

超特大城市更新专项规划编制的 “五维”技术体系研究

——以北京为例

高 超，陈思伽，王崇烈

【摘 要】根据对超特大城市的更新现状分析，从市级城市更新专项规划编制视角总结了规划编制面临的挑战，即空间资源复杂性、更新诉求复杂性与制度设计复杂性。从空间维度、组织维度、方法维度、动力维度与实施维度 5 个维度阐述了城市更新专项规划编制的思维变革，并搭建了超特大城市更新专项规划的“五维”技术体系。同时，将该“五维”技术体系引入北京城市更新专项规划的编制实践，探讨了城市更新专项规划的工作目标与定位、技术框架与要点、部门协同与规划实施等的内在逻辑与技术体系方案，归纳总结了在资源评估、政策创新、更新方法与平台搭建等方面可借鉴、可推广的工作方法。

【关键词】城市更新；专项规划；方法；超特大城市；北京

【文章编号】1006-0022(2024)02-0017-07 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

【引文格式】高超，陈思伽，王崇烈. 超特大城市更新专项规划编制的“五维”技术体系研究：以北京为例[J]. 规划师，2024(2): 17-23.

A Study on the "Five-dimensional" Technical System for the Compilation of Urban Renewal Special Planning of Mega-city: Taking Beijing as an Example/GAO Chao, CHEN Sijia, WANG Chonglie

【Abstract】 The challenges of mega-city urban renewal special planning compilation are concluded based on the analysis of practical complexity in spatial resource, renewal appeals, and institutional design. The conceptual change in five dimensions of space, organization, method, driving force, and implementation of urban renewal special planning compilation are explained, and a "five-dimensional" technical system is established for mega-city urban renewal special planning compilation. In the urban renewal special planning compilation practice of Beijing, the technical system is introduced to discuss the objective and orientation, technical framework and key points, departmental coordination and planning implementation etc. The approaches in resource evaluation, policy innovation, renewal method, and platform construction are concluded for more application.

【Keywords】 urban renewal; special planning; method; mega-city; Beijing

0 引 言

国土空间规划体系致力于科学高效地管理一定空间范围内的各类要素，为城市更新理念融入规划提供了契机和平台^[1]。新时期，城市更新专项规划成为应对存量时期发展转型的一种新型专类规划，是落实总体规划、支撑详细规划和行动计划编制的区域性、系统性、综

合性技术文件，能全面指导存量地区的资源要素配置与高质量发展。在我国城市更新专项规划的编制和研究中，已有学者对城市更新规划的内涵、程序和工具进行了分析，提出了城市更新专项规划融入国土空间体系的方法^[2]，认为设立并编制存量空间更新专项规划，扩大编制口径、革新技术方法对于适应新时期规划变革与发展转型具有重要意义^[3]。本文对北京城市更新

【基金项目】北京市“十四五”市级重点专项规划项目

【作者简介】高 超，高级工程师，北京市城市规划设计研究院城市更新规划所主任工程师。

陈思伽，工程师，现任职于北京市城市规划设计研究院城市更新规划所。

王崇烈，正高级工程师，北京市城市规划设计研究院城市更新规划所所长。

专项规划的编制方法路径和制度建设进行了探讨,希望能为编制新时期超特大城市更新专项规划提供可参考的经验。

1 超特大城市城市更新工作的复杂性

1.1 空间资源复杂性:存量空间资源总量大、类型多

从超特大城市空间资源的特点来看,作为最高等级的中心城市和人口经济密集地区,其存量空间资源总量大、类型多,且多中心、圈层化的空间结构导致城市不同区域的发展阶段和诉求差异性较大^[4]。以北京为例,根据2019年地理国情普查的地上建筑统计数据,全市现状建筑规模约为17.46亿m²(共492万栋),其中大部分为保留更新建筑(面积约为14.63亿m²)。进一步聚焦集中建设区内的城镇保留用地与更新用地,排除土地一级开发与以拆除重建为主的区域;排除规划道路、对外交通用地、水域等用地类型,可以得出全市存量更新用地面积约为801km²,存量更新用地地上建筑规模约为10.65亿m²。

