着工业发展将会谨慎和从严审批。而工业的受限，无形中增加了政府和社会对服务业的依赖性。在服务业体系中，休闲娱乐和旅游业在世界各个发达国家都占有显著地位。

生态补偿机制、生态保护建设计划的执行，退耕还林还草、天然林保护将会促进森林旅游、森林游憩的发展，湿地恢复将会促进湿地生态旅游的发展。

西部地区对中国的生态建设意义重大。如何实现跨流域综合治理，东部经济发达地区对中西部生态保育地区进行区域联动十分必要。报告对区域协作十分重视，4次提及“区域经济”，“优先推进西部大开发”，对“革命老区、民族地区、边疆贫困地区”要以培育区域经济。从竞争优势分析来看，西部地区保护好生态环境和民族文化，向东部地区提供生态旅游产品，通过区域旅游实现社会财富的二次分配，历史经验表明是一条可持续发展的道路。

新型城镇化时代的乡村旅游发展

在城镇化过程中，要“保护历史文化和自然景观”，“加强小城镇和村庄规划管理”，让“城镇各具特色、宜业宜居”。在全国性大规模、高速度城镇化浪潮之下，在“新农村”建设过程中，许多地方政府和地产开发商眼睛只是盯着农民手里的宅基地建设用地指标，强行、快速实行毁灭性的的“拆村并镇”，破坏了宝贵的乡村景观和民居建筑传统。必须尽快对传统村落的保护与旅游开发进行立法支持。随着政府对“整治农业面源污染，建设美丽乡村”的坚定决心和坚决行动，乡村景观将会吸引更多的城市居民到农村去寻觅乡愁、休闲度假，促进农业与旅游的有机结合与融合发展。

图2 新型城镇化下的乡村旅游吸纳了农村大量的剩余劳动力

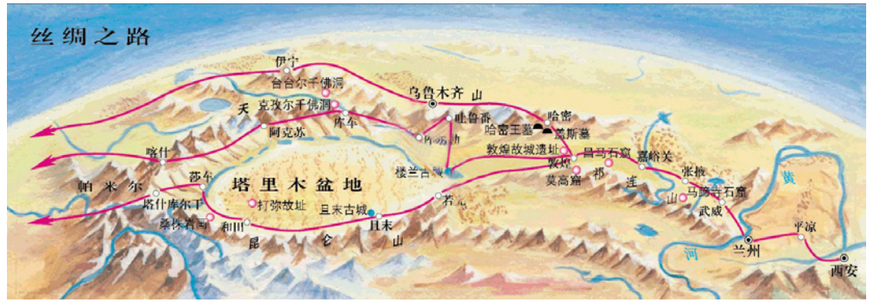

图3 陆上丝绸之路路线图

农村在城镇化冲击下，出现乡村凋敝和“空心村”问题。对于相当大数量的环城市乡村和具有历史文化和民族文化遗产的边远乡村来说，保护那里的乡村景观和文化基因，防止一刀切式的“新农村建设”性破坏，利用古老乡村和传统田园特色，积极发展乡村旅游，实现中西部地区就近城镇化，吸引当地农村剩余劳动力直接转向旅游服务业，是一个多赢的发展模式。

乡村旅游的发展，除了保护乡村景观，吸纳农村劳动力，还需要外部资金与管理的涉入，这一方面需要在土地经营权流转、新型农业经营主体培育、集体林权制度改革等方面进行创新型联合经济模式、法规制度革新等尝试。一个非常直接的问题就是，如果保持现有的短期承包权、流转权、混合产权模式不变，“无恒产无恒心”的魔咒就不可能摆脱，我们几代人的共和国就难以产生流芳千古的伟大建筑和永久财富，农民的合法权益也就谈不上真正的维护。

全球化背景下的旅游服务贸易与丝绸之路重建

中央政府对旅游的重视，不仅从国内需求与供给的对应关系上加强推动以实现拉动内需的目的，同时也对每年近亿人次的出境旅游，从加大开放、加宽服务贸易、鼓励对外投资与购买，实现贸易平衡的角度加以关注与维护。出境旅游已经成为中国经济全球化中的一个不可忽视的战略部署和举足轻重的贸易谈判砝码。

陆上、海上丝绸之路规划建设中，旅游贸易成为重要输出、输入途径。连接西部与中亚地区的丝绸之路经济带，陕西、甘肃、新疆旅游经济将会得到显著提升。海上丝绸之路建设中，游轮旅游占有重要一席。长期以来，全球游轮产业主要分布在美国南部加勒比海区域和欧洲地中海诸国，在21世纪海上丝绸之

路建设过程中，上海、浙江、福建、台湾、广东、海南、广西等东海、南海区域将会成为全球第三大新兴游轮旅游产业带。

从国家层面重视国际营销，发展服务贸易，预示着国际旅游营销和作为服务贸易之一的旅游贸易的新的发展。

鼓励外部资本与管理进入公共资源开发

鼓励、开放非国有资本进入原来主要由中央企业霸占的领域，包括资源开发领域。中国绝大多数旅游资源长期以来属于政府直接管理，很少考虑其开发利用的效率。如何实现风景名胜区、自然保护区、历史遗产地、森林公园、地质公园、水利风景区、旅游度假区等国有旅游资源的保护与利用并举，面向市场进行适当开放，目前面临很多旧有体制与过时法律的制约。相信这一领域的改革开放还需经历相当长时间的利益集团博弈。

外部资本会向哪里去？他们主要投资于哪些领域？除了公共资源的旅游资源开发，商业性的旅游度假地产也会成为资本的追逐对象：随着政府继续采取抑制房地产投机政策，势必将投资挤压涌向旅游地产投资，休闲度假地产，特别是靠近旅游资源集中地区的旅游休闲地产，将会保持较长时间的增长。

预测海洋资源开发将会成为新的资本投入走向，当然这要取决于国家的海洋海岛法规对投资激励的框架是否能够得到调整改变。从政府工作报告可以看出高度强调“海洋”的重要性，7次提及“海洋”概念，显示了中国已由传统的“大陆国家”转向大陆与海洋国家并重的变化。在培养海洋国土意识，开发培育海洋经济，“大力建设海洋强国”过程中，海洋旅游，包括海滨沙滩度假旅游、海滨湿地生态旅游、海岛休闲度假旅游、海上游轮旅游等发展模式，都会起到举足轻重的作用。有时候，海洋旅游还会起到航空母舰所不能替代的国民海洋意识的养成作用。但是，目前《海岛保护法》对无人居住岛屿旅游活动的限制、对依法确定为开展旅游活动的可利用无居民海岛及其周边海域定居场所建设的限制，以及开发建设使用权的年限过短导致投资兴趣不大等问题，都需要进行制度创新研究。

图4 宁波成为海上丝绸之路新起点

网络经济与旅游电商迎来更大发展更多竞争

报告3次提及“电子商务”，并且提到跨境电子商务。这表明政府会提高对电子商务、互联网经济的重视与支持力度。在各类电子商务门类中，旅游电子商务、智慧旅游占有突出地位，OTA（在线旅游预订）系统中的移动支付、网络预订、机票酒店门票代理平台建设，都会得到广泛发展，业已存在的旅游电商之间的抢占市场的“凶斗”还将继续。携程、艺龙、同程、驴妈妈、去哪儿、淘宝旅行等谁是最后的赢家，在智慧旅游年的2014或许是一个中原逐鹿的关键一年。 *BES*

03
OPINION／观 点

BLOCKS REVIVAL MAKES CITY BETTER

街区活力复兴，让城市更美好

《谁的街区被旅游照亮》是新时期一批旅游规划师、设计师对中国历史文化街区与城市发展互动关系，以及相关旅游研究和规划设计实践的思考和探索，其中也包含了有关学者和相关政府、企业、市民的智慧。

Tourism lights up cultural blocks is tourism planners and designers' thinking and exploration about the relationship between historical and cultural blocks and city development, and about the practice of tourism researches and tourism planning and design. It also concludes wisdom from scholars, related governments, businessmen and natives.

BLOCKS REVIVAL MAKES CITY BETTER

街区活力复兴，让城市更美好

文 / 中央民族大学历史文化学院博士生导师 徐永志

《谁的街区被旅游照亮》是新时期一批旅游规划师、设计师对中国历史文化街区与城市发展互动关系，以及相关旅游研究和规划设计实践的思考和探索，其中也不乏有关学者和相关案例地政府、企业人士、市民群众的智慧。

Tourism Lights Up Cultural Blocks is some tourism planners and designers' think and exploration about the relationship between historical and cultural blocks and city development, and about the practice of tourism researches and tourism planning and design. It also concludes wisdom from scholars, related governments, businessmen and natives.

我国许多城市都有历史悠久、文化氛围浓郁、特色鲜明的历史文化街区，它们是某一历史时代地域性或民族性文化的载体，集中体现了所在地城市的文化特质。在普遍认为文化不仅是一种精神力也是一种生产力的今天，历史文化街区蕴含的美学景观价值、历史文化与意象价值尤其是商业经济价值与可塑造地方文化精神和品牌形象的重要价值，越来越受到相关地方政府和居民的重视，成为其实现文化复兴、社会经济可持续发展和提高生活质量的源头活水、立业之本。

基于这样的认识，以及积累的10余年从事区域旅游尤其是文化旅游规划实践的体会和理论自信，北京大地风景旅游景观规划院（以下简称“大地风景”，BES）副院长、合伙人李霞博士及项目经理朱丹丹等，总结分析了国内外历史文化街区研究的理论、开发实践和发展趋势，结合她们主持参与过的规划设计项目及“大地风景”（BES）编制的其他典型案例，编写了《谁的街区被旅游照亮》一书。该书遵循实践是推动理论创新的范式，从本体出发解读丰富和多元的历史街区文化，针对当前旅游导向的历史文化街区开发的特殊需求，即保护城市历史、再现街区盛景、缔造文化品牌和适于持续经营，提出了面向现实与未来的“街区旅游开发的五大规律”，也即五个层面的发展战略。并在此基础上，以点串线、以线带面，将理论研究与个案规划设计相结合，对不同街区旅游开发的侧重点进行归纳分类，提出了“传承遗产、还原记忆、延续繁华、诗意客居、共享风景、汇聚产业、讲述故事、彰显个性”八个街区旅游开发模式，从而深度阐释了不同类型街区的旅游开发之道和示范意义，初步建构了理论与实践相结合的中国城市历史文化街区旅游研究与规划设计体系。

就该书具体内容反映的历史文化街区旅游开发状况，从事文化旅游研究和规划实践来看，以下两个问题应予以重视。

其一，在历史文化街区保护理论上，国内外在这方面的保护实践的发展趋势，是趋向于历史文化的整体化、系统化研究和保护，即历史文化街区的保护不仅包括其中的历史文化遗产本体，还应包含与其共生共存的周边历史环境，以及那些能通过我们深层参与体验而获得感受的精神层面的要素；从着重于简单的控制性保护策略转变为注重历史文化街区功能与经济的振兴、发展和强化；同时，从专业的角度关注保护的已不再局限于历史学、民俗学等专家和建筑师，还包括了规划师和从事经济开发的企业家。在这样一个知识背景下，提出“街区旅游”概念，并研究这一课题，是对“历史文化遗产学”、“旅游学”学科的建设，特别是对中国历史文化的弘扬，也是对城市经济、文化和社会发展的一个有力的推动，有着重要的理论意义和现实应用价值。

其二，在历史文化街区旅游开发实践上，历史文化街区的“活力复兴”是解决当前和未来城市特色危机、失忆危机的重要载体和途径。一段时间以来，在城市建设快速发展背景下，城市产生了“千城一面”的特色危机。文脉的中断、地域特色和文化精神的缺失，使不少城市演变成一座座缺少自身发展轨迹、缺乏文化内涵的失忆城市。与此同时，一些城市在强调保护城市记忆时，出现了静态的博物馆式保护、推倒重建和迁出居民的极端做法，实质上割裂了历史与现代生活，使城市发展失去了文化根基。或因如此，该书中所举若干历史文化街区旅游开发的范例就显得格外光亮照人。

应该说，书中所提出的“历史文化街区的旅游开发，是一个依托街区历史、文化及生态资源，构建街区旅游吸引力的过程，为游客提供丰富的旅游体验和舒适的旅游服务是街区旅游的共同目标”，在当前还只是个开始。未来历史文化街区的旅游开发依然将围绕“活力复兴”这一核心目标，完善开发与保护并重、遗产与旅游并重的立体、动态循环总体开发模式。在保护和形成历史文化街区生态、文态、形态的同时，通过全方位的“文化资本” 运作、营造，丰富其业态，使上述“四态”合一，有机共生。由此，推动历史文化街区进一步由“城市文化资本”向“城市经济资本”、“城市社会资本”，再到“城市形象”建设和“城市精神” 塑造转型。

总之，李霞等著该书是新时期一批旅游规划师、设计师对中国历史文化街区与城市发展互动关系，以及相关旅游研究和规划设计实践的思考和探索，其中也不乏有关学者和相关案例地政府、企业人士、市民群众的智慧。从这个意义上讲，这是当代关心中国文化遗产命运、“让城市更美好”的有识之士的共同寻求、集体发声。相信它的问世，使深厚而丰富的中国历史文化街区能为越来越多的人了解、体验，为新形势下城市的繁荣发展做出贡献。 *BES*

04 RESEARCH

研 究

大地风景旅游研究院

BES Tourism Research Institute

大地风景国际咨询集团下属的专门性研究机构，其主要职能是结合旅游规划行业特点，对理论界与实践领域的国内外前沿趋势、热门话题进行专题研究，并对集团的重要项目成果进行总结、汇编，致力于通过对研究成果的定期发布，搭建大地风景国际咨询集团与外界沟通的平台，不断推动旅游规划界的发展。

The BES Tourism Research Institute is a professional institute within BES International Consulting Group. Its main responsibilities are to conduct research on the leading national and international trends and hot topics in tourism planning theory and practice; to gather and report project achievements of BES International Consulting Group; to maintain an international platform for linking China with the rest of world; and to advance tourism planning industry development.

POLICY RESEARCH OF INDUSTRIAL HERITAGE PROTECTION IN OLD TOWNS

旧城区工业遗产保护政策研究

本文借鉴并总结英德的工业遗产保护经验，针对我国工业遗产保护政策中的问题，
认为应从五大方面对工业遗产保护政策加以完善提升。

The article concludes industrial heritage protection experience of England and Germany, researches problems of industrial heritage protection policy in China and puts forward five aspects' researches to improve industrial heritage protection policy.

POLICY RESEARCH OF INDUSTRIAL HERITAGE PROTECTION IN OLD TOWNS

旧城区工业遗产保护政策研究

文 / 傅显进

步入后工业化阶段后，如何处理产生的大量工业遗存成为一个紧迫的时代问题。本文通过借鉴并总结英德等发达国家的保护利用经验，具体研究我国工业遗产保护的相关政策，并针对其中存在的问题，提出应从五个方面对工业遗产保护政策进行完善和提升。

After entering the post industrial stage, how to handle the industrial remains became an urgent problem of our time. By drawing upon the Western industrialized countries like England and Germany, the article focuses on the policy of industrial heritage in China and elaborates how to improve and upgrade the industrial heritage protection policy from five aspects in view of the existing problems.

图1 北京798艺术园区墙上的金属蚂蚁

随着产业结构的调整升级，中国由工业化阶段迈入后工业化阶段，如何处理这一过程中产生的大量废弃的工业遗存成为一个紧迫的时代问题。一方面，它们是一个国家在过去某个特定时代生产力进步和社会发展的标志，是一个城市的记忆；另一方面由于这些工业遗存往往处于旧城区的中心地位和核心地段，其存在阻碍了城市的有效管理和进一步发展。历史文化的延续、时代记忆的维存和城市的进步发展、市民生活质量的提高之间必须得到平衡。

当前国际上对待工业遗产多基于社会发展的需要采取动态改造再利用的措施，避免静态保护对社会经济发展的束缚。在我国，由国情和历史时代性决定，大部分工业遗产为公有性质，其所有权和保护主体为政府或国有企业，政府在对待工业遗产的保护及改造再利用时，多以相关工业遗产保护政策作为行动方针指导和规范具体措施的执行。

工业遗产保护政策是指政府根据文化延承和经济社会发展的要求，为更好的对业已失去原有功能的工业遗产进行取舍、规划和再利用而制定的一整套政策体系。其要素包括：（1）工业遗产保护主体，即负责实施工业遗产保护政策的机构。目前，我国的工业遗产保护主体较为复杂，涉及的部门包括：文物部门、建设部门、国资委等。实行双重管理体制，既要受到当地政府的综合管理，又要受到上级主管部门的业务指导。（2）工业遗产保护客体，即工业遗产保护政策所作用的对象，只有那些具有典型意义的、符号化的工业遗存才能称之为工业遗产，成为被保护的对象。（3）工业遗产保护政策手段，即保护政策主体执行落实保护政策的方式、措施。通常情况下，政策手段包括：经济手段、法律手段和必要的行政手段。具体到工业遗产保护，由于其公共品的特殊性质，法律手段和行政手段运用比较多。

一、国内工业遗产保护政策

我国工业遗产保护政策以2006年无锡会议和《无锡建议》为分界点，2006年之前的工业遗产保护政策处于荒芜阶段（见表1），2006年之后开始出现专门的工业遗产保护政策和法律法规，经过近十年的发展，已经形成了以《文物保护法》为基础，以《无锡建议》、《关于加强工业遗产保护的通知》为指导，以各地工业遗产保护办法为实施的越来越完善、越来越深入的政策体系（见表2）。

表1 2006年以前工业遗产保护依据的政策、法律法规

时 间	名 称	部 门
1982、2002	《文物保护法》	国家文物局
2001	《城市紫线管理办法》	建设部
2003	《关于请立即纠正擅自改变文物管理体制问题的通知》	国家文物局
2004	《关于加强对城市优秀近代建筑规划保护工作的指导意见》	《文物保护法》
2005	《关于加强对文物遗产保护的通知》	文物局

表2 2006年以后工业遗产保护依据的政策、法律法规

时 间	名 称	部 门
2006	《无锡建议——注重经济高速发展时期的工业遗产保护》	国家文物局
2006	《关于加强工业遗产保护的通知》	国家文物局
2007	《铜陵市历史建筑与工业遗产保护规划》	铜陵市
2008	《杭州市区工业遗产保护规划》	杭州市
2008	陕西省工业遗产普查工作方案	陕西省
2009	《洛阳市工业遗产保护办法》	洛阳市
2009	《常州市工业遗产保护与利用规划》	常州市
2009	《关于在城市建设中加强工业遗产保护与利用的意见》	青岛市
2006后	其他省市类似政策法律法规	其他省市

二、工业遗产保护政策内容

在工业遗产保护政策的内容上，中央政策更具战略性和指导性，地方政策则更具操作性。鉴于2006年以前工业遗产保护政策零散性和低相关性，对工业遗产保护政策的选择主要选取2006年以后颁布的相关政策和法规。

1.中央性的工业遗产保护政策

《无锡建议》于2006年“4·18”国际古遗址日在中国工业遗产保护论坛上，经有关城市和文物部门的代表及专家学者一直同意，在此基础上形成和颁布的。其主要内容可概括为以下三个方面：（1）工业遗产定义——工业遗产是具有历史学、社会学、建筑学和科技审美价值的工业文化遗存；（2）工业遗产正面临的威胁。①城市空间结构和使用功能需求的变化，使城内旧工业区逐渐荒废；②新技术的发展，使传统工业陷入“关、停、并、转”的局面；③城市建设的高速发展使一些未受重视的工业建筑物和相关遗存急速从城市中消失；（3）保护工业遗产的途径：①提高认识，转变对工业遗产的观念；②开展工业遗产普查，做好评估和认定工作；③加大宣传教育力度，发挥媒体和公众的监督作用；④保护与合理利用并存；⑤借鉴国外工业遗产保护经验，加强工业遗产的保护研究。

