



规划师

PLANNERS

ISSN 1006-0022
CN 45-1210/TU

中文核心期刊
中国科技核心期刊
RCCSE中国核心学术期刊

中国学术期刊综合评价数据库统计源期刊 · 中国学术期刊网络出版总库全文收录期刊 · 《中国学术期刊(光盘版)检索与评价数据规范》执行优秀奖



本期主题
城市空间品质与活力提升

2017

总263期 第33卷

11



期刊基本参数: CN45-1210/
TU*1985*M*A4*160*zh*P*
¥25.00*15000*23*2017-11

顾问单位: 中国城市规划协会
主管单位: 广西师范大学
主办单位: 广西期刊传媒集团有限公司
承办单位: 华蓝设计(集团)有限公司
雅克设计有限公司
协办单位: 武汉市土地利用和城市空间规划研究中心
武汉市规划研究院
中国航空规划设计研究总院有限公司
华建集团华东建筑设计研究院有限公司规划建筑设计院
赣州市城乡规划设计研究院
成都市规划设计研究院
重庆市规划设计研究院
西安建大城市规划设计研究院
广东省城乡规划设计研究院
沈阳市规划设计研究院
华侨大学建筑学院
深圳市城市规划设计研究院有限公司
西安市城市规划设计研究院
长春市城乡规划设计研究院
长安大学建筑学院
广州市城市规画勘测设计研究院

目次

规划师论坛

5	城市品质: 城市规划的新焦点与新探索	罗小龙, 许璐
10	大城市老城区宜居品质提升的控规路径	宋金萍, 王承华
17	原住民空间融合下的历史文化街区活力提升策略	陆明, 蔡籽烺
24	武汉青山老旧社区品质提升的规划对策	王智勇, 李纯, 杨体星, 杨柳, 刘法堂
30	保障房住区人居环境品质评价与提升策略	魏宗财, 张园林, 张玉玲, 翟青

规划管理

39	地方政府空间规划的重心偏离与回归	袁媛
45	精细化管控下的深圳商业用地建筑密度控制方法	李如如

“世界城市日”专栏

53	粤港澳大湾区协作治理机制的演进与展望	李建平
60	陕西沿黄地区城镇带协同治理策略与实施路径	张军飞, 王汐, 陈健
66	基于协同创新的广东省城乡规画编制审批改革探析	徐敏, 李欣
72	城市微型公共空间系统规划管控策略	宋晓杰, 涂剑, 周艳妮
79	契合城市发展走廊的轨道线路功能带构建策略 ——以厦门市轨道交通1号线为例	黎洋佟

规划设计

85	南方丘陵地区城市规划地域性应对策略	许乙青, 刘博, 黄娇
----	-------------------	-------------

本刊声明

1. 本刊所发表作品均为作者观点, 并不一定反映编委会和编辑部的立场;
2. 本刊对来稿保留修改权, 有特殊要求者请事先声明;
3. 本刊对所发表作品享有中文专有出版权, 请勿一稿多投;
4. 本刊对所发论文享有电子出版权, 如有异议, 请事先声明;
5. 本刊现被《中国学术期刊网络出版总库》及CNKI系列数据库收录, 其作者文章著作权使用费与本刊稿酬一次性给付。如作者不同意文章被收录, 请在来稿时向本刊声明。
6. 本刊所截文章, 均经作者授权, 任何转载、翻译或结集出版均须事先得到本刊编辑部和作者的书面许可;
7. 限于人力和财力, 来稿一律不退, 如三个月内未见采用通知, 作者有权将稿件另行处理。

编辑出版: 《规划师》杂志社
地址: 广西南宁市青秀区月湾路1号
南国弈园6楼
邮政编码: 530029
电子信箱: planner@21cn.net
网址: www.planners.com.cn
电话: 社长室: 0771-2438005
编辑部: 0771-2437582 2436290
发行部: 0771-2438012 2436285
广告部: 0771-2438011 2418728
传真: 0771-2436269