存量空间资源涉及居住、产业、公共空间、三大设施等多种用地类型,对于城市更新的对象认定也在不断变化。以北京为例,其城市更新的工作对象早期为“五老”,即老旧小区、老旧厂房、老旧商圈、老旧楼宇和老旧平房。随着《北京市城市更新行动计划(2021—2025年)》的发布,城市更新对象拓展为“6+4”,即6种更新类型(首都功能核心区平房/院落、老旧小区、危旧楼房和简易楼、老旧楼宇与传统商圈、低效产业园区和老旧厂房、城镇棚户区),4类更新模式(以街区为单元统筹城市更新、以轨道交通站城融合方式推进城市更新、以重点项目建设带动城市更新、有序推进单项更新改造项目)。在近期的城市更新实践中,公共空间更新成为社会公众关注的重点。另外,市政基础设施是涉及城市安全和

韧性的重要事项,建设年代较早的管线的安全状况不容乐观,也应纳入城市更新范畴。《北京市城市更新条例》将城市更新对象划分为居住类、产业类、公共设施类、公共空间类和区域综合性更新对象,涉及首都功能核心区平房/院落、老旧小区、危旧楼房和简易楼、老旧楼宇与传统商圈、公共服务设施、消极公共空间等12种空间类别。

1.2 更新诉求复杂性:历史遗留问题解决难、多元主体诉求统一难

超特大城市的既有建筑和既有片区涉及巨量与多元的产权主体、使用主体、管理主体,隐含着复杂的历史遗留问题与更新诉求。一方面,城市更新项目普遍存在的产权主体多样、权属关系不清,主体灭失、登记手续不全、房地主体不统一等历史遗留问题,常常在城市更新项目谋划启动阶段集中暴露,协调解决难度大。例如,五塔寺地区改造项目由于存在土地权属不清、证照缺失等问题,项目主体难确定,影响后续的手续办理工作。另一方面,项目实施常因各主体利益需求、导向要求的不同,在权益确定、权益分配、权益实现等核心环节陷入多维博弈、利益分配等困境之中^[5]。例如,北京的长辛店更新改造项目涉及房管部门、文旅部门与市场化机构等多个实施主体,项目周期长,主体诉求多且意愿难以统一,增加了项目实施难度。

1.3 制度设计复杂性:政策机制的系统性、适配性不足

面对多样化的城市更新项目需求,原有的服务于新建项目的审批制度与城市更新项目的适配性不足,存在路径不清、部门要求互为前置等问题。一是超特大城市更新项目往往涉及中央、军队、市、区等不同的产权主体,对应的管理部门与管理体制差异较大,资金来源、审批制度与实施流程各成体系。二是不同存量资源对应的管理部门不同,也存在管

理部门职责不清晰、管理界面不明确等挑战。三是现有审批流程对更新项目缺乏引导,当更新方案与既有规划条件不符时,是否需要履行规划变更手续,抑或是在不变更规划条件的基础上履行相应程序等都不明确。同时,由于城市更新项目的长周期、重运营、微改造等特点,项目立项、规划审批、施工建设、后期监管等环节适配不足,更新项目立项难、接件难、审批难、验收难等问题突出,且现有政策体系对手续补全、土地价款补缴等方面缺乏细则,日照、消防、绿地、人防等专业标准规范对更新项目的兼容不足。四是从总体规划层面到详细规划层面服务更新的技术体系尚未建立,对于更新资源识别、更新片区划定、需求要求统筹、资源要素配置、政策路径支持、实施任务统筹等方面缺乏技术支撑。

2 超特大城市城市更新专项规划编制的5个维度与技术体系框架

超特大城市巨量的存量空间资源、多元的更新诉求、复杂的制度设计等现实挑战对城市更新专项规划的编制提出了更高要求,亟须在技术方法、实施机制等方面推动超特大城市更新专项规划编制的思维变革。在空间上,应对存量资源的复杂性与动态更迭,结合更新要求,更加重视对存量资源的辨析,科学确定更新对象;在组织上,应对更新诉求的复杂性,更加突出目标导向与价值导向的耦合,在落实总体规划的基础上,汇集、梳理与回应主体和公众的合理更新诉求;在方法上,应对更新技术体系不健全、技术工具缺失等问题,更加强调对既有规划技术体系的创新,制定推进更新项目落地的规划技术导则;在动力上,针对更新预期不明朗、链条长与堵点多等问题,更加突出问题导向,搭建城市更新政策体系,引导出台一系列“小切口”改革政策;在实施上,应对体制机制不完善、主体统筹能力弱等问

