维普资讯 http://www.cqvip.com

历史街区持续发展的旅游业协同

——以北京大栅栏为例

马晓龙　吴必虎

【摘要】在把握历史街区概念及其内涵的基础上，简要回顾了国内外关于历史街区保护与更新的进程，对快速城市化、城市更新与旧城改造、经济转型期等背景下历史街区所面临的挑战进行了总结，对历史街区保护、更新的相关理念进行了批判，认为现有手段缺乏对多利益主体利益的考虑，进而导致历史街区实现可持续发展的动力缺乏。认为在可持续发展理念主导下，通过历史街区保护、更新与旅游业之间的协同可实现多利益主体多目标的实现，进而分别分析了协同的机理、动力和操作模式。以北京大栅栏历史街区保护、更新与旅游业协同为例，在旅游资源评价、土地利用分区和保护分区的基础上，设计了该区实现可持续发展的旅游开发方案。

【关键词】历史街区；保护与更新；可持续发展；大栅栏

COOPERATION OF PROTECTION, RENOVATION OF HISTORIC STREETS AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF TOURISM: A CASE STUDY OF DAZHALAN AREA IN BEIJING

MA Xiaolong; WU Bihu

ABSTRACT: This paper reviews the process of protection and renovation of historic streets briefly. And the challenges historic streets confronted in the new era are introduced including urbanization, city renovation and economic transition. Some ideas about the protection and renovation of the historic streets are criticized. It suggests that through protection of historic streets and renovation of functions cooperated with tourism industry the sustainable development can be achieved.

KEYWORDS: historic streets; protection and renovation; sustainable development; Dazhalan

截止到2003年，我国经国务院批准的历史文化名城已经达到101座，历史街区作为历史文化名城的"骨骼"，赋存有大量弥足珍贵的历史文化遗迹，是历史文化名城的重要组成部分和城市文化的重要载体，在保护历史城市，尤其是保护历史文化名城的城市肌理、延续城市历史和文化方面具有不可替代的价值和作用。但是，随着社会的发展，我国历史文化名城以及历史街区的保护也在新形势下面临着诸多挑战，如何在科学发展观指导下，通过合理的产业置换和功能更新，实现对历史文化名城"骨骼"——历史街区的保护和可持续发展，对历史文化的传承具有重要意义。

1　历史街区的认知及其保护与更新

1.1　历史街区的认知

"历史街区"的概念最早可追溯到1933年8月在雅典召开的国际现代建筑学会，会后通过的《雅典宪章》中首次提到历史街区："对有历史价值的建筑和街区，均应妥为保存，不可加以破坏"。1987年，国际古迹遗址理事会在华盛顿通过的《华盛顿宪章》又提出"历史城区"的概念，并将其定义为："不论大小，包括城市、镇、历史中心区和居住区，也包括其自然和人造的环境。……它们不仅可以作为历史的见证，而且体现了城镇传统文化的价值"。我国于1986年正式提"历史街区"的概念，"作为历史文化名城，不仅要看城市的历史，及其保存的文物古迹，还要看其现状格局和风貌是否保留着历史特色，并具有一定代表城市传统风貌的街区"。

本质上，历史街区是一种文化现象，即特定时代在特定地域中留下的历史痕迹，是利用有形实体对人类文明和历史等无形精神和内在气质的

【文章编号】1002-1329(2005)09-0049-06
【中图分类号】TU984.11+4
【文献标识码】A

【作者简介】
马晓龙（1976－），男，中山大学管理学院博士研究生。
吴必虎（1962－），男，北京大学旅游研究与规划中心主任、博士生导师。

【收稿日期】2005-03-18

维普资讯 http://www.cqvip.com

传承。尽管历史街区在形式上表现为一种物质形态，但决不是一个静态概念，历史街区与政治、经济、社会、文化、科学技术，以及人们的思维方式、价值观念等多种因素有密切关系，反映着城市的历史背景、文化传承甚至人类活动的方方面面。同时，城市个性在各个历史时期的发展、演进都会在传统景观中留下痕迹，历史街区会随着城市的发展、人类文明的进步产生相应的改变，从而承载相应的历史背景，赋予相应的文化内涵，强化了人们对于城市的心理认同感和归属感。