刊号: ISSN 1006-0022
CN 45-1210/TU
广告经营许可证: 450106084
账户名: 规划师杂志社
账号: 45001604843052500696
开户行: 中国建设银行股份有限公司南宁云景路支行
国内总发行: 南宁市邮政局
国内邮发代号: 48-79
国际总发行: 中国图书贸易总公司(北京399信箱)
国际邮发代号: 4750M
定价: 25元(人民币)
订购: 全国各地邮局
邮购: 《规划师》杂志社

主 编：雷 翔	社 长：沈伟东	顾问编委（以姓氏笔画为序）：							
副 主 编：毛蒋兴	副 社 长：徐 兵 熊元鑫	马武定	王建国	王静霞	文国玮	吕 斌	任致远	闫小培	
助理主编：陈 玉 欧阳东		李长杰	李兵弟	吴庆洲	吴志强	余柏椿	邹时萌	邹德慈	
理事会理事长：侯百镇	编 辑 部 主 任：刘 芳	张兴国	张庭伟	陈秉钊	陈晓丽	赵友华	赵宝江	柯焕章	
理事会副理事长：徐 兵	经 营 部 主 任：杨一虹	耿毓修	唐 凯	崔功豪	戴 逢	戴舜松			
本期责任编辑：卢 姗	发 行 部 主 任：郭敬锋	编委（以姓氏笔画为序）：							
栏 目 编 辑：李木子	设 计 部 主 任：唐春意	丁成日	于一丁	王世福	王涌彬	王 燕	毛 兵	毛蒋兴	
美 术 编 辑：唐春意	办 公 室 主 任：李 颖	方 飞	邓兴栋	刘 堪	李守旭	李 异	李 琪	何林林	
		余 颖	张 兵	陈 韦	武 联	罗 镔	周建军	赵万民	
		段 进	侯百镇	顾朝林	徐 兵	黄卫东	韩高峰	曾九利	
		温春阳	疏良仁	雷 翔					

94	吉首市山地城市双修模式与规划实践	孙燕红，潘兆宇，周 配
100	武汉市蔡甸区山体保护规划及管控实施策略	丁 兰，陈 涛
规划广角		
106	完善中西部地区城乡规划编制体系的必然与必须	黄明华，梁 晨，孙羽婷
113	城市再开发中健康影响评估的应用 ——以美国亚特兰大市环线复兴项目为例	张雅兰，蔡纯婷，王 兰
120	城市街区空间形态的社会生态评价体系研究	庞乾奎
作品鉴析		
127	四川省烟峰彝家新寨乡村旅游扶贫规划与设计探析	孙奎利，杨德进，吕 扬
系列专版		
135	成都历史文化名城保护规划编制创新探索	吴欣玥
141	成都市小街区规划研究	彭 耕，陈 诚
148	公共政策视角下城市公共设施规划实施评估方法研究 ——以成都市中心城区公共文化设施专项规划为例	李 果，马佳琪
154	“城市双修”理念下的历史河道复兴探索 ——以成都“宜居水岸”工程西郊河、饮马河示范段为例	马 奔，吴欣玥
其他		
160	理事单位资讯	

《规划师》驻北京办事处
地址：北京市海淀区增光路甲 34 号
云建大厦 806 室
北京华蓝时代建筑设计咨询
有限公司
邮编：100037
主任：尤 智
电话：010-88082608

《规划师》驻西安办事处
地址：西安市雁塔区电子西街三号
国昇设计有限责任公司
邮编：710065
主任：姬晓琳
电话：13572210458

《规划师》驻海口办事处
地址：海口市玉沙路 19 号
雅克设计有限公司
邮编：570125
主任：蔡正英
电话：0898-68546170

《规划师》驻南京办事处
地址：南京市雨花台区软件大道 119 号
丰盛商汇新 5 号楼 4 楼
南京城理人城市规划设计有限公司
邮编：210012
主任：潘春燕
电话：025-52275065