题,更加强调项目化推进工作思路,逐步完善服务更新项目落地的统筹机制,培育服务更新的统筹主体与实施主体。

基于此,本文从空间维度、组织维度、方法维度、动力维度和实施维度等5个维度着手,探索建立适配超特大城市更新要求的市级城市更新专项规划“**五维**”技术体系(图1)。在目标上,更好地统筹城市更新中“政府与市场、规划与实施、政策与保障、历史与未来”等规划要求;在体系上,向上落实传导国土空间总体规划要求,向下指导国土空间详细规划编制,横向对接城市更新行动计划的制定等,进而更好地支撑城市更新行动与国土空间规划体系、社会经济发展规划的耦合,为制定城市更新系统化解方案奠定坚实的基础。

2.1 空间维度:构建“资源识别—空间引导—更新评估”的资源分析方法

2.1.1 辨析存量资源,识别分类更新对象

从目前的研究进展来看,对于存量更新资源如何定义以及包含哪些内容,在规划领域尚无统一的界定,因此如何梳理出科学合理的城市更新资源本底是城市更新专项规划编制面临的一大挑战。在市级城市更新专项规划编制阶段,应按照全域全要素的管控引导要求,梳理出兼顾延续性、系统性和动态性的城市更新类型,对于厘清工作边界、明确实施策略,分区域、分类型、科学化、精细化地开展工作 and 推进规划实施具有重要的作用。更新对象的分类需要重点关注3个方面的内容:一是分类的延续性,充分吸收借鉴以往城市更新工作的分类原则和标准,在相关法律法规和政策文件提出的分类标准的基础上进行优化拓展,避免多口径的分类方式带来后续管理、实施的混乱;二是分类的系统性,当前城市更新的内涵日益丰富,外延不断扩展,关键是要厘清更新对象在空间、权责

和目标上的边界,结合更新对象的空间形态、功能特征、更新重点和实施模式等情况对更新对象进行系统化分类;三是分类的动态性,以更广阔的视野认知存量资源,与国土空间规划城市体检评估、城市更新体检评估等工作充分衔接,结合不同的更新对象综合考虑基本的物质空间改善和社会经济等更深层次的需求,不断调整、扩充更新对象。

2.1.2 定期动态评估,多维度评估识别潜在对象

总结既有的关于存量空间资源的相关研究发现,常用的识别方法有遥感和地理信息系统方法^[6]、机器学习和深度学习方法^[7]、互联网开放数据方法^[8]、多尺度分析方法^[9]等。对于超特大城市存量空间资源的分类或识别来说,仅按照建筑、土地、交通、公共服务等单一空间类型或从空间、社会、经济等单一视角对空间资源进行分类评估难以适应超特大城市空间特征或难以符合预期的更新目标,需要利用历史、地理、社会、经济等多源时空数据,

从宏观—中观—微观尺度、物质—社会—精神维度、强度—效益—环境潜力等多元视角,综合研判识别存量空间资源^[10-11]。

有效识别各类存量更新资源规模、分布,研判现状问题与短板,挖掘各类资源的开发潜力与内在联系,梳理土地利用模式,形成存量更新资源“一张图”对于科学规划和实施城市更新项目、实现城市资源的“高价值”转化至关重要。城市更新资源的识别路径需要关注两个层面的内容。一是目标导向和问题导向相结合,一方面要明确宏观价值导向,并将宏观目标分解为具体任务,确保目标具体、可操作、可量化;另一方面要明确风险、问题和挑战,对影响城市的关键问题进行优先级排序,着重关注与这些问题联系密切的城市空间资源。二是从街区—片区—地块不同空间维度识别更新资源,利用地理信息系统、社会调查、传感器技术等手段收集土地利用、人口统计、交通流量、环境指标、基础设施状况等数据,综合利用国土调查、国土