《关于加强工业遗产保护的通知》于2006年5月12号由国家文物局颁布。其内容可概括为两个方面：（1）指明工业遗产保护存在的问题。重视不够，家底不清，认识不足，措施不力；（2）提出工业遗产保护的要求。正确认识工业遗产的价值和意义，将工业遗产保护纳入当地经济社会发展规划和城乡建设规划，制定专项的工业遗产保护计划，有步骤地开展工业遗产的调查、评估、认定、保护和利用等各项工作，形成完整的工业遗产保护理论，加强工业遗产的宣传教育。

2.地方性的工业遗产保护政策

地方性的工业遗产保护政策主要有2种类型，一种以洛阳市为典型，颁布了专门的工业遗产保护法规；一种以成都市为例，保护法规都分散于各个条文中，没有形成系统性法规，不易于对其内容进行针对性分析，故地方性的工业遗产保护政策选取洛阳市的相关政策为例。

（1）洛阳市工业遗产概况

洛阳工业区是中国“一五”时期苏联援建的“奠定中国现代工业基础”的156个项目最集中的工业区之一，是东西方文化交流的见证，具有重要的历史意义和文化价值。

工业遗产保护的主要内容是“工业遗产街”中的厂房和生活区等。2011年5月，国家住建部、国家文化部、国家文物局联合批准洛阳工业区的一拖、洛铜大门区、2号、10号、11号三个街坊为中国历史文化名街。这是中国目前（2013年）30条历史文化名街中唯一的工业遗产名街，并且即将成为第七批全国文物保护单位。

工业遗产区的各类厂房建筑风格独特，既带有浓郁的苏联时期建筑风格特点，又富含我国传统建筑元素；与遗产区各个企业配套的教育、研究、设计单位，其建筑风格也带有特定时代的鲜明印记，具有较高的艺术性和观赏性。

（2）洛阳市工业遗产保护政策内容

《洛阳市工业遗产保护办法》核心内容可概括为：

⦿工业遗产保护的原则——统一规划、分类管理、有效保护、合理利用、利用服从于保护。

⦿工业遗产保护主体的规定——市文物主管部门会同市规划主管部门负责全市的工业遗产的保护和监督管理工作；工业遗产所在地县（市、区）人民政府具体负责本辖区工业遗产的保护管理工作；建设、国土资源、房产、国资、国土、文化部门等应按照各自职责，共同做好工业遗产保护的有关管理工作。

⦿工业遗产保护手段——以政府为主导，鼓励各种社会力量广泛参与。

⦿工业遗产的利用——功能置换、“谁使用，谁保护”。

⦿相关限制性、惩罚性、表彰性措施。

其他有关洛阳市工业遗产保护的文件还包括：2011年全国两会提案中国家文物局长单霁翔的《关于加强洛阳涧西工业遗产保护的提案》；洛阳市第二文物普查小组2009年工作简报（二）、（五）；洛阳两会提案中《关于保护洛阳工业区5号街坊及四个厂前广场的建议》等，但都能未形成政策法规，故不一一赘述。

图2 河南涧西工业遗产

三、工业遗产保护政策分析

我国的工业遗产保护政策虽然形成了从国家到地方市县的一整套体系，但由于工业遗产的保护较晚，经验不足，依然存在着诸多问题。具体表现在如下几方面：

（1）多头管理，体系混乱。管理机构设置不科学。我国对工业遗产的管理实行的是双重管理体制。2002年《文物保护法》中规定，国家文物局是文物保护的主管单位，同时“地方各级人民政府负责本行政区内的文物保护。在属地管理环节，工业遗产的前身往往是国有大中型企业，且位于城市的中心地带，因此，文物部门、规划部门、建设部门、城管、房管、国资委、发改委等多个部门均有一定的管理权限，甚至有些工业遗产的产权也是属于这些部门，体系较混乱，容易出现政策矛盾和互相扯皮现象。

（2）政府主导，易形成长官意志。我国工业遗产的公有性质决定了在工业遗产保护中政府居于主导地位，由于官员任期制度的存在，地方主管领导在任期内从政绩的角度出发，遗产保护和经济发展之间倾向后者，即使有来自民间的不同声音，最后往往也以政府意志为准，上海面粉厂被拆除事件就说明了这一点；在这种情况下，工业遗产保护成效转化取决于长官个人素质的高低。

（3）资金不足，来源单一。工业遗产保护资金不足且来源单一化，其他保护激励措施缺乏。自20世纪80年代以来，我国法律所规定的遗产使用与管理模式，是典型的政府包揽一切权利和义务的模式，在这种模式下，遗产保护、景区建设所需要的巨额资金多数是由财政拨款维系的，但在城市快速转型的过程，政府单一投入难以满足工业遗产保护的需求，需开拓其他资金来源。

四、国外工业遗产保护政策

国外工业遗产活动开展较早，20世纪六七十年代，在大多数西方国家由工业社会步入后工业社会后，工业遗产的保护工作随即得到了社会各界的广泛关注，相关国际组织和各国政府相继颁布与工业遗产保护相关的文件和政策法规。

表3 涉及工业遗产保护的主要国际公约

公约名称	国际组织	主要内容	备注
《保护世界文化与自然遗产公约》	联合国教科文组织	对古迹遗产进行鉴别、保护与干预。是工业遗产保护的纲领性文件。	在世界范围内进行宣传，并对工业遗产进行统计。
《马丘比丘宪章》	国际建筑协会	建议产业遗产保护应保护与发展相结合，赋予古建筑以新的生命力。	扩充包括工业遗产等优秀建筑的文物内容。
《佛罗伦萨宪章》	国际古迹遗址理事会	强调了产业维护、保护、修复、重建的法律及行政措施。	为工业遗产保护的法律及行政措施提供依据。
《下塔吉尔宪章》	国际工业遗产保护协会	提出了涉及工业遗产保护的一系列原则、规范和方法的纲领性文件。	迄今为止，工业遗产保护领域最为重要的国际宪章。

1. 国际组织关于工业遗产保护的文件

在国际组织颁布的工业遗产保护公约中，联合国教科文组织颁布的《保护世界文化和自然遗产公约》影响力最大、成员国最多，它是各国在开展工业遗产保护中遵循最多的公约，也是国际工业遗产保护的纲领性文件；国际工业遗产保护协会颁布的《下塔吉尔宪章》是至今国际工业遗产保护领域最重要的文件，该宪章对工业遗产的定义、价值界定以及工业遗产立法、保护、教育培训、宣传展示都得到世界各国的高度赞同。（具体见表3）

2. 相关国家关于工业遗产保护的法律

在相关国家的选取上遵循两个标准：首先必须是工业遗产保护先进的国家，工业遗产保护先进的国家，在保护政策方面也较为完善，可作为我国政策制定的标杆来学习；其次参照对象的数量应适当，且参照对象之间具有明显的差异性，具备了这样的条件，既可以深入研究某一具体参照对象，又不至于囿于狭窄的视野。

综合考虑，选取英国和德国为主要对象。英国是世界上最早进行工业革命的国家，也是最早面临产业结构转型压力的国家，早在1955年，伯明翰大学的里克斯教授就发表《产业考古学》一文，呼吁对工业革命时期的遗存物予以保护，70年代，英国开始创建各种基金会，筹集资金实施对工业遗产的保护，80年代以后，随着城市改造的热潮，工业遗产保护的问题引起人们更广泛的关注……在这种背景下，英国对一些工业遗产进行了改造并得到社会的普遍认可，成为其他国家效仿学习的对象。德国对工业遗产的关注始于20世纪70年代，当时，德国经济结构开始转型，出现逆工业化现象。相对英国，德国工业遗产保护观念的形成要慢的多，但其工业遗产旅游的保护方式在世界范围内最为出色（详见表4、表5）。

3. 国外工业遗产保护的经验总结

（1）英国工业遗产保护经验

图3 英国铁桥峡谷工业旅游区

图4 欧博豪森市（Oberhausen）的煤气罐博物馆

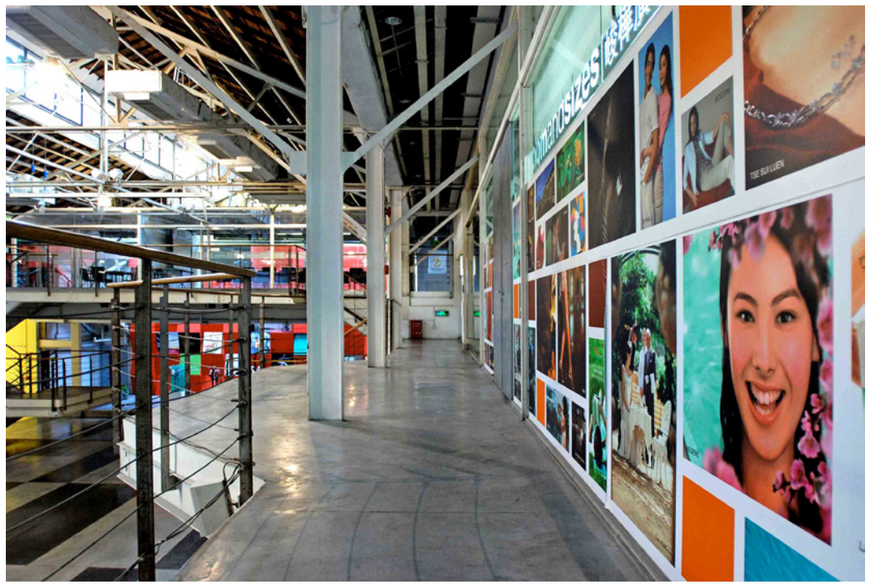

图5 上海 8号桥创意产业聚集园区

表4 英国工业遗产保护法律法规

时 间	名 称	内 容	备 注
1933年	《城市规划法》	将古迹（包括工业遗产在内的建筑）四周500米范围确定为保护区。	扩大工业遗产保护范围，明确保护区的概念
1944年	《城市规划法》	授权环境组织部编制古建筑名单，提出登录建筑申报条件。	是迄今为止受法律保护的古建筑、登录建筑名单的基础
1953年	《历史建筑和古迹法》	授权环境大臣全权负责古迹、登录建筑注册，为保护历史建筑及周围临近土地提供公共资助。	为授权国家机关对工业遗产保护的工作提供了法律依据。
1962年	《地方政府历史建筑法》	授权地方政府机构对登录建筑物的维修管理提供资助或贷款。	为授权地方政府机关对工业建筑遗产保护各个方面提供法律依据。
1968年	《城市规划法修正案》	对登录建筑加强法律保护并授权保护团体参加处置被列建筑拆毁、改建等问题的法律程序。	加强了社会团体、组织及大众对工业遗产保护的参与和监督。
1970年	《城市规划法修正案》	对重要保护区的改进提供资助，同时包括对保护区内某些未登录建筑的维修提供资助，实行规划控制。	立法保障了工业遗产保护的资金来源。
1974年	《城市康乐法》	将保护区内所有未登录建筑纳入城市规划控制之下，国家干涉保护区的划定，加强对被忽视的登陆建筑的保护措施。	提出了有关于没纳入登录建筑或文物的工业遗产建筑的保护措施。
1990年	《规划（登录建筑和保护区）法》	对保护区和登录建筑的强制保护程序进行了限定，确定登录建筑及保护区确定、改建、拆除、开发等控制措施。	具体规定了工业建筑保护的方法措施。

表5 德国工业遗产保护法律法规

时 间	名 称	内 容	备 注
1971年	《城市建设促进法》	将地方性的城市更新和发展试点经验推广到全国。	旧城区保护改造经验推广。
1973年	《巴伐利亚州文物保护法》	将慕尼黑老城区作为保护对象，实行建筑群整体保护制度。开创了新的建筑类工业遗产保护模式。	首次出现以工业遗产保护区保护的方式。
1975年	《建筑遗产的欧洲宪章》	为欧洲历史文物古迹和工业遗产保护明确了保护的责任和意义。	为德国工业遗产保护提供了法律依据。
1962年	《地方政府历史建筑法》	授权地方政府机构对登录建筑物的维修管理提供资助或贷款。	为授权地方政府机关对工业建筑遗产保护各个方面提供法律依据。
1986年	《联邦建设法》和《城市建设促进法》	在原《城市建设促进法》基础上颁布新的法典，其中对个人建筑文物做出明确的保护规定	对工业遗产建筑旧立面形式及布置管线等作出明确规定。

①在保护主体上，十分重视民间保护力量。英国具体实施工业遗产保护政策的机构是英格兰遗产和英格兰皇家历史遗迹委员会，这两个机构是半民间半官方性质。此外，比较知名的民间组织有二十世纪学会（The Twentieth Century Society）、国家遗产纪念基金会（National Heritage Memorial Fund）、国民信托（National Trust）等。

②在保护资金上，大力推行市场化策略，促进资金来源多元化。在资金来源上，英国的显著特点就是市场化。工业遗产保护的主体——民间组织的经费，一部分来源于政府财政的支持，一部分来自自己的经营收入，还有一部分来自彩票收入。

③私有化难题的解决——城乡规划和行政地役权的设置。英国工业遗产产权的私有性质给工业遗产的保护增添了不少难度，解决这一问题的措施是行政地役权的设置，将这些工业遗产建筑纳入不同区域的城乡规划中，实施整体性保护，通过控制城乡规模开发，来防止本地工业遗产的破坏。

④相关法律的可操作性较强。《城市规划法》内容极具操作性，不但明确列出文化遗产保护名录登录者必须具备的四要素——建筑学价值、历史学价值、普遍价值、必须与国家重要任务或事件相关，而且从时间上细划入选作品的年代标准，具有相当强的可操作性。

（2）德国工业遗产保护经验

①开发模式追求多样化。除了改造成工业博物馆等惯有的开发模式外，德国的工业遗产开发模式还呈现出创造体验和区域协作的特色，其中区域协作是指成立区域性的工业遗产协会，由协会搜集、整理本区域内工业遗产信息，并提供给感兴趣者，由协会与旅行社共同开发旅游市场。

②保护目的准确定位——解决社会问题至上。以“工业文化之路”这一遗产旅游品牌为例，在工厂旅游环节，导游员往往都是以前工厂的退休工人；在旅游消费环节，超市、旅店等服务人员也多来源于本地原有工人。通过这种形式，既解决了失业问题，又使他们获得新的工作机会，提高生活水平。

③可持续发展的理念指导。工业遗产的保护与农业、工业协调发展，相互促进且注重一自然的和谐共生。

五、工业遗产保护经验借鉴

总结英德的工业遗产保护经验，针对我国工业遗产保护政策中的问题，本文认为应从以下几方面对工业遗产保护政策加以完善提升：

（1）树立正确的工业遗产保护理念。理念先于行动、指导行动，工业遗产正确的保护理念应包括两个：一是解决社会问题至上，坚持公众利益优先；二是贯彻可持续发展理念，实现良性循环。

（2）保护主体多元化、平等化。改变当前政府主导、“一言堂”的局面，奉行“PPP”（public-private partnerships）模式，推进公共部门（政府）和私人部门的合作，将政府组织、盈利性企业、非盈利性组织及其他利益相关者群体置于平等地位，针对特定工业遗产项目，形成决策团体。

（3）设置专职管理机构，理顺管理体系。当前多头管理效率较低，出现问题时相互推诿，建议可在文物局内部成立工业遗产管理小组，专司工业遗产的普查、认定、品质鉴定、保护与开发再利用。

（4）拓展资金渠道，丰富资金来源。在文物局专项拨款的基础上可适度采用税收调节、土地收益权等政策性工具，提高企业保护热情，吸引更多的社会资金流入到工业遗产中来；设立工业遗产基金，广泛吸收对工业遗产保护感兴趣的民间资本；承包转让，利用企业资金对工业遗产进行开发再利用，同时贯彻“谁使用，谁保护”的原则，监督企业的再利用情况。

（5）加大宣传，引导社会正确认识工业遗产。工业遗产在追求经济效益的人眼中是社会落后的代名词，应积极宣扬工业遗产的历史价值、社会价值、美术工艺价值及经济价值，提高社会公众的工业遗产保护意识。

BES

图6 汽车遗址：创新美图福特工厂

RESEARCH OF OLD CITY RENEWAL AND RECONSTRUCTION MODEL

旧城更新改造模式研究

文 / 李欣然

本文通过分析国内外旧城改造成功案例，从旧城改造类型、旧城更新改造模式、旧城分期改造步骤、居民安置方式、旧城功能转变方向等五个方面进行研究。

The article analyzes successful cases of old city reconstruction and conducts research from five aspects including old city reconstruction types, old city renewal and reconstruction models, old city reconstruction steps, residents relocation methods and old city functional change direction.

图1 上海新天地

一、旧城更新改造的类型

1958年8月在荷兰海牙召开的第一届关于旧城改造问题的国际研讨会对旧城改造的概念做了比较完整的概括，指出旧城改造是根据城市发展的需要，在城市老化地区实施的有计划的城市改造建设，包括再开发、修复、保护3个方面。

根据旧城改造分布地理位置和使用性质的不同，旧城改造项目呈现不同类型。

1. 城市中心区改造

中心旧城区内通讯、供水供电等基础设施非常完备，学校、医院、金融和商店等配套设施也相对集中，并且城市中心区拥有核心区位与交通枢纽优势。但弱势在于建筑密度大，公共绿地少、生活环境质量差、停车场以及停车泊位少等。宜采用功能多元，高端引领的策略。

2. 历史文化区改造

城市历代古城建筑真实地记录了城市的发展和演进，是城市不可再生的宝贵资源，也是城市底蕴和魅力所在，更是城市竞争优势的关键因素之一。对于历史文化街区改造宜采用维系文脉，挖掘价值的策略。

3. 混合居住区改造

混合居住区通常位于城区的中间圈层，是早期规划短视的产物，由于历史原因，混合居住区内集中了居住、商业、工业、市政设施等多种土地类型，道路狭窄、建筑密集，区域内人口购买层次低，无力承担改善居住置业的成本，且混合区内工业以小型企业居多，增加了拆迁难度。宜采用配合政府，统筹操作的改造策略。

4. 城市边缘区改造

城市边缘区是近50多年来因城市扩展所包围的原城边村居。所以许多城市边缘区一般仍有集体经济与行政合一的组织机构，建筑杂乱密集，而其中最典型的形态当属城中村。由于二元体制的惯性，这种“都市中的村庄”仍旧实行农村管理体制，因此在建设规划、土地利用、社区管理、物业管理等方面都与现代城市的要求相距甚远，甚至出现管理上的真空。改造措施宜采用城乡一体，监管并重的措施。

5. 工业聚集区改造

世界范围内的工业建筑遗产主要是指自18世纪后半叶工业革命以来至今的废弃建筑物。在城市的发展过程中，工业企业的布局因为城市规模增大、城市功能调整而变得不再合理。由于工业区产权结构与建筑结构简单，且容积率较低，拆迁量相对住宅片区较小。同时工业区供电、供气、给排水设施的容量优于普通住宅，所以工业区改造往往免除大规模的市政投入。但值得注意的是，这些工业聚集区改造不是简单的厂房拆除和产业置换，而是牵涉到更深层次的产业设计与厂房再利用。针对工业聚集区的改造宜采用依托基础，发挥特色的策略。

二、旧城更新改造模式

1. 国外旧城改造成功模式

（1）社区企业家模式，典型代表是美国的旧城改造。开始于1954年的美国旧城改造是通过地方有关机构和大量联邦政府的补贴来筹集改造资金的。该模式偏向于以市场调节为主。纽约在具体选择旧城改造开发商时与众不同，规定只有居住在本社区，且大部分业务活动集中在本社区的企业家才能优先参与旧城改造。如本区无这类企业，那么也要选择那些平常在本社区具有70%以上业务量的企业。这样做的意义在于：首先，它增强了房产开发后的管理与修缮信用约束；其次，本地企业在承接旧城改造时，由于企业属地关系，既能增加

本社区财政收入，又能带来更多就业机会。纽约市为“社区企业家”项目专门出台了“全市旧房建设优惠贷款”政策，严格规定只有那些位于被改造社区，且活动大多集中在本社区的企业，以及本区家庭作坊等才有资格优先获得这种财政支持。