《规划师》驻太原办事处
地址：山西省太原市杏花岭上肖墙
12 号
德圣工程有限公司
邮编：030002
主任：张晋平
电话：0351-3523542

印 刷：广西地质印刷厂
出版日期：2017 年 11 月 1 日

读者所订杂志如有装订、印刷质量问题，
请与《规划师》杂志社发行部联系。



CONTENTS

CN45-1210/TU*1985*M*A4*160*zh*P*25.00*15000*23*2017-11

Advisory

Ma Wuding
Wen Guowei
Yan Xiaopei
Wu Qingzhou
Zou Shimeng
Zhang Tingwei
Zhao Youhua
Gen Yuxiu
Dai Feng

Editors:

Wang Jianguo
Lv Bin
Li Changjie
Wu Zhiqiang
Zou Deci
Chen Bingzhao
Zhao Baojiang
Tang Kai
Dai Shunsong

Wang Jingxia
Ren Zhiyuan
Li Bingdi
Yu Bochun
Zhang Xingguo
Chen Xiaoli
Ke Huanzhang
Cui Gonghao

Editorial Board:

Ding Chengri
Wang Yongbin
Mao Jiangxing
Liu Gong
Li Qi
Zhang Bing
Luo Bin
Duan Jin
Xu Bing
Zeng Jiuli
Lei Xiang

Yu Yiding
Wang Yan
Fang Fei
Li Shouxu
He Linlin
Chen Wei
Zhou Jianjun
Hou Baizhen
Huang Weidong
Wen Chunyan

Wang Shifu
Mao Bing
Deng Xingdong
Li Yi
Yu Ying
Wu Lian
Zhao Wanmin
Gu Chaolin
Han Gaofeng
Shu Liangren

Planners Forum

- 5 Urban Quality: New Focuses And New Practices In Urban Planning Luo Xiaolong, Xu Lu
- 10 Promotion Path Of Livable Quality In Old Town Of Big City From Regulatory Viewpoint Song Jinping, Wang Chenghua
- 17 Vitality Upgrade For Historical And Cultural Blocks Based On Inhabitant Spatial Integration Lu Ming, Cai Zihan
- 24 Research On Quality Improvement Planning Of Old Community Wang Zhiyong, Li Chun, Yang Tixing, Yang Liu, Liu Fatang
- 30 Evaluation And Optimization Of Quality Of Living Environment In Affordable Housing Estates Wei Zongcai, Zhang Yuanlin, Zhang Yuling, Zhai Qing

Planning Management

- 49 Deviation And Regression Of Spatial Planning Management Yuan Yuan
- 45 Shenzhen Commercial Building Density Control In Detailed Control View Li Ruru

World Cities Day Column

- 53 Evolution And Prospect Of Cooperative Governance Mechanism In The Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area Li Jianping
- 60 Strategy And Implementation Of Collaborative Governance Of Town Zones Along the Yellow River In Shanxi Province Zhang Junfei, Wang Xi, Chen Jian
- 66 Reform In Guangdong Urban-rural Planning Approval With Collaborative Innovation Xu Min, Li Xin
- 72 Planning Control For Micro Urban Public Space Song Xiaojie, Tu Jian, Zhou Yanni
- 79 The Construction Of Railway Functional Belt Go With Urban Development Corridor Li Yangtong

Planning and Design

- 85 Regional Planning In Hilly Area Of South China Xu Yiqing, Liu Bo, Huang Jiao
- 94 Renovation And Restoration Of Mountain Cities, Jishou Sun Yanhong, Pan Zhaoyu, Zhou Pei
- 100 Mountain Conservation Plan And Control Measure In Caidian District, Wuhan Ding Lan, Chen Tao