1.2 历史街区的保护与更新

历史街区保护、更新与历史街区的认知相伴而生，并通过法规、条例和成立保护组织等方式对历史街区进行保护，世界范围内形成的主要文件包括《威尼斯宪章》、《保护世界文化和自然遗产公约》、《华盛顿宪章》等，成立的组织包括世界遗产委员会、世界遗产基金等。法国是世界上最早立法对历史街区进行保护的国家，1962年颁布的《马尔罗法》也成为关于历史街区保护的第一部专门法，其主要内容涉及历史街区和历史环境保护，确定城镇历史地段及其保护，以及现代历史文化保护原则等。

我国对历史街区的保护经历了对文物建筑的保护、对历史文化名城保护和对历史街区保护三个阶段[1]。1986年，国务院在公布第二批国家历史文化名城的文件中，针对历史文化名城保护工作中的不足和面对旧城改建的高潮提出"对一些文物古迹比较集中的地方，或能较完整地体现某一历史时期的传统风貌和民族特色的街区、建筑群、小镇、村寨等，也应予以保护……"，开创了我国对历史街区进行保护的先河。1997年国家设立历史文化名城保护专项基金，用于历史文化名城中重点街区的专项保护、整治，从而为历史街区保护提供了资金和制度上的保障。而安徽黄山屯溪老街历史景观保护与开发的实证则为我国历史街区的保护与更新提供了良好范式。

1.3 历史街区保护、更新面临的新挑战

1.3.1 城市化与城市扩张

截止到2003年年末，中国城市化水平已经超过40%，参照国外城市发展经验，中国正在进入一个城市化高速发展的时期，在未来50年内，中国的城市化水平将达到一个新高度。而随着城市中人口的增长、经济的发展，城市的现代化、工业化进程的不断加快，以及城市面积、高度、密度的进一步扩张，城市化与城市扩张必然对城市传统景观和风貌的威胁也进一步显现，而历史街区在城市的这种变迁中也经受着越来越严峻的挑战。

1.3.2 城市更新与旧城改造

城市居民生活水平逐渐提高，对基础设施改善和良好生活环境的诉求也进一步提高，许多老城市正在经历城市更新与旧城改造的高潮。由于缺乏对历史街区保护重要性的认识，用一般城市旧区拆建改造方式对历史街区进行破坏性改造，建筑活动只注重单体设计忽视群体的相互关联，导致特色街区整体秩序受到直接冲击，历史街区固有风貌和形态遭到严重破坏，不仅毁坏了地方特色，更割断了其历史文脉，许多珍贵的历史文化遗产在简单拆迁改造过程中毁于一旦。

1.3.3 经济转型

我国正处在经济高速转型期，市场经济体制下，土地使用制度由以前的无偿划拨转化为有偿使用，在这种情况下，受级差地租影响，城市中心区位地价往往高于其周边地区，而我国现代城市大多依托原有旧城发展而来，导致处于城市中心区位历史街区的现有土地利用方式极不经济，隐藏有较高的土地升值空间和房地产开发潜力，在房地产市场方兴未艾的宏观背景下，历史街区的保护面临着效益上的压力。

1.4 关于历史街区保护与更新的批判

事实上，在历史街区保护与更新方面，政府层面已经从资金、法规、制度上采取一系列措施，但是这些措施大多仅从宏观调控入手，缺乏对利益主体（包括政府、居民、开发商）之间关系和各自利益的的全面认识，缺少对市民的关怀和以人为本的理念，不能提供居民就业机会，难以调动居民的积极性和主动参与；而更新只是物质形态等形式的更新，缺少功能转换和产业转型上的考虑，未能在功能和提供就业能力上进行有机提升，与市场经济规律不对应，对开发商投资行为的约束缺乏动力和理论支撑，不利于历史街区的可持续发展。事实上，在历史街区保护与更新过程中，政府、居民、开发商等各利益主体均希望在历史街区物质内核上提取相应的附加值，但是单纯的保护或更新不能全面满足各利益主体多价值的诉求。因此，必须寻求一种全面认识利益主体关系基础上的历史街区保护与更新的新思路。