同时，旧城改造中专门留一些劳动密集型街道与家庭手工场所。特别注重采取各种优惠措施，鼓励和帮助本社区少数民族开办各种街道小企业与家庭手工业，增加家庭收入来源，为今后长期租得起廉租房和家庭脱贫提供条件。

（2）功能提升模式，典型代表是英国伦敦。英国旧城改造的资金筹集模式是一种基金模式，通过各方进行公开竞投发放运作。20世纪90年代，“城市挑战计划”、“综合更新预算”和“欧盟结构基金”三种基金的推行，基本奠定了英国旧区改造的资金模式。改造的动机以提升城市功能为主。基金公开竞投与地方伙伴关系相辅而成，各方参与方案的制订和实施，同时，也为各方利益集团提供了交换观点、建立共识的平台，使得决策方案具有更广泛的代表性，使得社会、经济及环境等各个方面的考虑更加均衡。

（3）旧区激活模式，典型代表是我国香港。香港有针对旧城改造的市区重建局(其前身是1988年成立的土地发展公司，2001年变为市区重建局)，对需要进行的改造工程有着详细的了解与规划，其主要职能在于统筹规划、收购业权、集合地盘，进而通过公开拍卖的途径或招标的方式向私人发展商出售土地，激活旧区土地资本的活力，实施改造目的。

2. 我国旧城改造模式

我国现阶段旧城改造存在四种开发模式即新天地模式、住宅物业开发模式、商业物业开发模式、综合物业开发模式。

（1）新天地模式，以上海新天地广场项目为典型代表。对项目地块进行重新规划和改造，对国家政策规定保护的或具有保护价值的历史文物予以保留，并进行维修、维护和包装。

（2）住宅物业开发模式，以上海中远两湾城、广州江南新苑项目为典型代表。在城区中原有的工业厂房、学校、露天仓库等面积较大的地块，保留较好的绿化环境，周边生活配套设施齐全，充分利用原有的基础设施及景观配套设施，结合项目的地方文化特色，建设中高档的园林生态社区。

（3）商业物业开发模式，以佛山东方广场项目为典型代表。在位于人口密集，交通方便，周边缺乏大型购物中心，附近居民消费力强，地块商业价值高的区域，通过大规模“造市”，建造大型集购物、娱乐、休闲、餐饮于一体的商业中心。

（4）综合物业开发模式，以成都金色夏威夷项目为典型代表。建设房屋楼宇及住宅小区的基础上，为了方便住（用）户生活，建设与之生活、工作、生产相配套的多种特约便民和经营服务。

三、旧城分期改造步骤

纵观旧城改造案例中，改造项目的分期依据，围绕周边设施、建设难易程度、资金盘活、充分利用周边优质资源等方面为重点考虑对象。以上海新天地旧城改造为例阐述旧城分期改造步骤。

由于上海新天地项目处于全球经济危机的背景下，且房地产行业发展不景气，投资商（瑞安集团）需要尽快盘活资金，所以采用先建设商业，促进周边地块升值，再建设住宅区。首先从环境改造开始入手，以提升商业区域价值，进而获取高档住宅溢价，待区域成熟后，实现写字楼价值最大化。项目分四期进行建设：

第一阶段开发湖心绿地，提升周边地块商业价值。开发商首先以公益性质的人工湖、绿地为代价，从政府取得太平桥地区4.4万平米土地，填补项目地块绿脉空缺，提升居住环境价值。

第二阶段，开发商业，带动周边地产价值提升。以上海传统建筑石库门为载体，运用先进技术保持其建筑外观不变，传承上海历史文化风貌，同时斥巨资完善内部功能，引入国际化、时尚化、流行化、多元化、休闲化、艺术化业态，带动地产地价提升，节省后期宣传成本。

第三阶段，开发住宅，回笼资金。第三阶段开发68万平方米的住宅，有了以上两个阶段的基础，住宅市场已相当成熟，大规模的住宅开发，促进了资金快速回笼。

第四阶段，发展高端商务，实现价值最大化。项目地段已发展成熟，具备高端商务形成的条件，大规模开发写字楼，实现项目效益最大化。同时进一步抬升后期住宅的投资价值。

四、居民安置方式

1. 传统安置方式

旧城改造中，原住居民的安置方式主要有异地安置、货币安置、原地安置三种形式。异地安置是指在原拆迁房以外的地方为居民提供安置房将居民进行安置的方式。货币安置是指在拆迁住宅房屋中，拆迁人将用以安置的房屋按规定折算成安置款，由被拆迁人选购住宅房屋自行安置的方式。原地安置是指在原来被拆迁房屋所在地范围内，待新的工程建好后再迁回原地进行安置的方式。

成都宽窄巷子历史街区改造中，大部分原住居民采用异地安置的方式进行安置，都被安置到成都市龙华北路9号的新建小区里。

上海新天地旧城改造中，居民安置方式主要是货币安置，前期总投资14亿元人民币，其中6.7亿元人民币

图2 上海新东方项目地改造前后

用于安置拆迁居民，占前期成本的47.85%。

黄山市屯溪老街 1995 年被定为建设部试点保护的历史街区。在规划和整治中居民没有迁走，完全采用原地安置的方式。

居民安置问题一直是社会热点话题，传统的居民安置方式采用单一方式对居民进行安置，更注重拆迁人利益的保护，往往伴随较强的社会力量的介入，造成诸多恶性事件的发生，亟需更加科学的居民安置方式的诞生。

2. 双方协商式安置方式

旧城改造中居民安置方式更多的是遵循“以人为本”的原则，充分尊重居民意愿，采取异地安置、货币安置、原地安置三种方式协调并用的形式对市民进行安置。更灵活、优惠，更有利于充分保障被拆迁人的合法权益，也促进了社会和谐。

杭州小河直街历史街区改造中，改造涉及居民 285 户，对居民采用异地安置、货币安置和回迁原地安置等 3种安置方式。愿意货币安置的部分居民通过住宅评估，可以拿到一笔可观的费用购置新房；而喜欢异地安置的居民，则安排入住小河直街附近新建的高层楼房。改造完成后，大部分居民则重新回到整修后的小河直街原居。

镇江旧城改造中居民安置情况，大的原则是：“可走可留，可修可换”。政府为原住居民提供200 套安置房，愿意迁出的市民，政府负责安顿住处或提供经济补偿。

成都城北中铁二局四大片区改造中，在前期做了详细的民意调查，发现大多数居民愿意选择产权调换的安置方式，其中又有很大一部分希望能够原地返迁或就近安置。因此，政府提供货币补偿、原地安置、就近安置、异地安置等安置方式供被改造区域居民选择。

广州市旧城改造中市国土房管局公布《广州市旧城更新改造拆迁补偿安置工作指导意见》，对于旧城更新改造范围内的房屋，被拆迁人今后可以选择货币补偿、就近安置和异地永迁3种补偿安置方式。对于非住宅房屋拆迁主要实行货币补偿，如改造项目有条件提供非住宅房屋进行产权调换的，被拆迁人也可依条件选择异地永迁或就近安置。住宅房屋被拆迁人选择货币补偿的，可获得房产评估价格20%的补偿增幅。

广州市越秀区的旧城改造属于高密度危房改造，居民安置措施因情况而异：单位自有的危房，由各单位自行负责进行维修改造，迁出住房；私有危房由政府协助解决危房住户的迁出安置；直管房危房住户可以临时迁出，产权人维修改造危房后回迁安置，或由产权人提供安置房，住户永迁安置，危房按规划建设绿化。

五、旧城功能转变

综合全国重点案例来看，旧城改造中以工业街区改造数量最多，工业功能往往向居住、文化创意、城市休闲游憩等功能转变；此外，存在居住功能转变为商业功能、政治功能转变为商业居住功能、保持传统商业、居住功能等改造模式。

1.工业功能——居住区功能

广州江南新苑项目用地原是广州市机床厂厂区，主要建筑为原机床厂厂房和办公楼，改造后功能转换为居住区，打造以“都市后小康人居模式”为标准的“大型生态园林社区”

2.工业功能——文化创意产业聚集区

北京798艺术区，是建于20世纪50年代的生产军工产品的国营工厂，从2002年开始，一些艺术家进入几近废弃的798工厂，新鲜的艺术行为与工厂的旧有规划开始发生矛盾。之后危机中的碰撞与成功使这个地区迅速升华，成为北京的新符号，改造成国内外具有影响力的文化创意产业集聚区。

韩国仁川市政府通过“艺术平台”事业，作为仁川市再生事业的一环，项目的主要内容是将前期建设的近代建筑群以及仓库建筑等改造成为现代城市艺术空间并加以利用，最终达到盘活老城区，建设创意城市的目的，实现了仁川市从工业城市向文化创意城市的转变。

3.工业功能——城市休闲游憩功能

在《2000年英国城市改造白皮书》中对城市建设与改造制定了基本原则，其中将“可持续发展”作为其核心理念贯穿始终，充分利用已开发土地。英国曾是老牌的工业发达国家，产业转型后有大块旧工业如煤矿、发电厂、船坞区等留下的废旧土地，政府利用这些地块开发新区。对旧厂房内部进行改造，赋予其新的使用功能，而建筑外形仍保持不变，给城市留下了传承发展的印记。例如：伦敦泰晤士河畔的原电厂改造成Tait艺术馆，利物浦市原码头区改造成游客休闲观光区；拉索兰市近郊的钢铁厂改造为Baltic现代艺术中心；盖茨黑德市政府通过文化引导城市再生工程，将市内的面粉厂改造成现代艺术中心。

4.居住功能——商业功能

上海新天地项目地原有功能为居住功能，以成片的石库门式里弄建筑旧区为主，库门式里弄建筑，是上海建筑文化的代表。项目地位于上海的黄金地段，中共一大会址也在其范围内。经过旧城改造，成为集国际水平的餐饮、购物、酒店、演艺等功能的时尚、休闲文化娱乐中心。

5.政治功能——商业居住功能

成都市金色夏威夷旧城改造项目中，地块所处区域改造前功能是党政机关、银行、事业单位的聚集区，改造后成为商住两用区域，即下部分作为商铺，上部分作为小户型公寓。金色夏威夷力图达到“S、O、H”——商业（shopping）、商务办公（office）、居住（home）三者生态融合的目标，使居住、商业、商务、艺术和谐共生。

6.传统商业区改造

佛山东方广场位于佛山市禅城旧城区的核心地带，地处广佛都市圈中心，属升平传统商业圈，佛山、南海交界处，佛山地铁二号线途经项目。项目地块区域经济的发展近可以辐射整个广佛都市圈，远可以带动整个珠三角的人流、物流、资金流的快速运转。佛山东方广场改造项目定位为佛山有史以来最大、珠三角地区屈指可数的超大型商用物业，商业形态上采用了“国际观光产业街区”商业模式，即突破了传统商业以单一购物的功能局限，而是一个以旅游观光为主导，集合大型百货商城、量贩型超市、跨国饮食集团、步行街、专卖店、美食街、国际立体电影城、康体中心、专业批发市场等多功能、多业态、超大面积、超大规模的复合型商业航母。

7.传统居住区改造

广州市越秀区的旧城改造中，以创造城市绿色景观为原则，在危房集中地块推行拆危建绿工程，将原有的商业区、办公区与居住区相剥离，致力于把老社区改造成为绿色小区。

上海中远两湾城是上海最大的“危棚简区集中区”，由原来的危棚简屋经过拆除重建，居住功能没有改变，建设“国际化绿色环保智能型生态居住城”。

BES

MODELS OF INDUSTRIAL HERITAGE PROTECTION AND RECYCLING

工业遗产保护与再利用模式

文 / 傅显进

工业遗产是一个国家在过去某个特定时代生产力进步和社会发展的标志，大量的工业遗产经过保护再利用，成为公园、博物馆、创意社区、艺术中心等，成为城市新的活力增长点，带动地区的复兴和发展。本文通过研究工业遗产的保护与再利用模式，并辅以相关案例，为我国工业遗产的利用提供先进的经验借鉴。

Industrial heritage is a symbol of a country's productivity growth and society's development in a specific time. Lots of Industrial heritages transform to parks, museums, creative communities, art centers and so on, become cities' growth points and drive area's renaissance and development by protection and reuse. The article provides reference experiences to industrial heritage's use by researching Industrial heritage's protection and reuse with related cases.

一、工业遗产的起源及界定

工业遗产起源于工业革命最早发端的英国。早在19世纪中期，工业遗产的问题开始引起重视，直到20世纪50年代，随着欧美一些发达国家进入后工业化时代，城市发展面临着中心区随着人口和就业向郊区迁移及老工业企业逐渐被淘汰或者向郊区迁移而出现衰落等问题。工业废弃地的再利用正式被作为课题开始研究，期间欧洲理事会和1978年成立的国际工业遗产保护委员会对工业遗产再利用及相关研究起到了非常重要的作用。2003年6月在俄罗斯召开的《关于工业遗产的下塔吉尔宪章》正式提出了工业遗产的概念。

我国的工业遗产研究则以2006年国家文物局主持召开的“中国工业遗产保护论坛”及其产生的《无锡建议》主要标志。此次会议上，我国首次公布了中东铁路建筑群等9处工业遗址入选国家重点文物保护单位，标志着我国工业遗产保护与开发正式被列入国家政策保护层面。

工业文化遗存被定义为：包括工厂车间、磨坊、仓库、店铺等工业建筑物，矿山、相关加工冶炼场地、能源生产和传输及使用场所，交通设施，以及工艺流程、数据记录、企业档案等物质和非物质文化遗产。

二、工业遗产保护与再利用模式

大量的工业遗产经过保护再利用，成为公园、博物馆、创意社区、艺术中心等，成为城市新的活力增长点，带动了地区的复兴和发展，成为新的时尚地标。根据国内发展的特点，结合国际发展情况，可以将工业遗产保护与再利用的模式大概归为如下几类。

1. 工业博物馆模式

将工业遗产地开辟为博物馆，展示其工业遗产的历史和艺术价值，是最初的利用方式，也是目前国际上最为普遍和有效的再利用方式。这种模式主要适用于一些具有历史价值建筑、厂房等的保护；根据工业遗产的规模和自身特点，可以分为露天博物馆和市内博物馆。露天博物馆能够为游客展示独特的工业景观，同时提供生产场景再现等产品，为游客提供了重要的旅游体验。室内博物馆则以展示当年的生产文化、产品为主，并配合完善的解说、表演活动提高游客体验度。工业博物馆主要借助其历史文化价值和审美价值吸引游客到访，因此在开发过程中需要注意对工业遗产资源的原真性保护和文化休闲旅游的展现，激发其社会认同感，从而实现工业遗产地的保护和文化传承。如德国洪堡变电站改为维特拉设计博物馆柏林分部、英国利物浦阿尔伯特码头工业区改造为博物馆群，再如国内无锡茂新面粉厂改造的中国民族工商业博物馆、张裕酒文化博物馆等。

图1 中国民族工商业博物馆

2. 开放空间模式

这种方式适用于周边有大量居住用地，且建筑遗存较少的工业遗址地。随着城市化进程的加快，许多工业遗产所在地逐渐变为城市发展的重要地段，其周边也逐渐被住宅小区所包围。因此工业遗产成为增加周边居民公共游憩场所的重要途径。将工业遗产改造为景观公园、公共休憩场所等，既满足了人们休闲娱乐的需求，同时又改善了城市居住环境，带动周边地块环境提升。如德国鲁尔工业区的“埃姆舍公园”，原为著名的蒂森钢铁公司，停产后被改建为以煤–铁工业景观为背景的公园，部分厂房和仓库被改造为迪厅和音乐厅，废旧的储气罐改造为潜水俱乐部的训练池，成为居民休闲游憩的好去处。国内将工业遗产地改造为城市开放空间的典型案例是粤中造船厂旧址改为中山岐江公园。1999年粤中造船厂破产后，利用厂区的遗存及现代景观小品，采用景观设计学原理创造了一个展现产业美的休闲游憩空间。

3. 综合体发展模式

受“混合使用”理念的影响，一些工业遗产地也被开发为集商店、咖啡厅、餐馆、办公楼、住宅、文化设施等于一体的综合体。如英国伯明翰布林德利工业区的

图2 北京798文化创意产业园

改造，维也纳“煤气储罐新城”改造为功能齐全的综合体等。

4. 文化创意产业园

文化创意产业源于20世纪90年代发达国家，由英国创意产业特别工作组首次界定，在我国它是指依靠创意人的智慧、技能和天赋，借助于高科技对文化资源进行创造与提升，通过知识产权的开发和运用，产生出高附加值的产品，具有创造财富和就业潜力的产业。这种方式与前三种方式最大的区别是，围绕“创新、艺术”开展再利用活动，最大的优点在于能够赋予工业遗产新的文化涵义，为其发展注入新的活力。北京的798是我国工业旅游创意产业运用的典型案例。原为北京华北无线电联合器材厂的798，最初以对外招租的形式寻求闲置厂房和建筑用地的再利用。因其低廉的租金和典型的包豪斯建筑风格，吸引了大批现代艺术创作者，随后近2万平方米的旧厂房被改造为艺术创作室、画廊、时尚创意店铺、餐厅酒吧等，汇集了国内许多名流艺术家来进行创作。798的发展模式随后成为国内各个地区效仿的对象。

5. 旅游度假地模式

工业遗产旅游的概念直到1996年才在美国旅游研究年刊中被正式提出。随着对工业遗产价值的进一步认识，工业遗产旅游逐渐兴起，尤其是在英国，工业旅游景点成为英国当时增长最快的景点。此外欧盟各成员国将工业遗产资源整合，按照产业门类设计主题游览路线，极大地推动了欧洲工业旅游的发展。这种再利用模式与前几种最大的区别在于突出对原有工业文化的展示。波兰的维利奇卡盐矿在开采数量降低后，修建采盐文化博物馆，开展工业遗产旅游，并出售各种盐旅游纪念品，靠工业遗产旅游取得了良好的经济效益。再如我国最早、远东最大的造船厂——福州马尾造船厂，将原有的船政绘事院（船舶设计所）开辟为厂史陈列馆，陈列舰模、图片、实物等，展现中国造船发展史、海军建设史、近代史上重大事件及改革开放后百年老厂发生的巨大变化，形成了以“工业遗产旅游——现代造船工业

图3 波兰维利奇卡盐矿

图4 福州马尾造船厂——中国船政文化博物馆

观光——船政文化主题工业——现代工业园观光”为主的旅游产品体系。

需要指出的是，在实践应用中如上几种发展模式并没有严格的区分界限，常常表现为多种模式交叉应用的现象。而具体的交叉应用方式与工业遗产地自身的发展条件有密切的联系。工业遗产地经过这些方式的改造，使得原有厂房、设备等在新时代发展中重新发挥作用，不仅使得工业遗产得以传承和发展，更为城市发展增添了独特的文化魅力。

三、工业遗产区功能转型方式

工业遗产在进行再利用的过程中，原有建筑、场地、设备等势必需要进行一定改造才能适应新的发展方向。虽然各种发展模式有所不同，但就空间规划角度而言，其建筑、场地或设备的功能转型方式大同小异。

1. 展示功能

厂区中的露天场地、仓库、厂房甚至空间较大的生产设备，经过改造后可以用于展示原有工业生产文化、文化艺术作品等，如博物馆、艺术作品展室等。首钢工业遗产的改造中，保留原有的生产高炉内部基本空间结构，显露出原有的钢构架和圆台形高大空间，增设天桥引导游客进入炉内，并完善灯光、音响、多媒体互动解说等设施，主要用于展示首钢发展沿革以及炼铁生产的基本流程。

2. 会议功能

利用原有工业建筑遗存，进行合理的修复和改造，用于开展大型会议。如首钢原烧结厂房的改造中，保留了原有的结构与内部空间格局，改造为综合性的会议中心，包括若干个不同规模的会议厅和多功能厅，可以用于举办大型国际会议、企业会议及研会等。

