

“城市更新助力高质量城市规划建设”论坛 暨《规划师》·武汉论坛召开

梁志霞，邓倩

八月长江万里晴，千帆一道带风轻。2023年8月19日，“城市更新助力高质量城市规划建设”论坛暨《规划师》·武汉论坛在素有“江城”美名的武汉市召开。此次论坛由武汉市自然资源和规划局、武汉城市建设集团有限公司（武汉市城市更新中心）、《规划师》编辑部主办，武汉设计咨询集团有限公司、武汉市城市更新投资有限公司、武汉市规划设计有限公司、广西城衡文化传播有限公司承办，华建集团上海现代建筑规划设计研究院有限公司、湖北省城市规划协会、武汉市规划协会、广东城曦建筑规划设计有限公司协办。论坛开幕式由武汉设计咨询集团有限公司党委副书记、董事、总经理孙昆主持，武汉市自然资源和规划局二级巡视员刘奇志，湖北省城市规划协会秘书长解孝成，武汉城市建设集团有限公司党委委员、董事、武汉设计咨询集团有限公司党委书记、董事长冯光乐，《规划师》杂志主编刘芳出席并致辞。来自全国70余家规划研究单位、高校、规划管理与设计单位的200余位专家学者、行业领袖、组织代表等参加了此次论坛。

此次论坛特别邀请了东南大学建筑学院教授阳建强、北京大学城市与环境学院教授吕斌、深圳市城市规划设计研究院股份有限公司董事长司马晓、中山大

学地理科学与规划学院教授李郁、武汉市规划研究院副院长黄焕、重庆大学建筑城规学院教授黄瓴、华建集团上海现代建筑规划设计研究院有限公司总规划师罗镔、中交城市规划研究院有限公司总经理税常峰、沈阳市规划设计研究院有限公司副总经理张建军、万科集团城市研究院院长钱源、武汉设计咨询集团有限公司常务副总经理黄宁作学术报告。其中，上午的论坛由重庆大学建筑城规学院教授黄瓴主持，下午的论坛由华侨大学原副校长、教授刘焯主持。报告内容简要摘编如下。

基于功能提升与高质量发展的城市更新

阳建强（东南大学建筑学院教授、博士生导师，中国城市规划学会城市更新分会主任委员，江苏省设计大师）

进入新型城镇化高质量发展阶段，城市更新的现实背景、历史使命和工作任务均发生了巨大而深刻的变化。在生态文明的宏观背景，以及“五位一体”发展、国家治理体系建设的总体框架下，城市更新更加注重城市内涵发展，更加强调以人为本，更加重视城市功能结构的优化、人居环境的改善和城市社会经济活力的提升。需要摆脱过去很长一段时间仅注重“增长”“效

【作者简介】 梁志霞，硕士，《规划师》编辑部编辑。

邓倩，硕士，副编审，工程师，《规划师》编辑部副主任。

率”“产出”的单一经济价值观，重新树立“以人为核心”的指导思想，以人民对美好生活的向往为蓝图，守住城市发展的底线，将城市更新置于城市社会、经济、文化等整体关联加以综合协调，通过城市更新提升人民群众的获得感、幸福感和安全感，通过城市更新行动促进内需的扩大，形成新的经济增长点，以及通过产业转型升级、土地集约利用、城市整体机能和活力的提升，推动城市发展方式的根本转变。见图 1。

高质量发展时期，城市更新涉及的内容日趋广泛，主要包括完善城市功能，使城市发展更健康、更安全；优化城市结构，使城市发展更集约、更紧凑；传承城市文化，使城市发展更和谐、更博雅；保护城市环境，使城市发展更生态、更持续；提升城市品质，使城市发展更宜居、更优美；增强城市活力，使城市发展更繁荣、更多元。

基于功能提升与高质量发展，从 6 大方面探索实施城市更新的规划路径：一是注重城市整体功能结构的调整与优化。例如：上海通过特色的城市有机更新路径实现城市整体功能结构的提升，助力其实现国家赋予的战略使命；苏州

在整体保护的前提下，合理确定老城建设密度和强度，开展内涵式有机更新，通过古城综合容量控制，保证历史文化保护传承与城市活力提升的整体实现。二是突出人性化公共空间的营造与提升。例如：广州珠江后航道洋行码头仓库区通过修建洲头咀隧道，将芳村大道升级为城市外环道路，并修建地铁沙涌站，为地块的发展提供新的动力；南京长江沿线通过人性化公共空间的营造与特色塑造，打造完全融入城市的重要公共空间，为城市带来更好的发展机会。三是改善老旧小区的居住环境与生活条件。例如，南京大油坊巷挖掘小区低效闲置空间，利用畸零地打造小微活动场所，并打造一站式便民服务大厅、社区居家养老服务中心等，建设生态化、智能化的未来社区。四是加强城市历史文化的保护与活化利用。例如，广州永庆坊历史街区的活化更新、青岛市北区历史文化记忆示范片区的“针灸激活”城市更新、南京城墙沿线地区的保护与整治等。五是促进老工业区的产业结构转型与升级。例如，南通唐闸近代工业城镇结合工业遗产建筑类型，对工业遗产建筑进行拯救性加固修复和改造利用，并通过植入

