

# 古城商业街区保护与更新设计策略研究

## ——以山西平遥古城为例

刘嘉嘉<sup>1</sup>, 赵成龙<sup>2</sup>, 吴 芹<sup>2\*</sup>, 米凯强<sup>1</sup>

<sup>1</sup>山东建筑大学建筑城规学院, 建筑与城乡空间设计数字仿真实验室, 山东 济南

<sup>2</sup>山东建筑大学建筑城规学院, 山东 济南

收稿日期: 2023年9月13日; 录用日期: 2023年12月6日; 发布日期: 2023年12月14日

### 摘 要

古城是人类共同的瑰宝, 它凝聚了一个地区的历史文化的精华, 经过时间的沉淀, 将最真实的历史展现在众人面前, 是留给后人的珍贵财富。而古城中的商业街区关系着古城发展与延续的命脉, 有着深厚的文化与经济价值, 是展现其历史意义的核心所在, 对城市未来的可持续发展有着重要意义。我国目前有较多古城得以留存, 但就目前我国众多古城中商业街区的更新发展来看, 有值得称赞之处, 但也存在一定问题, 对古城的发展造成了阻碍。怎样立足于城市可持续发展理念, 将古城保护与更新发展相融合, 让古城真正的“活起来”, 是值得我们深思的问题。对此, 本文以山西平遥古城为例, 探讨其商业街区的保护与更新设计现状、发展优势和存在问题, 并进一步提出更新设计策略。以此探究我国古城商业街区存在问题, 为促进古城良好永续发展提供参考。

### 关键词

古城, 商业街区, 平遥古城, 保护, 更新设计

# Research on Design Strategies for the Protection and Renewal of Commercial Neighborhoods in Ancient Cities

## —Taking the Pingyao Ancient City, Shanxi, as an Example

Jiajia Liu<sup>1</sup>, Chenglong Zhao<sup>2</sup>, Qin Wu<sup>2\*</sup>, Kaiqiang Mi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Digital Simulation Laboratory for Architecture and Urban and Rural Spatial Design, School of Architecture and Urban Planning, Shandong Jianzhu University, Jinan Shandong

<sup>2</sup>School of Architecture and Urban Planning, Shandong Jianzhu University, Jinan Shandong

\*通讯作者。

文章引用: 刘嘉嘉, 赵成龙, 吴芹, 米凯强. 古城商业街区保护与更新设计策略研究[J]. 设计, 2023, 8(4): 3054-3061.

DOI: 10.12677/design.2023.84378

## Abstract

Ancient city is a common treasure of mankind, which unites the essence of the history and culture of a region, and after the precipitation of time, the most real history unfolds in front of all people, which is a precious treasure left for future generations. The commercial district in the ancient city is related to the lifeblood of the development and continuation of the ancient city, with deep cultural and economic value, is to show its historical significance of the core of the city's future sustainable development is of great significance. There are more ancient cities in China to remain, but at present, many ancient cities in China in the renewal of the development of commercial neighborhoods, there are praiseworthy, but there are also certain problems, the development of the ancient city caused by the obstacles. How to base on the concept of sustainable development of the city, the protection of the ancient city and update the development of integration, so that the ancient city really "live up", is worth our deep thought. In this regard, this paper takes Pingyao Ancient City in Shanxi as an example to discuss the current situation of the protection and renewal design of its commercial street area, its development advantages and problems, and further puts forward the renewal design strategy. In this way, it explores the problems of commercial neighborhoods in ancient cities in China and provides references for the promotion of good and sustainable development of ancient cities.

## Keywords

Ancient City, Commercial Neighborhood, Pingyao Ancient City, Conservation, Renewal Design

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

一座古城通常是一个地区的核心所在，在精神文化方面还是政治经济方面都展现了这一片土地所承载的历史；而商业也始终关乎民生命脉，关乎城市发展与未来，古城中的商业街区的更新设计具有重要意义。近年来，我国逐渐重视对古城等文化遗产的保护与更新，但在发展过程中依旧存在一定问题。山西平遥古城作为一座具有千年历史的古城，是我国保存最为完好的古城之一，具有极高的历史文化保护价值，同时，平遥古城作为我国一项珍贵的世界文化遗产，也具有很强的典型性。因此，本文以山西平遥古城的商业街区为例，发现古城保护与更新设计的典型性问题，并进一步提出设计策略，为古城后续个性化、可持续性发展提供借鉴思路。