Planning Roundup

- 106 Necessity And Certainty Of Perfecting Urban-rural Planning Formulation System In Central And Western Region Of China Huang Minghua, Liang Chen, Sun Yuting
- 113 Application Of Health Impact Assessment(HIA) In Urban Redevelopment Zhang Yalan, Cai Chunting, Wang Lan
- 120 Social Ecological Evaluation For Urban Street Space Pang Qiankui

Planning and Design Appreciation

- 127 Rural Poverty Relief And Tourism Planning, And Design In Yi Nationality New Village, Yanfeng Township, Sichuan Province Sun Kuili, Yang Dejin, Lv Yang

Chengdu Column

- 135 Conservation Planning Of Historic Cultural Cities In Chengdu Wu Xinyue
- 141 Small Block Planning In Chengdu Peng Geng, Chen Cheng
- 148 Planning Evaluation For Urban Public Facilities From Public Policy Viewpoint Li Guo, Ma Jiaqi
- 154 Renaissance Of Historical Riverway With "Renovation And Restoration" Concept Ma Ben, Wu Xinyue

Chief Editor: Lei Xiang
Associate Chief Editor: Mao Jiangxing
Deputy Chief Editor: Chen Yu, Ouyang Dong
Director: Shen Weidong
Associate Director: Xu Bing, Xiong Yuanxin
Presidents of Council: Hou Baizhen
Vice Presidents of Council: Xu Bing
Director of Editorial Dept: Liu Fang
Director of Business Dept: Yang Yihong
Director of Circulation Dept: Guo Jingfeng
Director of Art Dept: Tang Chunyi
Director of Administration Office: Li Ying
Editor in Charge: Lu Shan
Column Editor: Li Muzi

Art Editor: Tang Chunyi
Advisory Committee: China Association of City Planning
Competent Organization: Guangxi Normal University
Sponsor: Guangxi Media Group Co., Ltd
Organizer: APCE Design Group, Hualan Design & Consulting Group
Edited and Published by: Magazine Office of Planners
Ad. Licence: NO.07, GICAT
Domestic Distributor NO.: 48-79
International Distributor:
China International Book Trading Corporation(P.O.B399, Beijing, China)
International Distributor No.: 4750M
Subscribe to: All Post Offices in China
Mail Order: Magazine Office of Planners

Address:
6/F, Office Building of Nanguoyiyuan, No.1 Yuewan Road, Qingxiu District, Nanning, Guangxi, China
530029
Tel: (86-771)2438005 2436290 2436285
Fax: (86-771)2436269
E-mail: planner@21cn.net
Homepage: www.planners.com.cn
ISSN 1006-0022
CN 45-1210/TU
Price: RMB ¥ 25

本期主题：城市空间品质与活力提升

【编者按】城市空间是城市中最易识别、最易记忆的部分，是城市特色的魅力展示场所，而城市空间的品质与活力是衡量一个城市的建设水平的重要标志。近年来，随着我国城市建设由追求“规模扩张”向关注“品质提升”转变，人们对城市空间品质的要求越来越高，城市空间品质与活力也因此成为城市规划与设计的核心关注对象。为此，本期“规划师论坛”栏目以“城市空间品质与活力提升”为主题，在梳理、总结我国城市品质提升规划主要实践与探索的基础上，对大城市老城区、历史文化街区、老旧社区及保障房住区等的空间品质与活力提升策略展开探讨，以期为读者们提供有益参考。

城市品质：城市规划的新焦点与新探索

□ 罗小龙，许璐

【摘要】近年来，伴随着我国城市发展由粗放式向存量优化发展转变，城市品质建设正成为城市规划建设关注的新焦点。文章通过梳理近年来各地城市在城市品质提升方面的规划实践工作，将品质提升规划分为民生改善型、宜居环境型和彰显特色型三大类，并总结出我国对城市品质提升规划的主要探索：在不同层次规划中引入城市品质提升内容、依托大事件大项目编制实施城市品质系列规划及引入“微空间、微改造”提升城市公共空间品质，同时提出相应的规划建议，以期提升城市活力、城市宜居性和促进城市转型发展提供新思路。