功能、维修改善沿街立面、统一增加街道小品设施，提升通畅运河滨水公共空间的环境品质。六是注重城市生态环境的修复与综合整治。例如，南京江苏园博园通过空间重塑、绿化修复、建筑更新、功能活化 4 大城市双修策略实现生态修复和更新织补。

城市更新空间社会价值和场所精神再塑造

吕斌（北京大学城市与环境学院教授，北京大学建筑与景观设计学院学术委员会主任，中国城市规划学会第五届理事会副理事长）

我国已进入以人民为中心高质量发展的时代，城市发展建设也由以增量为主的时代进入了存量与增量并存的时代，实施城市更新是高质量发展时代城市发展的战略选择。

老旧城区既是城市发展的起始点，也是城市历史重要的载体，其物质环境大多已无法满足现代社会发展的需要，对城市整体环境造成负面影响，亟待更新。以原住民、地方政府和开发商为代表的各利益主体成为老旧城区城市更新过程中土地资源重新分配的主要对象，同时城市更新呈现出以城市空间价值挖潜与价值再创造为表征的地理空间表达，也形成依附于社会结构、社会空间而存在的要素再缔结，因此老旧城区城市更新应重视空间社会价值的重塑，应更多地回归城市生活本身，以重塑空间社会价值和场所精神为目标，更多地赋予城市普通市民塑造城市生活的权利，激发城市空间自我再生的能力。

社会价值是人们对生活中所经历变化的相对重要性的量化。在城市更新过程中如何支持社会价值的塑造？大多数城市更新项目都是由公共政策和投资决策来决定的，并决定了价值如何产生和分配给城市利益相关者。这些决定传统上是由公共或私人行为者纯粹出于财务

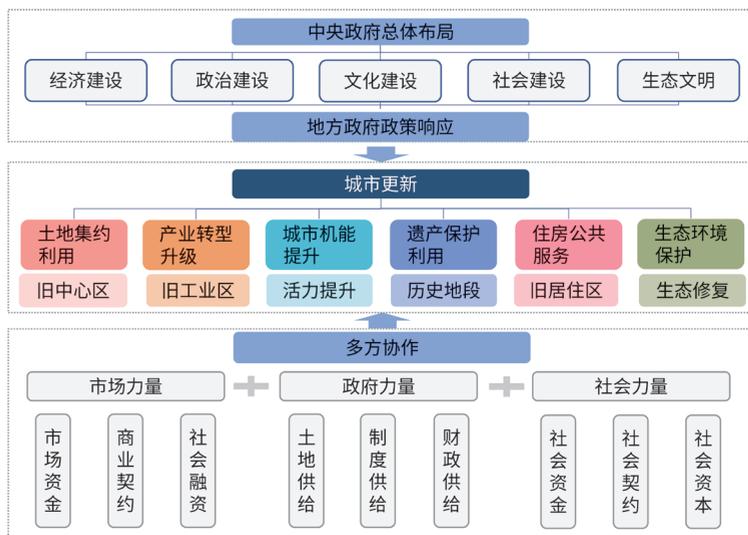


图 1 城市更新的价值取向

价值考虑而作出的，缺乏对营造社会和生态环境价值的考量。2019年意大利依据总理法令设立的社会创新基金能够助力城市更新的社会创新力或社会价值的塑造，其3大维度的内涵（社会创新、金融创新、行政创新）可以为城市更新空间社会价值塑造提供启示。除此之外，公共空间的提质增效应该成为城市更新的关键切入点，在这方面，韧性包容活力城市的公共空间概念框架（包含绿色、蓝色、多感官、邻里、活跃、可游玩、包容性7个维度）值得借鉴。

老旧城区的城市更新还应聚焦重点地段实施场所营造。根据场所营造启发式方案的“四维内核”，以及社区营造的3个重要机制设计，提出基于城市更新的老旧城区场所营造实施步骤：①信息收集；②前期分析；③命名与感性描述；④传统分析；⑤问卷分析；⑥建构复杂地图与分析；⑦检测身份资源；⑧问卷设计；⑨地方身份地图的构建。

走向有机更新——高质量发展下的深圳城市更新

司马晓（深圳市城市规划设计研究院股份有限公司董事长、首席规划师）

深圳经历了从工业区经济到城市经济的快速演变，经历了从原特区内二元管理到全域法治化、规范化管理的特殊过程，城市更新成为节约集约利用土地、提高建筑质量、补充公共资源、补足城市建设短板、创造更大空间价值的重要手段和途径。

2004—2015年，深圳的城市更新主要解决土地资源有限下土地利用效益不高的问题。这一时期的城市更新以“效率优先”为导向，通过重构土地产权关系，引进市场力量，极大地推动了土地集约高效利用，“拆除重建”是推动这一过程的核心手段。例如：深业上城在改造前为赛格日立厂，是典型的深圳早期快

速工业化带来的产业空间，经过功能升级，形成集商业、娱乐、办公、公寓于一体，高低错落有致的“立体城市”，并通过商业天街、空间连廊衔接笔架山和莲花山，实现了公共利益、经济利益和城市风貌与品质的高度协调；大冲城市更新实施方案开创了“政府主导、市场化运作、村股份公司参与”的整体统筹、多方协同的工作机制，是整村规模化拆除重建的典型案列。这一时期的大规模城市更新有效缓解了空间资源压力，但也带来了一定的发展隐患，如空间品质下降、局部地区城市运行负荷过重、生态环境受损、城区文化脉络和历史记忆被弱化、城市多样性丧失、空间碎片化等。