## 2. 古城保护与更新设计现状和优势

### 2.1. 平遥古城概况

平遥古城位于山西省中部的晋中市平遥县，始建于西周，迄今已有 2800 年历史，目前的古城风貌已有六百年未曾变，1997 年被评为世界文化遗产，是中国汉族地区现存最为完整的古城。平遥城墙的设计格局遵循“龟前戏水、山水朝阳、城之攸建、以此为胜”的古训，故有古城有“龟城”之誉[1]。城顶所修的 3000 垛口和 72 座敌楼，与孔夫子门下 3000 弟子、72 贤人相符，体现出儒家文化在文明传承中的印记。

平遥古城是一座具有生机的古城，它作为一个文化遗产，同样拥有极高的人文气息，至今还有数万居民在城中生活。数百年前，平遥商业曾经是全国的商业金融中心，贸易繁荣。在平遥能体验到浓厚的晋商文化，曾经经营着颜料、布匹、茶叶、药材、烟草，古玩、旅店、粮油、洋货、典当、镖局、票号、钱庄等生意。其中平遥“日升昌”票号，是中国第一家票号，其汇兑业务极大的促进了全国的经济的发展，光绪年间平遥票号为鼎盛时期，城中设有票号 22 家，在全国 77 座商埠城市设立了 500 多处分号，真正做到了“汇通天下”[1]。

## 2.2. 平遥古城商业街区保护与更新设计现状

平遥古城是山西省核心景区之一，作为全国两大古城世界遗产之一，每年吸引了大量游客来此，为平遥县的经济的发展做出了卓越贡献。自 1997 年申遗成功以来，当地政府古城进行了“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的保护性发展，取得了较为优秀的成果。在政策方面，1998 年山西省人大常委会制定了《山西省平遥古城保护条例》，在古城推行多区域、多尺度保护，对其进行精细化的保护与更新。在管理机制方面，平遥政府先后组建了例如城市管理执法局、房管局、旅游派出所、古城消防中队、世界文化遗产平遥古城保护管理委员会等机构，在机制上落实对平遥古城的保护；为了更加合理的保护古城，降低古城压力，自 1997 年以来古城先后迁出 2 万余人口，为古城的保护与更新发展做出了卓越的贡献[2]。

如今的平遥古城依旧可以看出昔日的繁荣昌盛，古城中如今的商业街区基本沿袭了清代时以西大街，东大街，南大街，北大街，城隍庙街，衙门街所构成的“干”字型商业格局，古城内大部分店铺集中在这六条街上[3]。其中东西南北四大街联系着古城的四座大门，交通便利，道路宽阔，道路两侧也有着古城中著名的票号、镖局、县衙、城隍庙等景点，其中著名的日升昌票号就在东西大街上，南大街与城隍庙街，衙门街相交，又是市楼的所在地，因此南大街最为繁华，也是游人们的首选之地(图 1)。



Figure 1. Plan of the ancient city of Pingyao and its main commercial districts  
图 1. 平遥古城平面图以及主要商业街区<sup>①</sup>

古城中的商业形态目前可以分为：餐饮，零售，娱乐，景点，民宿客栈五类，其中以餐饮，零售，景点，民宿最受游客青睐[4]。平遥古城较为开放，游玩多元化，进城无需购票，游人可根据自己需要选择是否需要购买景点门票，景点门票包含日升昌博物馆，县衙，同兴公镖局，古城墙等在内的22处景点，有效期三天。许多游客也选择不进入景点只在城内游玩，因此城内餐饮，零售，民宿等商业形态受众更广，数量也更多。

### 2.3. 平遥古城保护与更新设计优势

#### (1) 优越的地理区位

平遥古城位于山西省晋中市平遥县，距离山西省省会太原约一百公里，交通快捷便利，方便抵达。晋中市内还有乔家大院、王家大院、常家庄园、张壁古堡、绵山风景区等著名旅游景点，游客吸引力较高。

#### (2) 卓越的历史文化价值

平遥古城作为一项世界文化遗产，具有深远的历史及优秀的文化价值，在经济、建筑艺术、民俗文化等领域值得进一步深入探究，吸引更多的游客来参观游览。

#### (3) 较为良好的多元化文化产业

平遥古城在这数十年的更新发展中，吸引了许多优秀团队开发了一批优秀的文化产业项目，例如一年一度有名的“平遥国际电影展”“平遥国际摄影大展”“平遥中国年”和大型实景演艺项目《又见平遥》等，也由此在古城外建设又见平遥文化园区，进一步扩大了古城的文化影响范围[5]。

