历史文化街区更新使用后评估研究
——以烟台所城里为例

杜文蕾，陈泽宇
（澳门城市大学创新设计学院）

【摘要】文章以推动城市更新为契机，以烟台所城里历史文化街区更新使用后评价为研究对象，以使用者满意度为切入点，对所城里七个方面进行综合分析，按照IPA指数、象限分析和网络文本分析的结果，了解使用者的需求与评价，总结所城里目前改造更新的使用状况以及存在问题，有针对性的对后续更新提出建议和措施，更好地推进所城里的更新，让其老城区变新地标。

【关键词】历史文化街区；使用后评价；IPA分析法；网络文本分析
中图分类号：TU984.1　　DOI：10.13655/j.cnki.ibci.2023.11.012

Research on Post-use Evaluation of Historical and Cultural Block Renewal
——Taking Suochengli of Yantai City as an Example

DU Wen-lei, CHEN Ze-yu
（Faculty of Innovation and Design, City University of Macau）

【Abstract】This paper takes the opportunity to promote urban renewal, takes the post-use evaluation of the renewal of the historical and cultural district in Suochengli of Yantai as the research object, takes user satisfaction as the starting point, and conducts a comprehensive analysis of seven aspects of Suochengli. According to the results of IPA index, quadrant analysis and network text analysis, it understands the needs and evaluation of users, summarizes the current use status and problems of the renovation and renewal of Suochengli, and makes targeted suggestions and measures for subsequent renewal, so as to better promote the renewal of Suochengli and transform its old town into a new landmark.

【Keywords】historical and cultural district; post-use evaluation; IPA analysis method; web text analysis

1 引言

历史文化街区作为新型景区，将传统文化、商业文化和旅游文化有机融合在一起，推动着城市经济的发展。本研究以烟台市所城里历史文化街区一期更新改造为例，对该街区进行使用后评价研究，从使用者需求的角度出发，对街区更新改造提出有针对性的更新改造策略，推动街区后期的更新。

2 研究对象

所城里，又称奇山所，是烟台城市最早的雏形，位于烟台市中心区域，是一个典型的“城中村”。北侧紧邻烟台主干道南大街，为典型的十字形布局。奇山所地理位置优越，紧邻港口和火车站，城市以北为城市主干道，周边西侧为城市文化中心、万达中心，具有一定的联运发展优势。

所城里历史文化街区更新活化项目共分三期[1]进行，它是一个小规模渐进式更新的案例，可以在相对长的一段时间内不断地自我修正自我调整。所以将使用后评价引入所城里的更新项目，具有很强的可操作性和现实意义（见图1）。

图1 所城里历史文化截取研究区位

3 研究方法及数据处理

3.1 研究方法

本文主要采用了网络文本分析法[2-3]、重要性与表现性分析法（IPA）[4]、使用后评价（POE）[5-6]，以及问卷调查法。

3.2 问卷设计与数据收集

问卷内容分为三个部分：①为被调查者的基本社会信息，包括性别、客源地、年龄、文化程度、月收入等；②设计影响满意度的相关因子（见表1），采用李克特量表法，包括：很好、较好、一般、较差、很差5项，相应赋值为5、4、3、2、1，用于被调查者表达各项因子的重要程度；③使用者对于历史文化街道的总体满意度、对最终更新结果的期望和重游、推荐意愿[7]。

表1 满意度评价要素

序号	影响因子	类别	序号	影响因子	类别
1	外部交通状况	交通	11	食品特色	餐饮
2	内部交通状况		12	食品价格	
3	停车状况		13	服务态度	服务
4	坊巷格局	文化	14	引导物	环境
5	历史风貌		15	与周边环境融合	
6	文化特色		16	住宿	
7	商品特色	购物	17	卫生	
8	商品价格		18	卫生间	公共设施
9	购物环境		19	公共休息设施	
10	卫生状况	餐饮			

以烟台所城里的使用者为研究对象，基于线上问卷调查的方式进行数据收集。研究共收集问卷63份，其中有效问卷为60份，问卷有效率为95.2%。

3.2.1 信度与效度分析

通过SPSS对问卷信度进行分析，结果显示Cronbachα值为0.804，说明问卷各项题目之间有较高的相关性，其信度较高。对各项指标进行*KMO*样本测度和Bartlett球形检验，*KMO*的值为0.717（*KMO*>0.7），说明因子分析的效果较好，Bartlett球形检验卡方值为4703.379，显著性水平为0.000，说明问卷量表结构效度较好，适合进行探索性因子分析。