3. 住宿功能

将厂区中的建筑、空间较大的生产设施等，通过内部空间的改造和装饰，提供住宿服务。如首钢再利用设计中，将冷却塔改造为一组整体化的建筑，功能定位为体验式时尚酒店，分别改造为酒店客房、餐饮、休闲娱乐及体育健身四种功能空间。其中用作酒店客房的冷却塔外立面以玻璃幕墙包裹，其余三座保持原有的混凝土表面，延续工业化的历史痕迹，在塔身点缀不规则排列的星座图案，营造浪漫情怀。

4. 办公空间

对于保存较为完整的建筑厂房等，可通过适当修建和改造，用作办公空间。如798艺术区的艺术家工作室、首钢料仓改造为艺术家工作室或创意办公空间等。

5. 娱乐休闲功能

工业遗产地中的建筑、生产设备、场地等均可在改造后用于提供休闲娱乐功能。如德国鲁尔工业区中亨利钢铁厂废弃铁路和旧火车车皮改造为当地社区儿童的艺术表演场地；杜伊斯堡景观公园中将废弃的旧储气罐改造为潜水俱乐部的训练池，一些仓库和厂房被改建为迪厅和音乐厅，堆放铁矿砂的混凝土料场设计为青少年活动场地。

6. 商业服务功能

一些厂房、仓库等建筑在适当改造后可用作咖啡馆、餐饮店、旅游商品销售的商业用途，生产设备被改造为休息座椅等。

四、案例研究

1. 北京莱锦文化创意产业园

（1）背景概况

莱锦创意产业园位于北京市朝阳区东四环慈云寺桥边的京棉二厂内，是北京时空筑城建筑设计有限公司进行的工业遗产改造利用项目。该项目原址为京棉二厂，占地面积十三万平方米，有着五十多年的历史，有一座建于1954年的单层锯齿形厂房，也是新中国第一个采用全套国产设备装备起来的大型棉纺织厂，由国内工程技术人员参考苏联的项目经验设计建造。这个锯齿形厂房东西向长约300米，南北向长约200米，占地面积约58000平方米，锯齿屋面的最高点高度为八米，最辉煌的时候，这里曾有数千名工人。

随着北京工业结构调整升级，包括京棉二厂在内的北京同类厂房纷纷因产业转移而失去功能一度闲置，随后被拆除用作土地开发而消失，京棉二厂成为了仅存的标本，在保护工业遗产的背景下被赋予优秀工业遗产的涵义，现存的主厂房被重新重视起来，经过充分论证，这块紧邻北京CBD核心区域的老工业厂房在文化创意产业领域重新找到自己的定位，自身价值也得到进一步提升。如今，莱锦文化创意产业园已成为东四环沿线的一个亮点，且由于靠近央视新址和北京电视台，园区内的所有工作室都已被传媒企业抢租一空。

（2）创意规划

①核心理念——以尊重的心态做整体保留。

在莱锦项目的前期设计阶段，无论来自规划咨询方的设计师，还是来自国内及日本两个建筑设计团队的设计师，都对这个项目提出了极富创造性和冲击力的概念方案。在这些概念方案之中，并不缺少对这个项目的热情和关注：例如以锯齿屋面作为主题元素，在厂房中插入一些同样锯齿屋面的三层或四层建筑，以组成一个高度起伏的连续锯齿屋面；再如通过加入一些交错的波浪形态的地形和构筑物，以其编织的意象隐喻纺织工业的特征。但是在讨论过程中，这些创意最终被还原原始形态的朴素思路所取代。大动作带来的高成本投入固然是左右方案选择的一个重要因素，但单从设计自身的角度来看，较多的拆除和新建，以及用流行手法创造的具有冲击力的造型掩盖了厂房本身的形象，新奇超过了对历史的承载，被分解得支离破碎的原始结构成了类似波普艺术的装饰片断，这些都与保留工业建筑遗产并合理再利用的初始原则相矛盾，也会增加社会认同的难度。

经过论证且通过分析区域位置和厂房内部空间特点之后所选择的解决方式是将其改造规划成若干独栋产业单元。首先，这种相对高品质、低密度的模式可以和单层厂房的空间形态相适应；其次，厂房内部锯齿屋面下5m～8m的高度为创意客户对内部空间的二次创造提供了可能，保证了改造后空间的充分利用；再次，独栋产业单元与邻近的CBD区域高密度写字楼有鲜明的差异性，凭借空间和环境的独特优势能够在市场竞争中占据有利位置，从而获得较理想的租金回报；最后，创意产业的入驻使改造后的厂区具有一定公共属性，使保留下的老厂房可以实现传承历史的使命。

②全新的设计模式。

莱锦TOWN采用国际先进的定位及设计模式，以超低密度、绿色生态、独栋办公、结合综合配套为宗旨，对京棉二厂工业遗址进行改造，打造了A区、B区、C区三大既相互独立又互补的功能区，为创意企业提供了完善服务的集合式平台，带动了京城文化创意产业园发展的全新走向。

A区：文化创意企业产品展示区和配套区，提供完美品牌展示场所和商务配套服务；

B区：综合特色服务区，包括美食餐厅、高级会所、多功能厅、商务中心等配套设施，满足创意企业的一切商务活动所需；

C区：文化创意企业工作区，46栋300-5,000平方米的独栋工作室，花园式低密度工作区，是文化创意企业开展创意工作、进行“头脑风暴”、制作创意产品的理想所在。

③核心优势：

多家文创企业的入驻，使产业园充满活力。园区聚集了国内众多知名文化企业，他们是莱锦文化创意产业园一张张闪亮的名片。其中，上市公司5家，2—3年内拟上市公司5—8家，投资机构5家。来到莱锦，我们感受到的不仅仅是美丽怡人的办公环境，还有文化企业间的互相帮助。在同一个园区内办公，既方便了与其他园区的业务往来，也提供了相互交流的平台。

莱锦文化创意产业园用浓厚的城市记忆、优越的园区环境和雄厚的文化实力，走出了一条独特的文化创意产业发展之路，成为京棉二厂在新世纪的华丽转身。这种工业与文化碰撞出的独特的产业模块，正越来越多地出现在京沪等地，也为当下我国文化建设提供了新的参考。

2. 北杜伊斯堡景观公园

（1）背景概况

北杜伊斯堡景观公园位于杜伊斯堡市北部，总占地面积230平方千米，利用原蒂森公司（August Thyssen）的梅德里希钢铁厂（MeiderichIronworks）遗迹建成。该钢铁厂1903年投产，总产量共3700万吨，仅1974年生铁产量就达100万吨，是高产量的钢铁企业。1984年为应对欧洲产品配额限制的要求，工厂5号高炉为现代化改造付出了高昂的成本。1985年钢铁厂关闭，曾经与杜伊斯堡市共存了大半个世纪的工厂面临着拆除或保留的抉择，最终城市选择了后者，对工业遗迹予以保留，赋予其新的功能，并在景观美学意义和生态特质上加以强化。

1989年北莱因——威斯特法伦州政府机构在一项房地产基金的支持下购买了钢铁厂的用地，组建了开发公司；杜伊斯堡市也调整了规划，将用地性质转化为公园用地。这样该工厂改造项目被纳入到“国际建筑展埃姆舍公园”计划“绿色框架”主题下的景观公园系统中，作为前期的探索性重点项目，于1990年举办了国际设计竞赛。组织者在报名的65个设计机构中遴选出包括法国景观设计大师伯纳德·拉索斯（Bernard Lassus）和德国景观设计大师彼得·拉兹（Peter Latz）在内的5个设计团队参赛。1991年竞赛结果公布，彼得·拉兹事务所的方案以其新颖独特的“后工业景观”设计思想、手法和现实可行的实施对策而最终获胜。1994年夏天公园首次对公众正式开放，好评如潮。

（2）创意规划

①核心理念——工业场地及设施的整体结构保护与综合再利用。

北杜伊斯堡景观公园最突出的特色是强调工业文化的价值，体现在对废弃工业场地及设施保护与利用的理

图5 北杜依斯堡景观公园

念和对策上。

其一，表明了对废弃工业场地及设施的态度。拉兹认为，废弃工业场地上遗留的各种设施（建筑物、构筑物、设备等）具有特殊的工业历史文化内涵和技术美学特征，是人类工业文明发展进程的见证，应加以保留并作为景观公园中的主要构成要素。

其二，对原工业遗址的整体布局骨架结构（功能分区结构、空间组织结构、交通运输结构等）以及其中的空间节点、构成元素等进行全面保护，而不仅仅是有选择地部分保留。拉兹在对各种由炼钢高炉、煤气储罐、车间厂房、矿石料仓等独立工业设施构成的点要素，铁路、道路、水渠（埃姆舍河道）等构成的线要素以及广场、活动场地、绿地等开放空间构成的面要素等进行结构分析的前提下，使旧厂区的整体空间尺度和景观特征在景观公园构成框架中得以保留和延续。

其三，通过对场地上各种工业设施的综合利用，使景观公园能容纳参观游览、信息咨询、餐饮、体育运动、集会、表演、休闲、娱乐等多种活动，充分彰显了该设计在具体实施上的技术现实性和经济可行性。

②具体景观改造的综合利用对策：

a.整体厂区的“博物馆模式”。布局结构和各节点要素得到全面保护的整体厂区向公众全面展示了有关工业生产的组织、流程、技术特征、相关设施、景观尺度和综合形象，也映射了工厂的发展历史进程，可以作为有关工业技术与文化的具有科普教育意义的巨型博物馆。

b.煤气储罐的“体育休闲活动模式”。煤气储罐位于厂区中心，1号、2号高炉东侧。在生铁制造过程中产生的大量高炉煤气除一部分用于发电机房的能源外，其余的都储存在该煤气储罐中。工厂关闭后煤气储罐废弃。潜水爱好者向气罐内注入了2万立方米的水，将煤气储罐改造成了欧洲最大的人工潜水中心。

c.料仓花园的“体育休闲活动、儿童娱乐、展览模式”。利用原来贮存矿石和焦炭的料仓，更新改造为能容纳攀岩、儿童活动、展览等综合活动的场所。料仓的顶部设计成纵横交错的网格状步行道，与“铁路园”的高架步道系统位于同一标高上；1990年，公园正式对公众开放之前，德国登山协会的杜伊斯堡分会利用料仓厚重的混凝土墙壁建立了攀岩运动的场所；拉兹在“料仓花园”的北侧设计了专供儿童游戏的滑梯、绳索等设施；串联式的展览空间则是通过在厚达2m～3m的混凝土墙壁上开凿出洞口形成的。

d.中心动力站的“多功能综合活动中心模式”。中心动力站是厂区内最大的建筑物，长170m，宽35m，高约20 m，位于公园中心区南端，北与游客信息中心（原配电站开关设备用房）毗邻。中心动力站建于1906年～1911年，原来具有双重功能：其一，为高炉输送氧气，装设了6台制造高炉氧气的鼓风机；其二，为整个厂区和工人村提供电力，安装了10台利用高炉煤气作为能源的发电机。1965年～1987年中心动力站用作仓库。1997年，经过7个月的改建后建筑于10月重新开放，作为多功能大厅，用于举办国际性的展览、会议、音乐会等大型公共活动。

e.配电站开关设备用房的“办公与餐饮模式”。该建筑位于靠近公园中部的主入口处。现更新改造为游客服务中心、信息咨询中心和酒吧餐厅。

f.5号高炉的“观景模式”。5号高炉于1985年4月停产，现更新为游人可以攀爬到顶部的70m高观景平台上鸟瞰公园全景的观景塔。

g.旧办公楼的“旅馆模式”。旧办公楼1906年建成投入使用，现改建为140床位的青年旅社。

五、总结

工业遗产是特定时代生产力进步和社会发展的标志，具有历史价值、社会价值、建筑价值及审美价值，对工业遗产的再利用有利于可持续发展，工业遗产能够在衰退地区的经济振兴中发挥重要作用。通过产业用地的再利用，保持地区活力，可以给社区居民提供长期持续的就业机会和心理上的稳定感。所以，除非该遗产地具有突出的、特殊的历史意义，一般允许对工业遗产地的再利用，以保证其得以持续保存，鼓励将工业地区的游憩与旅游活动及工业遗产的保护结合起来。

在推行我国的工业遗产保护与再利用时，应认真研究不同工业遗产表现出来的特点，在借鉴外国典型案例的基础上，因地制宜选择合适的发展模式。在认识到工业遗产保护对城市长远发展的重要性和不可取代的前提下，充分挖掘和体现其在历史、社会、建筑及审美等方面的价值，与时俱进，在新时代里赋予工业遗产新的功能。 *BES*

COMMERCIAL DEVELOPMENT MODELS OF FAMOUS HISTORICAL AND CULTURAL BLOCKS

历史文化名街商业开发模式研究

文 / 李欣然

本文分析了我国历史文化名街商业开发模式成功案例，从街区定位、业态配比、投资主体、运营模式、成功之处等五个方面进行了研究。

The article analyzes successful cases of famous historical and cultural blocks development models and conducts research from five aspects such as block position, investors, operating models, successful experiences and so on.

图1 北京南锣鼓巷

一、成熟案例甄选

1. 成都宽窄巷子历史街区改造

成都宽窄巷子历史街区范围包括三条平行的街区，即宽巷子、窄巷子、井巷子，是居民聚居区，建筑密度大，规划建设成为“成都原真生活情景体验街区”。改造过程中以“保护历史风貌，整体功能置换”模式，将大部分原住居民异地安置到成都市龙华北路9号的新建小区中，将宽巷子、 窄巷子旧有的单一居住功能的建筑加以置换和丰富，向以“文化+商业+旅游+居住”为核心的建筑功能转变。

2. 北京南锣鼓巷历史街区改造

南锣鼓巷地区位于东城区的西部，占地约 84 公顷，长约 786 米。整体呈 “鱼骨架”型，胡同肌理独具特色。是北京最大最集中、保存最完整的一片四合院居住区。通过居民自发改造更新，政府和其他主体适当参与的形式进行街区改造，改造完毕后通过“租赁为主，部分出售”的模式进行经营。

3. 杭州小河直街历史街区改造

杭州小河直街上建筑多为清末民初所建，整体风格以白墙黑瓦、马头翘角的江南水乡民居为主，延续整个历史街区的和谐肌理。改造过程中通过引进传统老字号、清退缺乏特色的店铺、恢复传统业态并引进创意机构的形式进行更新改造。

4. 哈尔滨中央大街街区改造

哈尔滨中央大街全长1450米，宽21.34米，其中人行方石路10.8米宽，被誉为“东北第一街”的中央大街，以其独特的欧式建筑，鳞次栉比的精品商厦，花团锦簇的休闲小区以及异彩纷呈的文化生活，成为哈尔滨市一道亮丽的风景线。哈尔滨中央大街改造过程中，通过既打“旅游观光牌”又打“招商引资牌”的形式，在观光和消费之间寻找合理搭配，在历史和现代中寻求完美组合，有学者将这一街区改造模式称为——中央大街模式。

5. 安徽屯溪老街商业街区改造

屯溪老街传统商业街区主要包括13万平方米的屯溪老街、两侧街巷及34万平方米的水面。老街西起老大桥、东至牌坊，全长1373米，其中步行街长832米，现有各类店铺268 家。老街建筑大都为典型的下店上住、前店后坊型制，街道两侧店铺是目前中国保存最完整的，具有宋、明、清时代徽州民居建筑风格的步行商业街，被誉为“活的”清明上河图。改造过程中保持了屯溪老街下店上住、前店后坊型制，完善内部基础设施及周边基础设施，对于街区外立面进行轻微修葺，保持徽派建筑风格。

二、街区定位

1. 城市风光展示区

哈尔滨中央大街涵盖了西方建筑史上最有代表性的四大建筑流派包括文艺复兴式、巴洛克式、折衷式、现代风格，是哈尔滨最大的商业街。改造过程中，哈尔滨政府通过发展旅游及招商引资并举的方式进行建设，将中央大街定位为集休闲、娱乐、旅游、购物为一体的城市新风景。

成都宽窄巷子历史街区定位为“成都原真生活情景体验街区”，宽巷子定位为“闲生活”，窄巷子定位为“慢生活”，井巷子定 位为“新生活”，充分反映了成都市民生活的真实情景。同时，明确的定位既便于吸引各种业态的进驻，又使得整个项目层次分明；既保留了老成都的文化内涵，又融入了西方文化，在实现中西合璧的同时给老巷子赋予新内涵。

2. 文化创意街区

典型代表是北京南锣鼓巷历史街区和上海田子坊历史街区，在历史街区发展文化创意产业是一种新型的改造与提升方式，二者关系密切，互利共生。发展文化创意产业需以不破坏历史街区风貌为前提，注意开店位置、扰民现象、墙体的颜色、门窗的颜色及质地、遮阳

棚放置、空调、灯光强度等因素；发展本地文化为主要创意来源的文化创意产业是避免“千城一面”的绝佳途径，不仅可以保护传承当地文化特色传统，还可以有效避免其他城市或地区的抄袭和复制。

3. 传统商业街区

典型案例是北京前门大街历史街区和安徽屯溪老街商业街区改造，前门大街历史街区的功能定位为“三商”，即商业区、商务区、商住区；安徽屯溪老街商业街区是传统的商业街，改造后功能定位为“文化展示、商贸流通、休闲娱乐、旅游接待、特色小吃”，是典型的消费街区。

4. 原真居住街区

典型代表是杭州小河直街历史街区，杭州小河直街历史街区为明清时期遗留建筑，是民居聚集区，“还河于民、为民造福”、“维持原有民居风貌肌理”，打造以居住为主、旅游商业为辅、还原运河人家空间情节的和谐生活街区。

常州青果巷历史街区改造中居住仍是主要功能，通过建筑与环境整治，基础设施配套，改善和提升原有居住用地类别，在主要出入口和街区的核心地段规划适度的绿化、广场用地等措施，使居住商业混合用地集中在青果巷沿线。居住区配建社区中心一处，位于地块中部。并保留位于古村路的大娘水饺总部用地，将其功能调整为办公和产品展示中心。

三、街区业态及配比

根据街区功能定位不同，街区业态有所差异，各业态之间的配比也不尽相同。

1. 餐饮娱乐类

成都宽窄巷子历史街区定位为“城市原真生活情境体验街区”，力求最大力度的反映真实的成都人民生活情景，以餐饮、休闲娱乐等业态为主，兼具住宿、零售店等配套业态。具体业态分布如表1所示：

表1 成都宽窄巷业态分布

业态类别	业 态	数 量	比例%	总体比例%
餐饮	中 餐	7	0.15	0.39
	西餐及特殊餐饮	11	0.24	
休闲娱乐	茶	4	0.09	0.45
	咖 啡	3	0.07	
	酒 吧	9	0.20	
	会 所	3	0.07	
	博物馆	1	0.02	
配 套	住 宿	1	0.02	0.16
	零 售	7	0.15	
总 计		46	1	1

2. 文化创意类

上海田子坊历史街区和南锣古巷历史街区定位为“文化创意产业特色街区”，业态以手工创意店、创意服饰店、文化旅馆、工艺品店等文化创意类为主，兼具酒吧、咖啡店等休闲娱乐类及住宿等。具体业态分布如表2、3所示：

表2 上海田子坊历史街区业态分布

业态类别	业 态	数 量	比例%	总体比例%
文化创意类	手工创意店	55	41.35	61.63
	创意服饰店	23	17.29	
	文化旅馆	4	3.00	
休闲娱乐类	酒吧、咖啡店	42	31.57	31.57
餐饮类	特色餐饮	9	6.70	6.70
总 计		133	1.00	

表3 南锣鼓巷历史街区业态分布

业态类别	业 态	数 量	比例%
文化创意类	民族工艺品店	47	0.49
休闲娱乐类	酒吧、咖啡馆	27	0.28
餐饮类	餐 馆	21	0.22
配套	客 栈	1	0.01
业态类别		96	1