【关键词】城市品质；城市规划；品质提升规划

【文章编号】1006-0022(2017)11-0005-05 【中图分类号】TU984 【文献标识码】A

【引文格式】罗小龙，许璐．城市品质：城市规划的新焦点与新探索[J]．规划师，2017(11)：5-9．

Urban Quality: New Focuses And New Practices In Urban Planning/Luo Xiaolong, Xu Lu

[Abstract] With the urban transformation from expansive development to smart growth, urban quality has become a new focus of urban planning in recent years. By analyzing urban quality planning in China's cities, this paper divides urban quality plans into three types: improving people's livelihood, improving livable environment, and highlight of urban character. Furthermore, the paper summarizes the main exploration on urban quality planning: integrating quality improvement with different plans, big event based planning compilation, detailed public space improvement. At last, the paper puts forward some suggestion and new ideas to improving urban vitality and livable environment, advance urban transformation and development.

[Key words] Urban quality, Urban planning, Urban quality planning

0 引言

改革开放以来，我国城镇化进程快速推进，2011年人口城镇化率首次突破50%，进入了以城市社会生活为主的新发展阶段。城市的急剧扩张带来的城镇化经济，为社会经济发展带来了强劲动力。与此同时，在城市中普遍出现了交通拥堵、房价高昂、环境污染、上学难和就医难等诸多民生问题。根据相关调研数据，

目前我国只有38%的城市居民表示拥有总体幸福感，城市居民的幸福度普遍偏低^[1]。由此可见，城市的社会经济发展并非与居民的生活质量和幸福感成正相关，主要原因是我国在城市发展过程中对社会民生建设有所忽视^[2]。党的“十八大”后，追求质量的新型城镇化上升为国家战略^[3]。在当前快速城镇化进程和居民生活水平提高的背景下，提升城市品质正日益成为城市建设和发展的主导方向^[4]。基于此，在当

【基金项目】国家自然科学基金项目(41471133)

【作者简介】罗小龙，博士，南京大学建筑与城市规划学院、南京大学城乡治理与政策研究中心教授。

许璐，南京大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

前城市转型发展的新时期，本文分析了品质提升规划的主要类型，并总结了品质提升规划的主要探索，以期提升城市宜居性和促进城市发展转型提供新思路。

1 城市品质：城市规划关注的新焦点

城市品质是自然物质环境品质与社会人文环境品质的有机结合，涉及城市生态环境文明建设、城市公共基础设施完善、城市经济产业稳定发展、城市社会文化繁荣进步、城市生活品质化及城市公共管理科学化等多方面内容^[5]。近年来，国家发展思路从聚焦经济增长向关注民生福祉转变，地方政府也将城市品质建设作为工作重点。

1.1 国家发展思路转变

改革开放以来，我国在国家发展战略中始终将经济建设作为首要发展目标，而服务于社会经济城市的发展规划更是以增长为导向。但在“十三五”发展新时期，我国明确了“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，其中“绿色”和“共享”理念更加凸显了我国城市建设从粗放式向质量型、品质

化的路径转型。在 2015 年的中央城市工作会议后，以人为核心的城镇化成为未来城市建设工作的重点，城市品质建设全方位展开。在民生方面，进一步推进城镇棚户区、城中村和危房改造，同时加强教育、医疗和养老等设施的建设。在文化建设方面，保护和延续城市历史文脉，着力塑造城市特色风貌。在生态环境方面，城市建设要求以自然为美，开展生态修复工作，让城市再现绿水青山。由此可见，“十三五”时期是我国城市发展的重要转型过渡期——城市发展正逐步由注重“速度”的增量扩张向注重“质量”的存量提升转变，通过提升城市品质满足多元化的人居需求已经成为城市发展的主旋律。

