

集聚专家智慧 助力城市向新而兴

□记者 黄佳 文/图

在古今对话中见证文脉悠长，在交流互通中推动城市向新而兴。7月5日，中国城市规划协会历史文化保护与利用工作委员会第一期城乡历史文化保护利用系列研讨交流活动暨周口市历史文化名城传承保护专家咨询会在周口南寨历史文化街区举行。住建部建筑节能与科技司历史文化

保护处四级调研员李天扬，中国城市规划协会秘书长谢盈盈，中国城市规划协会历史文化保护与利用工作委员会创办人李锦生，中国文化遗产研究院副总工程师查群，西安世界之窗产业园投资管理有限公司董事长全建彪，绍兴市文化旅游集团有限公司总经理徐觉民，重庆山城巷运营公司董

事长黄恒，CitylinX设计联城负责人贾蓉，中国城市规划设计研究院历史文化名城保护与发展研究分院院长鞠德东、副总规划师汤芳菲、二所副所长张涵昱等多位业界专家齐聚一堂，聚焦“历史文化街区可持续运营”主题发表真知灼见、碰撞智慧火花。

咨询会由李锦生、鞠德东主持。与会专

家围绕川汇区周家口南寨、淮阳区人民街、老淮中（淮阳中学）、黄泛区农场场部等我市4个历史文化街区的管理和运营、发展治理面临的挑战和机遇、活化利用、业态运营等议题展开探讨。专家们借助翔实的案例，以独到的见解和前瞻性的思维，为赓续城市文脉，推动历史文化与城市融合共生汇聚力量。

历史文化街区运营应遵循四项基本原则

住建部建筑节能与科技司历史文化保护处四级调研员 李天扬

历史文化街区的可持续运营核心在于保护与传承。历史文化街区的保护工作应当遵循四项基本原则：一是坚持保护第一，严守风貌格局，坚决杜绝大拆大建；二是坚持以人为本，构建以居民为主体的保护机制，实现宜居性与传承性的统一；三是坚持守正创新，注重历史文化遗产的激活和延续，避免同质化和过度商业化；四是强化多方协同机制，通过政府引领，吸引企业、居民、专业机构等多方主体共同参与，实现历



历史文化街区保护利用的共建共享。

多维度推动历史文化保护传承工作

中国城市规划协会秘书长 谢盈盈

当前，城市发展进入从快速城镇化向城市更新转型的关键阶段，历史文化街区的保护逻辑与实践机制亦随之发生了深刻变化。近些年，中共中央办公厅、国务院办公厅不断出台的意见中，均明确提出对历史文化保护传承工作的新目标。从“应保尽保”到“形成可复制、可推广的活化利用经验”，再到要求将历史文化街区的保护工作全面融入城乡建设与经济社会发展大局，体现了国家对文化遗产工作的系统部署和长远规划。

在此背景下，历史文化保护工作面临财政机制重构、工作主体增加、政策工具变化与评价体系升级等挑战。其中，历史文化街区的保护与活化利用，不应局限于“就历史论历史”，而是亟须从经济、社会、文化、环境四个维度建立效益评估机制，推动多元主体协作，实现街区更新，满足居民需求。

周口市人口基数大，老龄化程



以特色运营赋能历史文化街区

西安世界之窗产业园投资管理有限公司董事长 全建彪

历史文化街区的保护利用不应停留在物理空间修缮层面，而应通过系统运营实现内容更新与功能再造。运营不仅关乎招商与管理，更体现为城市生活方式的创造与引导，是实现“旧瓶装新酒”的关键环节。

在经营理念上，要坚持保护与发展相统一、传承与创新相结合，注重节奏控制、关系协调与内容生产，推动街区由修复向生活场景重建跃迁，通过“旧瓶装新酒”的方式，修缮改善历史空间，创新活化利用思路，植入时尚前沿的新功能。需遵循传承与创新之道，将新的认识、新的内容与传统空间有机融合。注重街区运营的节奏性、持续性，慢启动，重培育。处理好运营主体与居民、游客之间的关系，做到循序渐进。在底线把握上，遵循不破坏原真性、不虚构历史、不驱赶原住民、不过度消费文化符号等原则。要从“城市更新即生活