3.3 网络数据收集和数据处理

本文所用网络数据为大众点评网烟台所城里2021年2月8日到2022年5月19日的评价数据，共获取数据160条。

把收集到的网络数据文本进行归纳整理，将“所城里”、“奇山所城”等词添加到词表，运用ROSTCM6将文本分词，进行高频词汇统计，分析被调查者情感态度，获得使用者对所城里更新情况的感知和评价[8]。

4 结果与分析

4.1 问卷数据分析

4.1.1 样本特征分析

在问卷样本调查中，男性与女性占比约为1∶1，游客大多在18岁到40岁之间；从样本的客源地来看，主要为外来游客；从文化程度来看，游客中大专以上文化程度的约占67%，说明样本文化程度较高。

4.1.2 项目因子分析

项目因子分析是为判断结果是否显著而进行的分析，本文针对两份量表进行双尾T检验。结果表明外部交通、停车状况、历史风貌、文化特色等12个因子差值为负，说明这些项目的满意度低于使用者对其的期望度，停车情况、餐饮卫生和公共厕所三个方面问题尤为突出。

4.1.3 IPA分析

对所城里街区的使用后评价采用IPA分析法进行研究。以所选项目重要性平均值4.11和满意度平均值3.66为界，将其划分为四个象限，各个项目分别依据各自的重要性、满意度显示在图2中。

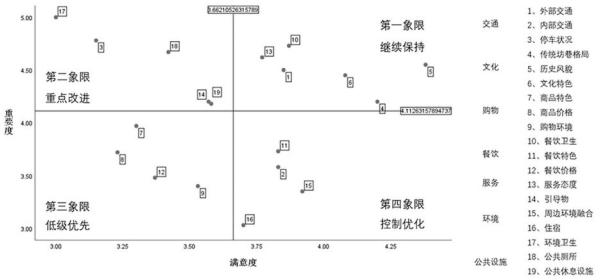

图2 IPA分析结果

第一象限是继续保持区。对于使用者来说这是较为在意的要素，并且都很满意，针对以上几个方面需要继续保持巩固。但根据T检验结果显示，除了传统坊巷格局之外，其他要素的重要性要高于满意度，说明街区还要提升这几个方面。

第二象限是重点改进区。对于使用者来说都很看重这一要素，但是对于现状很不满意；对于街区来说，这几方面是亟待提高的几个方面。由于烟台所城里修缮改造第一期刚完成还没有全部完成，只开放了主要的十字大街，内部的居民建筑并未全部修缮开放，旧建筑较为破旧杂乱，有些未围挡起来，导致视觉感受较差，并且地面铺装为砖石，女性若穿着

表2 配对样本检验

		配对差值					t	自由度	Sig.
		平均值	标准偏差	标准误差平均值	差值 95% 置信区间				
					下限	上限			
交通	外部交通	-0.8	1.312	0.169	-1.139	-0.46	-4.722	60	0
	内部交通	0.117	1.923	0.248	-0.38	0.613	0.47	60	0.64
	停车状况	-1.633	1.667	0.215	-2.064	-1.2	-7.59	60	0
文化	传统坊巷格局	0	1.058	0.137	-0.273	0.273	0	60	1
	历史风貌	-0.467	1.171	0.151	-0.769	-0.16	-3.086	60	0
	文化特色	-0.567	1.047	0.135	-0.837	-0.3	-4.19	60	0
购物	商品特色	-0.667	1.902	0.245	-1.158	-0.18	-2.716	60	0.01
	商品价格	-0.683	1.9	0.245	-1.174	-0.19	-2.786	60	0.01
	购物环境	-0.7	1.488	0.192	-1.084	-0.32	-3.644	60	0
餐饮	餐饮卫生	-1.067	1.413	0.182	-1.432	-0.7	-5.849	60	0
	餐饮特色	0.1	1.633	0.211	-0.322	0.522	0.474	60	0.04
	餐饮价格	-0.117	2.366	0.305	-0.728	0.494	-0.382	60	0
服务	服务态度	-0.85	1.147	0.148	-1.146	-0.55	-5.739	60	0
环境	引导物	0.383	1.367	0.176	0.03	0.736	2.173	60	0.03
	周边环境融合	0.567	1.75	0.226	0.115	1.019	2.508	60	0.02
	住宿	0.667	2.064	0.266	0.133	1.2	2.502	60	0.02
	环境卫生	-0.583	1.88	0.243	-1.069	-0.1	-2.403	60	0.02
公共设施	公共厕所	-0.95	1.501	0.194	-1.338	-0.56	-4.904	60	0
	公共休息设施	0.1	1.504	0.194	-0.288	0.488	0.515	60	0.01

