

苏州古城古建老宅活化利用路径探析

张飞飞

[悉地(苏州)勘察设计顾问有限公司, 江苏 苏州 215000]

摘要: 古建筑是千年苏州古城遗留下来的一笔丰厚的有形财富,而古民居是苏州古建筑中数量最多的建筑形式,是中国古民居的一个典型缩影,这既是苏州作为历史文化名城的主要元素之一,也是苏州独特的古城风貌最为显著的体现。2021年苏州入选全国首批城市更新试点城市,姑苏区积极探索传统民居活化利用。回顾苏州古城40多年保护发展历程,通过多个项目对比和借鉴,从土地、政策和金融等层面,为苏州市城市更新试点、名城保护示范区专项试点提供策略和可实施路径参考。

关键词: 古建筑;传统民居;活化利用;路径;城市更新

中图分类号: TU241

文献标志码: A

文章编号: 1009-7716(2026)08-0407-05

Analysis on Revitalization and Utilization Path of Ancient Buildings and Old Houses in Ancient City of Suzhou

ZHANG Feifei

[CCDI (SuZhou) Exploration and Design Consultant Co., Ltd., Suzhou 215000, China]

Abstract: Ancient buildings are a rich tangible asset left over from the thousand-year-old ancient city of Suzhou. Ancient residences are the most numerous architectural form among the ancient buildings in Suzhou and are a typical microcosm of ancient Chinese residences, which is not only one of the main elements of Suzhou as a famous historical and cultural city, but also the most prominent manifestation of its unique ancient city style. In 2021, Suzhou was designated as one of the first batch of pilot cities for urban renewal in China. And the ancient city of Suzhou is actively exploring the revitalization and utilization of traditional residences. Looking back on the 40-plus years of protection and development of the ancient city of Suzhou, through the comparison and reference of multiple projects, the strategic and implementable path references are provided for the urban renewal pilot and the special pilot of the famous city protection demonstration zone in Suzhou from the perspectives of land, policies and finance.

Keywords: ancient architecture; traditional residence; revitalization and application; paths; urban renewal

0 引言

20世纪90年代,苏州市政府作出对古建筑择点进行“传统的外貌,现代化设施”试点修复改善的决定,自此拉开了全面保护古建筑风貌、改善老宅生活条件的序幕。由于苏州老宅量大面广,产权复杂,相关部门为加快实施古建老宅保护修复工程,更好地维护历史文化名城风貌、传承优秀历史文化遗产,积极做好古建筑保护利用政策的起草制定工作。

2003年出台《苏州市古建筑保护条例》,这是全国首部地方性古建筑保护法规,在法律层面完善了古建筑保护机制。2004年发布《关于转发苏州市市

区依靠社会力量抢修保护直管公房古民居实施意见的通知》,苏州市公房管理部门根据其精神,遵循“不求所有,但求所在”的原则,吸引社会有识人士出资出力,参与古民居的保护。2012年印发《苏州市区古建老宅保护修复工程实施意见》,提出对古建老宅保护修复工程的一系列优惠政策,为相关单位推进实施古建老宅保护修复提供了有力的政策支持。2021年规划部门牵头出台《姑苏区城市更新试点工作实施方案》,方案选取古城32号街坊、平江片区重点功能片区进行试点,在原有规划审批、土地供应等政策基础上进行了创新,探索建立灵活、高效的新运行机制。