图1 城市更新专项规划“五维”技术体系框架图

空间规划、城市体检评估等方面的成果，建立建筑单体精度的城市更新资源台账，并构建“资源识别—空间引导—更新评估”的全流程城市更新资源引导体系。

2.2 组织维度：构建“自上而下+自下而上”的更新协同机制

2.2.1 加强政府引导，鼓励市场参与

城市更新对象是丰富多元的，涉及经济、民生、生态、文化、治理等多项内容，需要政府、市场、社会、居民等不同主体积极参与，为城市更新建立适配的组织模式。城市更新专项规划应协同政府、市场、公众等各方力量构建城市更新组织体系，强化政府引领和市场主体的工作思路，对有序推进城市更新工作具有重要意义。主要措施包括以下两点：一是发挥政府的引领和带动作用，在保障民生安全底线的基础上，提升存量空间价值，并以点带面，统筹推动存量空间成片更新。同时，建立市级统筹调度机制，制定专项任务和年度目标，保证提出的任务有计划、任务实施过程可监测、任务实施结果能考核。二是发挥市场对资源配置的决定性作用，依托政府投资撬动社会资本参与城市更新，鼓励市场主体通过自有资产盘活、重资产收购、轻资产运营、更新资本引入等多种渠道开展城市更新，激活存量资产的经济价值。

2.2.2 注重多元协商，构建共治格局

城市更新不同于新建，不是简单“抹桌子”式把原有产权人“清空”，而是面对更复杂的现状条件和更多元的主体诉求，建立优势互补、合作共赢的协商机制，构建多方共商共建整体格局，建立多元互动的“合作”框架与全方位、全过程的管理机制，政府、市场、社会通过协商确定各自的收益分配以实现利益平衡，保障在庞杂的工作内容中形成清晰的工作推进计划、高效的沟通平台和强力的决策机制。因此，城市更新专项规划的编制应提出合

理的治理机制与协商平台的构建方案，完善公众参与机制，汇集、辨析、回应更新诉求，增强治理能力^[12]。见图2。

2.3 方法维度：构建“市级—区级—项目级”更新技术体系

2.3.1 平顺规划缝隙，构建城市更新专项规划技术体系

建立多层次城市更新规划体系已成为国内城市更新规划研究的共识。综合来看，市级层面的城市更新专项规划应成为指导全市城市更新工作的统领性文件。一方面要使全市各方在城市更新价值观和更新导向方面形成共识；另一方面要描绘更新愿景，明确实施路径，制定实施计划等，落实城市总体规划要求，指导详细规划编制，并与社会经济发展规划和城市更新行动计划深入互动。在此基础上，将超特大城市更新工作实际与国土空间规划、社会经济发展规划、城市更新行动计划等工作特点相匹配，逐步构建“市级—区级—项目级”的城市更新规划技术体系^[13]，在不同层级上实现对规划、设计、资金、运营等更新方案的多维统筹。

2.3.2 明晰编制重点，将更新要求融入国土空间详细规划

城市更新专项规划的工作目标是引导多元主体与公共利益的诉求统筹。在规划方法上，要强化规划编制的互动性、陪伴性、持续性，聚焦安全底线与价值提升，加强片区体检和评估，精准识别

更新对象；聚焦主体与空间的联动，加强诉求统合，倾听主体、公众与市场的合理需求。在规划内容上，算好主体账、历史账、规划账、资金账与时间账，明确资源清单、主体清单、需求清单、问题清单、任务清单。此外，加强城市更新专项规划技术体系与法定规划体系的协调、融合，特别是将更新规划的成果融入相应的国土空间详细规划，构建以更新规划为牵引、依托国土空间详细规划推进项目实施的工作路径。

2.4 动力维度：构建覆盖更新全生命周期的政策体系

2.4.1 服务全生命周期，引导更新审批路径建构

建立透明、公开的覆盖城市更新全生命周期的审批管理流程与路径是稳定市场预期、吸引企业主动参与城市更新项目的关键举措。城市更新专项规划的编制应坚持问题导向，面对更新预期不明朗、更新路径堵点多等困境，加强对更新情景的适配路径分析，明确不同区域、不同类型的城市更新实施路径，从项目入库、方案编制、打包立项、证照办理、履约监管等项目全生命周期视角，明确优化审批流程及验收标准的规划要求，以推进上下游部门协同机制的完善。

