

城市更新，如何用文化唤醒存量市场？

王丽娜 朱迪

8月28日，中共中央、国务院发布重磅文件——《关于推动城市高质量发展的意见》，其中重点强调了“促进城市文化繁荣发展”，主要聚焦三个方向：一是推动城市历史文化保护利用传承，依托历史文化街区和历史地段，结合实际开展文化展示、特色商业、休闲体验等；二是塑造城市特色风貌，推动城市建筑更好体现中华美学和时代风尚；三是丰富城市精神文化生活，创新拓展新型公共文化空间，完善城市文化设施，优化城市文化产品供给，创新动漫、影视、数字艺术、创意设计等业态，推动文化与旅游、科技、体育等融合发展。

当前，我国城市更新工作进入纵深推进关键期，文化作为城市地方精神的表达与价值意义的库藏，能够经由创造性转化与创新性发展，为城市更新提供充沛驱动力。基于对文化的保护传承与创新发展的城市更新如若能有效规避“千城一面”、“运动式”更新、“卖地式”更新等错位理解，将实现对经济价值、人文品质、宜居环境、民生福祉等的全面提升。

一、文化传承在城市更新中具有价值重塑与延续的重要意义

1. 城市文化传承具有深远的历史意义与当代价值

城市文化传承是人类文明发展的重要载体，具有深远的历史意义和重大的当代价值。在当代社会，随着城市化进程的加速，发展给传统文化延续带来消失的风险。而通过文化传承举措，可以有效保护和弘扬城市的独特文化，增强城市的吸引力和竞争力。据《中国城市历史文化遗产保护利用指数评估报告》显示，通常文化遗产丰富度高的城市在旅游业和文化产业方面的收入亦显著高于文化传承薄弱的城市。

2. 文化遗产是支撑城市空间布局优化和社会经济发展的重要内核资源

文化遗产不仅是城市历史文化的重要组成部分，更是城市空间布局和社会经济发展的重要资源。例如，巴黎的塞纳河畔通过保护和修复历史建筑，形成独特

的文化景观，不仅吸引来大量游客和投资者，更是带动了当地经济的发展。在城市更新过程中，文化遗产的保护和利用需要科学规划和管理。一方面，要注重保护文化遗产的原真性和完整性，避免过度商业化和人为破坏；另一方面，要积极探索文化遗产的创新利用方式，使其在城市发展中发挥更大的作用。因此，合理利用文化遗产可以提升城市的文化氛围和社会凝聚力，促进城市的可持续发展。

3. 文化传承与城市认同感之间存在密切的互动关系

城市认同感是指居民对城市的认同和归属感，是城市凝聚力和向心力的重要基础。文化传承通过保护和弘扬城市的传统文化，增强居民的文化自豪感和归属感，从而提升城市的认同感。根据南京大学博士生论文《地方感是如何影响居民社区参与的？》中的 1054 份社会调查数据显示，具有强烈文化认同感的城市居民更愿意参与城市公共事务和社会活动，积极为城市的发展贡献力量。

然而，过往的城市更新活动在挖掘文化内涵、展现文化特色等方面存在一定局限，无法最大化发挥文化遗产对于城市更新重塑的价值，往往会导致“千城一面”的现象出现，使得城市更新日趋同质化。

二、文化赋能城市更新的工作瓶颈与痛点

1. 现状业务模式单一

当下，设计企业文化遗产保护更新业务多集中在单一的建筑修缮、功能活化、景观设计等传统领域，较少涉及文化策划、IP 衍生及运营咨询等多元服务，难以满足城市更新中对文化赋能的综合性需求。同时，单一的业务模式使设计企业在面对复杂的城市更新项目时，难以提供一站式解决方案，容易被更具综合服务能力的竞争对手取代。且业务模式传统单一导致盈利渠道狭窄，设计企业主要依赖传统的设计咨询服务收费，难以形成价值链闭环。

2. 多元主体协同失效

多元主体协同失效的核心痛点在于利益矩阵冲突与参与机制缺陷。政府、开发商、文博机构及居民形成多维诉求张力，突出表现为商业开发强度与文化保护需求的根本性对立。同时，传统公众参与模式覆盖率较低，依赖线下听证导致弱