从2016年起，面对更深层次挑战，深圳的城市更新从“效率优先”转向“深圳质量”，从产业转型、文化传承、民生共享、活力激发、安居保障、社会融合等方面提升城市的多元综合价值，以适应高质量发展的总体要求。在产业转型方面，金威啤酒厂开展市场化下“工业记忆留存”与“拆除重建”并举的复合更新，打造罗湖区展示工业文明的地标。在文化传承方面，南头古城通过重塑古城文化和空间脉络，实现古城重生、城中村蝶变、城村共生；沙井大街通过新村与古墟统筹更新，实现古村保护与新城的共生。在民生共享方面，通过制度规则，引导市场主体承担维护公共利益的社会责任，如南山区高新北区南华数字更新项目、罗湖区食品大厦城市更新项目、罗湖区东立片区更新项目、龙岗区雅宝工业区更新项目。在活力激发方面，通过微更新手法，将“消极”转为“积极”，将“邻避”转为“邻喜”，如笋岗火车站的“共建花园”和洪湖水水质净化厂的改造。在安居保障方面，水围村重点梳理特色价值元素，将综合整治和拆除重建并举，实现了城中村的有机更新与住房保障。在社会融合方面，平山

村采取“城村共生”策略，将城中村改造与城市发展深度整合，以多元功能塑造城中村特色价值，为周边提供更多元的活力空间，推动村、产、城全面发展。

在新时期，深圳将从“制度+”“技术+”“运维+”“生态+”“治理+”等方面持续进行有机更新探索，支持城市的高质量发展。

城市老旧小区改造的模式探索——共同缔造

李 郇（中山大学地理科学与规划学院教授、博士生导师，中山大学中国区域协调发展与乡村建设研究院院长，中国城市科学研究会城市更新专业委员会副主任委员）

租差是推动城市更新的重要激励，可构建不同更新模式下的地租曲线剩余模型（图2），包括以房地产商为主体的传统改造模式、微更新的分散自主改造模式、容量不增加情况下的小部分拆迁+居民自主联合改造模式。在城市老旧小区改造中，强调美好环境与幸福生活共同缔造，以居民为主体，通过构建党建引领下“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的组织体系，联结政府和居民，促成一致行动，发挥群众的积极性和创造性，推动自主联合改造。通过共同缔造引导居民的自主联合改造，以空间为载体，实现建设与治理相结合。以下以沈阳牡丹社区和广州草芳围地块为例展开探讨。

（1）沈阳牡丹社区老旧小区改造实践

牡丹社区是典型的单位制老旧小区，面临社区人口老龄化、缺少公共活动空间、硬件环境落后等问题。在通过共同缔造实现自主联合改造方面，通过成立区委缔造办公室，组建居民议事理事会，搭建居民议事平台，将党的领导和政府服务下沉到基层；通过参与式讨论，归纳出迫切需要解决的问题，形成发展共识；动员社会资源，多方筹资，发动村民共建家园；组建自治小组与楼栋互助

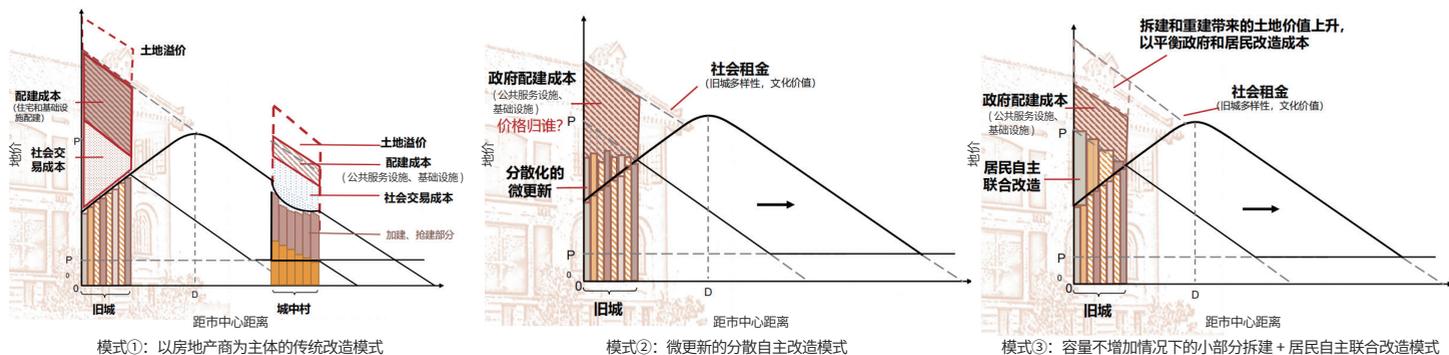


图2 不同更新模式下的地租曲线剩余模型

小组，共同制定社区文明公约，开展公共事务认捐、认养、认管；开展社区建设效果共评、房前屋后绿地评比、好人好事好邻里评比，激励居民参与；营造共享美好人居环境与和谐社区氛围，使居民的生活品质得以提升、生态环境得以改善、文化精神得以形成，法治保障逐渐巩固。