2.4.2 创新政策工具，明确政策体系建构方案

城市更新工作面临着许多政策上的

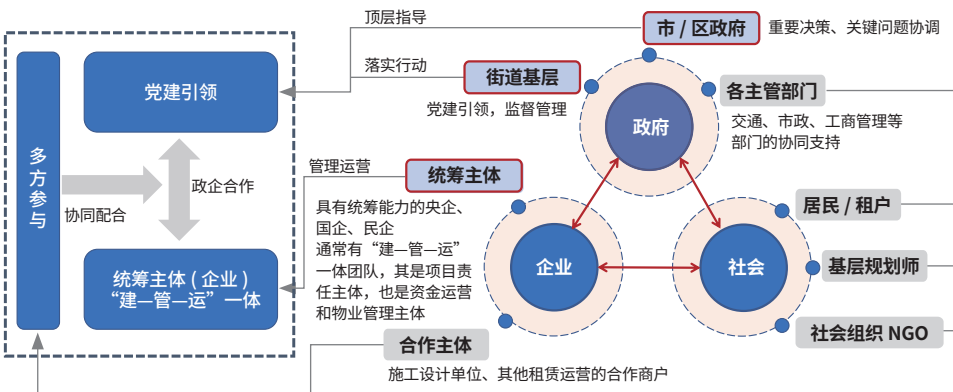


图2 城市更新多元协同共治平台示意图

障碍，这些障碍抑制了对城市更新动力的激活，市级城市更新专项规划应建立一整套适用于城市更新的体制机制和政策体系，在内容上，需涵盖各类型更新对象的更新实施全过程；在思路，应坚持问题导向，及时解决“疑难杂症”，形成“小切口”改革措施。此外，可建立对现有政策体系的动态评估机制，以定期评估现有政策的运用效果，收集更新实施的政策需求，推进城市更新政策体系不断优化。

2.5 实施维度：构建“试点先行+主体培育”的更新模式

2.5.1 坚持项目化推进，在实践中完善更新实施模式

构建推进更新项目落地的实施机制与模式是一项长期性工作。城市更新专项规划的编制应坚持实施导向和项目化思维，持续完善项目化推进、清单化管理的更新实施模式。一方面，编制城市更新专项规划时，要全面掌握城市更新项目的总体情况，以市级更新项目为重点，建立多层次城市更新清单，涵盖项目储备库、项目清单与示范项目清单等，不断积累总结城市更新的成功经验，注重对同类项目经验的复制、推广。另一方面，应总结项目实施面临的问题，建立城市更新的政策需求清单，探索“先立后破”的工作制度，发挥各行业主管部门和区级政府的积极性，为城市更新制度建设与政策体系的逐步完善提供有力支撑。

2.5.2 培育更新统筹主体，补强更新关键实施环节

更新项目的实施离不开产权主体、实施主体、运营主体、管理主体等的参与，且更新项目往往涉及多个产权主体、多个更新对象与多类型更新资源，也涉及多部门、多环节、多情景的实施路径，需要统筹平衡产权主体、市场主体和管理主体等多方权益。因此，专项规划的编制应更加注重对统筹主体更新意愿的激发。主要采取以下3项措施：一是加强对统筹主体的赋权赋能，在压实主体

片区更新责任的同时，充分授权，提升统筹主体的主观能动性，并提供足够的协调空间；二是调动企业参与城市更新的积极性，加大对企业存量空间资源的统筹管理力度，建立全市存量资源的盘整与调配制度；三是强调片区统筹和单元管理的规划思路，打破项目实施中的“宗地思维”，划定更新片区，释放指标红利。

3 北京城市更新专项规划编制实践

3.1 规划引领，明确更新目标方向

借鉴其他省市城市更新专项规划编制经验，《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》明确了3个定位：一是作为北京国土空间“三级三类”中的专项规划；二是作