1 苏州古城古建老宅更新实践

由于历史遗留原因,苏州古城古建老宅产权复

收稿日期: 2026-03-20

作者简介: 张飞飞(1991—),男,学士,工程师,注册城乡规划师,从事城市更新工作。

杂,包括直管公房、房卡房、机关单位、企业、私房等不同单位或个人所有。针对不同更新对象,本次研

究从产权归集、保护更新、活化利用3个方面,梳理古建老宅更新实施路径,如图1所示。

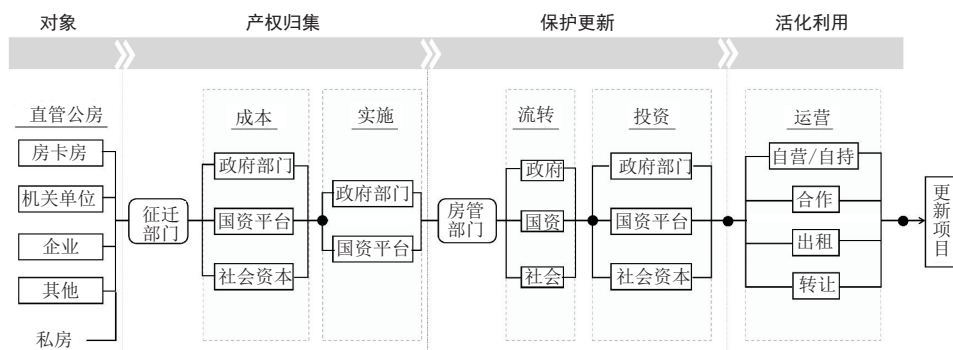


图1 苏州古城古建老宅更新路径梳理

1.1 政府部门

1.1.1 卫道观前潘宅

卫道观前潘宅是清乾隆年间江南水乡民居的杰出代表,因其主厅挂有“礼耕堂”牌匾,亦简称“礼耕堂”。建国初期,潘宅部分房产归国家所有,大部分散为民居,局部被街道办事处等使用。

潘宅的更新利用着力点在“苏式生活”,通过场景构建和生活方式体验,营造古今时空对话的空间氛围。2001年,苏州市公房管理部门对潘宅西一路北面第五、第六进的楼厅,第七进的平房进行了修复;2004年,对中路轿厅、正厅礼耕堂、西一路第一至第四进及备弄进行了修复;2005年,又对中路北面四、五、六进楼厅及中路以东二路中居民组织的直管公房作解危修缮。2014年,礼耕堂升级成为苏州生活体验中心——礼耕堂LIFE+,在保护文物古迹的基础上,引入“苏州好风光”“初见书房”“耕丰茶馆”等文创品牌,并不定期举办主题活动、人文展览;2022年,以潘宅为基地的苏州城建博物馆正式向群众免费开放。

1.1.2 许乃钊旧居

清末民初,许宅归扬州盐商刘姓所有,改称“刘公馆”。新中国成立后,正路和东路为苏州市第六中学所用,西路、更西路的后两层楼厅,出租给了原苏州染织厂,西路、更西路前面的宅院为国有企业资产。2007年,苏州市公房管理部门以其他房产置换取得了国有企业资产,并对原有的6户租户实施搬迁。随后苏州市住建局对许宅西路中的花厅、更西路及附属建筑进行了保护修复,并针对建筑的残损程度,制定了相应修复措施,以中、东、西三路布局恢复原貌。

2016年,通过公开招租,优选使用人,许乃钊旧居转身成为“苏州玉雕艺术馆”。中路轿厅作为资料

室和吴文化的书画活动室,前楼厅被用作展示空间,后面楼厅作为工作室,东路花厅是会议室,西路楼厅和花园是接待和会客区域。这种“活态化保护”方式使公众能够切身感受到丰富的文化元素。

1.1.3 路径小结

通过不同案例的横向对比,除更新对象不同外,其余流程皆为政府部门统筹实施,资金流向较为单一,运营模式以自营自持和出租为主,如图2所示。

1.2 国资平台

1.2.1 苏州平江历史文化街区

为迎接2004年世界遗产大会召开,苏州提出以平江功能区作为试点进行保护性修复。2002年,苏州平江历史街区保护整治有限责任公司成立,成为平江历史街区保护与整治项目的实施主体。平江公司秉持“保留80%的房屋仍为居住功能,保持小桥流水人家的生活场景”的建设主旨,提升基础设施及生态环境,适当开发旅游商业。将平江路沿街传统建筑进行修缮后,全部引入产业并投入使用,使其焕发自身活力。