(2) 广州草芳围地块自主联合更新方案

草芳围地块位于广州海珠区滨江中路南侧，区位条件优越，但房屋质量差、面积小，缺乏公共绿地与公共服务设施。主要采用微改造和自主联合改造的模式，在选定更新启动区后，基于调查情况提出改造思路，并明确出资与建设程序。经过两次微改造，居民的居住条件得到改善，公共空间得到升级。

文化场景构建——汉口历史风貌区的城市更新实践与思考

黄 煊（教授级高级规划师，武汉市规划研究院副院长）

人民建造城市，城市也塑造人，两者密不可分，城市规划必须以人为本，要综合考虑不同人群的需求和目标，创造更多元、更包容、更宜居的生活工作空间。其中重视历史文化，尽力保留城市的共同记忆，是目前城市更新的重中之重。

城市更新为什么要关注文化？地方传统文化能给人们带来认同感、归属感，而新生文化所创造的社会价值对于提升历史街区的空间品质、满足人们深层次精神需求起到重要作用。在城市更新过程中，要将文化“融化在血液中，落实在行动上”。

我国城市更新的内涵经历了从“空间”到“人”、从“物质”到“文化”的转变，当前已进入以“人”为中心的空间场景时代。基于上海彭三小区、南京石榴新村、北京劲松小区、重庆红育坡4个各有特色的城市更新项目经验，武汉的城市更新可以借鉴“文化场景理念赋能历史文化街区”的相关概念：①地方营造。区别于“地方”与“空间”，场所营造强调透过环境寻回地方精神，构建人与环境、人与人的关系，将生活的空间变为产生情感和依恋的“地方”。②场景理论。后工业时代以消费为标志，城市研究从“空间”转向“消费者”，开始探讨空间品质如何塑造社会生活，文化场景理论作为其中的重要部分，强调通过设施组合，赋予城市生活意义、体验与情感的共鸣。③人的尺度。丹麦建筑师扬·盖尔 (Jan Gehl) 提出“城市为人而造”的人本主义，强调空间中人的感知与行为，主张回归中世纪“宜人”的城市尺度，遵循“生活、空间、建筑”

的城市设计序列。

汉口历史风貌区是武汉近代城市发展的活化石，包括江汉繁华片、同兴漫享片、三德创业片、长春汉韵片、清芬潮流片、青岛文荟片、兰陵博览片、三阳设计片8个片区。城市更新融入文化场景理念，营造3个文化场景，将历史文化街区打造成为充满历史记忆的属于人的空间。①中山大道街区复兴规划：基于“生活因街道更美好”的理念，通过路权的重新分配，变车行优先为步行友好，呼应了“城市为人而造”的思想；对市民步行难的痛点进行研判，打造连续的步行环境，变交通干道为文化旅游街道。改造后的中山大道街区拥有了“街头有园，街旁有荫，四季有绿，三季有花”的场景。②兰陵博览片规划：依托“T”字形主题街巷，通过重新组织步行系统和车行系统，打造慢生活街区。③青岛文荟片规划：采用缝合和织补的策略，将零碎、分散的场地空间打造成为以历史遗存为标志、整体风貌相协调的城市历史景观区；在长江隧道开挖后，为了修复工程创面，重塑场所精神，基于文化生态理念，通过空间尺度的转换、步行景观体系的构建，缝合被割裂的空间形态；打破围墙，塑造核心广场，植入功能，打造文化创意产业园区，恢复人们对传统历史街区的认同感。

文化+科技：重庆现代社区建设的两翼

黄瓴(重庆大学建筑城规学院教授、博士生导师,中国城市规划学会城市更新分会副主任委员,民政部第三届全国基层政权建设和社区治理专家委员会委员)

在高质量发展目标下,文化力作为城市更新的重要动力已成为共识。作为社会细胞的社区日益被关注,但随着快速推进的城市更新行动,社区常常出现“表象营造”的情况,且有整体价值和内在深层结构的文化意义与精神逐渐消失之势,社区空间的文化价值并未得到充分识别与更好的保护传承。因此,在社区建设中必须全面纳入文化考量。同时,在文化时代,还需要把握好文化势能和科技动能的天平,以文化与科技护航社区可持续发展。

重庆山水社区是自然天成的人居聚落,社区与山水存在“依山望水、近山望水、望山滨水、远山远水”的关系。在过去快速城镇化过程中,山水社区营造存在重亮点轻整体、重历史轻当下、重文章轻文理、重差异轻关联、重指标轻具象等问题,背后反映的是在地文化的整体性价值、当下生活的日常性价值、公共生活的多样性价值、社区的城乡关联性价值、社区隐匿的人文性价值等价值的取向问题。因此,需要对社区空间的文化价值、社区建设的文化目标、社区发展的规划途径进行重新反思,并思考如何以文化的力量和科技的力量赋能现代山水社区建设。见图3。

根据城市空间文化结构理论、“资产为基”的社区发展理论、场景理论、同一健康理念/战略等相关理论,可以提出城市(社区)空间的文化价值思想(“五观”),包括城市空间文化阶梯观、城市空间文化积淀观、城市空间文化生态观、城市空间文化兼容观、城市空间文化价值观(资产观)。在此基础上,应建构城

市(社区)空间文化目标体系。同时,应将智慧城市整体技术、BIM建造技术、社区物联感知技术、社区智慧物业整合技术、社区CIM信息模型规划技术等介入城市更新过程,以科技赋能未来山水社区建设。