为城市更新“十四五”发展规划，明确近期任务清单；三是作为城市更新行动计划的上位指导，提供城市更新实施保障机制。见图3。

《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》首次明确了以街区为单元、以存量建筑为主体、以功能环境提升为导向的小规模、渐进式、可持续的城市更新内涵，围绕以“四个中心”建设和“五子联动”为导向的功能性更新、以民生保障和环境改善为导向的社会性更新两条主线（图4），提出了城市更新的对象范围、目标策略，以及城市更新空间体系、方法体系、组织体系、动力体系、实施体系等5大工作体系（图5），全面引领全市城市更新工作的有序推进。

3.2 分类施策，确定更新空间体系

首先，搭建城市更新数据平台，系统识别全市域城市更新资源。在存量更

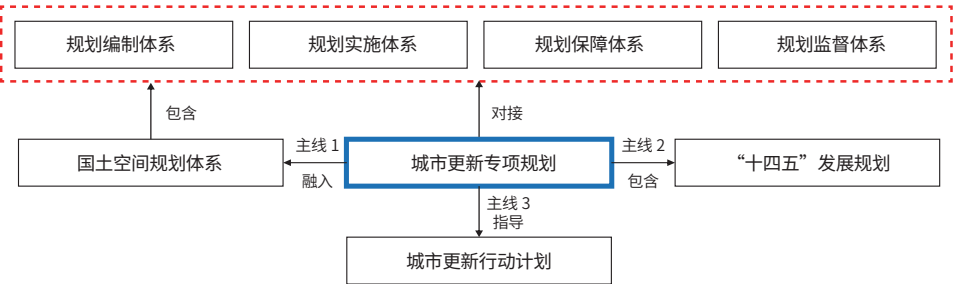


图3 北京城市更新专项规划的定位示意图

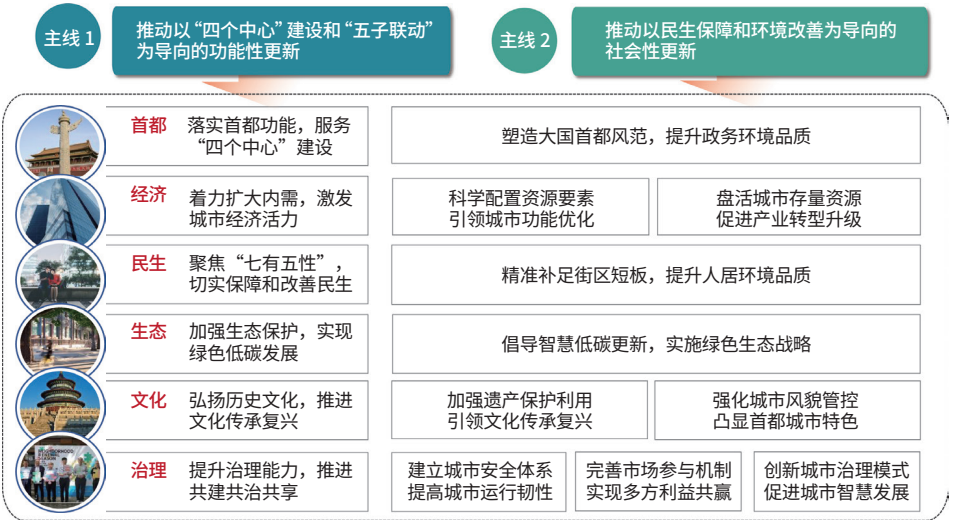


图4 北京城市更新工作的两条主线和目标策略示意图

新用地范围内，结合建筑使用功能、建成年代和建筑质量，依托用电量、各类城市设施点位 (POI) 等大数据，构建基于建筑精度的更新资源评价模型，计算、校核后形成城市更新台账及城市更新用地资源分布图。

其次，分类型、分重点、分圈层提出更新建设引导。依托城市更新台账，聚焦“十四五”时期城市更新行动的主要任务类型，结合城市更新行动计划，划定了近期 178 个城市更新重点街区，确定街区的主导类型及城市更新策略。根据各圈层的差异化发展特征，确定各区的更新引导要求，将首都功能核心区和城市副中心作为更新重点，并强调历史文化保护与城市修补。