在业态方面,平江公司选择扶持非遗老字号,孵化文旅业态,招商层面以租期的限定,对商户进行较为严苛的筛选:一是租约时间分情况而定。对于重大入驻项目及首批入驻商户,延长租期,并且以修抵租;对于较为不可控的个体经营户等,租期不超过3年,防止业态过于商业化而偏离街区未来发展定位。二是租期满后,通过两种手段让商户整改或退出,配合调整业态的商户享有优先续租权。三是建立评分机制,从安全生产、配合度、业态符合度及个人征信等情况等进行评分。

平江公司因征收时间较早,成本相对较低。产权归集后自持运营,形成了良好的社会和文化效益,且已基本实现盈利。

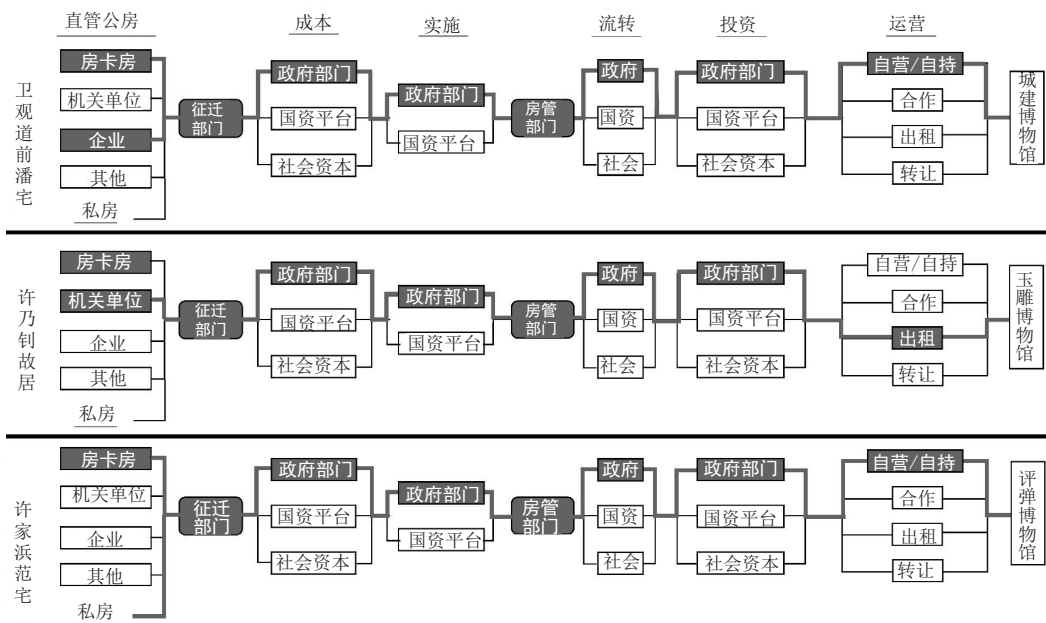


图 2 政府部门主导下的更新路径示意

1.2.2 潘祖荫故居

2011 年，潘祖荫故居与其他 11 处古建筑一起，被列入苏州市首批古建老宅保护修复工程名录。苏州文旅集团制定了修缮方案并同步启动居民分期搬迁，后续与华住集团合作引进花间堂品牌，成立合资公司共同运营，活化业态以酒店、文化类办公及展览等功能为主。

花间堂·探花府于 2014 年正式运营，共分四期开发，其中一、二期为酒店客房区域，三期为会客厅区域，四期为创新工作室。一期皆为直管公房，于 2012 年完成建设，按照《苏州市古建老宅保护修缮工程》

办理各项手续流程；二期经过较长的搬迁工作，于 2015 年完成建设，酒店扩展至 21 间客房，手续按照潘祖荫二期工程进行规划流程审批；三期为潘祖荫故居中路前面两进，按照独立的手续审批流程推进；四期为苏州历史古建筑遗产保护劳模创新工作室及书店配套工作间。

