

基于 ERG 理论的城市更新规划方案 评价体系构建研究

□ 常 悦

【摘 要】城市更新作为城镇化新时期优化城市空间的重要手段，对引导城市有序发展发挥着重要作用。研究聚焦城市更新规划发展的差异性现状，为有效提高城市更新规划方案的编制水平，引入以“人本化”思想为核心的 ERG 需求理论，建立一个适用于城市更新领域的方案评价体系，以此评判城市更新规划方案的优劣程度，为方案的改进与提升明确方向，同时结合贵阳三角花园地段更新规划实践，探究评价体系在具体项目中的运用路径与优化策略，为我国城市更新领域的规划工作提供科学指引与建议。

【关键词】ERG 理论；城市更新；规划方案；评价要素；评价体系

【文章编号】1006-0022(2022)11-0058-07 **【中图分类号】**TU984.11*3 **【文献标识码】**B

【引文格式】常悦. 基于 ERG 理论的城市更新规划方案评价体系构建研究 [J]. 规划师, 2022(11): 58-64.

Establishing an Evaluation System for Urban Regeneration Planning Programme Based on ERG Theory/Chang Yue

【Abstract】 Urban regeneration is important in urban space optimization and orderly urban development in the era of new urbanization. To deal with the difference and improve the general level of urban regeneration planning compilation, the paper introduces human oriented theory of Existence-Relatedness-Growth (ERG), establishes an evaluation system for the urban regeneration planning to judge the programme of urban regeneration. With the practice of the regeneration planning of Triangle Garden area in Guiyang, the application path and optimization strategies of the evaluation system is studied. It provides a rational guidance for urban regeneration planning compilation.

【Key words】 ERG theory, Urban regeneration, Planning proposal, Evaluation parameters, Evaluation system

随着城镇化新时期的到来，我国已全面进入存量规划时代，城市建设由大规模增量建设模式转为以存量提质改造建设为主导的新模式。城市作为一个涉及面广、构成因素多、个体差异性大的复杂巨系统，涉及的更新地段往往存在建筑信息、空间信息和产权信息复杂等问题，导致不同城市与地段之间现状建设的复杂性、规划设计管理的差异性较大，这就需要进行细致有效的城市规划管控与评估，但精细化评估的系统方式与工作框架在目前我国的城市更新规划中相对欠缺。基于此，本文通过分析当前城市更新规划中面临的主要问题，结合发展实际，因地制宜地引入 ERG 理论并将其融入城市更新规划方案评价体系构建中，同时结合贵阳三角花园地段更新规划项目实践，探索城市更新规划方案评价的精

细化技术方法与工作范式，从而推动城市更新规划的精细化管理与实施。

1 我国城市更新发展的特征与现状反思

城市更新本质上是对城市系统的全面升级，是对城市存量建筑、街道、公园、绿地、设施等现状资源的维护、改造、拆建，是提高存量资源利用效率，促进城市功能全面或局部升级，从而提升城市生活品质与舒适度，增强城市活力与市场竞争力，推动城市更好更优发展的重要途径。

我国的城市更新兴起于 2010 年，在更新发展前期，城市更新活动主要以老旧小区改造、棚户区拆除为主

【作者简介】 常悦，硕士，工程师，上海新空间工程设计管理有限公司规划二所所长。

导形式,进而发展到老旧工厂的创意性改造,但对于老旧商业街区、老旧商住混合地段等改造内容较为复杂的区域涉及较少。而在更新模式上,不同城市的更新模式各有不同,但大体可分为综合整治、功能改变、拆除重建3种,不同地块根据实际需要可采用一种或多种更新模式。近年来,随着城市更新开始成为各个城市开发建设的主要手段,其涉及地块的差异性越来越大,针对特殊地段、混合地段的微更新、有机更新等改造方式开始逐渐兴起。然而,由于我国的城市更新工作推行时间不长,当前仍处于探索实施阶段,在实际的更新规划方案管控与实施管理中仍面临各种问题。