翠云片区位于重庆两江新区核心地带,串联多处重要节点,同时具有重要的历史文化遗存,链接古今人文记忆。规划遵循山地特征,以10分钟生活圈拟定社区家园数量,以20分钟生活圈拟定片区商业数量,以多个社区家园串联片区交通、生态、文化等公共要素,最终形成社区家园体系。此外,规划构建“1个智能中枢+2个智慧平台+多种智能化创新应用”的智慧城市框架,打造社区家园App,并打造多功城军事展示馆,以科技赋能文化展示。

七星岗街道作为重庆母城的重要组成部分,拥有丰富的历史文化资源,但当前面临空间文化结构式微、人居环境品质欠佳、社区人文活力欠缺3大核心问题。规划将七星岗街道作为整合区域人文资源的活力中枢,梳理“2+4+N+9”的空间文化结构,打造开放的文化线路步行体系,通过补底线、塑场景及设置社区空间文化线路等实现空间提质,并通过科技赋能文化展示、文化事件策划等激活文化,强化文化影响力。

上海城市更新实践探讨

罗钡(教授级高级规划师,华建集团上海现代建筑规划设计研究院有限公司总规划师)

上海不断进行着城市更新,在不同的城市发展阶段,城市更新的任务也不尽相同。上海已逐步建立城市更新体系框架,以下选取3个代表性案例展开探讨。

(1) 静安区张园地区更新规划

张园是上海现存石库门建筑中规模最大、保留最完整的代表,是上海中心城区珍贵的文化瑰宝。由于位于静安区南京西路历史文化风貌区核心范围内,

在风貌保护的视角下,其更新规划面临成片保护的问题。同时,从空间格局来看,张园地区的成片保护范围不仅仅指街坊本身,其西侧和南侧的历史建筑也应纳入保护范围。更新规划聚焦区域核心形象塑造、历史特色提升、公共空间营造、规划设计与实施应对等方面。首先,优先历史保护,强化历史文化价值的挖掘与传承,延续核心区域的整体风貌;其次,确保公共要素,增加开放空间与完善公共服务设施,提升整体空间品质;再次,激发地区活力,完善提升地区功能与加强慢行系统营建,打造开放、舒适的步行历史文化街区;最后,保障实施衔接,探索分类指引的保护更新,强调刚性管控、弹性预留与动态优化并重。为了更好地推动更新,在后期对规划进行了适当调整,如新增肌理保护范围、分类保护历史建筑、优化公共空间总体布局、鼓励地下空间整体协同开发、强调多团队协作等。

(2) 长宁区上生所地区更新规划

上生所所在街坊内共计有12处20世纪50年代前的历史建筑,这些历史建筑具有一定的保留价值。从风貌、空间、功能、管控4个方面提出更新规划策略:通过多策保护,传承历史文脉;通过新旧对话,强化场所特色;通过功能复合,形成活力中心;通过精细管控、要素协同,实现多方共赢。

(3) 橙色盒子——普陀区“蓝网·绿脉·橙圈”三色联动·品质倍增计划

“橙色盒子”为社区更新引申出来的概念,是指为生活服务的公共建筑。对于20世纪80年代之后大规模建设的住宅,由于年代久远,配套设施不足,更新需求同样迫切。但在更新中挖掘出来的空间是五花八门的,因此提出“橙色盒子”的概念,以容纳居民需要的功能。橙色盒子——普陀区“蓝网·绿脉·橙圈”三色联动·品质倍增计划从公共平台、空

间供给与机制建构3个层面落实要求：首先，以全年龄段社区人群多层次需求为导向，完善“十全”基础保障类设施和“十全”品质提升类设施，提供“十全十美”的社区公共服务；其次，在配全公共服务设施的同时，塑造特色及有精神共鸣的社区场所，营造立体、联结、精致的公共环境与灵性、感动、共鸣的场所氛围；最后，建立更弹性与动态的规划管控与运营机制，实现远近结合、全生命周期的社区生活圈规划，并以更多元参与的动态协作平台为抓手，提升生活圈的实施效率。最终，该计划提出全面型、都市型、生活型、驿站4种盒集类型，并形成“4+6+21”的悦享盒集布局(图4)。

企业参与城市更新的实践与探索

税常峰 (教授级高级工程师, 中交城市规划研究院有限公司总经理)

随着城镇化率的持续提高, 城市发展从“增量投资”加速迈向“存量运营”。在快速城镇化过程中, 中国基建、城市基建增量投资支出仍然占比较高, 但参考发达国家的经验, 存量运营支出会随着城镇化的发展而快速上升。进入“存量运营”时代, 城市更新的理念和实践不断演进, 内涵将更丰富。从国家宏观

环境、政府发展需求、企业持续发展来看, 城市运营及商业模式是新发展格局下城市更新业务的关键内核, 是城市高质量发展的核心动能。在此背景下, 中交城市规划研究院有限公司将围绕“大城市”“大交通”“江河湖海”的优势领域, 采用“投建营”一体化模式, 从城市高质量发展、城镇化品质提升、生态环境改善3大板块开展城市更新实践。以下选取全域型城市更新、交通引领的城市更新和流域治理引领的城市更新3类案例展开探讨。