3. 传统商业街

安徽屯溪老街商业街区、常州青果巷街区是传统商业街，改造后依旧主要发挥其商业街功能，以传统工艺类业态为主。其中屯溪老街管理机构通过对外招商和对内引导，发扬光大老徽商经营理念，将店铺的经营内容从单一购物增加了融入徽州漆器工艺元素的产品外包装、徽州旅游纪念品开发等。常州青果巷街区经营业态包括博物馆、老字号入驻、经营传统工艺和文化产品的商铺、茶肆和产商结合的手工作坊、展览、餐饮休闲、居住、小型旅游商业等。屯溪老街商业街区具体业态分布如表4所示：

表4 屯溪老街商业街区业态分布

业态类别	业 态	数 量	比例%	总体比例%
生活服务类	烟酒批发	7	0.03	0.14

续表

业态类别	业 态	数 量	比例%	总体比例%
生活服务类	服 装	9	0.04	0.14
	饮 食	4	0.02	
	日用百货	11	0.05	
特产类	茶叶、土特产	29	0.13	0.25
	土特产	11	0.05	
	茶 叶	9	0.04	
	蛇 酒	3	0.01	
	药 材	3	0.01	
传统工艺类	字 画	3	0.01	0.38
	工艺品	44	0.01	
	文房四宝	23	0.01	
	三 雕	2	0.01	
	古 玩	9	0.01	
	瓷 器	2	0.01	
	乐 器	1	0.01	
综合类	综 合	50	0.23	0.23
合 计		220	1.00	1.00

4. 综合类

哈尔滨中央大街街区改造后作为哈尔滨城市风光展示区，属于综合类商业中心，其业态包括了生活服务类、餐饮类、休闲娱乐类、专业市场类的所有业态。

四、投资主体

1. 政府主导，国有企业运营

成都市于2003年确立宽窄巷子作为历史文化片区保护，并在市政府的指导下制定了宽窄巷子文化保护原则，同时，成都市政府出资3000万元作为项目启动资金，并组建国有企业——成都文化旅游发展集团有限责任公司，负责整个宽窄巷子旅游开发的商业化运作。

2. 政府为主，居民为辅

安徽屯溪老街改造、常州青果巷历史街区改造、上海田子坊，均是政府注入资金进行道路、绿化、市政设施等方面改造、提升原有居住用地类别，居民、经营者自已出资整饰店面。

3. 政府主导项目公司模式

乌镇西栅历史街区的改造中，以政府主导的项目公司模式进行改造，具体做法是以旅游公司主要股份（集政府、企业和基金公司）的标准配置为开发主体，通过集合中青旅公司的旅游资源、IDG（创业基金）的资金实力和政府的政策势力整合在一起，“三驾马车”共同推动古镇开发。

4. 经营者自主改建，政府及其他机构合理介入

经营者自主改建：北京的南锣鼓巷，定位为发展文化创意类的历史文化街区，个性化经营是创意文化最主要的特点，每个店主都希望自己的店铺是独树一帜、与众不同的，因此，经营者根据自己的经营内容和独特之处进行有针对性的改建。同时由于建筑密集，生活质量较差，当地居民也纷纷开始自主改造。

政府介入：随着区域性自主更新的改造方式逐渐形成后，政府开始介入，但并未进行大规模的统一规划和拆建，介入改变的因素主要有环卫和市政设施、绿化、胡同和院落的外立面、社区架设、制定保护性政策并向居民和外界宣传等单纯依靠居民和使用者难以完成的部分。

直管公房营运机构介入：在整个过程中起着“中介人”的作用，即在居民、使用者和有意向购买房产的人之间的中间人。

五、运营模式

1. 只租不售

成都宽窄巷历史街区及上海新天地模式，即对所有店铺集中把控，只租不售，开发商拥有商业街100%产权，管理与经营相分离，有效控制整体风格及经营秩序，有利于街区统一运营。

2. 半租半售

半租半售的运营模式，是开发商和投资客在利益保障之间的一种折中的表现。这种运营模式在最大程度上缓解了开发运营的资金问题，同时还能进一步保证整个街区的整体定位和整体运营方向。“半租半售”面临的最大的问题就是比例应该是多少，才是合理，但是目前仍然没有一个定论。很多开发商选择了三七开，30%自持，70%销售。

3. 完全出售

街区全部出售，有利于开发商缓解资金压力，快速地回笼资金。后期对于商业和商户的运营管理几乎没有，完全依靠商户自己对外承租，很多时候会导致这个商业街区定位不明晰、商业街区运营混乱的格局。

4. 售后返租

售后返租就是整个商业街区在面市之初，全部对外出售，售出之后，开发商再从零散的商户中，把商铺全部返租回来，再进行统一招商，统一运营。投资者自己不直接参与商业街区的承租和运营环节。这种运营模式在一定程度上保证了商户的收益率。

六、成功之处

纵观以上案例，成功的历史街区改造往往具备以下成功之处：

1. 政府支持

例如成都宽窄巷子历史文化街区的开发商成都文旅集团，邀请了历史、文化、艺术、建筑、考古等方面的专家学者，成立了“宽窄巷子历史文化保护区专家委员会”，指导各项保护工作。

2. 重视非物质文化保留

历史街区的文化载体主要有建筑和居民，历史文化街区是当地居民长期居住的地方，是城市发展的缩影，反映着地区历史发展的脉络，历史街区中的建筑是当地文化静态的不可再生的载体，而街坊是当地文化的活的可再生的载体。所以，成功案例中都保留一定量的原著居民，维持历史街区的文化韵味。历史文化街区改造中重视非物质文化的保留，更保证了历史街区的原汁原味。

例如宽窄巷子历史文化街区改造中，其文化内涵主要通过宽巷子的闲生活、窄巷子的慢生活、井巷子的新生活来体现。同时保留老门头、拴马石、留声机、盖碗

茶等文化元素，打造成都传统文化。

杭州小河直街历史街区改造中保留传统建筑、航运遗迹，并通过广场、雕塑等局部造景强化历史地位与特色文脉。强调居民参与的重要性，鼓励回迁以恢复传统工艺与民风民俗。

3. 还原传统生活面貌

历史街区的改造都最大限度的还原传统的生活面貌，例如在成都宽窄巷历史街区改造中，考虑到成都人喜欢在门前晒天阳摆龙门阵的生活习惯，规划出专门场地供街坊、游客休闲娱乐。如平遥南大街在 1997 年的整治中，没有政策性地要求居民迁走， 而是鼓励沿街居民开店铺和办民俗展览，促使南大街既保存了历史风貌，又发展了旅游。

同时，在景观塑造上，力求还原市民生活的真实性。例如在北京南锣鼓巷历史街区中保留并打造了大量的户对、牌坊、门栓、等老北京传统元素。在成都宽窄巷历史街区改造中，设计了大量文化展示墙，以平面雕塑的形式，再现成都人的生活面貌。

4. 保护中发展

历史街区开发中保护传统风貌的同时增加街区的文化、娱乐、休憩功能，保持经济活力，保持和延续历史文脉，逐步改进基础设施条件，保持街区风貌的完整性，使传统文化继承和发扬，从而能达到保护——整治——更新的目的。

宽窄巷子改造项目在修复设计之初，进行了详细的实地测绘工作，将宽、窄、井巷子中的每一个院子按照建筑所蕴含的历史文化与建筑价值，分为了一类、二类、三类三个级别加以保护性的设计，按照“修旧如旧，落架重修”的原则，力求尽可能的保留古建筑，还原历史建筑的本来面目。成都宽窄巷子改造中将原有砖墙进行保留，将街区的整段砖墙分为三个篇章，历史的背影、历史的直面、历史的表情等。

安徽屯溪商业老街的建筑设计中，尽可能汲取传统徽派建筑的精华，创造出新时代的新徽派建筑，使其能保持从老街道传统徽派风格向现代风格过渡的作用。

《常州市青果巷历史文化街区保护规划》方案中集中体现出青果巷的古运河风光和深宅名园两大特色，对沿街建筑仅进行简单的修葺，以求保持青果巷原有风貌。

5. 标准化企业管理模式

针对历史街区中商家为了追求利润，出现破坏街区传统文化意境的装修、经营不符合街区文化内涵的内容等有损街区整体形象的行为，宽窄巷子聘请具有企业经营管理经验的总经理，借鉴商场封闭式管理方式，制定标准化的制度规范，标准化的物流管理等，对街区商业进行标准化管理。在旅游营销中，成都文旅成立了成都旅游香港运营中心，并与迪斯尼、谷歌、携程等合作，开展旅游境外营销。 *BES*

图2 成都宽窄巷子文化展示墙

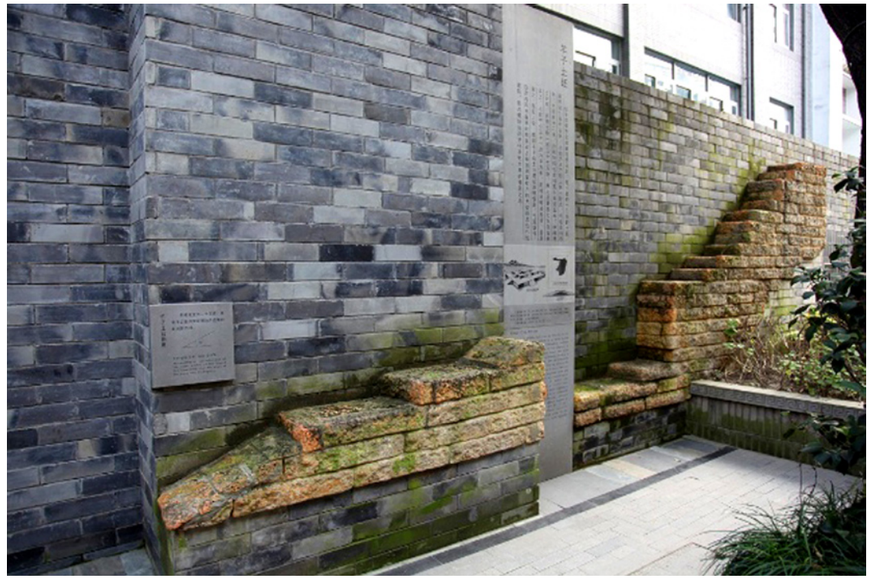

图3 成都宽窄巷子砖墙

ANALYSIS OF EIGHT MODELS OF HISTORICAL AND CULTURAL BLOCKS TOURISM DEVELOPMENT IN CHINA

中国历史文化街区旅游开发八大模式解读

文 / 大地风景旅游研究院

中国历史文化街区旅游开发的八大模式，是《谁的街区被旅游照亮》一书提出的，以历史文化街区的旅游开发为重点研究对象，同时兼顾新型特色街区，系统梳理和分析了不同类型街区的旅游开发模式及相关经典案例。本文着重解读这八大模式下的街区特征与模式操作要点。

Eight models of historical and cultural blocks tourism development is proposed in the book *Blocks Delighted by Tourism*. The book focuses on historical and cultural blocks tourism development and categorizes different kinds of blocks' tourism development models and classic cases. The article emphasizes on blocks' futures and operation points of the eight models.

一、文化遗产利用主导的街区旅游开发模式

关键解读：高品味文化遗产型历史街区的保护性旅游利用

（一）街区一般特征

该类型街区以拥有高品质的文化遗产为核心特质。街区的空间格局、特色建筑及遗存的文化资源本身具有极高的历史文化研究价值，物质遗产与非物质遗产构成旅游开发的核心吸引物。从街区格局、空间尺度及资源现状来看，该类型街区一般具有以下四个特征：

1.规模宏大的建筑遗产群落

相比于线性的街道，该类街区一般规模较大，通常以古城片区的形式存在，其中保存有大量的特色建筑，代表着其所在区域的传统建筑文化精华，历史研究价值和文化保护价值较高。由珍贵的建筑遗产群落构建的大尺度空间，形成区别于现代城市新区的相对独立的特色风貌区。

2.清晰完整的历史城区肌理

该类街区通常以“城”的概念存在，其空间格局一般在相对较长的历史时期内未经大的变动，街区内拥有保存相对完好的城墙、街道以及庙宇、宫殿、衙门、监狱等城市公共建筑，留存着历经千百年形成的城市肌理。

3.延续不断的地域文化脉络

街区内的生活文化与生活场景保存着传统地域特色，并由于本地居民的世代延续，传统的生活文化在其间得以传承，民间生活所蕴含的各类非物质文化遗产具有典型的区域代表性，并与物质遗产空间共同构成街区文化保护的主体。

4.历史悠久的区域发展中心

该类街区所构建的古城，一般在历史上就是重要的区域中心，承载着带动区域发展的重要功能。在政治、经济、文化、军事、宗教、建筑、艺术等方面拥有不可替代的区域地位，是研究某一区域发展历程的历史活标本。

（二）模式操作要点

高品位文化遗产性历史街区的旅游开发，应建立在文化遗产保护基础之上，不以单纯的经济利益为目标。处理好保护与开发的关系，促进保护与开发的良性互动，是街区旅游可持续的发展根本所在。

1.梳理文化遗产资源

系统梳理挖掘街区内文化遗产资源，并通过科学评估，确定各类文化遗产的保护等级和保护方式，鉴别出应谨慎进行旅游开发或者近期不具备开发条件的文化遗产，同时对于适宜进行旅游开发的文化遗产进行开发分期、开发强度和开发控制措施的设计，以此将旅游开发对文化遗产的消极影响降至最低（见表1）。

表1 街区文化遗产资源的开发类型分析

文化遗产开发分类	类型阐释	旅游开发建议
不宜开发类	需要特殊保护的文物古迹；存在安全隐患未经修复的古旧建筑；不宜转化为旅游产品的其他资源	保护为主；限制游客出入
限制开发类	具有重要保护价值的历史建筑、公共建筑、历史遗迹、民居、街道、城墙、非物质文化遗产等	主要开发观光型产品；控制游客量和游客停留时间；控制周边商业业态
低强度开发类	具有一般保护价值的民居、非物质文化遗产等	主要开发高品位的文化游赏设施和高端旅游服务设施
高强度开发类	不具有特别保护价值的现代建筑、仿古建筑、商业设施等	主要开发大众化的旅游服务设施

2.设计遗产转化方式

从旅游策划角度，合理设计各类适宜开发文化遗产资源的旅游产品转化方式，明确重点开发的核心产品和辅助产品，构建系统的旅游产品谱系。（见图1）

3.规划旅游产业业态

由于该类街区规模较大，旅游业态构成相对复杂，环境控制相对困难。因此，在规划层面，按照街区内不同片区的资源特色、开发强度和产业基础，设计和规范

图1 文化遗产资源向旅游产品转化示意图

旅游业态，剔除不利于遗产保护与旅游开发的业态，引入与街区环境氛围相融合的业态，并提出业态与环境控制的具体指标，是该类街区旅游开发与遗产保护的重要举措。

4.明确开发实施主体

为保证文化遗产的完整性和旅游开发的可控性，该类街区的旅游开发一般由政府主导、市场经营、社会监督，实施统一管理、统一开发的模式。根据街区特征及地方经济产业发展情况，选择适合街区发展与文化保护的开发管理模式，是决定街区旅游开发成败的关键因素之一。（见表2）

表2 文化遗产利用主导的街区旅游开发管理模式

开发管理模式	利弊分析
政府主导开发	便于管理控制，有利于开发与保护的同步实施； 资金短缺，市场化理念不足
政府层面成立开发公司	管理者与开发者步调一致，有利于开发措施的调控； 政企不分，企业发展限制较多
政府监督管理，引入开发企业实施开发	市场化的开发运营，充足的资金保障，促进旅游产业的高效发展 管理措施不易落实，容易造成开发与保护脱节

5.制定品牌营销策略

由于该类街区文化遗产品级较高，在开发过程中，应避免低层次开发思路，注重品牌化、高端化的打造。鉴于该类街区规模较大，独立性突出，因此可以与所在城市品牌捆绑，也可以塑造自身独立品牌。选择适合的品牌塑造方式，并制定长期的品牌营销策略，有利于街区旅游品质升级，持续增强街区的市场影响力，为街区的发展和保护吸引更多的支持与关注。

6.构建持续运营体系

持续的运营体系，不仅是街区旅游发展的需要，同时也是街区文化遗产保护的需要。从规划层面，规划街区旅游收益模式，确定街区管理、基础设施建设、文化保护、居民安置等在旅游收入中所占比重，设计当地居民的参与途径和安置方式，妥善处理管理者、经营者、居民与游客的利益关系，形成可持续性的、兼顾街区旅游发展与文化保护的运营机制。（见表3）

表3 文化遗产利用主导的街区旅游运营模式

运营模式	主要特征	利弊分析
景区式	实行“一票制”，门票成为街区旅游收入的重要组成部分；街区内各经营摊位由管理者统一租赁，并收取管理费用；原住民大量搬迁	门票收入可以为文化遗产保护、居民安置、基础设施建设提供充足资金；门票成为游览障碍，不利于游客接待量的快速增长；原住民的搬迁不利于非物质文化遗产保存
“景区+街区”式	主要观光景点单独收费；街区商业按照不同情况可由当地居民自主经营或者管理者租赁经营；部分原住民通过出租房屋，自愿迁出	兼顾景点开发与产业发展；商业设施经营形式多样，内部形成优胜劣汰机制；管理相对混乱，公益性资金相对不足
开放街区式	取消门票收费，单纯依靠发展旅游产业获得收益；部分原住民通过出租房屋，自愿迁出	能够最大限度促进旅游产业发展；重要文化遗产开发层次较低；用于遗产保护、基础设施建设的公益性资金筹措困难

二、街区记忆复原主导的街区旅游开发模式

关键解读：物质载体较为缺失型历史街区的创意性旅游开发

（一）街区一般特征

该类街区一般由于缺乏可见的核心历史文化载体，现实旅游资源品级不高。但街区所在区域历史悠久，记忆厚重，拥有较高的潜在文化开发价值。如何复原街区历史记忆，振兴街区文化产业，是该类街区旅游发展的核心问 题。这类街区一般具有以下特征：

1.地位独特，意义重大

该类街区一般在历史上曾是所在城市的核心区，或在文化、政治、商贸、军事等方面，拥有无可取代的区域地位，街区历史记忆的复兴对于城市文化品牌塑造和城市历史记忆保护具有重大意义。

2.历史厚重，载体缺失

街区文化悠久，历史厚重，但随着时代更迭，最重要的历史建筑和街区格局已不复存在，致使街区历史文化缺乏适当的物质载体，街区传统氛围和街区记忆在街区现代化进程中逐步丧失。

3.发展遇困，亟须复兴

该类街区由于传统文化环境逐渐消失，街区文化特征不明显，导致街区发展缺乏文化竞争力，亟须通过历史记忆复兴，重新找回街区特色，巩固街区的历史地位，重现街区的历史繁华，并以此推动街区经济、文化、产业的整体发展。

（二）模式操作要点

该类街区的旅游开发，关键是找到最具复原价值的核心记忆载体，并确立街区记忆复原的方式，以此构筑起街区核心吸引力。因此，需要明确以下操作要点：

1.梳理街区历史记忆主线

系统研究街区历史发展进程，从漫长繁乱的街区发展脉络中，梳理出街区历史文化发展主线，确定最具代表性的街区文化类型和最具复原价值的历史时段，并以此剥离出街区历史记忆复原的物质与非物质载体，主要包括已经消失的历史建筑、历史景观、民俗文化、节庆节日等，从而为街区记忆的科学复原奠定良好基础。

2.确定街区记忆复原方式

根据复原对象的特征，并结合街区的经济、产业、旅游开发的基础现状，选择适当的街区记忆复原方式。目前国内外街区记忆复原主要有重要节点复原、片区式复原、创意性复原和标示性复原等几种方式。小规模街区一般采用单一的复原方式，而规模较大的街区，则可兼具几种复原方式。