(1) 在方案设计上,城市更新规划方案的主题性与创新性不足。当前的城市更新规划建设更多聚焦于建筑本身结构性、造型性的改造提升及周边空间的优化,对更新地段的主题性营造及社交性功能、成长性功能的考虑较少,功能体系不够完善;更新手法较为固化、缺乏创新性,难以做出特殊性、标杆性的优质城市更新项目。

(2) 在更新规划实施上,城市公共利益与城市品质难以保障。在实际的城市更新规划建设中,不少开发主体为提高经济效益,以压缩难以产生可观收益的基础设施、公共服务设施和公共空间为手段,最大限度地增加住宅、商业等营利性建筑的开发量,以达到利益最大化,而忽视了市民的公共利益与城市品质建设。

(3) 在规划管控上,不同城市更新规划管控效果的差异较大。当前,我国一些沿海发达城市,如广州、深圳、上海等已形成自有的城市更新规划管控模式,管控体系较为成熟,管控效率较高;而一些中小城市城市更新工作仍采用早期的房地产开发思维,缺乏前瞻性与长远性,导致城市更新实践效果较差。

综合以上问题可以看出,城市更新工作从前期的方案规划到落地实施,具

有复杂性高、难度大的特点,而城市更新规划方案的编制作为前期的方向性、指引性工作,对整个城市更新规划的实施具有决定性、引导性作用。现阶段我国由于各地设计方、委托方的技术水平不同,城市更新规划方案的质量参差不齐,缺乏一个较为公允、有效的城市更新规划方案评价体系,用以评判城市更新规划方案的优劣,最终整体提升城市更新规划方案的编制水平。

2 ERG理论的概念内涵及向城市更新维度演变的适用性

2.1 ERG理论的概念内涵

ERG理论是美国耶鲁大学组织行为学教授奥尔德弗在大量实证研究基础上对马斯洛需求层次论加以修改而形成的一种激励理论,其中E(Existence)指生存需求,即提供人类基本的物质生活条件;R(Relatedness)指相互关系需求,即维持人与人之间相互交流的和谐关系;G(Growth)指成长需求,即人们希望实现进一步成长与发展的需求。3种需求层级依次提高,同时需求之间可以跳跃式发展,也就是说可以从生存需求直接跳到成长需求。不同个体之间的需求各不相同,可以有一种,也可以同时有2~3种。ERG需求理论的社会价值在于从“人本化”的角度出发,根据人的内在需求进行需求内容分级,并揭示其内在关联的一种需求激励机制。该理论对于现代社会中与人的需求相关的社会活动、城市活动等具有正向指引作用。

2.2 ERG理论向城市更新维度演变的适用性

将ERG理论的释义拓展到城市规划与建设中,可以看出城市建设及其发展历程与ERG理论的本质内涵逻辑基本一致:城市建设初期以满足人们的生存需求为主,包括居住、通行、吃饭等基本

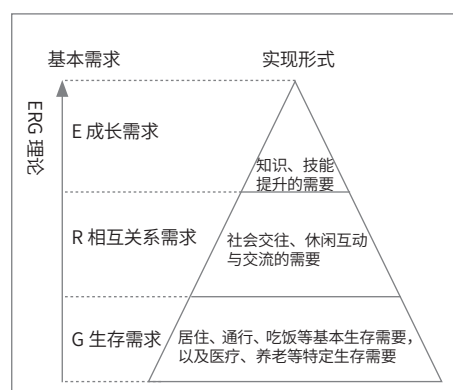


图1 ERG需求理论在城市规划与建设发展中的实现形式示意图

生活需求。随着经济发展与社会的不断进步,城市的生存需求得到满足,开始向相互关系需求和成长需求维度拓展,人们将更多的时间投入到消费购物、娱乐、旅游等促进和谐关系的相互关系需求,以及专业培训、知识教育等促进技能提高的成长需求中,以丰富生活方式、提高生活品质(图1)。