最后，构建实施评价体系，定期监测评估。构建面向城市更新目标的多层级、可量化评价体系，明确指引体系的层级、目标、应用和监测方式，完善基于项目实施的指标监测体系与配套工作机制，最终形成包含 6 个目标层、15 个一级指标和 42 个二级指标，对应城市、区、街区、项目 4 个层级的北京城市更新综合评价指标体系 (图 6)，并结合北京总体规划体检评估工作，开展全市重点地区城市更新监测评估。同时，开展全市重点地区城市更新监测评估工作，与北京总体规划体检评估工作相结合，聚焦服务“四个中心”建设、效率提高、民生和安全保障、文化遗产、生态保育、治理能力提升等目标，对城市、区、街区、项目 4 个层级的更新工作进行评估，及时评估城市更新项目的综合效益和影响，建立激励和退出机制。

3.3 街区统筹，建立更新方法体系

充分发挥规划统筹和引领作用，以存量更新类街区控规为抓手，落实《北京市控制性详细规划实施管理办法 (试行)》要求，在实践中不断探索优化存量更新类街区控规编制方法。例如，朝阳区三里屯街道依托太古里商圈的更新



图 5 北京城市更新专项规划工作体系示意图



图 6 北京城市更新综合评价指标体系示意图

提升，统筹开展以传统商圈更新改造、TOD 导向为主的存量更新类街区控规编制工作，提升街区消费活力，优化建筑风貌，全面提升老旧小区及公共空间的品质；安贞街道存量更新类街区控规编制考虑了老旧小区综合整治、老旧楼宇改造、传统商圈升级等多种城市更新方式，搭建了政府部门、街道、社区居民、实施主体、规划设计团队及责任规划师共同参与的多元协商平台，实现多方利益共赢。

细化存量更新类街区控规“四步走”“八清单”的编制方法，强化对更新政策应用落地的路径探索，形成存量更新类控规可复制、可推广的范式。例如，回天地区街区控规与基层治理相结合、与更新行动相衔接，形成了以任务清单、项目清单等 8 个清单为抓手的存量街区更新工

作方法，为大型社区治理提供了可复制、可推广的方案，形成“规划加策划、策划转行动、行动推项目”的实施框架，并随控规“按需滚动编制”逐步落实。

3.4 政策创新，构建更新动力体系

依托北京城市更新典型项目深度调研的结果，汇总并梳理瓶颈问题，总结更新街区规划编制与更新项目实施的先进经验，统筹规划土地、金融财税、运营管理等方面的政策及标准规范，突出市场在城市更新中的主体作用，按照“块统条专”的工作原则，构建了“1+N+X”的政策体系框架，细化政策编制要点，为后续城市更新政策的出台指明方向。其中，“1”是全市层面的顶层设计文件，包括城市更新条例、专项规划、指导意见，行动计划等；“N”是分类引导政策，包

括针对核心区平房(院落)、老旧小区、老旧厂房、老旧楼宇、低效产业园区、公共空间、基础设施等各类更新对象的分类引导政策;“X”是针对更新中的瓶颈问题出台的“小切口”政策文件和标准规范,包括推进规划、土地、金融、财税、建设、运营、管理、审批等方面的城市更新激励政策的制定,重在打通城市更新实施堵点。近期重点解决更新领域广泛关注的土地使用权年限、建设用地功能混合、更新项目准入退出机制等瓶颈问题。后续持续全流程跟踪典型案例,补充“小切口”政策文件,不断完善政策体系。

3.5 多元共治，强化更新组织体系

北京建立了市级统筹、区级主责、街镇推动的管理体制(图7),以有序推进城市更新工作。其中:市级层面聚焦统筹,统筹各部门政策资源形成合力,协调涉及中央单位、部队、跨区更新的事项;区级层面聚焦实施,作为政策的实操者,夯实城市更新体制机制,完善常态化城市更新统筹制度,通过解决城市更新项目实施过程中的具体问题,“以案促策”带动政策创新;街道层面聚焦共治,引导社区与公众主动谋划参与更新的机制,以责任规划师、责任建筑师为桥梁,以专家、学者为支撑,精细化、精准化地解决群众“急难愁盼”问题,提升城市更新实效。

4 结束语

加快转变超大城市发展方式,不断提升城市人居环境质量、人民生活质量与城市竞争力,走出一条中国特色的城市发展道路,是新时期超大城市担负的重要使命。目前,广州、北京、重庆、天津等地陆续出台了城市更新专项规划,综合来看,其工作大致包含两方面内容:一是通过聚焦更新重点区域,加强项目谋划,建立动态项目库,以持续滚动推