2 历史街区保护、更新与旅游业可持续发展的协同

2.1 协同机理

近年来的研究表明，建立在单纯保护、维持现状基础上的历史街区并不能充分彰显其应有价

维普资讯 http://www.cqvip.com

值，而依托遗产资源进行旅游开发是全面体现这些资源历史文化内涵，解决动力机制不足等问题的有效途径。旅游开发能够在思想认识和资金保障上促进历史街区等文化遗产资源的保护，提高历史文化遗产本身的知名度和社会地位，并以旅游业发展为原动力促进地方经济的发展。在严格遵循保护的原则下更新历史街区功能，适度开展旅游项目，不仅可以创造经济收益，使历史街区的价值得到充分体现，同时，还可为历史街区的保护工作打下良好的群众基础和资金支持。可见，历史街区的保护与更新为旅游业发展提供物质条件，旅游业发展为实现历史街区的保护与更新提供资金保障，从而实现历史街区保护、更新和旅游开发良性循环、可持续发展和永续利用的目标。因此，从本质上分析，协同就是指在对历史街区进行合理保护的基础上，通过对历史街区传统功能的合理置换，有机更新街区功能，变传统的居住功能为旅游功能，从而变被动保护和"无机"更新为积极保护和"有机"更新。

2.2 协同动力

历史街区保护、更新与旅游业协同是多利益主体导向下的多元化目标行为，因此，实现这一目标的根本动力在于满足多利益主体的不同价值诉求。旅游活动的本质是游客求新、求异、获得不同地区文化体验的过程，历史街区是一定时期人们利用自然、改造自然过程中所创造的有别于其他区域的物质和精神成果的外在表现形式和特定文化内涵的有效载体，而这些物质形态构成了不同地区历史街区富有地方特色的传统景观，为旅游开发提供必要的吸引物实体。事实上，通过历史街区功能向旅游开发的转变，开发商可以从历史街区功能更新中获得经营收益，使历史街区土地潜在价值得以充分释放，解决土地利用不经济的问题；而社区居民可以通过旅游开发获得就业机会，提高自己的生活水平，营造良好的生活环境；而在保护基础上的旅游开发又为历史街区保护、更新与旅游业可持续发展积累和提供必要的资金，解决历史街区保护与更新的资金问题，保证协同的可持续性，从而实现多利益主体多目标的共同实现和保护、更新、旅游的可持续发展。

2.3 协同的操作形式

2.3.1 遗产旅游

作为文化旅游的核心内容，遗产旅游可以提供游客与自然界和社会的全方位接触。一方面，遗产旅游是将遗产的科学、历史、社会价值转化为经济价值的有效途径；另一方面，人们思想修养水平的提高使其更注重旅游产品的品味，更强调旅游经济的文化体验。供给和需求两方面因素的同时作用，使国际市场更加注重对遗产旅游项目的培育和营销。历史街区作为人类历史文化遗产的一种，具备开发遗产旅游的各种价值。

2.3.2 步行街

相对于一般街道而言，历史街区有统商业、商店相对集中的优势，许多有名的老字号商店集中在此，在这些地段开发步行街将进一步丰富街区的功能，发挥旅游吸引物的作用，在承担传统经济、商业功能外，将会增加文化功能、休闲游憩与娱乐功能、遗产保护和环境保护功能等附加值。

2.3.3 中央游憩区

中央游憩商务区（CRBD，即：Central Recreation Business District）是城市最具活力的区域，这个区域往往使城市文化底蕴和内在气质得以集中展示，对市民和游客都具有强烈感召力和认同感。历史街区能够全面体现和展示城市文化和社会生活的多要素，具有综合性、多功能、休闲性的特点，可为居民和游客提供良好的生活和休闲环境。

2.3.4 博物馆旅游

近年来，博物馆越来越多地被纳入旅游景观吸引系统之中，成为追求高文化品味、高知识含量旅游者的重要参观景点。在西方一些世界经济文化中心城市，博物馆成为旅游者休闲娱乐的最佳场所，节假日游览博物馆被视为一种时尚，博物馆成为旅游线路中重要的游览景点，甚至还出现了博物馆专线旅游[2]。依托历史街区丰富的历史遗存和严整的街坊里弄修建表现特定文化内涵的主题性博物馆也成为历史街区传统功能更新的重要手段。