在城市进入高质量现代化发展的今天,城市发展不再仅是“建新城引新人”,而是更加侧重于对原生空间环境的优化,这就要求城市在规划建设中更加关注本土居民及长期在此区域活动的人群的实际诉求,更需要从人的需求出发进行城市空间的规划设计。在此背景下,引入关注人类需求的ERG理论,并映射到城市更新领域,将人的分级需求运用到城市更新规划建设中,以具象化的更新规划方案体现人的需求,塑造一个符合人们期待的进化型城市,是一个值得探讨的课题。

城市更新涉及的区域往往具有差异性、多要素、混合化的特征,是一个复杂的人居系统。而将ERG理论运用到城市更新维度的本质,是将城市更新规划涉及的内在要素因子以“人本化”思维进行分类、分解与诠释,搭建一个普适性、体系化的城市更新规划需求要素架构。城市更新规划需求要素架构是ERG理论在城市更新中的重要体现与外在表征,

表 1 评定要素的构成

要素属性	生存性功能 (以满足居民日常生活功能为主)	交际性功能 (以提供商业娱乐、休闲游赏等功能为主)	成长性功能 (以提升知识、技能成长等功能为主)
建筑属性	居住 (包括住宅小区、公寓、酒店); 医疗 (医院、社区卫生服务站); 养老 (养老院、老年日间照料中心等); 基础教育 (幼儿园、小学、初中); 基础餐饮 (早餐店、农贸市场、生鲜市场) 等	商业服务 (商业街、大型商场等日常商业服务); 娱乐康体 (音乐厅、剧场剧院、歌舞厅等); 办事服务 (街道服务中心、行政办公服务中心); 旅游度假 (旅游景区、文旅小镇等); 文化休闲 (文化中心、青少年宫) 等	办公 / 研发 (总部办公、实验研发); 基础教育 (幼儿园、小学、中学); 高级 / 特殊教育 (大学、专科学校、职业学校、特殊学校等); 培训中心 (专业技能培训、文体技能培训); 图书学习 (图书馆、科技馆、会展中心等); 体育健身 (体育馆、综合体育运动中心) 等
空间属性	—	公共广场 (城市广场、主题广场); 景观公园 (城市公园、口袋公园、街角公园等)	专业户外训练 (户外拓展、专业训练基地)
设施属性	交通出行 (城市道路); 公共停车场所 (路边停车、地下停车、公共停车场、停车楼); 公共交通设施 (公交站、地铁站等交通换乘点)	—	—

但对于复杂的城市更新规划体系来说，仍是一个定性化的内容模型，不能完全满足城市更新规划的复杂化需求。因此，需在此基础上与规划领域的技术性和标准性量化系统进行双重叠加，继而再提出一套可操作的评定标准与评价方法，从综合化、多维度的视角探讨城市更新规划方案的优化方向。

3 城市更新规划方案评价体系的构建

3.1 城市更新规划方案评价体系的基本构建逻辑

基于上述观点，可将引入 ERG 理论的城市更新规划方案评价体系分解为评定要素、评定内容、评价方法三大基本模块，各个模块下又包含子项内容或指标参量。具体而言，就是先在评定要素与评定内容的叠加维度进行综合考量，提出一个相对普适性的评判标准，再由此建

立城市更新规划方案评价的标准模型。

3.2 评定要素的构成

评定要素是整个评价体系的核心，本文将城市更新规划中涉及的具体要素进行归纳与分类，形成整个评价体系的核心骨架；同时，以 ERG 理论的生存需求、相互关系需求、成长需求三大需求为切入点，拓展演变形成城市更新规划的核心评定要素，即生存性功能、交际性功能、成长性功能。在此基础上，结合不同功能需求的导向性与城市更新规划中涉及的功能因子，确定核心评定要素中的子项评定要素。其中，生存性功能是满足人们生存与基本生活需求必然涉及的功能，如居住、医疗、养老、出行等；交际性功能是方便人们进行相互交流沟通，以建立或维持各种社交关系的休闲性场所的功能，如建立或维持商业购物中心、公共广场、城市公园等场所的功能；成长性功能是为人们提供技