## 3. 古城商业街区更新设计存在问题

### 3.1. 商业街区格局混乱，商品经营同质化

平遥古城的建设较为方正，整体地势南高北低，四方开门。其中西二门，北一门，南一门，东二门，六处大门分别称为：南门、北门、上东门、下东门、上西门和下西门。目前古城内商业街区集中在东西大街、南北大街、城隍庙街、衙门街这六条街道上，其余则是以零散客栈和住宅为主，较为冷清。游客若乘坐火车到达平遥，步行便可由下西门进入古城，进城便是东西大街。但若是游人沿城墙外向南游览一段路，由上西门进入古城，则其需要向东走半个古城或向北走半个古城，才能见到繁华的街区。差异化过大的商业街区分布，在一定程度上会影响参观古城的游客的体验感，对于古城内的居民，商业街区的差异化分布对其日常生活的便利性也有一定的影响。

其次，古城内的道路布局 and 空间尺度都基本保留了明清时期的特点，是“丁”字型和“井”字型街巷，加之山西民居的大院布局与建筑风格的相似性，游客有时会遇到死胡同、断头路的情况，不熟悉古城布局的游客仿佛掉进了巨大的迷宫里，即使手握地图也很容易迷路。此外，古城中商业类型以餐饮、民宿、零售等为主，店铺及商品经营同质化过高，销售类型与店铺形态雷同，游客极易出现游览疲劳和在商业街区中分不清方向的情况。

### 3.2. 店铺立面装修无序

古城中较多的店铺的立面装修风格都会考虑到与古城气质相协调的问题，但随着越来越多的居民将沿街房屋修整成店铺，个人审美与建设资金的差异让店铺立面风格更加“多元”，古城元素与现代霓虹灯碰撞，巨大的橱窗玻璃与石刻砖画相映……古城的文化意境与历史底蕴在这种无设计的更新过程中将受到破坏。其次，虽然大部分店铺风格相对协调，但许多店铺内部构造非常粗糙，与古城外的现代化商业店铺并无区别，游客进入店铺后，古城的意境也就随之消失。



### 3.3. 古城特色缺失

古城中的商铺繁多，除了经营商品粗糙，商品类型单一的问题外，古城特色的消失是较为严重的问题[6]。随着各种信息化数据充斥着我们的生活，全国各地的美食街、特色商业街逐渐趋于雷同，越来越多的“网红”连锁店铺的入驻正在逐渐侵蚀古城特色，例如“肯德基”“瑞幸咖啡”“桥头排骨”等，不仅价格可能会相对昂贵，还会让游客失去对古城“特色”的期待。不仅如此，古城中还会见到类似“东北烧烤”“维吾尔烧烤屋”“广式石墨肠粉”等非地域性的餐饮店。在零售商品方面，许多游客会在工艺品，饰品商店里发现景区随处可见花环，钥匙串，姓名牌等与古城没有关联的商品，平遥古城本身的特色在这种趋势下将逐渐和普通商业街一样趋于雷同，游客在古城中的体验感也会降低。



Figure 2. Retrieval map of some of the ratings of Pingyao Ancient City on the Internet  
图 2. 平遥古城在网络上部分评价检索图<sup>②</sup>

### 3.4. 游客对商家认可度偏低

通过对百度、小红书、微博等游客常用软件平台对“平遥古城”等关键词检索后可以看出(如图 2)，“避雷”“宰客”词条众多，反映出游客对古城内部分商家信任度、认可度偏低，普遍存在怕被“宰客”的心理。一是旅游旺季时古城内餐饮、住宿等商铺价格较为昂贵且较淡季差异化较大，很多游客对古城内的特色的民宿与餐饮望而却步，很多游客选择不在古城中休息或就餐；其次，近年来古城中“黑导游”现象频发，游客损失也多未得到妥善解决；再次，古城中沿街摊贩的管理也较为杂乱，卫生问题得不到保障，缺少管理的商铺存在无视市场规则的情况，将游客视为“待宰的羔羊”，游客在社交平台反映古城内部分餐饮价格高味道差，这不但加重了游客与商铺之间的不信任感，也不利于古城优秀历史文化与正面形象的传播与发扬。

### 3.5. 店铺经营缺乏有效宣传与合理服务

目前古城中很多商铺缺乏管理，商业特色与地方特色没有得到有效展示，店铺杂乱，服务质量差，

许多平遥特色商品草草的摆放在地摊上,缺乏吸引力。《又见平遥》作为古城开发的大型实景演艺项目,制作精湛,值得观赏,但因其缺乏有效合理的宣传,加上较为昂贵的价格,许多商铺仅仅用纸牌手写放在店铺门口宣传,很多游客难以识别演出的价值,因此错过了了解平遥文化的优秀演出(如图3)。