势群体意见被系统性边缘化。这种矛盾往往会引发三重后果：决策流程因利益博弈陷入僵滞，方案设计偏离社群真实诉求，主体间信任赤字持续扩大。最终导致城市更新陷入共识危机与治理效能弱化，亟需构建包容性协商框架与数字化参与路径以破解协同困局。

3. 文化与空间联动脱节

当前文化赋能城市更新的实践中，文化与空间联动脱节已成为制约成效的核心瓶颈，集中表现为两大痛点：其一，文化元素植入流于表面符号化，多数更新项目仅通过仿古立面、传统纹样装饰等简单物理叠加实现文化表达，缺乏深度场景叙事能力。其二，文旅消费与社区生活圈层割裂，形成“游客狂欢、居民疏离”的异化生态，热门文化街区因过度商业化挤压原生业态，本地居民日常活动半径被迫外迁，文化空间逐渐沦为旅游消费的“主题公园”。

4. 可持续运营机制缺失

可持续运营机制缺失已成为文化赋能城市更新的深层痼疾。首先，财政依赖性与商业脆弱性共生，约 70% 的文化更新项目长期依靠政府专项资金维持，缺乏市场化自我造血能力。其次，文化内容迭代停滞引发活力衰减，“一次性改造”思维使空间陷入静态化陷阱。多数项目仅完成硬件更新便宣告结束，未能构建文化 IP 的动态生长机制。这种短期化运作不仅造成资源浪费，更导致文化空间与时代精神脱节。

三、设计企业如何布局以文化传承创新为核心脉络的城市更新业务？

1. 重视以内容打造为核心的轻资产运营

以轻资产运营为核心路径、内容 IP 为核心驱动力，助力设计企业实现从“空间建造者”到“内容运营者”的身份转变。建议企业应深入挖掘更新项目的历史文脉、民俗技艺、社区记忆等无形文化资产，通过创意设计将其转化为具有吸引力的文化 IP、主题业态、沉浸式体验和品牌事件。例如，将老街区的老字号非遗技艺与现代消费场景结合，打造体验工坊；利用闲置厂房举办艺术展览、音乐节等文化活动来聚拢人气。这种以文化和内容驱动的轻资产模式，不仅能有效降

低前期投入风险、加快项目迭代速度，更能通过持续的运营激活片区活力，实现文化价值的可持续变现，从而为城市更新注入长久的生命力。

2. 数字化技术“智能辅助”设计与内容展示

在前端策划设计阶段，设计企业可利用大数据和人工智能分析区域人流、消费偏好及社交媒体舆情，精准洞察公众对文化活动的需求，辅助决策业态布局和内容策划，避免“千城一面”。通过倾斜摄影、3D 激光扫描、BIM 等技术，对更新区域的历史建筑、街巷肌理进行高精度数字建档，形成永久的“数字孪生”资产。在后端运营服务阶段，通过 VR/AR/MR 技术，复原和再现已经消逝的历史场景，利用交互等相关数字技术，对场景景深及空间感进行营销，使游客在实体空间中获得沉浸式的古今对话体验。利用数字技术这一“智能辅助”手段，让文化以更现代、更互动的方式触达公众，实现城市更新的多元化业务模式。

3. 全产业链全生命周期一体化服务

基于上述两大举措，打通文化赋能城市更新项目的全流程服务。发挥设计优势，延展产业链条，以终为始的思路贯穿全流程，提供覆盖策划、设计、建造到运营管理全链条、全周期一体化服务，以确保文化主线贯穿始终。这种“策划-设计-建造-运营”的一体化模式，打破传统设计业务只介入中端的局限，进而确保文化主题从概念到落地不走样、不变味，实现文化效益、社会效益与经济效益的一致性。其使得最终交付不再是一个冰冷的物理空间，而是一个有温度、有内容、可持续的文化生活场，真正实现以创新服务模式驱动城市高质量发展。

随着全球城市化进程的加速，2025 年的城市更新政策将更加注重可持续性和文化传承。根据联合国的报告，到 2025 年，全球城市化率将达到 60%以上，这意味着城市更新将成为各国政府关注的焦点。作为产业策划咨询的专业顾问公司，天强将立足产业研究的战略站位，提供全生命周期咨询服务。协助政府、设计企业及城市更新机构落实文化传承与更新业务的有机结合，以前置性、统筹性的咨询视角，为企业提供业务发展策略建议、组织保障措施建议等，为城市更新注入长久的生命力。

（来源：公众号 思翔工程设计洞察）