能成长、知识成长的专类场所功能，如办公研发、教育培训等。同时，考虑到不同城市更新地块之间规划方案的差异性较大，除核心评定要素的子项评定要素外，还增加了一项非指定性评定要素，为不同城市更新规划方案评价提供一定的弹性操作空间。此外，为方便后续设定评定内容和评定标准，在功能分类的基础上将评定要素按其外在特征分为建筑、空间、设施 3 种属性，其中建筑属性外在表征为实体建筑或建筑群体；空间属性外在表征为自然景观或开放空间；设施属性外在表征为独立构筑物。由此，本文构建了涵盖三大类、三大属性共“21+3”项要素的评定体系（表 1）。

3.3 评定内容的构成

在确定评定要素之后，结合各子项评定要素的特征与规划设计中常规涉及的技术规范性控制因子，设定相应的评定内容与评价标准，从多维度对各评定要素进行全面系统的分析评价，提高评价的可靠性与准确度。评价内容的设定需结合评定要素的建筑、空间、设施属性特征来进行，其中建筑属性的评定要素包括住宅、医院等，其评定内容包含规模、建设品质、建筑外观形象、空间环境形象等方面；空间属性的评定要素包括公园、文化广场等，其评定内容包含规模、服务半径覆盖度、空间环境形象、设计主题立意等方面；设施属性的评定要素包括城市道路、停车场、公交车站等，其评定内容包含建设数量、服务半径覆盖度、交通组织等方面。基于此，通过分析各子项评定要素的特征，最终形成规模 / 数量、建设品质、建筑布局、建筑外观形象、空间环境形象、设计主题立意、城市标识性、服务半径覆盖度、交通组织 9 类评定内容，这些评定内容不完全适用于全部子项评定要素，而是根据不同子项评定要素的属性确定其适用的对象。

纵观评定内容的构成,实际上包含了定性评价与定量评价两个维度,因此城市更新规划方案评价中需针对两个维度的评定内容分别设定对应的评价标准或参数。定性评价维度的评价内容包括建设品质、建筑外观形象、空间环境形象、城市标识性、设计主题立意等,主要从评价人的自身感受与行业经验出发进行评价,其主观性、经验性较强;而定量评价维度的评价内容包括规模/数量、服务半径覆盖度、交通组织,需赋予其一定的评价标准参数,其中规模/数量可根据人均性的指标进行评判。以住宅建筑为例,如何评价住宅规模是否满足人们的生存需求,即需要为在此居住的每个居民提供符合标准的住宅面积,对此以人均住宅建筑面积作为其评价标准,其他子项同理;服务半径覆盖度主要针对服务配套型的设施或空间,参考规范对子项评定要素的服务半径标准,结合要素建设数量评判其服务半径覆盖度,如公交站设施规范要求其服务半径为500 m,要评价该区域的公交出行情况,可根据该区域公交站点500 m服务半径的覆盖度进行判断;对于交通组织的评价,主要根据道路网密度、道路及出入口设定的规范标准进行。综上,定量评价维度的评价以满足当地规范/标准的最低要求为合格标准,以此为基准进行评价打分。

3.4 评价体系模型的构建

在确定评定要素及评定内容之后,整个评价体系的主体框架基本搭建完成,继而需要提出一种符合公平公正原则的评价方法,作为评价体系的结果输出手段。基于城市更新规划的特性,评价方法的设定主要从4个方面考虑:

一是先设定一个标准化的评价打分系统,包括单项打分与整体打分系统。首先,对各评定要素的评定内容进行打分,通过取平均值的方法得出单项要素

的综合评价得分;其次,采用专家打分法得出城市更新规划方案的整体评价分数,即邀请若干个地方专家对方案的各评定要素进行整体打分,最终取专家打分的平均得分为最终得分,从而输出数据化的评价结果。