(1) 全域型城市更新案例——北京石景山西部地区城市更新项目

规划采用“政府统筹、整体合作、统一思路、分类实施”的总体思路, 打造京西高品质山水生活宜居区、首都城市复兴新业态探索区和西山永定河文化带建设先行区。从城市片区的空间结构调整、产业结构升级、土地资源整理、生态环境提升、区域功能重塑等方面创新全域型城市更新模式。以政府、市场和居民的需求为导向, 将运营理念前置, 发挥平台统筹作用, 通过全资源扫描进行系统谋划, 实现“以运营的思想规划城市, 以运营的元素建设城市, 以运营的方式管理城市”。通过资源盘点, 识

别具备经营条件的标的, 策划落地产业、商业、文化、旅游等多元化运营项目。

(2) 交通引领的城市更新案例——深圳107国道宝安段市政化改造综合研究

规划采用全面禁限货、设置公交专用道等措施, 改变“高通过、低转换”过境交通状况, 加强与周边道路的交通联系, 完善沿线区域的服务功能, 提升沿线景观与城市整体环境。通过综合改造, 促进交通与城市融合, 支撑“宝安107时尚商务带”高质量发展。提出城市功能、道路、轨道、管廊统筹实施的“四位一体”创新性理念, 将单一交通廊道打造成为综合城市发展带, 支撑湾区东岸科创走廊发展。

(3) 流域治理引领的城市更新案例——武汉巡司河流域综合治理研究

规划采用“治水为先, 水城同治”的更新思路(图5), 通过流域环境提升促进老城区复兴, 以“文化让空间更具魅力”为主线, 构筑片区空间结构, 整体形成“一带两轴、两心三段”的更新结构。采用投资主体一体化模式, 即以EOD模式带动流域治理和城市更新的发展一体化。通过规划引领(1个总体方案)、专项深入(10个专题方案), 构建水城同治的技术蓝图。

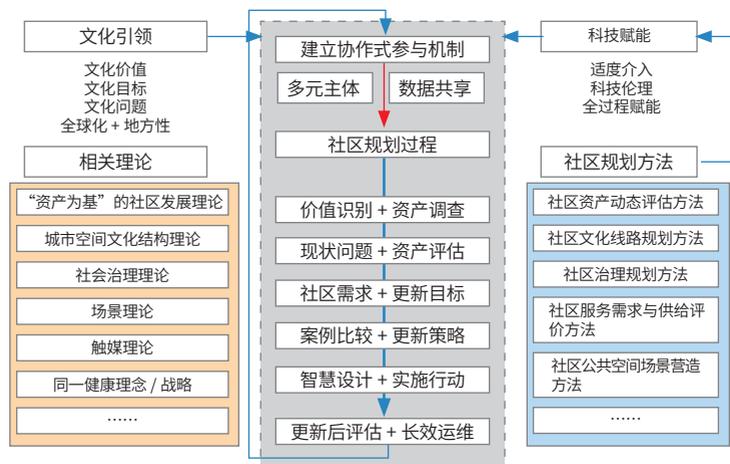


图3 未来山水社区建设的规划路径

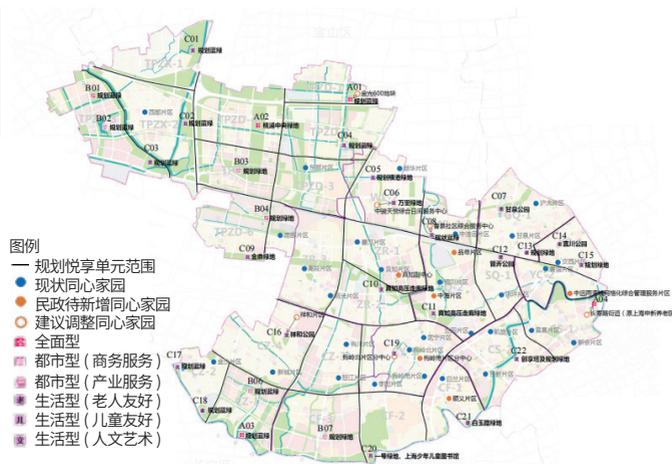


图4 悦享盒集布局

振兴之城·万象更新——沈阳老工业基地城市更新探索与实践

张建军 (教授级高级工程师, 沈阳市规划设计研究院有限公司副总经理)

沈阳作为全国老工业基地的典型城市, 其城市更新经历了4个阶段: ①城市更新1.0(20世纪50年代至70年代末), 是以满足生产为主的更新; ②城市更新2.0(20世纪70年代末至90年代末), 是满足生活刚需的更新; ③城市更新3.0(20世纪90年代末至2020年), 是关注功能疏解的更新; ④城市更新4.0(2020年以来), 是关注综合品质的更新。

进入城市更新4.0时代, 沈阳老工业基地城市更新急需解决5个维度的问题: ①社会民生维度, 老旧小区数量大, 社区空间环境品质亟待提升; ②产业活力维度, 低效闲置空间规模大, 产业集群效应不明显; ③人文魅力维度, 快速建设对既有风貌造成影响, 文化底蕴彰显不足; ④绿色生态维度, 蓝绿体系结构不完整, 便民绿地数量少, 品质欠佳; ⑤韧性智慧维度, 安全隐患不容忽视, 新型基础设施建设亟待加强。