更新”的角度深化共识，强化运营在价值重塑中的关键作用，真正让历史文化街区成为连接城市记忆与现代生活的重要载体。

对于周口本地的历史文化街区运营和发展，可探索以乡村旅游为驱动，三产带动二产，联动一产。结合街区内的特色传统风貌建筑集群，打造旅游爆款产品，带动黄泛区农副产品的销售。亦可依托其独特的历史题材打造爆点，通过创意电影拍摄，快速聚集人气，实现价值转化。

秉持“三利”原则 让历史文化街区“活”出新精彩

绍兴市文化旅游集团有限公司总经理 徐觉民

历史文化街区保护利用要坚持“有利于文化传承、有利于民生改善、有利于经济发展”的总原则，围绕文脉延续、环境提升和机制创新三方面系统推进。坚持文脉传承，彰显特色风韵。遵循“四法则”，即“原汁原味保护、原模原样恢复、有根有据更新、有张有度创新”，杜绝“拆真建假”。坚持以人为本，改善人居环境。强调“最小干预、最大限度”留住原住民，留住传统居民的物质空间与生活习惯，推行“绣花式”更新。坚持机制创新，确保发展。从法规、机制、资金、技术、运作等多个层面构建全方位保障体系，协调政府与居民利益关系，确保历史文化保护传承的可持续发展。

通过制定不同层次、类型的规划，坚持一张蓝图绘到底。厘清历史文化街区保护底账，提高现状空间品质，策划运营引入多元业态，提升街区基础设施水平。通过制定支撑性政策和引导性政策，建构政府、企业、居民多方积极参与的机制，平衡保护与开发的需求，明确市场



定位和目标人群，塑造文化形象，开发文化产品，带动情绪消费。通过加强“社区型”街区管理，提高公共服务水平，改善人居环境，提升居民在历史保护与传承工作中的获得感。通过推广“景区+社区”模式，赋予运营企业一定的自主权，强化街区造血能力，明确其社会责任，探索适度让利反哺的街区管理机制。积极探索“法制保障、政府带动、社会参与、政策支撑+数字赋能”系统化模式，实现街区保护与经济、社会、城市发展的有效融合。

多元共建激活历史文化街区发展活力

重庆山城巷运营公司董事长 黄恒

历史文化街区的场景是不可再生的，而此类项目对企业而言不仅是情怀驱动，更是对长期认知、组织能力与资源配置的系统考验。历史文化街区“活下来”是前提，唯有形成自我造血机制，方能实现可持续发展。须坚持以“研策—设计—运营”全过程主导，以解决规划与利用脱节、设计与运营割裂的问题。

在运营工作中，应建立非标准化的工作模式，结合不同历史文化街区的核心价值和空间本底深度挖掘内涵，这是避免“千城一面”困局的根本手段。在机制层面，必须建立政府、平台公司、专业团队与社区居民“同频共振”的共建共治体系，协同打磨历史文化街区气质与内容，避免“一盘散沙”式开发。

历史文化街区的最大魅力在于



其不可复制的原真性与故事性，应摒弃将历史文化街区视为“景区”的观念，以“社区化”思维重新理解和定义历史文化街区价值。对于周口的4个历史文化街区，黄泛区农场场部历史文化街区拥有很好的IP塑造潜质，可以通过线上营销、线下体验、场景塑造相结合的方式，实现其价值的创新转化。