二是考虑到不同城市更新地块的需求不同,在规划中对核心评定要素的侧重亦有所不同,因此需对评定要素进行权重划分。假定核心评定要素的基准权重为1:1:1,在实际评价中可根据项目实际更新诉求与区域发展定位进行权重的合理调整。以老旧住宅区更新改造为例,在规划中更注重对生存性功能的优化与完善,对交际性功能、成长性功能的优化需求较弱,因此在设定权重时可适当提高生存性功能的权重;而对于商业街、办公区的更新改造,则更注重对交际性功能、成长性功能的改善,在设定权重时可适当提高交际性功能、成长性功能的权重。

三是考虑到城市更新是对已有存量空间的改造与升级,为了更直观地感受城市更新规划带来的区域突破性变化,应对更新现状和规划分别进行评价,通过更新改造前后的差值来评判城市更新改造的优化幅度。由于整个评价体系采用的是分项展开的精细化评价模式,通过评价模型不仅可以评判项目总体的更新改造效果,还可以评判单一评定要素的改造效果。设定单项评定要素的差值区间在0~10分,按照常规的区间取值方法分为0~2.5分、2.5~5.0分、5.0~7.5分、7.5~10分四大差值区间;总体评分差值根据更新地块实际涉及的评定要素数量乘以10为总分,再结合同样原则划定四大区间,如项目更新涉及15个评定要素,则其总分为150分,可划分为0~37.5分、37.5~75.0分、75.0~112.5分、112.5分以上四大区间(各区间以大于低值、小于等于高值来界定),单项和总体评价的四大差值区间对应的

评价结果分别为一般、较好、优秀、特别优秀,由此得出最终的方案评价结论。

四是考虑到城市更新建设方式的多元性,为了便于评价工作的开展,在评价时对每个子项评定要素进行更新属性划定,按照当前城市更新的常规分类方式分为保留、改造、新建3类。例如,以改造为主的,其更新内容多聚焦在外观和环境上,而在规模、数量等指标上规划前后保持一致,无须进行评价。

综上,基于ERG理论与城市更新特性的城市更新规划方案评价体系由此构建完成。

4 贵阳三角花园地段更新规划实践

4.1 项目基本概况

三角花园地段位于贵阳下辖的清镇老城区,是传统的老商业街区,总用地面积为8.15 hm²。规划将其划分为拆除区与改造区,其中拆除区面积为2.95 hm²,建筑量为3.35万平方米;改造区面积为5.2 hm²,建筑量为13.46万平方米。

4.2 规划方案概况

拆除区包含东西两大地块,新建3栋高层住宅、1所幼儿园、1栋综合服务大楼,计容建筑面积为7.23万平方米,并配套2条竖向商业街及1个美食广场,可提供综合办公及酒店服务、地下停车服务。其中,在商业街中融入了社区功能配套,包含文化活动站、老年日间照料中心、社区卫生站、物业管理中心和超市等;新建建筑造型融合了本土军屯文化建筑特色,整体呈现新中式建筑风格。

改造区包括新华路步行街区域及基地东西两端的星云路、海通路区域,改造内容包含空间环境整治、建筑造型设计、管线入地等。在空间环境整治上,规划改造3个公共空间:①北侧三角花园,规划根据三角符号特征进行设计,提升其环境形象与入口标识性;②废弃菜市场,

规划将其改造为地面以亲子、运动为主题，地下以停车场为主的市民公共活动广场；③新华路步行街中部的四湖广场，规划增加景观与休憩空间。在建筑造型设计上，规划对新华路步行街区域进行重点改造，使其建筑风貌与新建建筑风格保持一致；对于一般居住小区，则在延续现状风貌的基础上进行立面刷新、店招统一等改造。改造后，项目格局延续了原有街巷肌理特色，整体呈现“三街七巷”的街巷格局，同时结合文化特征，赋予每条街区不同主题与不同主导业态，营造文艺范、清新范、小资范的综合性商业街区。

4.3 项目方案评价

邀请 5 位本地专家对此城市更新项目的规划方案进行评价，结果显示，项目现状评价得分为 37.5 分，规划评价得分为 103.8 分，项目评价差值为 66.3 分。由于本项目更新涉及评定要素为 13 项，总分为 130 分，按常规区间划定规则划分 0~32.5 分、32.5~65.0 分、65.0~97.5 分、97.5 分四大区间，由此得出该城市更新规划方案整体较优秀的结论（表 2~表 4）。

