



既有建筑空间再生 与复杂空间设计落地白皮书

价值识别、功能重构与全生命周期协同方法

作者：宦杰

支持单位：云拓智库·云拓数据

完成时间：2026年5月

出版说明

研究主题	既有建筑空间再生与复杂空间设计落地白皮书（2025）
作者	宦杰
任职单位	上海中房建筑设计有限公司
职务	副总建筑师
研究领域	建筑设计与城市更新
研究支持	云拓智库 · 云拓数据
发布日期	2026 年 5 月

编制与使用说明

本白皮书围绕既有建筑价值识别、用途转换、复杂空间多专业协同、施工落地与建成使用评估展开，覆盖历史建筑、地下公共空间、商业办公及复合公共空间。

政策、法规、标准与公共案例资料检索截至 2025 年 12 月 31 日；引用信息按发布机构原文核验，计划目标与实际成果分别表述。

本书供建筑设计、城市更新、资产管理、工程实施与运营团队开展行业研究和项目策划参考，不替代法定审批、专业鉴定、专项设计或针对具体项目的技术意见。

既有建筑改造涉及的政策、标准、项目条件和运营需求可能变化，实际应用应采用届时有效规定并结合现场调查复核。

引用或传播本书观点时应保留完整语境、来源与适用边界；公共案例事实以参考来源所列实施主体和公开信息为准。

封面图片：封面摄影：Kai Damm-Jonas；图片来源：Unsplash，依 Unsplash License 使用。。图片使用遵循相应素材许可条款，仅用于本白皮书版面呈现。

目录

01 执行摘要	8
02 研究背景、对象与边界	9
从增量建设转向存量治理	9
研究问题与读者	9
证据范围与表达原则	10
03 既有建筑空间再生的行业结构与发展特征	10
多主体共同塑造的价值链	10
存量项目的四类不确定性	11
从一次性工程走向持续运营	11
04 政策、经济与社会转型动力	11
政策从建设规模转向质量与韧性	11
绿色低碳与资源约束	12
需求结构和空间使用方式变化	12
经济可行性转向运营闭环	13
05 行业方法演进与数字化发展阶段	13
从图纸复核到空间事实模型	13
从冲突检查到决策管理	13
适合既有建筑的数字化原则	14
06 既有建筑更新的运营与设计管理现状	14
前期策划与设计脱节	14
专业边界强、总体集成弱	14

施工与运营介入偏晚	15
改善方向	15
07 价值识别与问题诊断	15
价值不是风貌标签	15
诊断从事实到因果	16
形成可决策的价值地图	16
08 用途确定与功能重构	17
用途选择是一项匹配工作	17
功能重构要组织关系而非堆叠房间	17
以最小必要介入提升适配性	17
方案比较与冻结	18
09 多专业协同与信息贯通	18
建立共同的空间语言	18
协同围绕关键界面展开	18
决策台账与冻结机制	19
从设计贯通到运营	19
10 结构、机电、消防与施工落地	19
先确认安全与承载边界	19
设备系统与空间共同设计	20
消防和无障碍作为连续系统	20
施工阶段的发现与控制	20
11 建成使用评估与持续优化	21
交付不等于目标实现	21
结合定量与定性证据	21

从问题发现到改进闭环	21
把价值评估带回资产与城市层面	22
12 双方法驱动的总体解决框架	22
从价值判断到使用反馈的闭环	22
四层架构与两条控制线	22
关键成果的递进关系	23
决策方法与责任结构	23
按规模灵活实施	23
13 价值识别与功能重构方法体系	24
建立价值识别矩阵	24
用问题树识别介入杠杆	24
功能适配与情景推演	24
形成空间重构策略包	25
方法输出与复核	25
14 多专业整合与设计协同体系	25
以空间界面组织专业工作	25
统一信息结构	26
协同会议与决策节奏	26
风险驱动的检查清单	26
协同绩效与组织学习	26
15 施工控制与现场变更闭环	27
施工策划从保护与探查开始	27
样板、首件与工序门槛	27
变更分级与影响分析	27
质量控制与偏差管理	28

调试、移交与缺陷关闭	28
16 地上地下与复合公共空间协同	28
把连接作为首要空间资源	28
复合公共空间的时间组织	29
环境品质和心理安全	29
历史、商业与公共性的平衡	29
实施与评估重点	29
17 使用者体验与空间价值评估	30
把体验拆解为可观察任务	30
建立多维指标体系	30
评估方法的组合	30
价值反馈与优先级	31
形成可传播的评价结论	31
18 典型场景与实施路径	31
历史建筑活化利用场景	31
地下公共空间与地上历史环境协同场景	32
商业办公功能转换场景	32
既有建筑绿色改造场景	32
复合公共空间分期更新场景	32
通用里程碑与角色安排	33
19 效果评价、风险与治理	33
建立从基线到结果的指标链	33
主要风险及应对	34
治理结构与审计	34
评价结果的使用边界	34

20 推广价值、趋势与结论	35
方法的适用范围	35
未来发展的五个趋势	35
对实施主体的建议	36
结论	36
参考来源	37

01 执行摘要

城市建设进入存量提质阶段后，既有建筑不再只是需要修补的物理对象，而是承载安全、功能、文化、资产和公共生活的长期系统。2025 年国家城市更新政策提出加强既有建筑改造利用、推动功能转换与混合利用，并要求坚持保护优先、全周期管理和安全韧性 [1]。对建筑设计行业而言，任务由在空白条件中组织新空间，转变为在原有结构、文脉、产权、设备和运营约束中重新建立空间价值。本书政策、标准与公共资料的检索时点截至 2025 年 12 月 31 日。