面对老工业基地城市更新的困境, 沈阳积极探索城市更新的“沈阳模式”: 一是划定3类更新片区, 即重点更新片区、一般更新片区、储备更新片区。二是明确3类更新方式, 即以“留”为主的小微更新、以“改”为主的综合改造、以“建”为主的拆旧建新, 推进从“拆改留”到“留改拆”的观念转变, 严控拆建比、拆除比等核心指标。三是以城市体检和民意调研为基础, 构建“1个目标+5大行动+3种方式+5类保障”的更新技术框架(图6), 重点回答“哪里更新、更新什么、怎样实施”3大问题, 量身定做城市更新的顶层设计和行动计划。四是实施5大行动, 包括社会民生保障行动、产业经济振兴行动、人文魅力彰显行动、绿色生态优化行动、韧性智慧支撑行动。

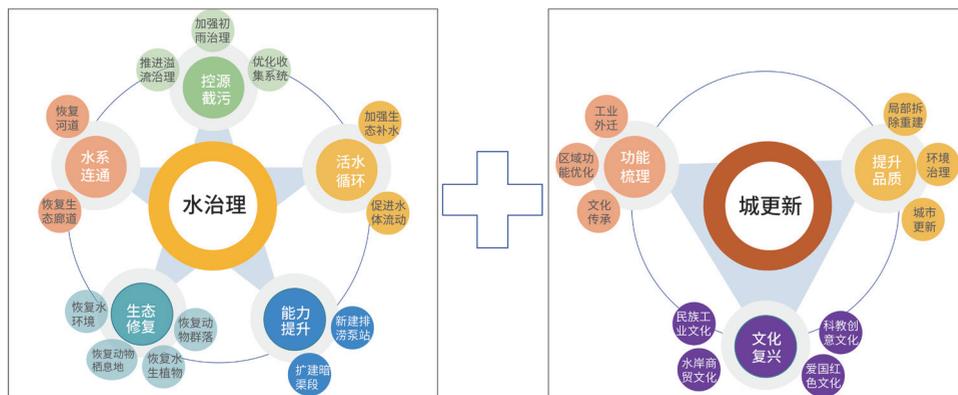


图5 “治水为先, 水城同治”的更新思路

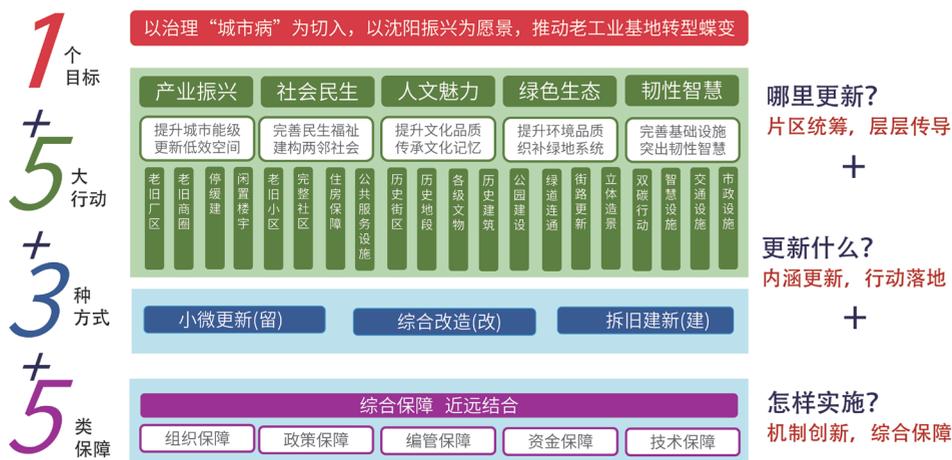


图6 “1个目标+5大行动+3种方式+5类保障”的更新技术框架

五是完善政策机制, 构建“1+4+N”的政策体系, 包括1个条例、4类政策包、N个技术标准操作指引。

在规划引领下, 沈阳开展了6类城市更新实践探索: ①“两邻理念”下的城市更新; ②运营理念下的城市更新; ③价值与设计导向下的城市更新; ④制度创新视角下的城市更新; ⑤智慧韧性绿色低碳视角下的城市更新; ⑥体检评估视角下的城市更新。

此时此地——几个城市更新项目的实践和感悟

钱源 (万科集团城市研究院院长)

广州永庆坊是广州微改造的首个试点项目, 规划在保留岭南特色风貌的旧建筑同时, 引入文旅商业、众创办公、

创意产业, 吸引了本地居民、外来人口来此居住、创业、经商, 也让市民、游客可来此逛街听曲、赏玩民国建筑、欣赏先锋话剧, 或者到粤剧博物馆、李小龙祖居感受传统文化的魅力。

福州烟台山被誉为“万国建筑博览会”, 承载着中西交融的多元建筑文化资源与福州对外交流鼎盛的历史记忆, 蕴含着“开放多元、开启新风”的城市精神。烟台山城市更新项目经历10年, 几经波折, 最终实现“仓前九里, 乡愁再现”。