4.4 项目评价结论分析

通过对比三角花园地段更新规划项目的现状与规划评价打分，可以看出：

- (1) 项目提升优化最多的并非发展定位中更侧重的交际性功能，而是生存性功能。究其原因，一方面是项目自身的商业基础相对较好、优势突出，改造提升幅度相对有限；另一方面，方案在考虑生存性功能时，除了设置日常必需的居住、交通功能外，还新增了社区服务中心、老年日间照料中心、社区卫生站、超市、公共停车场等多种生活服务配套，全面提高了区域居民的居住品质与生活质量，从而大幅度提高了生存性功能的评价得分。
- (2) 从 9 类评定内容的打分情况可以看出，项目更新方案设计更侧重规模 /

表 2 三角花园地段更新规划项目现状评价综合得分

权重赋值	评定要素	子项评定要素	建设内容（各要素对应的具体建设内容）	要素更新属性（保留/改造/新建）	评定内容									
					规模/数量	建设品质	建筑布局	建筑外观形象	空间环境形象	设计主题立意	城市标识性	服务半径覆盖度	交通组织	综合打分
1	生存性功能	居住服务	居住小区		3.9	4.8	4.5	5.2	4.2	2.7	3.1	—	2.0	3.8
		医疗服务	无		0	0	0	0	0	—	—	0	—	0
		养老服务	无		0	0	0	0	0	—	—	0	—	0
		基础餐饮	沿街底商餐饮店		5.4	4.3	—	4.1	5.2	—	—	6.1	—	5.0
		交通出行	1 主 4 次 1 支路		—	—	—	—	—	—	—	—	4.2	4.2
		公共停车	3 处路边停车		2.4	—	—	—	—	—	—	4.2	4.6	3.7
		公共交通设施	2 个公交站		—	—	—	—	—	—	—	6.2	—	6.2
		其他功能	—											
1.2	交际性功能	商业服务	7 条商业街		6.2	3.8	5.5	3.2	3.1	2.9	2.8	—	3.3	3.9
		娱乐康体	无		0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
		办事服务	无		0	0	0	0	0	0	0	—	—	0
		公共广场	2 个广场		4.4	—	—	—	2.7	2.1	2.6	6.3	—	3.6
		景观公园	1 个街道公园		7.2	—	—	—	3.2	3.2	3.5	6.5	—	4.7
		文化休闲	无		0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
		旅游度假	无		0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
		其他功能	—											
0.8	成长性功能	办公研发	无		0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
		基础教育	无		0	0	0	0	0	—	—	0	—	0
		特殊 / 高级教育	无		0	0	0	0	0	0	—	—	0	0
		培训服务	无		0	0	0	0	0	0	—	—	—	0
		图书学习	无		0	0	0	0	0	0	0	—	—	0
		体育健身	无		0	0	0	0	0	0	0	—	—	0
		专业户外训练	无		—	—	—	—	0	0	—	—	—	0
		其他功能	—											