1.2.3 路径小结

国资平台与政府部门类似，由国资平台自身进行更新流程，但运营方面会选择与其他资本合作，或者进行资产出租与转让，以平衡资金成本，如图 3 所示。

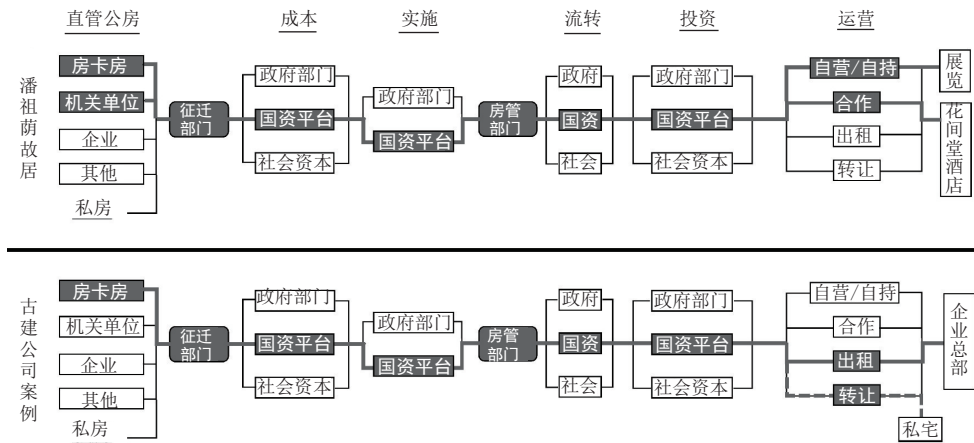


图 3 国资平台主导下的更新路径示意

1.3 社会资本

1.3.1 东升里更新改造

东升里位于苏州市姑苏区东升里 13 号，主要包括城隍庙、厂房和民房等 1 300 多 m² 闲置资产。社会企业东升里集团于 2016 年承租东升里片区的国资委

资产，以保护古城历史文化原貌为出发点，历时 1 年在原址成功加以修复，在有着 2 500 年历史的姑苏古街区，探索符合现代生活方式的城市更新。

通过空间改造、艺术创意、社区互动、生活体验的有机融合，将艺术植入街巷里弄，激发建筑活力、

提升社区品质、活化社群关系、完善城市功能,烟火气与精致生活在这里交织碰撞。以“东升邻里”“迷在当代”“幽悠爱情”“市井生活”为主题的彩绘涂鸦墙,饱含着人们对美好生活的期许与向往,穿插了城市创意设计、巷里巷外市集、音乐戏曲诗歌等艺术表现形式,为这条姑苏千年古街增添了新的靓丽风景。