1.2 地方政府对城市品质的追求

对城市品质的追求是城市社会经济发展到较高阶段的必然结果。虽然我国东、中、西三大地带的经济发展存在梯度差异，但是提升城市品质已经成为或者正在成为处于不同发展阶段城市努力的方向（表 1）。东部沿海地区城市在经历了改革开放后近 40 年的高速发展，建设品质城市已成为当前城市的工作重点。例如，北京、上海、深圳和杭州等城市提出了建设“国际一流的和谐宜居

之都”“城市，让生活更美好”“民生幸福城市”“东方品质之城”等城市发展定位，围绕“质量引领、品质提升、包容发展”理念的各项民生福祉工程、城市美化等得到加速推进。在中西部地区，尽管经济发展仍然处于政府议程的中心位置，但品质城市建设的地位也日益凸显。例如，武汉把打造“经济、城市、民生”3 个升级版作为未来 5 年城市发展的方向；重庆和成都也分别提出“提高城市发展质量和效益，建设城乡统筹发展的国家中心城市”“西部核心增长极，国际性区域中心城市，美丽中国典范城市”的城市新目标。通过对我国重要城市的品质建设工作进行梳理，可以发现城市品质提升建设主要体现在经济转型升级、保障改善民生、宜居城市建设、改善生态环境和提升城市治理能力等多个维度^[6]。

2 品质提升规划的类型

随着国家发展思路的转变和地方政府对于城市品质提升的追求，城市规划已成为品质城市建设的重要政策工具。本文结合当前各地城市品质规划建设的主要实践，将品质提升规划大体分为民生改善型、宜居环境型和彰显特色型三

表 1 主要城市“十三五”时期的发展目标一览

区域	城市	“十三五”时期发展目标
东部地区	北京	国际一流的和谐宜居之都
	上海	具有全球影响力的科技创新中心，社会主义现代化国际大都市
	杭州	历史文化名城、创新活力之城、东方品质之城，美丽中国样本
	深圳	现代化国际创新型城市，更高质量的民生幸福城市
	南京	现代化国际性人文绿都
中部地区	武汉	打造“经济、城市、民生”3 个升级版
	长沙	建设能量更大、实力更强、城乡更美、民生更爽的长沙
西部地区	重庆	提高发展质量和效益，建设城乡统筹发展的国家中心城市
	成都	西部核心增长极，国际性区域中心城市，美丽中国典范城市，现代治理先进城市，幸福城市
	西安	创新高地和内陆型改革开放新高地，历史文化特色的国际化大都市