既有建筑更新的难点集中在四处。其一，图纸、现场与历次改造记录常不一致，设计依据存在不确定性；其二，新用途可能与原有柱网、层高、荷载、疏散、采光和设备能力不匹配；其三，建筑、结构、机电、消防、无障碍、室内、景观与运营之间高度耦合，局部调整容易引发连锁冲突；其四，项目往往以竣工为终点，缺少对真实使用、能耗、维护和体验的验证。若这些问题未被连续管理，更新容易滑向表面整饰、过度拆改、后期返工或运营折损。

本白皮书以“价值识别与问题诊断—用途确定与功能重构—多专业协调与施工控制—建成使用评估”为主线，引用宦杰提出的《既有建筑空间价值识别与功能重构方法》与《复杂建筑空间多专业整合、设计落地与建成使用评估体系》。前一方法用于识别核心价值、风险、承载能力与可干预边界，后一体系负责把空间方向转化为专业协同、样板验证、现场变更、调试移交和使用反馈。两者构成从改造前判断到建成后学习的闭环。

研究形成五项主要判断。第一，价值识别必须超越风貌标签，同时评估物质、空间、历史、社会、环境和运营价值，并把保留、修复、调整和重构边界落实到具体对象。第二，用途选择是需求与承载力的双向匹配，应先排除结构、消防、保护、规划和无障碍等硬约束不成立的方案，再比较工程代价、经营弹性和公共价值。

第三，多专业协同应围绕高风险空间界面组织，而不是以各专业出图进度代替总体完成。统一底图、对象编号、界面清单、问题台账和分层冻结，可以使关键冲突在采购和施工前关闭。第四，施工阶段的拆除发现、样板、首件和变更不是设计之外的事务，而是验证既有条件和设计假设的重要环节。第五，建成使用评估应在设计时设置基线、指标与责任，通过观察、访谈、运行数据和维护记录判断空间是否真正可达、易懂、舒适、包容、可运营并保有场所价值。

政策与标准为方法应用提供底线。城市更新强调以保留利用提升为主 [2]，历史文化保护要求在保持核心价值的基础上活化利用 [4]，建筑节能降碳政策要求开展既有建筑摸底、能效诊断与运行优化 [7]，消防、抗震和无障碍规范则共同约束空间重构 [10] [11] [12]。这些要求应在方案早期进入目标矩阵和空间决策，不应在施工图阶段作为附加条件补入。

本书提出四层实施架构：业务层明确服务与运营目标，空间层组织功能、流线和体验，技术层解决安全、设备与绿色性能，治理层规定责任、信息和决策。项目以事实底图为起点，经价值地图、功能适配、方案比较、专业综合、样板与调试，最终进入使用评估。各阶段设置通过门槛；信息不足可以并行推进调查，但不得把未经验证的假设包装为确定事实。

该框架适用于历史建筑、老旧住宅与公共建筑、商业办公、地下公共空间、产业建筑和复合公共空间。小型项目保留最小闭环，大型项目增加数字模型、分期评审和运行监测。研究结论并不主张统一改造强度，而是强调因对象、价值与能力选择适度介入。空间再生的最终质量，不由拆改规模或视觉传播决定，而由安全底线、核心价值、使用效率、运营可持续和持续适应能力共同检验。

02 研究背景、对象与边界

从增量建设转向存量治理

中国城市建设正在由大规模增量扩张转入存量提质与增量结构调整并重的阶段。2025 年《关于持续推进城市更新行动的意见》把既有建筑改造利用列为主要任务，提出分类推进危险住房处置、既有建筑节能改造、老旧厂房与低效楼宇盘活，并允许在依法依规前提下推动功能转换和混合利用 [1]。这意味着建筑设计任务不再只是把新的功能装入新的容器，而是要在原有结构、产权、规范、文脉和运营关系中重新组织空间价值。既有建筑空间再生由此成为连接城市治理、资产运营、公共生活和绿色转型的综合性议题。

既有建筑并不是一个同质化类别。历史建筑强调价值要素的真实性和完整性，老旧住宅关系到安全与基本民生，商业办公更新需要回应业态变化和经营效率，地下公共空间则受制于疏散、采光、识别与地上连接。对这些对象使用同一套“翻新”逻辑，往往会把差异巨大的问题压缩为表皮整饰。有效的空间再生应先判断建筑的保留价值、风险状态、功能适配度与运营条件，再决定修缮、加固、局部调整、功能置换或系统更新的组合。

研究问题与读者

本白皮书聚焦四个相互衔接的问题：如何识别既有空间仍可延续的物质与非物质价值，如何依据需求和约束确定新用途并完成空间重构，如何把建筑、结构、机电、消防、幕墙、室内、景观和标识等专业组织成可施工的整体，以及如何在建成使用后验证空间是否真正改善了安全、效率和体验。主要读者包括建筑师、业主与资产管理者、城市更新实施主体、设计管理人员、工程顾问、施工与运营团队，也包括需要评估更新方案公共价值的管理部门和研究人员。