⦿重要节点复原：对街区重要的历史建筑、构筑物、历史标志景观进行原址复原，以此形成街区重要的景观节点。

⦿片段式复原：对街区重要的街道段落、特色居住片区、重要节庆活动场所等，进行复原与再造，打造特色旅游产业发展空间。

⦿创意性复原：对街区历史遗址进行全面保护，在此基础上，主要通过主题公园、主题博物馆、主题节庆等方式，将街区历史文化与创意旅游项目相结合，对街区记忆进行创意性复原。

⦿标示性复原：在全面保护街区现状的基础上，对街区历史记忆脉络以及重要遗址遗迹进行系统整理，主要通过历史解说系统的构建，将街区历史文化进行标示性再现。

3.设计记忆载体复原方案

在确定街区记忆复原方式的基础上，从建筑设计、景观设计、项目策划、活动策划等多个方面，给出具体的街区记忆复原方案，构建街区文化旅游的核心吸引物体系。

对于历史建筑物和构筑物的复原，应尽量尊重历史记载，在体量、风格、细节处理上，恢复历史原貌；对于街区特殊空间和街道段落的恢复，则可与街巷的居住环境改善相结合，融入历史文化特色的同时，适应现代生活需要；对于主题公园、博物馆等创意性项目的设

计，则可以在吸收历史元素的基础上，进行创新演绎，使其更符合游客体验需求；对于解说标示系统的建设，在解说设施风格和解说词设计方面，既体现历史文化元素，又可融入旅游化演绎，以街区历史可读性提升为主要目标。

4.构建街区记忆游赏体系

在确立街区历史记忆复原方案，构建街区历史文化游赏格局的基础上，系统规划街区的游赏线路、游赏方式，并建设以街区历史文化为主题的餐饮住宿、娱乐等设施，规范街区旅游业态，估算各类设施的规模，以此构建完善的游赏体系。

三、商业业态升级主导的街区旅游开发模式

关键解读：城市传统商业街区以旅游商业为导向的业态转型模式解读

（一）街区一般特征

本模式所针对的街区主要指以商业功能为主，并具有重要景观价值和历史积淀的区域。该类街区一般为城市的传统商业区，在城市商业发展历程中占据重要地位。

街区特征可概括为以下三个方面：

1.商业发展历史悠久

该类街区一般地处码头、寺庙周边或城市物资集散地周边，历史上就是城市重要的传统商业区，承担着重要的商业贸易和物资交流功能。街区商业历史悠久，商业文化积淀深厚，是所在城市传统商业文化的重要源头。

2.商业文化遗产丰富

街区以销售最具城市代表性的传统商品为特色，作为城市传统商业文化的保存典范，街区内“老字号”店铺汇集，城市传统商业品牌荟萃，以“老字号”、历史商业景观、传统商品制作工艺等为代表的商业文化遗产得以保留和传承，对于外地游客具有天然的旅游吸引力。

3.街区风貌相对传统

相比于普通的现代商业街，该类街区仍然保存着较为传统的街区风貌，街区肌理和沿街建筑没有受到严重破坏，虽然部分街区的单体建筑保护等级不高，但街区本身风貌具有较强的地方特色，具有一定的开发与保存价值。

（二）模式操作要点

1.街区商业文化价值研究

主要包括街区商业发展历史追溯、商业文化遗产梳理、特色商业景观整理三部分内容：

◉商业发展历史追溯：系统研究街区商业发展历史，总结评估街区的商业价值、历史价值和文化价值。

◉商业文化遗产梳理：主要对街区内保存的老字号店铺、传统商品制作工艺以及独特的商业景观等商业遗产现状进行现场调查，确定重点保护与开发的商业文化遗产。

◉特色商业景观整理：主要对街区商业发展的物质空间进行系统整理，包括街区肌理分析，街区内具有保护价值的建筑物及构筑物以及与街区商业发展相关的商埠码头、集市、街碑、牌坊、牌匾等历史风物梳理，确定旅游化的保护及利用方式。

2.街区商业发展现状评价

对街区目前商业发展现状进行系统评估，主要包括街区商业业态构成、商业文化保护与旅游利用现状、主要消费群体构成及消费偏好、街区商业发展环境与氛围，并最终明确提出街区目前面临的主要问题与发展困境，找到推动街区商业升级与旅游发展的切入点。

3.街区商业业态升级策略

基于旅游开发前提下的传统商业街区升级，不仅包括商业品质的提升，同时也包括街区保护与旅游产业发展，因此规划方案应从业态选择、旅游发展、街区保护等多个方面，制定全方位的街区发展升级策略。

◉商业业态筛选策略：制定商业业态筛选原则与标准，量化街区商业业态容量，明确街区商业业态调控方向；明确提出重点发展业态、限制发展业态和应剔除的业态，形成较为合理的业态构成比例。

◉商业文化保护策略：明确街区风貌保护与改造原则及思路，明确街区历史文化资源利用方式。提出主题化的街景设计原则，以景观化的方式，重塑或提升街区空间的历史感、文化感。

◉旅游产业发展策略：明确旅游产业定位，制定旅游产业发展战略；明确各阶段的旅游产业发展重点。

4.街区旅游商业升级规划

在升级策略的指导下，制定全方位的街区旅游利用方案，细致策划街区商业遗产和商业活动的旅游转化方式，依托特色空间，设计重点旅游项目，构建旅游吸引物体系。

◉商业遗产转化：老字号保护、传统手工技艺传承与振兴、土特产品牌化经营、基础传统商业活动的旅游节庆策划。

◉新型商业策划：依托街区的环境氛围与特色空间，策划新型旅游商业业态，除商业遗产之外，为游客提供文化体验、时尚休闲类旅游产品。

◉游赏空间构建：通过主题景观设计和街区历史风物恢复，优化街区游赏环境，打造以观光为核心的历史文化游赏空间。

5.旅游配套设施发展规划

为迎合旅游业发展，规划方案还应关注游客中心、旅游住宿设施、餐饮娱乐、解说系统等其他配套设施与活动的策划与设计，以此增强街区旅游服务功能，形成较为完善的旅游服务体系。

6.街区管理运营与品牌营销

在旅游开发大命题下，传统商业街区的发展方式将面临重大转变。首先在消费群体上，从以本地人为主逐步转向以外地游客为主；在商业功能上，从提供日常生活服务到提供旅游服务为主。构建合理的运营管理体系，塑造独特街区品牌，保持街区持续吸引力，也将成为该类街区成功开发的关键。

◉运营管理模式：分为开发商管理模式、社区管委会管理模式和商户协会管理模式三种类型，根据街区具体情况，选择适当的运营管理方式。

◉品牌营销模式：基于旅游开发的传统商业街区品牌营销模式，可分为：依托传统商业活动的节庆式营销模式；借势老字号商业品牌的捆绑营销模式；依托新型旅游项目的街区品牌重塑模式。

四、度假空间营造主导的街区旅游开发模式

关键解读：传统生活街区以度假空间营造为导向的旅游开发模式

（一）街区一般特征

1.传统格调的居住空间

该类街区一般处于城市老城区内，街区居民以本地居民为主，内部保留较为传统的街区肌理和街区风貌。由于街区居住功能的不间断性，独具本地特色的居住文化与生活方式得以传承和延续，街区既是特色居住空间，也具有一定的文化保存价值。

2.品质突出的民居建筑

该类街区一般拥有大量品质较好的民居建筑，建筑风貌传统、体量适中、细节精致，堪称代表区域民居建

筑的精品，较适宜改造成为高品位的旅游度假设施。

3.闲适宜居的环境氛围

该类街区一般依山傍水，附近拥有温泉、森林、湖泊等具有养生度假价值的生态资源，街区生态环境良好；街区内部空间尺度适宜，街区氛围闲适宜居，具有较高的居住价值和休闲价值，较为适合开发度假类旅游产品。

（二）模式操作要点

1.街区空间多元价值分析

系统梳理街区的各类旅游资源，从文化、生态、居住、度假等多个层面，系统评估街区价值，分析街区度假旅游开发潜力。

文化价值：主要包括传统生活文化、特色民俗文化以及民居建筑文化等。

生态价值：重点分析街区内部及周边的主要生态资源以及所具有的游憩、休闲、养生等多种价值。

居住价值：街区的居住条件、生活便利设施及相关生活服务等。

2.街区定位及发展策略制定

基于街区的价值，明确街区发展定位，并根据街区实际情况，确定街区旅游开发的总体策略。

◉总体定位：明确街区旅游总体定位，按照开发目标和开发方向，可分为传统文化度假地、时尚度假地、养生度假地、高端商务度假地等几种类型。

◉市场定位：分析街区度假产品，重点面向消费群体构成以及消费偏好，为街区项目策划提供市场研究支持。

◉发展策略：根据街区旅游启动模式分为：旅游地产撬动策略、街区整体改造策略、主题文化引领策略等。

3.核心度假产品体系策划

根据街区主要资源特色，策划街区重点度假项目及主推度假产品，构建街区度假旅游开发的核心载体。

◉重点度假项目：选择产权式酒店、院落式民居酒店、生态养生度假区、商务私人会所、会议度假区等不同的模式，构建街区最大的核心度假项目。

◉主要度假产品：依据街区主要开发的度假项目类型和目标市场需求偏好，策划街区的主要度假产品体系，主要分为文化度假产品、养生度假产品、商务度假产品、会议度假产品等，构建适合街区特色的度假产品谱系。

4.配套设施及辅助产品策划

除了度假空间的打造之外，结合街区其他旅游资源，设计辅助型的旅游产品及旅游设施。其中辅助性产品重点包括：街区观光产品、民俗体验产品、时尚休闲产品、生态休闲产品等类型。旅游设施则包括游客中心、解说系统、大众餐饮与住宿设施、特色商业设施等，从而形成较为完善的街区旅游服务体系。

5.开发管理及运营模式选择

此类街区的旅游开发，重点要协调好本地居民日常生活与外来游客度假活动的关系，其中政府、开发商、居民是核心利益相关方。

在街区开发运营过程中，构建兼顾多方利益主体的运营管理模式，设计街区旅游收益构成及收益分配方式，策划街区品牌塑造及营销方式，也是街区旅游开发成功的关键环节。

五、景区服务延展主导的街区旅游开发模式

关键解读：依托核心景区展开旅游综合服务的街区旅游开发模式解读

（一）街区一般特征

1.区位优越，临近热点景区（点）

该类街区一般紧邻开发较为成熟的旅游景区（点），地处城市重要的旅游发展片区范围之内，地理区位和交通区位较为优越，拥有良好的旅游开发条件。

2.景街一体，延续景区（点）特色

该类街区在文化脉络、生态肌理、乡土记忆等方面，与所依托的景区（点）有着密切联系；且自身具有一定的旅游吸引力，能为游客提供与景区（点）有差异性的旅游体验，可以作为景区资源补充和范围延伸，丰富景区（点）旅游产品谱系。

3.客流集聚，天然的旅游服务基地

随着所依托景区（点）的发展，游客接待量的增加，该类街区内一般自发发展了众多旅游接待设施，承担着旅游景区（点）的部分接待服务功能，因此成为天然的游客集聚地，拥有一定的市场客群基础，为街区旅游开发提供了良好的前提条件。

（二）模式操作要点

该类街区因周边景区（点）而兴。因此，着眼于所依托景区（点）的发展，为到访游客提供高品质旅游服务，最终实现“景街共兴”，成为该类街区旅游开发的关键所在。

1.基于景区的街区开发契机解析

景区（点）的发展，一般会给街区在资源开发、产业发展、土地开发等方面提供重要的契机。着眼于街区与景区的关系，从景区的发展现状与发展前景中，寻找街区开发契机，明确街区发展方向，是该类街区成功开发的第一步。

资源开发契机：重点分析街区与景区的资源互补关系，将街区独有的、与景区互补关系强的资源进行系统筛选，作为街区旅游开发的核心载体。

产业发展契机：分析街区产业现状与产业构成现状，在现代旅游服务业发展导向下，明确街区产业升级与转型契机。

土地开发契机：由于街区地处景区周边，随着人气集聚，街区内土地资源面临潜在的增值契机。分析街区可利用土地规模，明确街区土地开发潜力。

2.到访客流构成及主要需求分析

系统分析景区（点）到访客流构成及主要需求，重点进行游客规模预测、游客偏好分析、游客停留时间分析、主要消费需求分析等，以此为街区旅游服务设施的类型、规模、档次等的规划与设计提供市场依据。

3.街区战略定位及产品机会分析

根据分析结论，明确街区发展定位与发展策略。同时对比游客需求与景区（点）提供的产品现状，寻求街区产品机会，规划和设计街区核心产品体系，以体验性与娱乐性的产品为主，与景区（点）静态游赏型产品形成互补。

4.旅游服务体系与产业业态规划

针对游客需求，策划相应的旅游项目及服务设施，并提出街区产业业态的筛选原则，控制规模，并进一步明确街区重点发展业态、限制发展业态和禁止发展业态，形成科学合理的业态体系。

5.街区开发及运营管理体系构建

结合景区与街区的关系，选择适合的旅游运营管理模式，形成景街互动、景街共兴的良性发展机制。目前，主要有街区一体式、街区分离式和街区合作式三种模式。

六、特色产业集聚主导的街区旅游开发模式

关键解读：城市特色产业集中区的旅游化利用模式解读

（一）街区一般特征

该类街区，由于时尚、创意、艺术、传统手工艺等特色产业集聚，从而被赋予了独特吸引力。根据街区产业发展模式及发展历程，又可将该类街区分为三种类型：传统产业集聚街区、时尚产业自发集聚街区、特色

产业规划发展街区。

1.街区空间适宜特色产业发展

该类街区一般拥有独具特色的街区建筑，与特色产业发展相契合的街区文化性格以及充足的产业发展空间。街区建筑经过适当改造，便可以为文化创意、艺术、娱乐等时尚产业提供适宜生长的环境。

2.产业集聚塑造街区文化气质

由于兼具时尚、创意、个性的特色产业集聚，该类街区内，独特的艺术景观荟萃其中，街区景观得以重塑，街区文化艺术魅力增强；特色产业本身成为街区旅游核心吸引载体，赋予了街区独特的游赏与体验价值。

3.产业效应提升街区文化价值

该类街区，通常会有知名度较高的产业品牌进驻，或者行业内著名艺术家、文化名人在此成立工作室，形成了一定的产业品牌效应。在产业品牌效应的形成的同时，又间接提升了街区文化价值，使得街区旅游吸引力进一步增强。

（二）模式操作要点

该类街区的核心旅游吸引物，在于街区内的特色产业。因此，借势产业品牌与产业文化，推进特色产业资源的旅游化利用，实现特色产业与旅游的互动共兴，是该类街区旅游开发的关键所在。

1.街区产业现状及发展潜力评估

系统梳理街区特色产业的发展历程，分析产业现状、产业基础与产业构成。在此基础上，整合街区主要旅游吸引要素：包括产业类资源及建筑、民俗等街区其他旅游资源，明确资源开发等级及利用方式。系统评估街区产业和旅游的发展潜力，包括产品潜力、市场潜力、效益潜力、品牌潜力等，明确街区产业发展与旅游发展的契机及存在的问题。

2.街区产业定位及发展模式选择

以旅游功能的介入为契机，确定街区产业发展定位，明确街区特色产业与旅游业的关系，提出重点发展新产业类型和应剔除产业类型，重构街区产业体系。

根据街区特征选择适当的街区旅游启动模式和发展策略，如节庆活动带动模式、名人效应驱动式、文化事件推动式、龙头项目拉动模式等。

3.基于特色产业的旅游体系策划

包括主题产品与项目策划、主题设施策划以及主题景观设计三个方面。

在街区特色产业发展基础之上，策划与特色产业相关的主题旅游产品及重点旅游项目，推动产业资源的旅游化利用。

整合产业之外的其他旅游资源与旅游利用空间，构建街区旅游服务设施体系，包括主题餐饮、主题住宿、休闲娱乐等。主要设施应延续产业特色，融合特色产业符号，强调主题化和个性化。

围绕街区文化性格设计街区主题景观体系，包括街景雕塑、绿地空间、艺术墙绘等，增强街区环境品质，优化街区氛围，构建景观游赏体系。

4.产业—旅游一体化的运营方案设计

以产业—旅游一体化发展为基础，明确街区品牌塑造方案，设计街区产业收益模式和日常管理模式，理顺产业从业者、街区居民和外来游客的关系，实现产业与旅游的共兴。

七、文化主题演绎主导的街区旅游开发模式

关键解读：围绕具有市场感召力的文化主题展开创意旅游项目的旅游开发模式解读

（一）街区一般特征

围绕某一主题文化而演绎包装的街区，如酒文化主题街区、茶文化主题街区、红色文化主题街区、婚庆文化主题街区等，既可以是古城、古镇中原有的历史文化区域，也可以是依托某个文化景观遗址而全新打造的特色风貌区。这类街区一般具有以下几个特征：

1.非物质文化意象突出

该类街区一般与故事传说、民俗艺术、重要历史事件、传统手工技艺等非物质文化资源密切相关，拥有特色鲜明的街区文化意象，代表着所在城市或区域的文化性格，如泸州酒街厦门闽台婚庆文化街等。

2.可视性物质遗存较少

相比于非物质文化资源，街区可视性历史遗存较少，一般以节点状或产业形态存在，资源品级较低，无法直接转化为具有较高吸引力的旅游产品，需要通过文化意象附加和创意性开发，形成主要的游赏体验载体。

3.文化主题感召力较强

街区文化意象主题通常具有较强的市场感召力，对于普通游客具有极大吸引力，适宜进行全方位旅游演绎，并能与景观设施、旅游体验项目、相关文化产业进行有效叠加，大大提升街区文化附加价值。

（二）模式操作要点

1.街区文化资源梳理

梳理街区各类文化资源，包括有形资源与无形资源两种。其中有形的文化资源包括：街区肌理、历史建筑、历史景观、遗址遗迹等；无形的文化资源包括：与街区相关的各类故事传说、民间艺术等，明确街区各类资源的开发等级与利用方式。

2.街区文化主题凝练

基于街区资源分析抽离出代表街区文化个性的主题关键词，以此将街区文化意象凸显出来，并形成街区旅游开发的核心线索。在此基础上，明确街区总体定位、功能定位和发展方向，构建主题化的旅游发展战略。

3.主题旅游产品策划

围绕街区文化主题关键词策划街区重点旅游项目和重要文化游赏节点，采用以主题游赏空间、主题演出剧目、主题节庆活动等多种形式，将文化主题在旅游项目开发过程中进行全方位的演绎，并最终形成特色突出的旅游产品谱系。

4.街区景观特征塑造

配合街区重点项目的策划，围绕文化主题，设计街区主题景观体系；将文化主题转化为各种可视的文化符号，并融入到雕塑小品、路灯路牌、垃圾桶、休息座椅、沿街商铺店面等设计之中，提升街区景观品质。

5.特色业态体系构建

依据街区主要功能，规划街区旅游产业业态，在与街区文化意象与景观氛围相符合的前提下，配套多样化的游赏服务设施及旅游接待设施，构建完善的街区产业体系。产业业态的规划，应注重主题化、特色化的原则，使其与街区主要营造的文化意象相一致。

八、城市文化性格主导的街区旅游开发模式

关键解读：凸显城市文化符号与休闲性格的街区旅游开发模式解读

（一）街区一般特征

1.荟萃城市典型文化符号

该类街区文化特色鲜明，荟萃所在城市独特的文化符号。在街区格局、建筑风格、建筑细节、街区风貌等方面，具有典型的区域代表性，是所在城市民居建筑和传统街区保护的典范，集中反映了城市的文化性格与生活理念。

2.具有较高商业改造价值

该类街区一般空间尺度适中，既非狭窄小巷，亦非

宽阔大街，适宜开发步行街区。街区内的建筑品质较好，部分建筑适宜进行商业化改造，形成沿街商铺，具有较高的商业开发价值。

3.适宜发展城市休闲产业

该类街区一般地处城市繁华地段，街区环境闲适，闹中取静，街区建筑格调雅致，且拥有一定的传统休闲文化积淀，符合高端时尚人群的休闲消费需求，较为适宜发展时尚休闲产业。

（二）模式操作要点

该类街区一般具有城市特色的代表性，以发展时尚休闲产业为主导思路。如何挖掘街区商业价值，传承当地传统休闲理念，发展传统与时尚结合的现代休闲产业，并于休闲中彰显城市文化性格，是该类街区旅游开发的核心要点。