总体而言,东升里集团参与更新实施运营,处于微盈利状态。

1.3.2 小结

社会资本参与老宅更新有多种模式,但都需要政府部门协作。若社会资本采用后端轻资产运营模式,则将以租赁形式与政府部门合作,如图4所示。

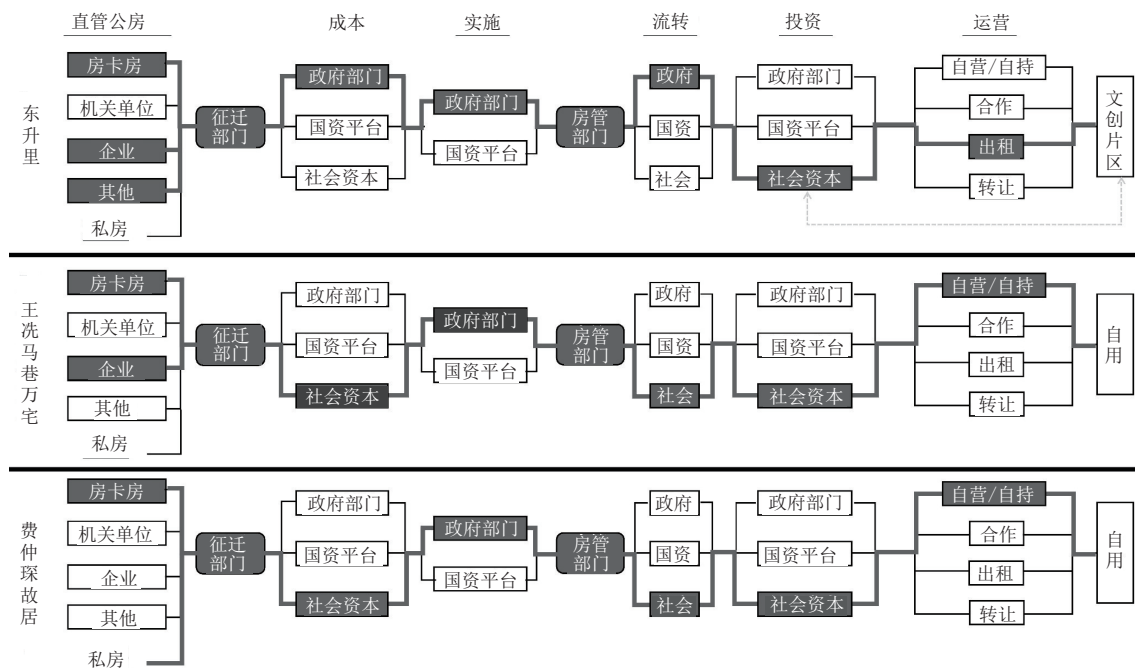


图4 社会资本主导下的更新路径示意

2 苏州古城古建老宅更新路径总结

2.1 多种路径基本走通,但缺少相应政策支持

苏州古城古建老宅更新探索了政府部门、国资平台、社会资本参与的多元化更新模式,建立了较为完善的工作流程,涵盖立项—征收—审批—施工—运营全阶段的工作标准。运营模式多为活化利用,选择不同的商业业态形式,激活传统建筑功能。对于房产证用地性质非居住用地的,可以允许有商业行为。

但古建更新缺少财税优惠政策支持,惠税返税政策不明确,运作流程缺乏统一标准,交易流程不明确,审批缺乏统一的执行标准。

2.2 虽有政策支持,但社会资本参与古建更新仍困难重重

《苏州市古建筑保护条例》《苏州市古建筑抢修保护实施细则》《关于转发苏州市市区依靠社会力量抢修保护直管公房古民居实施意见的通知》都明确了社会资本参与古建保护的合理性。

但从社会资本方的视角来看,收购时间成本大且不确定,收购流程复杂;资金成本大,包括原居民

安置、古建修缮费用、购置税等。总体上参与古建保护仍面临较大困难。

2.3 计税规则导致老宅转让价格难以被市场接受

在古建老宅活化利用过程中,更新资产的退出方式由于税费制度难以实现。古建更新的成本主要包括产权归集成本、土地成本、古建修缮成本以及财务管理成本,其中产权归集成本相对最高。目前在古建老宅转让探索的过程中,由于产权归集的成本无法取得票据,无法计入土地增值税的进项扣除项目,相对于较低的土地重置价格,转让的土地增值税较高,导致更新主体被迫提高出售价格来平衡成本,而此价格是市场难以接受的。

3 苏州古城古建老宅保护更新策略

3.1 建立面向常态化城市更新的规划管理体系,增设更新单元规划层级

建立面向常态化古城保护更新的法定规划管理体系。增设以古城街坊为保护更新单元的规划层级。更新单元衔接上位规划、各类专项规划的管控要求,明确更新方向,并重点提出对风貌区、公共利

益用地的要求,从城市整体发展对片区的要求出发,为片区未来的更新提出了依据。

3.2 建立更新合作机制

古建老宅活化利用是一项面广量大的长期工作,不同阶段由多个更新主体共同参与。在共同富裕目标面前,应加强宣传引导形成共识,带动各方参与古建老宅活化利用。集百家之长,打造社会效益、经济效益、环境效益的多赢更新局面,不仅能分摊实施成本,还能形成可持续的发展模式。