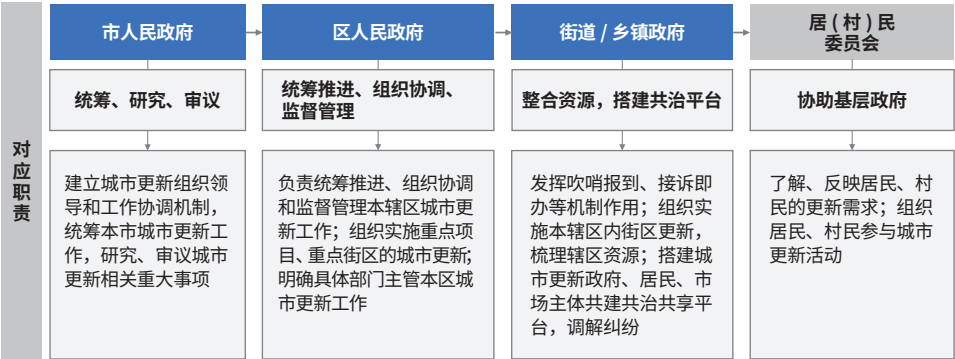


图7 北京城市更新工作推进机制示意图

进更新工作;二是统筹全市城市更新实施进度,建立近期政策任务清单,明确更新任务推进要求。由此可见,城市更新专项规划作为引领城市更新工作的纲领性文件,不仅要有系统化的思维和全局性的理念,还要对接实施,强调“规划、策划、行动”深度耦合,推进超大城市更新专项规划编制技术体系的创新。

[参考文献]

[1] 陈珊珊. 国土空间规划语境下的城市更新规划之“变”[J]. 规划师, 2020(14): 84-88.
[2] 杨慧祎. 城市更新规划在国土空间规划体系中的叠加与融入[J]. 规划师, 2021(8): 26-31.
[3] 魏书威, 张新华, 卢君君, 等. 存量空间更新专项规划的编制框架及技术对策[J]. 规划师, 2021(24): 28-33.
[4] 席强敏, 李国平. 超大城市规模与空间结构效应研究评述与展望[J]. 经济地理, 2018(1): 61-68.
[5] 黄瓴, 唐坚, 方小桃, 等. 治理转型下重庆市城市更新实施路径研究[J]. 规划师, 2023(4): 73-79.
[6] 刘炜, 杨杰, 徐涛, 等. 基于多源数据的武汉旧城空间识别与资源画像研究[J]. 现代城市研究, 2021(10): 90-98, 110.
[7] 唐凡, 李鸿渐, 王笑, 等. 基于机器学习的传统建筑聚落历史风貌保护生成设计方法: 以罗马 Termini 火车站周边地块城市更新设计为例[J]. 建筑师, 2019(1): 100-105.
[8] 王景丽, 刘轶伦, 马昊翔, 等. 开放大

数据支持下的深圳市城市更新改造潜力评价[J]. 地域研究与开发, 2019(3): 72-77.
[9] 肖竞, 李和平, 肖文斌, 等. 区域重构背景下城市历史街区多尺度协同更新与价值活化[J]. 城市观察, 2023(4): 137-148, 164.
[10] 赵之齐, 李和平. 资源视角下存量空间增值类型识别与优化: 以重庆市渝中区为例[C]// 面向高质量发展的空间治理: 2021 中国城市规划年会论文集, 2021.
[11] 牛星, 吴冠岑, 田伟利. 存量规划背景下我国特大型城市土地空间资源挖潜路径: 以纽约市和大伦敦中长期战略规划为借鉴[J]. 华东理工大学学报(社会科学版), 2017(5): 89-95, 116.
[12] 阳建强. 走向持续的城市更新: 基于价值取向与复杂系统的理性思考[J]. 城市规划, 2018(6): 68-78.
[13] 李璐颖, 江奇, 汪成刚. 基于城市治理的城市更新与法定规划体系协调机制思辨: 广州市城市更新实践及延伸思考[J]. 规划师, 2018(增刊2): 32-38.

[收稿日期] 2024-01-08