1.城市性格定位

分析街区所在城市的文化性格，梳理城市代表性的文化符号，研究城市传统休闲文化，凝练出代表城市文化休闲性格的关键词，明确街区休闲产业的核心线索。

2.街区文化剖析

深度解读街区文化脉络，剖析其在城市文化格局中的地位，提炼出与城市文化性格相符的街区文化要素，作为街区旅游开发的核心依托；研究街区休闲商业价值，明确街区休闲产业发展方向。

3.消费群体界定

分析街区所在城市的休闲产业发展现状，界定城市休闲产业的主要消费群体，对不同层次的市场客群的消费水平、消费偏好等进行深入研究，并系统分析外来游客群体与本地居民的消费需求异同，以此为街区休闲产业的发展定位提供市场数据支撑。

4.休闲产品策划

针对目标消费群体的消费需求，策划街区重点休闲项目，规划街区休闲产业类型，将城市性格融入其中，以此构建体现城市性格的休闲产品体系，打造城市个性时尚休闲高地。

5.业态模式构建

依托街区休闲产品定位，选择适当的街区业态模式，规划街区经营方案。街区业态模式，根据开发与经营主体的不同，可分为统一经营式、租赁经营式、产权转让式三种类型。 *BES*

！ 版权申明：本文所有内容来源自《谁的街区被旅游照亮》，

平遥古城一角：平遥古城在文化遗产利用导向型旅游开发模式进行的古城整体保护开发

05
BES PROJECT
案 例

BARKHOR STREET IN LHASA:"POINT-LINE-AREA" MODEL OF HERITAGE BLOCKS PROTECTION AND DEVELOPMENT

点–线–面结合的遗产街区保护开发模式——拉萨八廓街

2009年国务院批复通过《拉萨市城市总体规划》，将拉萨定位于“具有高原和民族特色的国际旅游城市”，推动拉萨旅游国际化升级，建设高品位的国际旅游城市，成为拉萨新时期的重要战略目标。在这一大背景下，八廓街作为拉萨文化旅游的核心片区，承担着拉动拉萨文化旅游产业升级的重任。鉴于此，北京大地风景旅游规划院在编制《拉萨市旅游发展总体规划》过程中，将八廓街作为拉萨城区的重点规划片区，全面实践了高品位文化遗产型历史街区的保护性开发模式。

The State Council approved *Urban Master Planning of Lhasa* and positions Lhasa a international tourism city with plateau and national characteristics. The strategic target of Lhasa during new period is to update Lhasa tourism internationalization level and construct high grade international tourism city. Barkhor Street is designed to be core area of Lhasa cultural tourism and take charge of driving Lhasa cultural tourism industry updating. So BES Tourism Planning and Design Institute make Barkhor Street to be the major planning area and practice protective tourism development models of high grade cultural and historical blocks.

BARKHOR STREET IN LHASA:"POINT-LINE-AREA" MODEL OF HERITAGE BLOCKS PROTECTION AND DEVELOPMENT

点–线–面结合的遗产街区保护开发模式
——拉萨八廓街

文／八廓街项目组

2009年国务院批复通过《拉萨市城市总体规划》，将拉萨定位于“具有高原和民族特色的国际旅游城市”，推动拉萨旅游国际化升级，建设高品位的国际旅游城市，成为拉萨新时期的重要战略目标。在这一大背景下，并将八廓街作为拉萨文化旅游的核心片区，承担着拉动拉萨文化旅游产业升级的重任。鉴于此，北京大地风景旅游规划院在编制《拉萨市旅游发展总体规划》过程中，将八廓街作为拉萨城区的重点规划片区，全面实践了高品位文化遗产型历史街区的保护性旅游开发模式。

The State Council approved Urban Master Planning of Lhasa and position Lhasa a international tourism city with plateau and national characteristics. The strategic target of Lhasa during new period is to update Lhasa tourism internationalization level and construct high grade international tourism city. Barkhor Street is designed to be core area of Lhasa cultural tourism and take charge of driving Lhasa cultural tourism industry updating. So BES Tourism Planning and Design Institute make Barkhor Street to be the major planning area and practice protective tourism development models of high grade cultural and historical blocks.

图1 拉萨八廓街

一、八廓街概述——拉萨古城之心，藏地朝圣之本

八廓街以大昭寺为中心，西接藏医院大楼，南临江苏南路，北至林廓北路，东连拉萨医院林廓东路。由八廓东街、八廓西街、八廓南街和八廓北街组成多边形街道环，周长约1000余米，街内岔道较多，有街巷35个。八廓街两旁分布着众多的文物古迹和传统民居，分布相对较集中，整体历史格局较完整。

八廓街作为拉萨老城区的核心地区，见证了拉萨城市的发展，西藏历史的更迭，佛教在藏地的兴起、失落与鼎盛，以及西藏与内地、南亚甚至西方贸易的兴盛、繁荣和发展。在西藏的各个历史时期，八廓街作为西藏的文化、经济、商业的中心地位始终没有改变，它对于西藏文化有着非常巨大的历史影响和现实意义，是凝注了藏文化理想与信念的典范街区。

现今的八廓街，承载着朝圣、居住、行政、商业、观光、度假等多重功能，保持着较为传统的历史格局和历史风貌。2000年，八廓街与大昭寺一同作为布达拉宫的扩展项目被批准列入《世界遗产名录》。2009年，八廓街入选首届“中国十大历史文化名街”。

二、八廓街之困——街区“旧”与“新”的平衡难题

旅游发展与街区保护这一对天然的矛盾，在八廓街街区现代化及旅游产业化进程中也不可避免地出现。“旧”的文化遗产是八廓街旅游的核心价值，而“新”的旅游设施更能符合新时代大众游客的基本需求。如何在“旧”与“新”之间寻求平衡，是八廓街保护性利用的难点。

（一）“旧”——八廓街旅游无法取代的核心价值

从八廓街旅游发展三个阶段的基本特征上来看，尽管随着旅游群体和旅游环境的变化，八廓街所提供的旅游产品不断更新，但是其旅游重心始终围绕八廓街深厚的历史文化展开，并未在本质上发生变化。

在八廓街旅游发展的起步阶段，吸引朝圣旅游者的是以大昭寺为核心的宗教文化记忆载体，而对总数较少的入境旅游者形成巨大吸引力的则还包括保存完好的历史街区格局、景观和氛围；在八廓街旅游稳步成长阶段，随着国内旅游市场规模的逐步增长，除了传统的宗教建筑、街区格局、历史地标等街区记忆之外，具有传统意味的商业活动随客流密集而重新繁荣起来，在这一时期吸引旅游者的街区记忆范畴从有形记忆逐渐扩展到了无形记忆，如商业文化、节庆活动、民俗生活方式等；当青藏铁路开通后八廓街旅游进入快速发展阶段，大量观光客流的涌入需要八廓街扩大游赏范围以满足旅游者的需要。因此，在重要历史建筑之外，具有历史文化价值的藏式院落受到重视，部分贵族府邸或商贾故居被改造成为反映藏式生活图景的文化休闲消费场所，用于旅游供给的街区记忆范围得以进一步延伸。

由此可见，八廓街之所以成为世界旅游者喜爱的旅游地，成为高原圣城拉萨最具文化魅力的城市旅游核心，归根到底是由于八廓街具备古老而独特的街区遗产，街区文化遗产由核心至边缘、由显性至隐形，随着旅游发展的不断成熟而被逐层发掘、显现和利用，最终构成八廓街永恒的旅游价值和巨大的旅游吸引力。

（二）“新”——八廓街旅游不可抑制的创新冲动

八廓街旅游不可抑制的创新冲动主要源自于旅游环境的变化，其中包括旅游需求变化、旅游投资主体变化以及对旅游地品质衡量标准的变化，而创新也如双刃剑，不可避免地对八廓街历史街区带来正面和负面的影响，在增强八廓街区旅游舒适性和可读性的基础上，也带来了地方感弱化、真实性不足、街区景观混乱等不利效应。如近年来，八廓街上出现了众多新生事物，包括青年旅舍、西式快餐厅、酒吧、大型旅游购物商场等。这些新型的商业设施或旅游设施有些能够较好地与历史街区的整体风貌相融合，但有些却在建筑体量和建筑风

格上，或文化特色上与历史街区的传统形态形成较大反差，在一定程度上破坏了街区的历史感。

如何在八廓街街区发展和旅游发展中寻求“旧”与“新”的平衡，成为八廓街旅游发展亟待解决的问题与瓶颈。对此，规划提出了“记忆为体、创新为用”，即“尽最大力量保护和保存街区记忆，并在旅游设施和旅游服务方面合理创新”的“宜新则新，宜旧则旧”的总体思路。

三、规划突围——点-线-面结合的全方位遗产保护与利用之路

（一）追溯八廓街发展历程，分析街区历史文化价值

八廓街独特的价值，取决于其在西藏城市建设、宗教传播、文化保存等方面的中心地位，规划从这三个方面着眼，系统阐述了八廓街的历史文化价值，为八廓街的文化遗产开发奠定基础。

1. 佛教传播中心

八廓街在拉萨和西藏的独有地位，源于大昭寺在佛教中的巨大影响力。大昭寺位于拉萨老城八廓街中心，始建于唐代吐蕃王朝松赞干布时期，后经元、明、清历代扩建，逐渐形成规模庞大的建筑群，是藏传佛教的传播中心。

大昭寺至今仍是西藏最具特色的古代建筑和历史中心区域之一。它同布达拉宫一样，在世界佛教发展史，特别是在藏传佛教的形成和发展史中占有突出地位，它奠定了拉萨佛教圣城的独特城市格调。

在宗教上，大昭寺供奉的是释迦牟尼12岁等身像，这个在西藏是绝无仅有的。为“觉卧释迦牟尼”，广大的佛教徒无不以今生能够亲见为最大的福报和解脱。尤其是宗喀巴大师创立的一年一度的传召大法会，更使大昭寺在僧人中增加了神圣感。后来，西藏宗教生活中最重要的大事如达赖喇嘛和班禅大师转世灵童的认定--即金瓶掣签也是在大昭寺举行的。大昭寺也吸引着藏族、蒙古族、土家族、羌族、裕固族乃至尼泊尔、不丹、锡金、印度等国的信教徒不远万里前来朝拜。作为经国家登记注册的宗教活动场所，大昭寺是至今朝拜最为兴盛、有着极高名望的宗教活动场所之一。

图2 八廓街上的特色商品店

2. 古城发展中心

八廓街在拉萨城市发展历史上的重要地位集中体现在它是拉萨古城的发展中心。八廓街不仅是拉萨早期城市建设的原点与坐标；在之后的城市建设过程中，拉萨古城的大量公共设施，包括行政管理设施、公共服务设施和商业服务设施等都选址在八廓街；而八廓街日渐强大的城市向心力，也使得除佛教之外的其他宗教建筑或贵族府邸等都在八廓街周围出现。

八廓街至今保存着的大量珍贵历史建筑表明，这里曾是拉萨众多重要建筑物的集中建设地，这从另外一个侧面反应了八廓街在拉萨城市史上的中心地位。这些极具历史价值的建筑包括贵族府邸、拉章、活佛私宅、颇章、民居及其他宗教建筑如清真寺等。其中著名的有：位于八廓南街的颇章萨巴、邦达昌、桑珠颇章、拉章宁巴、廓尔喀宁巴，八廓北街的曲吉颇章，八廓东街的北京从康等。

3. 文化保存中心

八廓街是藏地文化遗产的集中保存地，其中包括建筑和文物等在内的物质文化遗产以及传统手工业技艺、节日活动、民俗生活方式等非物质文化遗产。

街内遗存的宗教建筑遗产有，大昭寺、下密院、印经院、席德寺废墟、仓姑尼庵、清真寺、小清真寺等寺庙和拉康；黄教创始人宗喀巴的佛学辩论场松曲热遗址，城市公共设施有冲赛康驻藏大臣衙门，朗孜厦监狱等；展现商业历史的店铺有夏帽嘎布、玛吉阿米酒馆等；此外还有松赞干部行宫曲结颇章，藏文创始人吞弥桑布扎的宅邸等众多保护建筑。

另外传统手工业技艺、节日活动、传统民众的民俗生活以及信徒绕八廓街转经也成为重要的非物质文化遗产。

（二）梳理街区遗产资源，设定旅游开发等级

八廓街文化遗产资源主要包括：宗教建筑、重要历

图3 保护性开发下得八廓街商业街

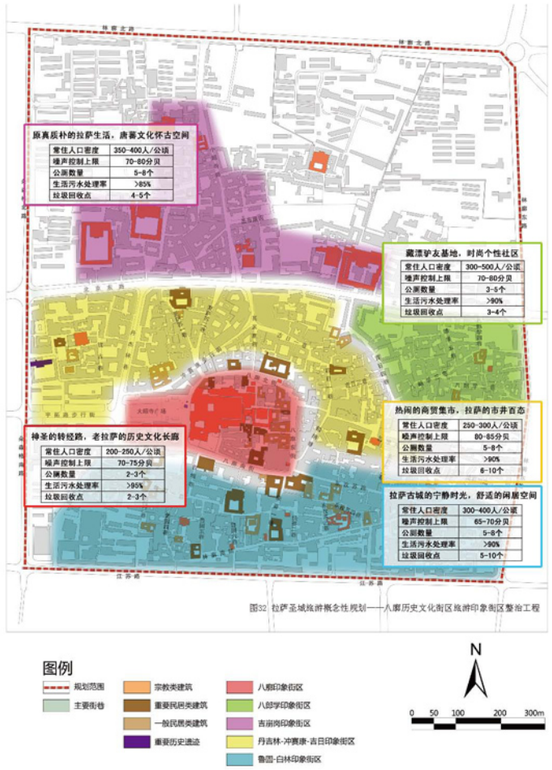

图4 八廓街历史文化街区旅游印象街区整治工程

史建筑、特色民居建筑、藏族手工技艺、民俗文化、节庆文化等。规划在对这些文化遗产进行系统梳理的基础上，设定了旅游开发等级，并给出了针对性的开发与保护建议。（详见表1）

（三）遵循古城空间肌理，构建“三环九巷”游赏格局

规划通过梳理八廓历史街区内的主要街巷，构筑“三环九巷”的特色街区格局，从而确定古城内旅游发展的重要廊道，明确古城游赏框架。

1．三环——从“转经环线”到“游赏环线”

◉ 一环：八廓街

针对目前八廓街经营混乱、发展无序的问题，未来应积极进行功能疏散，除保留有历史渊源的商铺之外，把中低档次的旅游商贸逐步分散到周边街巷之中，恢复转经路的神圣氛围，补充高品质文化休闲项目，形成以转经朝圣、历史展示，主题文化休闲和特色商贸服务为主要功能的文化旅游街区。

◉ 二环：冲赛康巷——吉日一巷——错纳巷——绕赛一巷——鲁固一巷

目前这一环线上的几条街巷主要集中分布了大量中低端商铺，以满足古城居民需要的本地商业为主。未来积极进行临街商铺改造，在推动本地商业向外转移的同时，实现街区功能置换，承接八廓街的旅游商品集散和销售功能。

◉ 三环：北京东路——林廓东路——江苏路——朵森格路

这一环线作为八廓历史街区的主干道，街道相对宽敞，配套服务设施齐全。未来可通过街道风貌改造、旅游功能填充，形成以食宿接待、信息服务、时尚休闲、夜间娱乐、户外活动召集、驴友信息交流为主要功能的特色街区，同时承担八廓历史街区外围的交通集散与交通换乘功能。

表1 八廓街不同类型文化遗产的等级与评价

文化遗产类型	主要资源单体	旅游开发等级	开发与保护建议
宗教建筑	目前，八廓街区共有26座寺庙建筑，其中以大昭寺、小昭寺、木如寺、下密院寺、仓姑寺、大清真寺、册墨林寺、丹杰林寺等最为著名。	★（限制开发）	旅游开发以完善寺庙外围解说设施为主，宗教建筑重点进行修缮保护；控制游客进入数量；尊重藏族民众宗教感情，维护宗教场所神圣感。
重要历史建筑	作为拉萨古城中心，八廓街保留着驻藏大臣衙门——冲赛康大院，古城监狱——朗孜厦，拉萨私塾——娘容辖，拉萨老电影院——维吉维朗，尼泊尔领事馆——廓尔喀堆夏等众多城市历史公共建筑。	★★（低度开发）	对八廓街重要的历史建筑进行修缮或复原，并进行适当的开发，主要完善解说设施，作为观光型景点，完善八廓街文化游赏产品体系。
特色民居建筑	目前，八廓街有邦达仓、娘容辖、夏扎等56个民居院落被列为重点保护建筑，其中包括12座官邸。	★★★（中度开发）	按照不同的分级，对特色民居院落进行适度开发，主要通过功能改造，开发以度假会所、主题酒店、家庭旅馆、驴友客栈等为主的不同等级的特色旅游接待服务设施。
民俗生活文化	八廓街区内至今仍保留着藏族传统的生活环境和生活习俗，藏餐、藏族服饰、藏戏、藏族音乐舞蹈等，构成了八廓街独特的民俗文化氛围。	★★★（中度开发）	与旅游接待服务设施和民居大院开发相结合，挖掘适宜转化为旅游服务项目的民俗生活文化，增加八廓街旅游服务的文化附加值，并在旅游开发中传承和保存传统生活方式。
传统节庆文化	藏族的传统节日众多，其中一些节日与八廓街有密切关系，如酥油花灯节、萨噶达娃节、仙女节、燃灯节等。	★★★（中度开发）	选择性的开发，在传承传统节庆文化的同时，引入特色旅游节庆活动，打造八廓街节庆品牌。
藏族手工技艺	八廓街是拉萨历史最悠久的集市，在商业经济的促进下，唐卡、藏香、藏纸、藏刀、金银器皿、藏族服饰、藏式家具、藏族刺绣的制作技艺得以传承，与商业文化相互融合，成为八廓街非物质文化遗产的重要组成部分。	★★★（高度开发）	设立专项保护基金，复兴传统手工作坊，培养非遗传承人，开发非遗博物馆；同时结合八廓街商业，打造品牌化的特色工艺品商店，形成独具八廓街本土特色的旅游商品体系。

2. 九巷——从“生活街巷”到“旅游街巷”

除了三大环线之外，重点开发小昭寺路、其米夏巷、林廓南路、东孜苏路、翁堆兴卡路、鲁固路、丹杰林路、夏萨苏路、八郎学巷九条特色街巷，分别设计不同的主题，承载不同的文化体验和休闲度假功能，作为深度体验拉萨古城的旅游空间，九大街巷不仅可以与三个环线形成功能和特色互补，同时又是连通三大环线，沟通古城内外的重要通道。

（四）重点推进三类文化遗产利用，构建核心旅游产品体系

在评估各类文化遗产资源开发价值的基础上，将其中重要历史建筑、非物质文化遗产和特色民居建筑三类较易转化为旅游产品的遗产资源，作为重点开发对象，构建八廓街的核心文化旅游产品体系。

1. 九大历史游赏节点

对拉萨古城的公共建筑和公共设施进行系统整理，适度恢复，从旅游开发的角度进行整理打造，重现古城历史框架，形成八廓街区内新的游赏节点，配套必要的解说设施和旅游服务设施，恢复拉萨历史上的城市公共设施系统，立体展现古城的历史发展进程，形成体验古城历史发展过程的游赏体系。