Figure 3. Street map of the ancient city of Pingyao  
图3. 平遥古城街道图<sup>®</sup>

## 4. 古城商业街区保护及更新设计策略

### 4.1. 文化与商业融合, 凸显遗产底蕴

平遥古城作为一项非物质文化遗产,其历史文化底蕴之深厚不言而喻,这也是古城最大的特色。保护古城,并不单单是只对古建筑,文物的保护,更需要对古城中所蕴含的历史文化进行传承和发扬,让更多的人了解古城历史,体悟平遥精神。

#### (1) 餐饮业

古城内的餐饮行业是对游客吸引力最大的商业类型,“民以食为天”,大多数游客喜爱从美食中体验古城特色,因此餐饮应格外被重视。古城内餐饮业基本可以分为特色餐厅,休闲餐厅,街头摊贩几类。平遥特色美食例如平遥牛肉、大烩菜、包皮面、握溜溜、油糕、剔尖、冠云熏鸡、碗托、莜面栲栳、香草肉和蜜汁长山药等<sup>[7]</sup>这些美食都是古城文化最好的名片之一,对游客吸引力强,游客来到平遥也更愿意体验当地传统特色。不仅平遥美食,还可以推广发扬山西省美食,例如山西陈醋、沙棘汁、刀削面、担担面、猫耳朵等特色美食,不仅让游客体验到古城魅力,古城也能够成为一张优秀的山西名片,让游客感到不虚此行。

其次,建议取消古城内与地域文化无关的餐饮商业或“网红”餐厅,这些餐饮种类可以在古城外围又见平遥文化园附近开设,既不破坏古城文化氛围,也能够给予游客更多的选择,同时给当地带来良好的收益,实现文化与经济价值的双赢。

#### (2) 客栈民宿

除餐饮外,古城内客栈民宿对游客的吸引力较强。从目前来看,古城内民宿众多,装修也极具文化

特色，具有较好的文化体验。但客栈的使用率依旧不容乐观，随着古城的逐渐发展，越来越多的居民开放自己的住宅拓为民宿，分布广泛且散乱。古城方面可以进一步加强对民宿客栈的管理，设立专门的索引系统或分布地图，城内民宿客栈统一登记并上传，做好价格显示及管控，方便游客选择，使每一位来到古城的游客都能感受到山西大院的魅力。

### (3) 零售业

零售商业分布广泛包含方面广，也是商业街中问题较大的部分。如销售商品单一、没有特色等问题。零售商业又可细分为百货商品、专卖店和超市等。为了方便居民和游客，超市等应成散点式分布，不应仅仅集中在中心主街区中。百货商店应找准自己的定位，销售具有平遥特色，山西特色的商品。专卖店等，例如传统手工业，更要展现平遥传统文化、市井生活和文化风貌等地方特色，销售有历史文化意义的商品[8]，例如平遥推光漆器、剪纸、陶艺、丁村土布等，或设立相关解说展示体验区，让游客在了解背后文化的同时，也能亲自体验到传统手工文化的魅力。

### (4) 娱乐

古城内娱乐类的商业形式较少，现有的酒吧类商铺建议设置古城相关的文创产品和文娱活动，凸显商铺特点；其次，可开设剧场茶楼等具有地方感的娱乐类商业形势，为游客提供关于晋商、票号、镖局等的相关历史故事的讲解；还可增设与古城景点相关的娱乐活动，如文化表演等，在古城内聘请专业表演团队，演绎古城居民百年前的生活场景，增加游客在古城中的体验感。

### (5) 景点

古城内留存的票号、钱庄、县衙等景点，历史文化气息最为浓厚，具有较大的参观价值，应以相关景点为核心向外辐射，设立相关商业设施，吸引游客进入相关景点。

## 4.2. 加强古城管理，打破刻板印象

相关部门应该加强对古城的管理。首先，在古城容貌方面，应梳理交通，注意街道卫生情况，在保证古城烟火气的同时尽量做到整洁有序。其次，相关部门应对商品价格进行统一调控，例如客栈民宿，应设置相关网站，使价格公开透明，合理浮动；相关餐饮企业加强卫生服务价格的管理，定期检查，严打古城中“宰客”现象，打造良好旅游风气，打破游客对古城的不良刻板印象，使游客在古城中能放心游玩，尽情感受古城文化氛围。