高跟鞋走路会不便。因为为旧街区,区域面积并不大,停车主要停在对面的万达广场中,导致使用者停车不便。街区的基本配套设施还需要增加,通过对一些使用者的访谈得知所城里开街之后游客较多,但是公共休息座椅以及公共场所数量较少,是使用者满意度较低的主要原因。

第三象限是低级优先区。对于使用者来说是重要程度较低的因素,期望值不高;对于街区来说虽然是不需要优先发展的要素,但也要在有限资源的情况下适度发展,将来或抓住机会将这些转变为机遇。

第四象限是控制优化区。对于使用者来说是较为满意,但是并不是很重视的要素;对于街区来说是可以进一步优化发展,将优点转化为竞争优势。景区内部交通顺畅,餐饮具有烟台特色,住宿方便环境好得到了游客的肯定。

4.2 网络数据分析

4.2.1 高频词分析

利用ROST CM6软件进行高频词分析得到图3。结果表明,所城里的一期更新给所城里带来了新的活力,符合城市前期对于所城里的城市定位。

所城里	147	拍照	19	老烟台	15	灯笼	13	明代	11
烟台	136	夜景	19	老街	15	开发	13	夜晚	11
打卡	39	网红	18	灯光	15	整体	13	下次	11
建筑	39	万达广场	18	餐饮	15	经过	13	交通	11
特色	37	房子	18	修缮	15	古街	13	过来	11
晚上	37	景点	18	逛逛	15	小店	13	保留	11
地方	37	店铺	17	重新	15	城门	13	疫情	11
万达	33	所城	17	城墙	14	感受	12	味道	11
改造	28	宣化	17	旅游	14	古色古香	12	适合	11
街道	28	开放	17	各种	14	不多	12	四合院	10
历史	26	芝罘区	17	胡同	14	时间	12	穿越	10
古城	25	饭店	16	吃饭	13	美食	12	火锅	10
小吃	24	民居	16	位置	13	旁边	12	政府	10
文化	22	进去	16	过年	13	完全	12	装修	10
白天	19	朝阳	16	对面	13	热闹	12	商业	10

图3 高频词

出现频率最高的词汇“所城里”,表明游客对于目的地名称感知深刻;“建筑”“特色”“历史”“古城”“街道”等词汇排名靠前,说明游客对所城里的建筑文化特色感知度很高;“晚上”“灯光”“夜景”等词,说明所城里的夜景更吸引游客的目光;“打卡”“拍照”“网红”等词的出现,说明所城里成为了一个打卡拍照的网红景点;“改造”“修缮”“开发”“重新”等词出现,说明所城里的改造对游客来说有吸引力。

4.2.2 语义网络分析

通过ROST CM6软件生成高频词汇关联网络(见图4)。其中箭头表示两者之间存在直接语义联系,而线条粗细代表两者间关联程度大小。高频词汇关联网可以分为三个层次,第一是游客对目的地的整体区位感知,由“所城里”“烟台”等构成,与其他词汇关联最为密切,大多点评数据均以此展开;第二

层是游客对目的地环境和周边环境的感知，其中包括“万达”“特色”“晚上”“改造”“胡同”等，说明所城里与万达的联系密切；所城里的胡同风貌具有特色，夜晚的风景对游客更有吸引力；第三层是游客对其行为的感知，包括“逛逛”“网红”“城墙”“打卡”等词，是对前两次层的补充。