⦿ 驻藏大臣衙门——冲赛康大院

位于八廓北街的冲赛康大院，历史上曾是清朝驻藏大臣最早的衙门府。未来，可在进行建筑修缮的基础上，适当恢复衙门府的建筑格局和内部设施，重现官府衙门的历史风貌。

⦿ 古城监狱——朗孜厦

位于冲赛康大院对面的朗孜厦，是旧时代拉萨市内所设的最大监狱。未来，可在内部适当恢复当时监狱的格局，建立完善的解说系统，开辟监狱刑具展馆、旧西藏图片展馆、拉萨老照片展馆，从多个层面展示西藏旧政府对人民的统治和拉萨人民生活的变迁。

⦿ 拉萨私塾——娘容辖

位于八廓街东孜苏路81号的娘容辖大院，是近代西藏著名私人学馆——辖夏私塾的旧址，是20世纪30年代由西藏著名的医学家和民间教育家仁增班觉创建，后来也是八廓街藏医院的所在地。

未来，可适当恢复原有的私塾格局，重现拉萨私塾教学情景，同时建设仁增班觉纪念馆、西藏教育发展展馆，介绍近现代西藏教育事业的发展历程。

⦿ 拉萨老电影院——维吉维朗

1957年，八廓街出现了“维吉维朗”电影院，1959年被毁，后在原址上建立了现代的拉萨电影城。作为八廓街重要的休闲娱乐场所，承载着八廓街几代居民的的文化记忆。未来，可在目前的拉萨电影城内，开辟“拉萨老记忆”特色放映厅，恢复 “柳梧夏”、“维吉维朗”等拉萨早期电影院的内部场景，面向游客，播放在西藏产生重大影响力的《西藏婚礼》等怀旧影片，让“看怀旧电影，品拉萨往事”成为游客在八廓街的一项重要体验项目。

⦿ 尼泊尔领事馆——廓尔喀堆夏

位于八廓南街的廓尔喀堆夏，曾是尼泊尔驻拉萨领事馆的所在地，现在已经开发建设成了西藏廓尔喀饭店。未来，可适当恢复尼泊尔领事馆馆和领事馆马厩的格局，并在周边开发尼泊尔风物展示馆、尼泊尔风情餐厅、尼泊尔商品专卖等，形成一个体现尼泊尔文化的特色游赏区。

⦿ 古城邮局——丹杰林扎康

在丹杰林寺中曾有一座藏式楼房，是原西藏地方政府邮政机构——扎康的所在地，先已被毁。未来，可复建扎康，恢复当时邮局的建筑格局和内部场景，并重新启用，面向外来游客提供特色邮政服务，形成一个以发行纪念邮票、加盖纪念邮戳、代寄纪念明信片为主要功能的特色邮局。

⦿ 古城藏医院——门孜康

位于八廓西街的门孜康，是西藏自治区藏医院的前身，建立于1916年，收藏有大量的藏医药、天文历算、梵文等方面的典籍，可谓西藏医算科学的圣殿。未来，可进行建筑修缮和景观恢复，重建草药园地，建立藏医学书籍馆，复原原有格局，作为展示西藏医药文化的特色节点。

⦿ 八廓街第一所房子、松赞干布行宫——曲次康

位于八廓北街的曲吉颇章，相传是八廓街的第一所房子，在修建大昭寺之前，松赞干布在这里建造了一个行宫。未来，可对内部居民进行整体搬迁，对建筑进行适当修缮，内部恢复松赞干布行宫布置，并开辟特色展馆，展示大昭寺建设前后，八廓街的历史变迁。

⦿ 宗喀巴大师故居——宁巴拉让

位于八廓南街的宁巴拉让，据说宗喀巴大师曾经住过，后为五世达赖和第司桑结嘉措的居所，大昭寺扩建之后，又称为大贵族吞巴的府邸，现为八廓居委会所在地。

未来，在居委会搬迁的基础上，对建筑进行修缮和周边环境整治，分别复建宗喀巴大师居室、第司桑结嘉措居室、大贵族吞巴府邸，同时开辟专门的展示空间，通过仿真模型、人物蜡像等多种形式，全面介绍历史上的八廓街的著名府邸和著名人物。

2. 十大非物质文化遗产博物馆

除了城市公共设施节点之外，结合八廓街商业文化发展和藏族非物质文化的展示，开发多样化小型博物馆，构筑八廓历史文化街区的博物馆游赏系统，丰富古城游赏内容，多方面展示拉萨古城历史和藏文化魅力。

在博物馆运营模式上，一方面，政府投资的公共博物馆，可推出八廓博物馆参观通票，获取直接收入；另一方面，还可鼓励大型手工艺企业、知名艺术家，在八廓街建设私人博物馆，与特色商业和文化休闲消费项目结合，构筑多种渠道的博物馆盈利模式。（详见表2）

3. 四类特色民居分类

对八廓街内的特色民居大院，按照建设年代、保存完好程度以及建筑风貌特色等指标，划分成四个等级，分别进行不同层次的开发，以特色旅游服务设施为主，形成体验八廓街传统生活的物质载体。

⦿ 第四类（低层次）民居

代表院落：贡孜厦、那仓羌、达翁厦、囊其夏

特征：没有特殊历史文化价值，修缮成本和拆迁成本交道，不便于旅游开发。

开发建议：适当进行修缮，允许改造或拆除复建。可开发成大众家庭旅馆、藏民家访点。

示范项目：贡孜厦——“圣城生活”家访点

位于林廓南路的贡孜厦，是一座保存拉萨老城居民传统生活原貌的古老院落；未来，可在维护现有风貌的基础上，作为特色家访点面向游客开放，游客在此可以与居民深入交谈，感受拉萨居民的生活氛围，了解藏族居民生活习俗，观看藏族居民的歌舞表演。

⦿ 第三类（较低层次）民居

代表院落：达东夏、觉囊仓、哲通、群巴、鲁固果瓦康赞

特征：历史文化价值一般，建筑保存较好，体现拉萨传统建筑特色，居民疏散成本小，便于进行旅游开发。

开发建议：重点进行修缮，允许外立面改造和内部结构改造改造。可开发成特色酒吧、餐吧等休闲场所、中档家庭旅馆、驴友客栈。

示范项目：哲通——藏漂驴友活动中心

八郎学二巷里的哲通大院，是一座木石结构的古老院落，内部建筑保存完好，雕梁画栋、富丽堂皇。未来，可开发成藏漂旅游活动中心，联动八郎学主要的青年旅馆，打造藏漂旅游的集散基地；驴友活动中心内设置户外物品交换区、驴友信息发布区、时尚派对酒吧、驴友照片征集展示区等，为藏漂旅游打造一个丰富多彩的时尚活动空间。

⦿ 第二类（较高层次）民居

代表院落：颇章萨巴、嘎美达热、热堆康赞、果瓦康赞、赤强拉让

特征：历史文化价值较高，建筑规模较小但能体现藏族建筑传统特色，便于进行旅游开发。

开发建议：建立保护档案，适当进行修缮加固，允

表2 八廓街历史文化街区小型博物馆项目示例

博物馆名称	选 址	主 题	性 质	设计要点
青稞酒博物馆	果瓦康赞	藏族酒文化展示	公共博物馆	藏式酒文化展区 青稞酒作坊展示区 青稞酒品尝区
藏茶博物馆	光明茶馆	藏族茶文化展示	公共博物馆	酥油茶制作展示体验 甜茶体验品尝
藏历博物馆	历算研究所	藏历文化展示	公共博物馆	藏族历书典藏馆 模拟星相观测馆 藏区四季耕作图
文成公主纪念馆	小昭寺路	文成公主故事，汉藏文化交流历程	公共博物馆	文成公主进藏图 文成公主故事馆 《文成公主》歌舞剧演绎厅
藏族服饰博物馆	北京东路	藏族服饰文化展示	公共博物馆	藏族服饰展示馆 藏族服务T台秀 “藏族美女现场打造”互动性活动
藏戏博物馆	八廓南街	藏戏文化展示	公共博物馆	藏戏面具展示区 藏戏名人展示区 藏戏创意大舞台
八廓风筝博物馆	八廓东街	藏式风筝工艺展示	私人博物馆	风筝作坊 风筝展示区
藏刀博物馆	八廓北街	藏刀工艺展示	私人博物馆	藏刀作坊 藏刀展售区
唐卡博物馆	八廓北街	唐卡文化博览	私人博物馆	唐卡文化展示区 唐卡制作现场表演 创意唐卡纪念品展售区
藏式木艺博物馆	八廓东街	藏式木雕、藏式家具文化展示	私人博物馆	藏式木艺作品展示区 藏族木工艺人作坊 藏式木艺品展售区

许适当的内部结构改造。可开发成特色家庭旅馆、特色文化活动场所、带有文化展示功能的手工艺品基地。

示范项目：颇章萨巴——古城藏书休闲馆

八廓南街的颇章萨巴，是著名爱国人士、十三世达赖十分宠信的侍从、早期西藏革命党重要成员登贡培的故居，有着浓厚的历史文化积淀。未来，可在建筑修缮和整体环境提升的基础上，建设一个以藏书、读书、品书为主题的特色大院，收藏关于拉萨和西藏的各类书籍，面向游客和居民开发，配备茶座、咖啡馆、读书室等休闲设施，打造一个儒雅、闲适的文化休闲场所。

◉ 第一类（高层次）民居

代表院落：邦达仓、平康仓、桑珠颇章、夏扎

特征：历史文化价值很高、建筑保存较好、建筑风貌特色突出。

开发建议：建立保护档案，重点进行保护监控，不允许内部结构改造。可开发成高档主题酒店、高档文化休闲项目、历史游赏节点。

示范项目：邦达仓——顶级商务会所

在对邦大仓大院进行修缮的基础上，延续邦达家族为代表的藏商文化和藏商精神，打造成为拉萨顶级商务会所。设置茶马古道主题餐厅和古道主题客房，为游客提供特色食宿服务，同时配备小型会议室、贵宾商务会客室等商务设施，为高端商务游客提供特色服务。

（五）分区规划产业业态，打造五大特色片区

在对八廓历史文化街区内的主要游赏节点、特色休闲项目的基础上，按照“街巷串联、片区整合”理念，把八廓历史文化街区划分为不同的五个主题风貌区，并从景观风貌整治、居民敏度调控、建筑密度调控、商业业态选择等方面设计控制指标，从而实现对八廓历史文化街区整体风貌、游赏环境、商业秩序的管理与把控。

1. 八廓印象街区

■ 街区范围

主要包括大昭寺广场、八廓街沿线以及八廓街环绕以大昭寺为核心的区域。

■ 主题关键词：神圣的转经路，老拉萨的历史文化长廊

■ 特色业态选择

公共博物馆、私人博物馆、具有历史文化底蕴的特色商店和露天市场、高品质的文化休闲酒吧、高品位的主题旅馆和餐厅、具有非物质文化展示功能的特色手工艺品店。

■ 街区环境控制指标设计（详见表3）

表3 八廓印象街区环境控制指标设计

主要指标	指标设定
常住人口密度	200–250人/公顷
噪声控制上限	70–75分贝
公厕数量	2–3个
生活污水处理率	>95%
垃圾回收点	2–3个

■ 街区风貌整治要点

调整街区商业功能，疏散转移八廓街街上的露天摊点以及低档次商店，保留具有历史文化内涵的特色商业，增设带有文化展示功能的店铺。

依托古民居大院，开发高品质的文化休闲项目。

沿街居民搬迁疏散，适度降低常住居民密度；

对大昭寺广场和八廓街进行街道风貌整治，适当增设信息亭、指示牌等旅游服务设施；

策划独具特色的广场文艺活动，街头艺术表演，烘托文化氛围。

2. 八郎学印象街区

■ 街区范围

主要涵盖由吉日四项、八郎学一巷、北京东路、林

廓东路围合的区域。

■ 主题关键词：藏漂驴友基地，时尚个性社区

■ 特色业态选择

青年旅馆，驴友客栈、时尚酒吧、主题餐厅、户外用品商店、户外活动组织中心、藏漂驴友交流活动中心。

■ 街区环境控制指标设计（详见表4）

表4 八郎学印象街区环境控制指标设计

主要指标	指标设定
常住人口密度	300–350人/公顷
噪声控制上限	70–80分贝
公厕数量	3–5个
生活污水处理率	>90%
垃圾回收点	3–4个

■ 街区风貌整治要点

以北京东路和林廓东路为重点，提升街道景观风貌，突出时尚文化和传统文化的融合；

梳理整治八郎学二巷、八郎学三巷、八郎学四巷，作为街区内部的步行主干道，使整个街区与北京东路、林廓东路形成内外联动；

整理街区内的老院落，开发主题餐厅、时尚酒吧、驴友交流活动中心等项目，建设西藏最大的藏漂驴友活动基地。

整治街区内的公厕卫生环境，增设垃圾回收点，整治街区卫生环境。

3. 吉崩岗印象街区

■ 街区范围

主要涵盖以小昭寺路为中心，北京东路以北，小昭寺以南的区域，主要节点包括小昭寺、木如寺、下密院寺、策墨林寺等。

■ 主题关键词：原真质朴的拉萨生活，唐蕃文化怀古空间

■ 特色业态选择

唐蕃文化博物馆、主题酒店、主题餐厅、特色茶馆、酒吧、藏民生活家访点、唐蕃乐舞演绎厅。

■ 街区环境控制指标设计（接表5）

表5 吉崩岗印象街区环境控制指标设计

主要指标	指标设定
常住人口密度	350–400人/公顷
噪声控制上限	70–80分贝
公厕数量	5–8个
生活污水处理率	>85%
垃圾回收点	4–5个

■ 街区风貌整治要点

建设小昭寺广场，整治小昭寺周边环境，形成整个区域的景观印象区；

以唐蕃文化为主题，将小昭寺路打造成为特色主题步行街，以特色旅游商业置换目前的本地商业，形成本街区内的特色旅游廊道。

整理内部街巷，形成连通木如寺–小昭寺–策墨林寺–喜地宫的游赏专线。

4. 丹杰林–冲赛康–吉日印象街区

■ 街区范围

主要涵盖八廓北街以北、北京东路以南、吉日四巷以西、朵森格路以东的区域。

■ 主题关键词：热闹的商贸集市，拉萨的市井百态

■ 特色商业业态选择

特色工艺品商店、手工艺作坊、露天市场、大众餐饮、藏式家庭旅馆、藏式演艺厅。

■ 街区环境控制指标设计

表6 丹杰林–冲赛康–吉日印象街区环境控制指标设计

主要指标	指标设定
常住人口密度	250–300人/公顷
噪声控制上限	80–85分贝
公厕数量	5–8个
生活污水处理率	>90%
垃圾回收点	6–10个

■ 街区风貌整治要点

增设公共厕所、垃圾处理设施，改善整个街区的卫生环境状况。

重点整治和提升冲赛康巷、米其夏巷、丹杰林路、夏萨苏巷、吉日一巷、翁堆兴卡路等主要街巷的景观风貌，对沿街居民进行部分疏散搬迁，梳理游赏网络和游赏空间。

对主要街巷内的本地商业进行疏散转移，承载目前八廓街上的旅游商品售卖的功能，同时引入客栈旅馆、手工艺作坊、茶馆餐厅等多样化的旅游商业，实现街巷的功能置换。

对康巴人市场、光明茶馆等具有一定历史文化渊源的商业场所进行适当恢复和保留，作为展现拉萨市井生活的节点。

在重要节日策划一些街头演绎活动，烘托热闹欢乐的氛围。

5. 鲁固–白林印象街区

■ 街区范围

主要包括八廓南街–东孜苏路以南、林廓南路以北、鲁固路以东的范围。

■ 主题关键词

古城的宁静时光，舒适的闲居空间

■ 特色商业业态选择

高档主题院落酒店、高品质文化休闲项目、高档特色演出场所、特色藏式餐馆、主题餐厅、藏民生活家访点。

■ 街区环境控制指标设计

表7 鲁固–白林印象街区环境控制指标设计

主要指标	指标设定
常住人口密度	300–400人/公顷
噪声控制上限	65–70分贝
公厕数量	5–8个
生活污水处理率	>95%
垃圾回收点	3–4个

■ 街区风貌整治要点

重点整治提升绕赛巷、鲁固一巷、林廓南路、东孜苏路等主要街巷的景观风貌和卫生环境，构筑整个街区的游赏线路体系；

对街区内的商业集中布置，形成饶塞巷、鲁固一巷、八廓南街相对清净的环境，旅游特色商业以咖啡馆，书吧、茶馆为主，整体营造“古巷寻幽”的景观特色，突出安静闲适的氛围。

依托街区内著名的古院落，打造高档的文化休闲度假项目，提升整个街区的游赏品质。

（六）政府+企业+居民，构建兼顾多方利益的运营机制

规划着眼于八廓街可持续发展，建议建立统一的行

政管理机构，对八廓街实施统一的保护与管理，在此基础上，兼顾本地居民、经营商户和外来企业的利益，构建科学的运营机制，确保八廓历史文化街区健康、有序地发展。

1. 成立统一行政管理机构

八廓街文物保护单位和其他古建筑数量多，文化价值高。但是，目前来看，无论是拉萨文物保护管理局，还是社区办事处、城建房产局，在监督和管理上均有不足。应在拉萨市政府统一领导下，成立“八廓历史文化街区管理保护委员会”，全权负责八廓街区整体监督、管理和保护工作，维护神圣转经线路，营造良好游览氛围。

2. 建立市场导向机制

根据八廓街历史文化街区的需求独特性分析，切实考虑以本地居民市场为主导，进行文化开发和建筑保护。同时结合旅游市场需求与变化，开展恰当旅游活动，实现旅游与保护相协调，既要防止“空城”式开发，也要防止过度商业化、片面追求效益的开发。

3. 实行政府主导，企业投资“BOT”模式

设施建设及改造应由政府把关，建立监督制约调控机制。八廓街的长远发展，必须坚持依靠社会，走向市场的原则，做好政府主导和多元投入的结合文章。将八廓街基础设施改造工程推向市场，通过招标以“建设-经营-转让”方式吸引民间资本投资，实现基础设施产业化的运作。

4. 以人为本，和谐推进八廓街区改造

以城建房产局、文物保护管理局、国土资源部等部门为主成立八廓街区改造领导协调小组。坚持“让利于民”和“修旧如旧”的原则，始终把保护八廓历史街区和改善民生相结合，把自主搬迁、统规改造的方式与市场运作相结合，和谐推进八廓历史文化街区改造工程。

5. 依法规建设、建立规范化的管理机制

多年来，政府出台八廓街区保护、开发相关政策文件，如《拉萨市八廓街历史文化街区保护管理暂行规定》(1999)、《拉萨市八廓街地区保护规划》(2004)、《拉萨市城关区旅游发展总体规划》(2008)等，都对八廓历史街区提出保护政策，因依法规进行八廓街整体建设和改造。

建立良性保护管理运行机制。随着八廓历史文化街区保护开发工作的深入，明确职责分工，健全历史文化街区保护管理的运作机制和社会化网络也成为八廓历史文化街区保护管理工作得以顺利进行的制度保障。 *BES*

大地风景国际咨询集团
地 址:北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观31层
邮 编:100101
电 话:010-59393956　59393965
传 真:010-59393985
集团网址:www.bescn.com
规划院网址:www.beltourism.com
微 博:@大地风景旅游咨询

上海院
地 址:上海市普陀区金沙江路1977弄8号楼303室
电 话:021-60767830
传 真:021-60767831
邮 箱:bessh@bescn.com

华南院
地 址:广州市天河区珠江新城马场路28号富力公园28 B2栋4601-4602
电 话:020-83981763
传 真:020-83981762
邮 箱:besgz@bescn.com

西南院
地 址:成都市武侯区新希望路7号丰德万瑞中心B座806
电 话:028—66897747
传 真:028—66897753
邮 箱:bescd@bescn.com

云南院
地 址:昆明市官渡区春城路64号米兰国际B座507
电 话:0871-63123834
传 真:0871-63123834
邮 箱:besyn@bescn.com

海南院
地 址:海口市美兰区海甸岛和平大道19号蓝天广场1楼
电 话:0898-66256873
传 真:0898-66256973
邮 箱:beshn@bescn.com