明主体活策略 强动力打造城市发展新地标

中国城市规划设计研究院历史文化名城保护与发展研究分院副总规划师 汤芳菲

历史文化街区的运营涉及主体、区位、策略、动力、路径、制度与场景等关键问题。从全国范围来看，街区运营主体多元，包括政府、国企和民企。需基于街区是社区型还是景区型的属性，确定适宜的运营主体，“街道+社区”“平台+经理人”是可行的方向。在更新策略方面，针对周口的新旧混合街区，设计力量介入可以发挥积极作用，激活碎片化的城市记忆与历史文脉。在动力方面，强调政府财政资金的精准投入与撬动社会各界投入的协同模式。在实施路径上，建议推行“运营前置”理念，但现阶段仍需政府先行主导，完成基础性保护更新后，才能为吸引运营团队树立信心。历史文化街区管理机制的规范化十分重要，呼吁完善历史文化



街区许可审批管理制度，建立明确的“留改拆”工作序列，形成清晰规则，防范风险，稳定企业投资预期。

再强调一点，历史文化街区文化场景的打造不应止步于“网红打卡”，亟须探索将网红流量转化为有持久吸引力的途径，使之成为提振城市居民文化自信的重要地标，转型为带动城市高质量发展的活力空间。

量体裁衣 走出特色活化利用之路

中国城市规划设计研究院历史文化名城保护与发展研究分院院长 鞠德东

周口的4个历史文化街区问题不尽相同，应因地制宜、分类施策。黄泛区农场场部历史文化街区虽地理位置相对偏远，处于城市与乡村交界处，内部居民流失严重，但该街区历史文化底蕴深厚，文化价值突出且独特，传统风貌建筑集中连片，具有一定的潜力和优势。老淮中历史文化街区则应在保护优先的前提下，积极探索新的利用方式。无论是借力周边的太昊陵，还是补足社区服务配套设施，都是未来可以研究和探索的方向。应注重与城市重要节点（如太昊陵）的联动开发，在有限空间内实现生活氛围与文化传承的融合。淮阳区人民街历史文化街区位于古城西北角，生活氛围浓厚，城水格局关系延续



千年，特征明显。未来应聚焦社区功能完善，强化传统生活方式的延续性，或尝试新的功能转型，这都是历史文化街区活化利用的重要切入点。周口南寨历史文化街区位于周口城市中心、三川交汇核心区域，未来需要吸引什么样的业态，采用什么样的运营机制，在后续工作中仍需继续思考和探索。

以“价值链协同”破局 解锁历史文化街区城市更新多元价值

CitylinX设计联城负责人 贾蓉

在城市进入运营主导转型阶段的当下，历史文化街区的打造应跳出传统“空间修缮—招商引资”的线性逻辑，构建面向长期多利益相关方的“价值链协同”模式。其核心在于构建包含空间载体价值、场景体验价值与社会场域价值的体系。在城市更新过程中有以下方面的价值来源，包括空间的改造提升、用途改变与产权重整，运营产品化打造、多元场景与专业运营、品牌与文化建构，场域的政治经济价值、社会影响力价值、金融流动性价值。

面对城市更新实践中的不确定性，要以“复杂问题有限求解”的方法论为立场，从民生问题、社会问



题和历史保护问题等方面切入，深入挖掘项目独特的文化内涵，继而根据项目资源及利益相关方诉求，搭建共建共享的价值网络，延伸价值转化链条。可从最基础的商业问题入手，建构市场化运营的可持续系统。

与从“0”开始的开发性项目不同，历史文化街区保护和发展工作往往是从“-1”开始，前期的投入是我们不能忽视的重要部分。应以“讲好中国故事”为切入点，研究与挖掘本地文化DNA，并带动本地力量加入到历史文化街区保护更新工作中。从“真实需求”出发，打通顶层设计与具体行动的协同路径，应对当下因政策、人才、机制错配带来的挑战，并为未来发展奠定基础。

周口南寨历史文化街区产品

塑造潜力突出，淮阳区人民街历史文化街区可定位为生活型街区，老淮中历史文化街区应与太昊陵加强联动。黄泛区农场场部历史文化街区的价值和可塑性是独一无二的，可以通过城市策展激活文化势能，提升其知名度。

申报国家历史文化名城 我们在行动