2.3.5 传统手工艺区

历史街区是传统手工艺及其产品蕴藏最为丰富的地区，往往具有鲜明的地域文化特征和纪念意义。通过深入挖掘和提炼，建立传统手工艺区开展旅游活动，不仅有利于传统手工艺的复兴，促进旅游商业、推动地方经济的发展。同时，也可为历史街区内地方传统手工业者创造新就业机会，改善其生活质量，更新街区功能。

2.3.6 家庭旅馆

家庭旅馆是一种规模小、投资额和营业额都较小的小型旅馆。在历史文化街区内的家庭旅馆，能满足旅游者特殊需求和兴趣，使旅游者在特殊节事期间有更多的参与机会。许多小型旅馆是由旧房改造而成，保留了传统的风貌，因而更受旅游者青睐[3]。家庭旅馆的建立能改善城市遗产地或历史文化街区的旅游接待能力，同时成为地方经济新的增长点。

维普资讯 http://www.cqvip.com

3 协同的实证研究——以北京大栅栏历史街区为例

3.1 研究区概况

大栅栏历史街区是北京旧城最古老的地段，是国粹艺术瑰宝京剧和宣南文化的主要发祥地，士人文化和平民文化的有机交融使其具有深厚的文化底蕴和凝重的历史氛围。该地区属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》规定的25个历史文化保护区之一，建于明永乐18年（公元1420年），自明代初年以来，大栅栏地区一直是京师商业、服务业、娱乐业和手工业荟萃之地，清末民初成为北京综合性的商业服务中心和金融中心。至今仍然保留着众多名人故居、会馆、寺庙、商号、戏院等风貌较为完整的历史遗存，以瑞蚨祥、同仁堂、六必居、内联升、步瀛斋、亨得利等京城30余家百年老字号为代表，成为构成古都风貌的重要要素和最主要的传统商业中心，体现了具有老北京特色的商业文化。而大栅栏西街－铁树斜街、杨梅竹斜街－樱桃斜街等整个街区的框架体系，反映了从金中都、元大都到明、清几代北京城变迁的历史痕迹，具有很大的历史文化欣赏价值。从1980年代以来，该地区的建设发展相对滞后，但传统建筑、城市肌理、商业老字号、民俗文化等传统的城市元素得以基本保留，并以其风貌的独特性、完整性、观赏性在北京中心城区绝无仅有，是构成北京都城历史记忆和古都风貌的重要组成部分。

本文的研究范围为大栅栏街道的辖区，位于宣武区东北部。东至前门大街与崇文区交界，北至前门西大街与西城区接壤，西至南新华大街与椿树街道相连，南至珠市口大街与天桥街邻接。地域近似正方形，区域内有114条街巷，面积1.3km²（图1）。

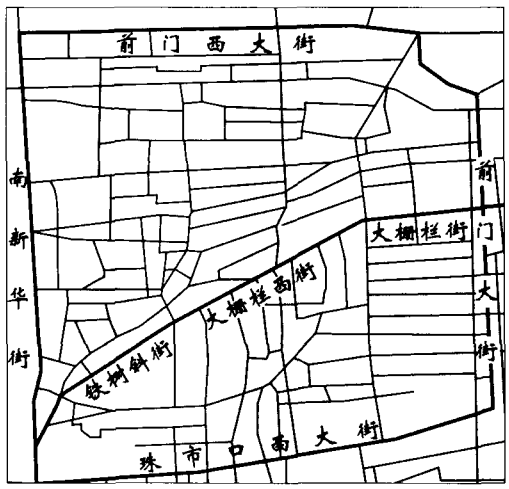

图1 大栅栏地区的位置及其历史街区的分布肌理
Fig.1 Location of Dazhalan in Beijing and the texture of the historic streets