注：表中“—”表示对该要素对应的评定内容不予评价；最终得分为核心评定要素各项得分；在现状评价中尚未涉及要素更新属性，故不做要素更新属性评价。

表 3 三角花园地段更新规划项目规划评价综合得分

权重赋值	评定要素	子项评定要素	建设内容（各要素对应的具体建设内容）	要素更新属性（保留 / 改造 / 新建）	评定内容									
					规模 / 数量	建设品质	建筑布局	建筑外观形象	空间环境形象	设计主题立意	城市标识性	服务半径覆盖度	交通组织	综合打分
1	生存性功能	居住服务	居住小区	改造为主 + 新建	8.2	8.9	8.3	8.5	7.5	7.4	7.6	—	7.2	8.0
		医疗服务	社区卫生服务站	新建	6.4	7.2	6.5	7.7	7.4	—	—	8.5	—	7.3
		养老服务	老年日间照料中心	新建	7.4	7.3	6.4	7.6	7.2	—	—	8.4	—	7.4
		基础餐饮	底商小吃、超市	改造为主 + 新建	8.2	7.6	—	7.8	7.3	—	—	8.6	—	7.9
		交通出行	1 主 4 次 4 支路	保留为主 + 新建	—	—	—	—	—	—	—	—	7.3	7.3
		公共停车	路边 3 处、集中 3 处	保留为主 + 新建	8.2	—	—	—	—	—	—	7.7	7.2	7.7
		公共交通设施	3 个公交站	保留为主 + 新建	—	—	—	—	—	—	—	7.8	—	7.8
		其他功能	—											
1.2	交际性功能	商业服务	10 条商业街巷	改造为主 + 新建	9.2	8.6	8.4	8.9	7.9	7.6	7.7	—	7.8	8.3
		娱乐康体	无	—	0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
		办事服务	街道服务中心	新建	6.9	7.9	8.2	8.6	7.9	7.8	7.2	—	7.8	7.8
		公共广场	3 个广场	改造为主 + 新建	8.4	—	—	—	8.2	7.7	7.9	7.9	—	8.0
		景观公园	1 个街道公园	改造	8.2	—	—	—	7.4	7.0	7.3	7.5	—	7.5
		文化休闲	无	—	0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
		旅游度假	无	—	0	0	0	0	0	0	0	—	0	0
		其他功能	—											
0.8	成长性功能	办公研发	1 所综合办公楼	新建	8.4	8.9	8.1	9.1	7.2	7.5	7.5	—	7.6	8.0
		基础教育	1 个幼儿园	新建	8.1	8.2	7.9	7.9	7.4	—	—	7.5	7.2	7.7
		特殊 / 高级教育	无	—	0	0	0	0	0	0	—	—	0	0
		培训服务	无	—	0	0	0	0	0	0	—	—	—	0
		图书学习	无	—	0	0	0	0	0	0	0	—	—	0
		体育健身	无	—	0	0	0	0	0	0	0	—	—	0
		专业户外训练	无	—	—	—	—	—	0	0	—	—	—	0
		其他功能	—											

注：表中“—”表示对该要素对应的评定内容不予评价；最终得分为核心评定要素各项得分。

表 4 三角花园地段更新规划项目分项评定要素现状与规划评价差值

分项要素	居住服务	医疗服务	养老服务	基础餐饮	交通出行	公共停车	公共交通	商业服务	公共广场	公园绿地	办事服务	办公研发	基础教育
建设主要属性	以改造为主	新建	新建	以改造为主	以改造为主	以保留为主	以保留为主	以改造为主	以改造为主	以改造为主	新建	新建	新建
现状打分	3.8	0	0	5.0	4.2	3.7	6.2	3.9	3.6	4.7	0	0	0
规划打分	8.0	7.3	7.4	7.9	7.3	7.7	7.8	8.3	8.0	7.5	7.8	8.0	7.7
差值计算	4.2	7.3	7.4	2.9	3.1	4.0	1.6	4.6	4.4	2.8	7.8	8.0	7.7

数量、建筑布局与建筑外观形象等方面，在空间环境形象、交通组织、城市标识性等方面尚有一定改进空间，未来可以进一步调整与优化。

(3) 从核心评定要素的评价打分情况可以看出，在新建类功能中综合服务大楼整体得分较高，原因在于其布局于沿街位置且与商业街相连，融合度较好，同时又考虑了城市标识性，在建筑造型上融入了文化元素，是具有地域特色的地标性办公楼。在改造类功能中，步行街区、公共广场的改造效果较好，一方面在于规划结合文化特征赋予公共广场不同主题，增加了多种可供不同人群使用的开敞空间，而不仅是对单一空间的形象改善与提升；另一方面在于将本土文化充分融入步行街区设计，在空间布局上合理顺应该区域的街区格局特色，同时在功能上融合现代潮流业态，创造了新老融合又富有地域特色的主题步行街区，极大地满足了市民对现代新兴娱乐与儿时记忆共存的需求，在有限的空间与规模下，最大化创造了较为多元化的交际性空间。