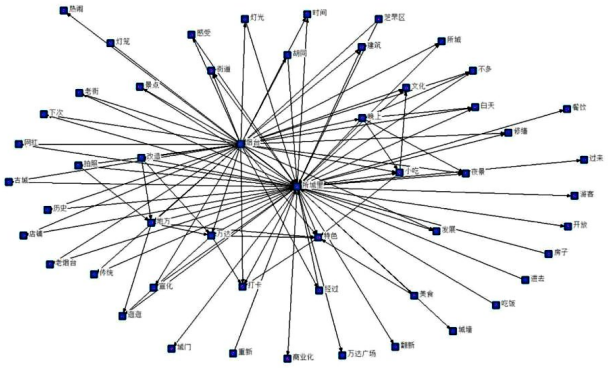

图4 语义网络分析

5 建议

5.1 打造街区特色优势

游客对于街区的文化方面包括传统坊巷格局、历史风貌和文化特色满意度较高，所以所城里后期更新可以继续发掘所城里的历史文化内容，打造所城里历史文化街区的优势。如地标建筑修整复原；丰富传统各地方小吃、非遗民俗展示等业态，开展民俗演出，提升文化氛围；丰富文创产业开发等。

5.2 提高基础设施服务

从上文对街区的分析可知，使用者对于街区的基础公共服务设施关注度很高，并且满意度较差最多的是街区内停车困难，使用者反映街区内的公共厕所和公共休息设施数量少，不能满足需求。针对上述城市问题，在接下来更新时应着重注意合理安排组织交通结构，减少老街区交通压力，在街区周边或外围设置停车场，将更多人流引进来，车流绕过去；增设街区内的公厕和座椅等公共设施，满足游客的基本需求。

5.3 加强科普和文化宣传

所城里拥有丰富历史文化底蕴，是“所城文化”的重要发祥地。因此可以在街区内增添建筑铭牌记录历史信息，让游客更好地了解建筑历史及开埠文化等背景；定时开展特色民俗活动，举办各类民俗节庆展会、庙会等活动，加大媒体宣传，利用公众号、微博、抖音、小红书等平台对会展活动进行宣传报道，扩大影响范围。

6 结语

所城里分析结果表明，所城里的一期更新较好，使用者满意度较高，可以继续发掘所城里的历史文化内容，打造街区的优势；但是街区的公共服务设施、环境方面还需要提升。本研究对所城里的更新提供了积极作用，也为其他文化街区的更新提供了借鉴，从使用者的需求和感受出发，结合街区特征、地域文化等要素来推动街区的更新发展。

针对于此次研究由于疫情原因没有采取线下问卷的方式，在网络问卷的基础上又利用点评数据加以补充，还对少量使用者进行了简单访谈来提高研究的准确程度，但由于样本量不够充足，网络调查问卷本身的代表性较差，使得研究结果可能在个别方面会与真实情况有所出入。

参考文献

[1] 王骏，邱瑛，王刚.浅谈烟台奇山所城历史街区的文脉延续与活力复兴[J].建筑与文化，2018（11）：218-219.

[2] 何小芊，谢珈，张艳蓉.基于网络文本分析的洞穴景区游客感知形象研究——以贵州织金洞为例[J].中国岩溶，2019，38（6）：957-966.

[3] Hao W, Huaiyue L, Dan L. Research on Spatial Optimization Level Strategy of Beijing Historical Blocks Based on Tourists' Cognitive Evaluation[J]. Journal of Landscape Research, Wu Chu (USA-China) Science and Culture Media Corporation，2022，14（1）：14-20.

[4] 刘海朦，胡静，贾垚焱，等.具身视角下历史文化街区旅游体验质量研究——以江汉路及中山大道历史文化街区为例[J].华中师范大学学报（自然科学版），2021，55（1）：128-136.

[5] 沈瑶瑶，刘嘉帅.基于SD法的历史街道使用后评估研究——以通海县御城主街为例[A].2020中国建筑学会学术年会论文集[C].中国建筑学会，2020：199–203.

[6] 宋铁男，黄洁.基于受众满意度视角的城市体育公园使用后评价研究[J].沈阳体育学院学报，2022，41（1）：76-82.

[7] 王亚辉，明庆忠，吴小伟.基于IPA分析法的历史文化街区游客满意度测评研究——以扬州东关街为例[J].云南地理环境研究，2013，25（2）：9-14.

[8] 任丽娜，祝晓春.基于网络文本分析和修正的IPA城镇旅游民宿旅游感知价值与满意度研究——以武汉市旅游民宿为例[J].中国市场，2022（7）：115-120.