成都猛追湾在城市更新中将靠近府南河一侧的车行系统取消, 变成纯步行系统, 并打造复合场景。在更新主体方面, 商家持续参与更新。

深圳南头古城位于南山区优势地段,

北邻中山公园，南接深南大道，西邻南山汽车站，东接南山大道，临近各等级交通线路及轨道线路，拥有南山区优越的生态、文化、教育、产业、科技、金融与公共配套资源。从明代的军事重镇到明清县治所在，经过新建、重修、增建，至清朝中期大体定型，初具古城形态。在漫长的历史进化中，四周城墙呈不规则长方形，城墙开有东、南、西、北4座城门，城外有护城河，但如今仅剩南城门与东城门。改造前，南头古城人口密度高，人均居住面积低，采取历史挖掘、城中村空间提升和产业植入3种改造手段，在重塑古城历史文化身份的同时，为古城引入多元文化。基于南头古城的原生状态和真实氛围，通过“做减法、注活力、溯历史、展未来”的更新方法，连接了社区邻里，营造了一个自由、共创的空间，让每个角落“都有故事”。

城市更新的维度——武汉市城市更新实践与思考

黄宁（教授级高级规划师，武汉设计咨询集团有限公司常务副总经理）

武汉的城市更新经历了“危旧改造—城中村、棚改和‘三旧’改造—存量提升、有机更新”3个阶段，现阶段城市更新的总体思路是“成片推进，单元更新”，未来3—5年，武汉中心城区范围将划定33片更新单元，推动片区城市更新。在此基础上，武汉制定了4个方面的城市更新行动：①规划引领，高质量谋划；②设计指引，明确实施路径；③政策支持，保障实施；④模式创新，加快实施。

武汉CBD未来社区为武汉首批推进实施的11个更新单元之一，该片区功能混杂、公共服务短板较多、人口密度较高，为典型的城市更新片区。该片区城市更新规划编制之初建立了以问题为导向的思维导图（图7），从“资源整理和评估（城市体检）—需求（问题导向）—供给（目标对

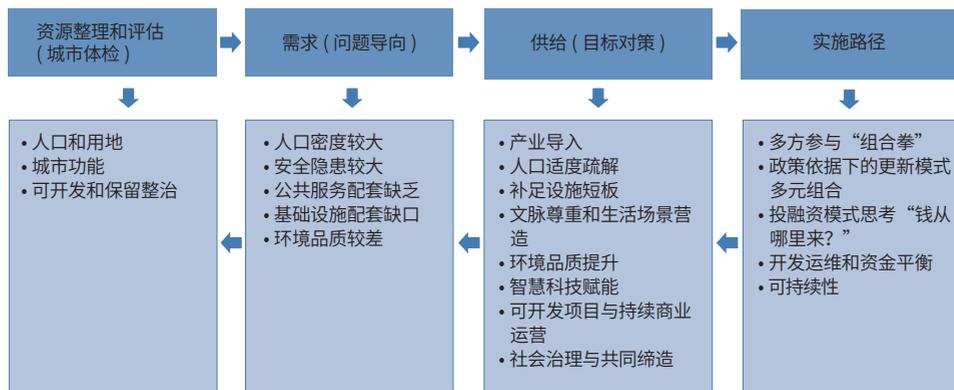


图7 以问题为导向的思维导图

策)—实施路径”4个方面形成闭环，以回答需求与供给的问题。规划通过全方位资源评估和体检，科学识别潜力空间，有序引导片区更新项目有效聚合。在规划策略方面，首先进行产业导入，提升功能优化空间，包括重塑区级产业结构，以数字经济为引领，培育数字文创全产业链；植入9大数字文创空间，盘活楼宇经济；打造集美食、娱乐、生活、创业等于一体的CBD后街，留住片区烟火气。其次，补齐功能短板，满足社会生活需求。构建了“1+1+4”的生活圈体系，包括全龄无忧的未来教育与健康体系、多元包容的居住生活体系、“4+N”社区文化空间体系。再次，以科技和生态赋能，构建一套智慧互联的基础设施体系，打造一个绿色韧性的海绵低碳社区。最后，通过规划编制阶段多方协同、明确全生命周期更新模式、优化和降低制度成本，实现建设模式与资金平衡。

从武汉城市更新发展阶段和目前正在进行的城市更新探索来看，城市更新是具有阶段性的，并且这些阶段是可以与马斯洛“需求金字塔”理论对应起来的。武汉的城市更新经历了从初级到高级、从基本生存到物质需求再到更高的精神需求这一过程，随着城市更新的内生动力和对象发生变化，需要从多维度对规划和实施进行思考，包括设计维度、

社会学维度、经济学维度、时间维度等，充分考虑空间功能品质、历史尊重和场景营造、社会治理、科技赋能、投融资模式、财务与制度成本等方面的内容。同时，城市更新需要自上而下的规划统筹引导和自下而上的实施操作路径保障，只有规划引领、政策支撑、多方协同，充分发挥各方优势和作用，才能有效推动城市更新。基于此，提出4个方面的思考：①要建立由国土空间规划、专项规划、单元规划、实施规划构成的完善的规划体系；②针对在腾退和改造项目中遇到的政策瓶颈，要建立完善的政策体系；③要提高政府在城市更新工作中的参与度，使其与实施主体形成协同联动；④要充分发挥市场对资源的配置作用，建立能吸引社会资本的商业模式，在可接受时间周期内实现资金回笼。

此次论坛从不同视角、不同维度就“城市更新助力高质量城市规划建设”进行了理论与实践层面的深入探讨、交流，为总结成功经验、促进学术交流搭建了学术平台，希望引发学界、业界更全面、更活跃的思考，为更好地实施城市更新行动和实现城市高质量发展助力。