5 结语

本文将 ERG 理论运用于城市更新规划方案评价体系的研究与案例实践中，可以得出以下启示：①城市更新应注重挖掘本土特色文化要素，在延续建筑形式符号的同时，更加注重文化内涵的深度挖掘，强化地域文化主题与记忆性空间场所设计；②应注重公共参与性，不仅要站在设计师的角度对空间进行优化更新，还要充分尊重该地域居民的更新想法、居住习性、活动习惯，保留对居民有重要记忆价值的空间或建筑并进行拓展优化；③应注重对既有空间的有效利用，发挥地上地下空间的联动效应，增加区域的公共休闲与娱乐交流空间，完善民生配套服务设施；④应注重全要

素系统规划，要全面统筹建筑、景观、交通等多元城市建设要素，从而进行系统全面的思考与设计。

城市更新是我国现阶段实现城市高质量发展的基本路径之一，为更好地推动城市更新工作，有效提高城市更新规划方案的科学性与合理性，本文创新性地将 ERG 理论引入城市更新领域，从以人为本的内核出发聚焦功能上的属性划分，将 ERG 理论的生存需求、相互关系需求、成长需求向更新规划的功能需求延展，结合更新的特性提出细化的评价要素、评价内容与评价方法，初步研究构建了一个城市更新规划方案评价体系，并以贵阳三角花园地段更新规划项目这一实际案例验证了评价体系的可操作性与实际作用。

综上，本文期望通过建立基于 ERG 理论的城市更新规划方案评价体系，在城市更新方案设计与评估上有所作为，为城市更新规划方案的构思与完善提供一定的优化建议和改进方向，从而缩小不同城市、不同更新地块之间方案设计质量与水平的差距，整体提升城市更新规划方案的科学性，推动我国城市更新规划建设与实施的高质量发展。■

【参考文献】

- [1] Wang K, Cao Z Y. Urban Renewal Evaluation for Traditional Neighborhoods Based on Sustainable Community Development Rating System: A Case Study in Zhejiang, China[J]. Lowland Technology International, 2015(1): 53-58.
- [2] Samuel Shye. The Systemic Life Quality Model: A Basis for Urban Renewal Evaluation[J]. Social Indicators Research, 1989(4): 343-378.
- [3] 杨戩，程依博. 浅析我国城市更新的发展进程[J]. 四川建材, 2020(2): 46-47, 49.
- [4] 陈晟. 城市更新评价体系和政策实践[J]. 中国房地产, 2021(26): 24-26.
- [5] 王美华. 建立城市更新评价体系[J]. 施工企业管理, 2021(8): 68-69.

- [6] 荀杨，蒋可，杨秀让. ERG 理论视阈下的社区文化养老服务路径探析[J]. 环渤海经济瞭望, 2021(4): 136-137.
- [7] 林波. 中国城市更新发展研究[J]. 住宅与房地产, 2019(15): 229.
- [8] 江璇. 城市规划评价指标及其评价方法研究[J]. 企业导报, 2011(19): 242-244.
- [9] 刘宇. 现代城市的更新评价机制的规范化的必要性[J]. 建材与装饰, 2016(3): 136.
- [10] 祝贺，唐燕，张璐. 北京城市更新中的城市设计治理工具创新[J]. 规划师, 2021(8): 32-37.
- [11] 秦怀鹏. 上海市杨浦区社区更新实践策略与行动配合[J]. 规划师, 2022(1): 78-84.
- [12] 王吉勇，李江，胡盈盈，等. 转型期下的城市更新评价体系构建——以深圳为例[C]// 城市规划和科学发展——2009 中国城市规划年会论文集, 2009.
- [13] 李涛，杨阳，刘畅. 深圳市城市更新绩效评价体系构建探析——以深圳市南山区为例[C]// 活力城乡 美好人居——2019 中国城市规划年会论文集, 2019.

【收稿日期】2022-09-20