## 4.3. 调整布局，统一风格，加强引导

针对古城中目前存在的问题，首先，相关部门应对相关商业类型分布进行合理调控，打破目前商铺分布不均、商品销售类型同质化等问题；其次，古城内店铺外立面装修应统一调控，加强监管，对于不合理的部分统一拆除整改，恢复古城良好统一的历史文化风貌。最后，古城中应加装引导标识，尽可能减少游客迷路等现象，提升游览体验观感。

## 4.4. 加强宣传，加强文化旅游建设

古城应统一对商业街区店铺所有者进行相关从业者培训，提升服务设施与态度，营造良好的营商环境，消费氛围；对于古城中相关文化产业的宣传做到精良细致，面面俱到，加强宣传，提升旅客素质，推进文明旅游，构建和谐古城氛围。

## 4.5. 提升当地居民的古城意识，加强沟通与公众参与

古城居民、古城商业店铺的经营者和游客是古城保护与更新的直接相关者，但其往往缺少相关古城保护的意识与认识，对古城文化内涵理解并不深刻。在古城保护与发展的一系列措施中，要始终加强与



当地居民的沟通交流,提升每一个古城人对古城保护的责任意识,让每个人参与到对古城的切实保护中去,真正为保护自己的家园和世界文化遗产贡献出一份自己的力量。

## 5. 结论与讨论

我国历史悠久,古城众多。在城市快速发展的背景下,古城的保护与更新面临着更大的挑战,古城是我国历史文化的瑰宝,是千百年前人民生活的缩影,除了拥有巨大的文化价值之外也蕴藏着巨大的经济价值,它的存在也给城中和当地居民带来了更好的生活。古城是“活着的”,它不能够不进行商业开发,也不能进行过度的商业开发,我们要立足于文化价值的弘扬同时平衡其蕴含的经济价值。

平遥古城的商业街区的保护与更新设计中存在着值得称赞之处,但依旧发现了如商业街区格局混乱、商品经营同质化、店铺装修立面现代化、古城特色缺失、游客认可度低和宣传服务不到位等问题。因此,针对发现的问题提出:融合商业与历史文化,突出古城世界遗产的特性;加强古城管理,打破刻板印象;调整布局,统一风格,加强领导;提升当地居民的古城意识,加强沟通与公众参与等相应的更新设计策略。平遥古城商业街区的特质在我国众多古城中较为典型,具有一定借鉴和参考价值,在未来能够真正让古城业态繁茂,生机勃勃,永续发展。

## 基金项目

山东省自然科学基金项目(ZR2023ME193);教育部产学研合作协同育人项目(220504709240044);教育部产学研合作协同育人项目(202102464081)。

## 注 释

①图 1 来源:网页引用, <http://news.sina.com.cn/o/p/2014-09-18/015430874666.shtml>

②图 2 来源:作者自绘

③图 3 来源:网页引用,

[http://img.pconline.com.cn/images/upload/upc/tx/photoblog/1609/29/c14/27719700\\_1475157162318.jpg](http://img.pconline.com.cn/images/upload/upc/tx/photoblog/1609/29/c14/27719700_1475157162318.jpg)

## 参考文献

- [1] 孟嘉琦. 平遥古城商业空间发展利用研究[D]: [硕士学位论文]. 太原: 太原理工大学, 2017.
- [2] 张爱权. 平遥古城旅游开发与保护的对策[J]. 前进, 2019(5): 29-33.
- [3] 马蓉. 平遥古城商业街区保护与利用研究[D]: [硕士学位论文]. 长沙: 湖南大学, 2008.
- [4] 武凤文, 李烈航. 基于空间构成效率的历史古城人流空间分布研究——以平遥古城主要商业街道为例[J]. 西部人居环境学刊, 2020, 35(3): 61-68.
- [5] “烟火”古城让文物“居家过日子”——平遥古城文旅保护与发展实践综述[EB/OL]. [https://m.thepaper.cn/baijiahao\\_10244068](https://m.thepaper.cn/baijiahao_10244068), 2023-09-27.
- [6] 张庆宏. 古城特色商业街的商业模式分析——以平遥古城商业街为例[J]. 经济研究导刊, 2017(14): 86+107.
- [7] 卫红. 平遥古城旅游商品研究[D]: [硕士学位论文]. 福州: 福建师范大学, 2010.
- [8] 江爱情. 古城特色商业街的商业模式分析——以绍兴鲁迅故里和仓桥直街为例[J]. 绍兴文理学院学报(哲学社会科学), 2014, 34(2): 26-32.