资料来源：依据各城市的“十三五”规划整理而成。

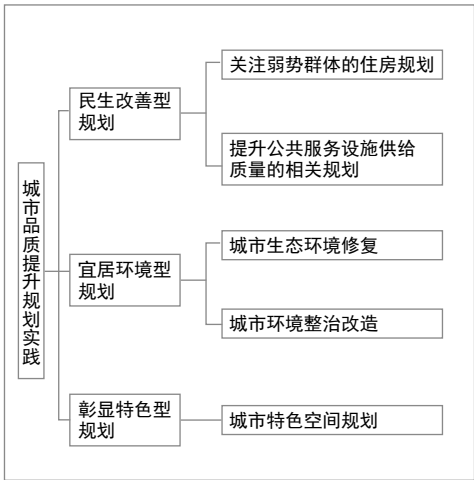


图 1 品质提升规划的类型与实践内容

大类(图1),这也反映了城市规划从发展控制向城市品质提升转变的导向。

2.1 民生改善型规划

“十三五”时期,保障和改善民生成为各级政府的工作重点,并在就业、教育、医疗、养老和住房等方面取得了长足进步。城市规划在改善民生方面发挥着重要作用,多种新类型规划不断涌现,大体可归纳为以下两种:一是关注弱势群体的住房规划。改革开放以来,我国住房建设取得显著成就,居民居住条件明显改善,但是城市中仍然存在大量的住房困难群体。为改善城市弱势群体的居住条件,近年来各地大规模实施保障安居工程,包括对城市危房、城中村在内的各类棚户区进行改造,加快公共租赁住房、廉租住房、经济适用房和拆迁安置房等规划建设。通过这一系列城市保障性安居工程的推进,城市中低收入群体的居住条件得到改善,城市人居环境品质大幅提升。二是提升公共服务设施供给质量的相关规划。在完善传统的医疗、教育、文体、交通和社会福利等公共服务设施配套建设的基础上,开展公共服务设施提升优化、新型公共服务设施规划项目及健康城市规划等相关工作。公共服务设施提升优化规划以统筹协调各类服务设施,实现“1+1>2”的叠加效应为重点,如2015年安徽芜湖市开展的中心城区各组团配套服务设施提升规划,通过协调使用者需求与设施供给之间的关系,引导优质服务资源集聚和基础资源的均等化布局,以满足城市居民对于高品质生活的追求。新型公共服务设施规划项目则以满足城市使用群体的多元需求为主,如上海、深圳等地积极开展养老设施规划、儿童友好设施专项规划和健康城市规划等。通过这些民生改善型规划的编制和实施,满足不同人群对于城市功能的多元需求,提升城市生活品质。

2.2 宜居环境型规划

在城市发展转型的背景下,改善人居环境和完善城市功能成为当前城市规划工作的重点。此前,城市绿地系统规划、城市风景园林规划与城市道路景观规划等一系列规划已经对城市环境风貌的建设和美化,以及促进城市可持续发展起到重要作用。2015年中央城市工作会议明确要求有序实施城市修补、开展生态修复工作,以解决城市过分追求高密度开发建设所导致的环境品质下降、空间秩序混乱问题^[7]。在此背景下,“城市双修”工作在各地不断推进,主要内容涉及城市生态环境修复和城市环境整治改造。城市生态环境修复规划主要包含山体修复、水体治理、棕地治理及完善城市绿地系统等内容,以加强自然生态景观保护、减少人工干扰为目标,力求形成“山、河、城、海”相交融的城市空间体系。例如,2015年三亚开展的生态修复城市修补总体规划中,提出整治修复其生态敏感的“四河两岸”景观带、补种红树林等一系列措施,提升城市生态环境品质。而对于城市环境整治改造,各地也开展了诸多新类型的规划,如道路综合整治规划(包括道路升级、绿化景观、沿路建筑立面美化、立交桥下空间利用及街道家具等诸多方面)、户外广告设置规划和公园绿地品质提升规划等。城市通过生态景观修复及城市美化,力求在整体层面上实现城市环境品质的提升。

2.3 彰显特色型规划

世界全球化进程的加快使城市之间发展的趋同性不断增强,城市空间特色丧失已成为不可忽视的问题,城市特色的保护与发展亦成为国际性关注的问题。城市空间特色是城市物质文化形象的综合表征,是城市历史文化与社会发展水平的重要体现^[8]。因此,开展城市特色空间规划是提升城市文化生活品质

的重要内容。城市特色融合了生态性、传统性、现代性与活力性等多种要素,根据各城市自身特性有所侧重,规划内容涉及历史街区、滨水景观和特色路街等城市空间,力求对特色区域、特色路线、特色斑块和特色视景进行塑造,彰显城市特色。以南京为例,2000年以来其先后开展了特色空间研究、城市空间特色专项规划及空间景观特色意图区规划等工作,建立起南京主城空间特色景观体系^[9]。武汉、扬州和南通等城市也编制了城市特色空间规划,包括在总体城市设计工作中对特色空间的关注和塑造。可见,对城市特色空间的保护和塑造,是从城市个性的角度彰显和提升城市文化品质。

3 城市品质提升规划的主要探索与规划建议

随着我国城市化进程从追求“规模扩张”转向寻求“存量优化”的内涵式发展,品质提升已成为各地城市发展的重要方向。通过对主要城市的城市品质建设实践的总结,发现我国品质提升规划主要有以下三方面的探索。