3.2 历史街区及重要遗存的分布肌理及旅游资源评价

历史街区的肌理是体现城市历史风貌的重要元素，也是作为旅游吸引物的重要吸引要素。该区的道路肌理特征主要体现在两个方面，一是整齐的传统胡同，主要分布在北部和东部地区，这些胡同多数宽度介于3～4m，最窄处仅为0.8m；二是分布在中部和南部不规则的斜街，这些斜街在北京棋盘式路网格局中独具特色，具有很高的游览价值。区内各重要的历史遗存街巷承担着不同的功能，其中，前门大街是重要的城市道路；大栅栏和琉璃厂是两条重要的商业街区；杨梅竹斜街、铁树斜街、棕树斜街、樱桃斜街、大栅栏西街等5条斜街分别承担着区内各自商业功能和旅游功能；而延寿街东侧和煤市街南段东侧则是两片较完整的胡同区。

区内历史遗存建筑众多，现存重要的历史建筑类型主要包括质量较好的四合院民居、会馆、名人故居、寺庙、茶馆、商铺、银号等，具有较高的历史文化价值和建筑审美价值。

历史上区内建筑功能分布比较鲜明，中部、北部以居住功能为主，其间穿插了众多会馆、寺庙等建筑。东部以商业功能为主，大多数为老字号店铺、前店后厂商号，以及众多的银号；南部是以茶室为主的"八大胡同"地区。

本地区历史建筑形式主要分为两类：一类为单层清式传统北京民居风格，四合院格局，院落尺度较小，样式朴素，清砖灰瓦；另一类为结合了西洋古典形式的"清末民初"风格，二层为主，独栋或中庭格局，外观多为砖、石材质的中西合璧形式，这类建筑多为商业金融设施。

按照建筑质量分析，现存可利用的建筑中，质量优良类历史建筑占总量的4.7%，质量一般类历史建筑占26.3%，质量较差类历史建筑占55.2%，而非历史遗存建筑占13.8%，可见该区域基本保持了古典风格的历史风貌。

参照世界文化遗产的价值评估标准，大栅栏历史街区作为旅游资源，主要包括历史文化价值、地域资源价值和风貌观赏价值三个部分，每个价值都存在作为吸引物吸引游客的不同细分特性（图2）。其中，历史文化价值为历史街区向旅游业更新和改造提供了文化背景和发展内涵等载体，事实上，大栅栏历史街区具有完整的历史风

维普资讯 http://www.cqvip.com

貌和独特的“京”味景观，保证了游客对街区的认同性和忠诚度，为实现历史街区可持续发展提供了保障；风貌欣赏价值是旅游开发资源向产品转化的物质基础和外在实体，大栅栏地区风格多样的建筑、丰富的景观画面和紧凑的建筑格局为游客提供了完美的审美体验；城市中心区良好的区位条件和完善的商业环境氛围等地域资源价值为旅游开发融资提供了保障。

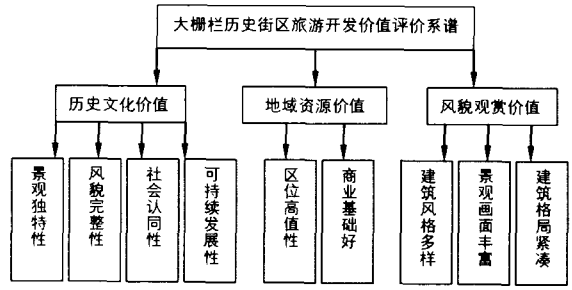

图 2　大栅栏历史街区旅游开发价值评价系谱

Fig.2　Evaluation spectrum for tourism development of relics in Dazhalan area

3.3　基于保护、更新与旅游业可持续发展的历史街区设计

3.3.1　土地利用方案

在遵循历史文脉的基础上，考虑到本地区历史文化内涵和商业市场的灵活性，在现阶段土地功能规划侧重于特色功能的区域性划分，结合现状土地利用实际情况，土地利用按照下列特色分区：传统风貌居住区——北京传统民居形式的居住建筑，占11.9%；传统风貌商业区——清末民初传统建筑形式的商业、传统手工业、商务办公服务业设施，占11.7%；传统风貌商住区——传统形式的商业建筑、居住建筑混合布置或底层商业、上层居住的混合功能建筑，占19.6%；综合商贸区——与传统风貌相互协调的、具有现代化功能的大中型商业、服务业、办公综合设施，占14%；传统文化旅游区——与文化旅游相关的传统风貌建筑，包括旅游商品经营、特色餐饮经营、旅馆、京剧文化展示等，占17.4%；区内干道占地17.3%；学校、市政和其他用地，占8.1%（图3）。