3.3 拓展产权归集新渠道,打通自下而上的实施路径

拓展产权归集新渠道,打破从前自上而下的产权归集旧局面,打通居民自下而上的新实施路径。遵循“居民自愿、平等协商、公平公开、适度改善”的原则。构建申请式退租、换租的政策平台。与住房保障政策有效对接,实现整院腾退,有利于更好地实施恢复性修建工作。

3.4 完善财税、金融等支撑机制,激发市场参与积极性

通过出台实施细则、提供前期补贴、疏通协调障碍、降低融资难度等方式吸引社会资本积极参与到古建、老宅的改造、建设、管理、运营各个阶段。推出惠税政策,在古建更新资产转让交易中,将前期产权归集的成本纳入土地增值税的进项扣除项目,更新资产的退出通道便可以打通,实现古建老宅更新的“投融资管退”全流程闭环。

4 结 语

本次研究聚焦苏州古城古建老宅活化利用视

角,梳理不同更新主体关于古建更新项目的工作路径,同时系统总结了苏州古建老宅活化利用的整体路径,深入分析更新过程中涉及经济成本问题、税费难点与堵点,为苏州城市更新从模式和金融角度提出了相关建议。

参考文献:

[1] 苏州市住房和城乡建设局. 满庭芳菲燕归来: 姑苏老宅重现实录[M]. 上海: 文匯出版社, 2021.

[2] 谢锋. 苏州古建老宅结构安全鉴定技术方法体系构建与工程应用[J]. 工程质量, 2026, 44(3): 6-11.

[3] 徐永利, 殷铭. 空间生产视角下的文物建筑保护利用模式探索——以苏州“文旅模式”为例[J]. 城市规划, 2022, 46(增刊1): 96-103.

[4] 常庆旭. 姑苏古城古建老宅的保护与更新的探索[J]. 现代经济信息, 2018(24): 359.

[5] 翟萧萧, 夏健. 基于现代居住需求的传统民居保护利用模式研究以苏州古城院落式传统民居为例[J]. 室内设计与装修, 2025(8): 114-116.

[6] 王帅, 吕飞. 城市历史街区更新的“网红化”现象效应识别与反思——以苏州古城 32 号街坊为例[J]. 城市发展研究, 2025, 32(12): 1-7.

[7] 徐刊达. 存量更新背景下苏州古城桃花坞片区保护更新治理研究[J]. 中华民居, 2024, 17(9): 75-77.

[8] 金舒涵. 城市更新背景下苏州古城低效居住用地激活路径研究[J]. 城市建筑, 2024, 21(20): 44-48.

[9] 薛小敏. 城市更新进程中福州传统民居建筑的保护和活化利用策略研究[J]. 中国建筑装饰装修, 2025(11): 124-126.

[10] 纪玥, 刘九菊. 苏州传统民居建筑的形式转译与空间转换研究——以苏州状元博物馆为例[J]. 城市建筑, 2024, 21(12): 30-33.

(上接第 407 页)

content_5301867.htm

[10] 财政部. 关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知[EB/OL]. (2021-6-10)[2026-07-21]. https://yss.mof.gov.cn/zhuantilanmu/dfzgl/zcfg/202106/t20210628_3725972.htm

[11] 徐文舸. 我国城市更新投融资模式研究[J]. 贵州财经大学学报, 2021(4): 55-64.

[12] 刘文武. 政府债务管理背景下土地储备开发融资路径探析[J].

中国总会计师, 2017(11): 86-87.

[13] 刘晨松, 胡圆. ABS 融资与我国土地储备开发应用[J]. 国土资源情报, 2011(8): 37-43.

[14] 刘蓓蓓, 答力. 片区开发模式下武汉市土地储备中长期规划编制探索[J]. 规划师, 2022, 38(1): 131-135.

[15] 叶艳昆, 李璐, 罗斓. 土地储备视角下的生态产品价值实现——以厦门市五缘湾片区为例[J]. 中国土地, 2021(1): 34-35.