3.3.2　历史街区保护功能分区（图4）

历史风貌重点保护区包括大栅栏及东琉璃厂两处文化重点保护区，区内建筑风貌将严格保存现状或恢复原状，禁止一切与文物保护相违背的生产与建设，已经存在的或正在进行的建设项目必须立即停止并按期拆除或搬迁，以保护和恢复街区及其遗存的历史风貌。

历史风貌控制区指的是上述两处地区周边区域，其区内建筑风貌的控制原则与重点保护区一致，但允许有少量与原风貌一致的“仿古”式样建筑，但严禁进行与历史街区以及文物保护相抵触的建设项目。

历史风貌延续区是指在建设控制区与城市主干道一侧建设过渡地段，区内建筑风貌要求与邻近的重点保护区和控制区的风貌特征有明显的延续关系，禁止任何割裂历史街区文脉及其固有肌理的行为。

历史风貌协调区即沿南新华街、珠市口、西大街及前门西大街一侧的建设地段，区内建筑风貌要求在体形、色调、式样等城市设计要素方面与风貌保护区、控制区相呼应，保护历史街区的氛围和旅游开发的意境流空间。

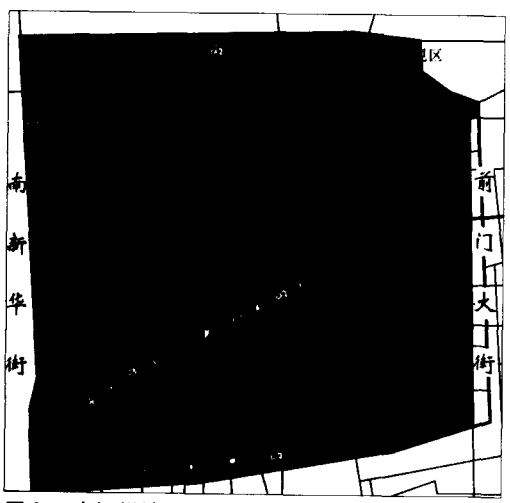

图 3　大栅栏地区土地利用方案

Fig.3　Land use scheme of Dazhalan area

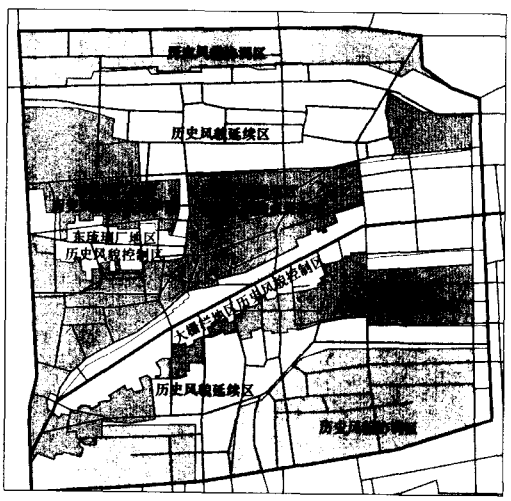

图 4　大栅栏历史街区保护功能分区

Fig.4　Function zoning for protection of historic relics in Dazhalan area

维普资讯 http://www.cqvip.com

3.3.3 景观带与旅游业态的分布与调整

区内道路系统主要以服务当地居民生活、商业和旅游业为主，不考虑过境交通的需求。在此基础上，可以通过对旅游资源的整合，形成点、线、面相互结合的三维立体旅游网络，即形成3条开放型景观廊道、7个特色旅游区片和10个特色旅游景点（图5）。

三条景观廊道构成了区内的主要游览线路：前门西河沿大街沿线，以正乙祠戏院、关帝庙、月亮湾景区连成景观带；斜街沿线，以五道庙广场、观音寺、大栅栏街连成景观带，这里也是历史文化最丰富的旅游景观带；东琉璃场经"一尺大街"，至陕西巷沿线，以东琉璃场广场、厂东门广场、民俗文化广场、万佛寺连成景观带。

特色旅游区片按其各自分工和承担的职能主要分为两个部分，一部分是旅游活动的核心部分，用于展示当地不同的民俗风情和商业市井文化，吸引游客，打造为相应的旅游产品簇群，如琉璃厂文化旅游区、梨园文化旅游区、八大胡同民俗区、大栅栏传统商业旅游区、传统四合院胡同展示区；另一部分主要用于为区内旅游活动提供相应基础设施的服务等内容，如既方便本地区旅游者，又服务天安门地区游客的餐饮娱乐区和小型旅馆区。根据旅游活动的需要，将10个特色景观布置在不同区域内，从而形成完整的吸引物组团体系。

结合区内实际情况，按照历史街区保护、更新与旅游业可持续发展协同的操作模式，对不同特色旅游区片内的设施及其分布进行必要调整，主要行动计划包括：将部分历史建筑改造为旅游设施，如展览馆、服务中心、特色餐饮点等；胡同游旅游产品增加旅游活动的动态观光特性；旅游商品经营增加价格适中、有特色、高品位的艺术品；强调街区的传统市井氛围，增加传统风貌的茶馆、酒肆等，营造休闲、舒适的气氛和意境流；增加晚间经营的商业、娱乐设施，恢复该地区日夜繁荣的场景，细分人群形成白天与夜晚不同的经营特色。

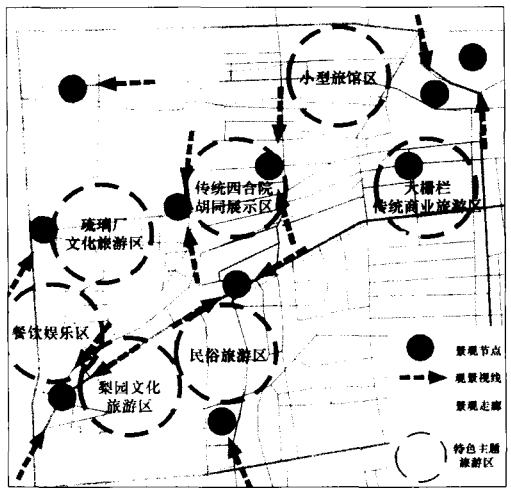

图5 大栅栏地区旅游业态分布与设计
Fig.5 Design of tourism industry in Dazhalan area

4 结论

历史文化名城及历史街区是人类最重要的历史文化遗产类型，长期以来，关于二者保护和功能更新也形成了若干具有代表性的观点，但是，在缺乏动力机制的前提下，单纯的保护需要资金支撑，而单纯的更新对遗产可持续性发展的重视不足，因此需要寻求更为合理的发展模式。旅游开发与历史街区保护、更新的协同是实现三者可持续发展的有效途径，通过旅游开发对历史街区功能的更新可以解决历史街区保护资金不足的问题，而历史街区的保护和更新又为旅游开发提供了现实的物质载体，从而实现在合理组织下基于三者协同的可持续发展模式。北京市宣武区主持的《北京大栅栏地区保护，整治与发展规划设计》投标综合方案，在对北京大栅栏历史街区土地利用分区和保护分区的基础上，突出了历史街区的旅游功能，并依据资源分布状况对该地段进行了旅游功能分区和景观设计，为该历史街区的保护和产业发展提供了有操作价值的参考。

（本文在北京大学旅游研究与规划中心写作完成，写作过程中得到邓冰、吴东青等同学提供的资料帮助，特致谢意。

实证材料主要来自于北京市宣武区的《北京大栅栏地区保护，整治与发展规划设计》投标综合方案，该方案由北京筑合建筑事务所综合，包括清华大学城市规划设计研究院，中国城市规划设计研究院，北京市规划设计院，日本GK公司，美国EPSTEIN公司和美国XLC公司五家单位的研究成果，在此对引用成果的以上单位特致谢意。）

参考文献（References）

1 阮仪三，孙萌．我国历史街区保护与规划的若干问题研究[J]．城市规划，2001，25(10)：25－32．

2 林美珍，肖洪根．博物馆化：对旅游景观吸引系统发展变化的一种理论释义[J]．北京第二外国语学院学报，2003(4)：61－64．

3 吴必虎．区域旅游规划原理[M]．北京：旅游出版社，2001．