3.1 在不同层次规划中引入城市品质提升内容

3.1.1 主要探索

2000年以来,随着国际、国内对城市品质建设关注度的不断提高,城市规划开始在不同层面的规划中引入城市品质提升的内容,以总体规划引导城市发展模式,以详细规划管理城市发展指标,以城市设计优化城市空间环境,以专项规划有针对性地提升城市品质,实现对城市格局、风貌和各类空间的精细化管理,推动城市品质的提升(图2)。在总体规划层面,开始关注存量规划,转变城市发展方式。例如,深圳在其规划中提出城市存量优化转型的战略思

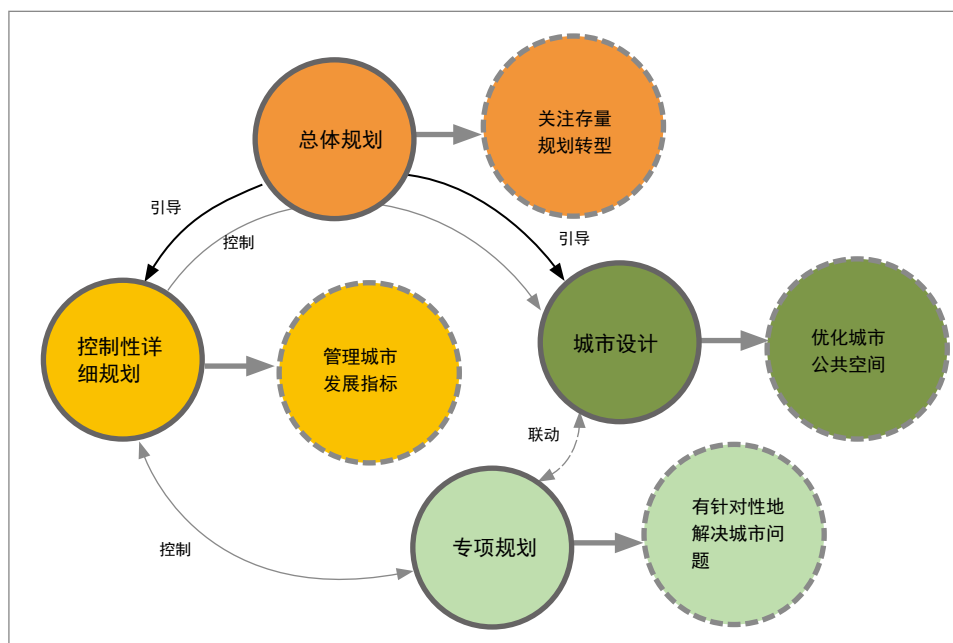


图2 多层次规划联动提升城市品质

路，走内涵、集约、可持续的发展道路，为建设“品质深圳”指明方向。在控制性详细规划层面，通过关键指标的控制及运用一定的技术手段来确保城市建设的质量。例如，宁波在新材料科技城的控制性详细规划中运用“仿真模拟—反馈修复”的空间模拟技术，在地块图则中将低碳设计要素转译为可控、可操作性的图文，并通过落实传统强制性指标要素的补充条件和建议等，保障城市的建设品质。在城市设计层面，通过塑造活力、绿色和开放的城市公共空间来保障城市空间品质。以2012年的“深圳美丽都市计划”为例，该计划通过柔化公共绿地边缘、增加亲水空间及以创意设计转变设施用途等空间打造手法，提升城市空间的活力性和趣味性^[10]。在专项规划层面，以问题为导向，对各种民生、生态环境和交通等问题提出规划策略，如解决养老、教育问题的民生规划，解决城市内涝问题的海绵城市规划，为提升城市综合交通能力而实施的BRT线网专项规划等。通过不同层面规划的实施，有针对性地解决城市发展过程中产生的问题，为城市品质提升保驾护航。

3.1.2 规划建议

虽然现阶段已做到在不同层面的规划中引入城市品质提升内容，但仍需承认国内大多数城市存在城市设计、规划研究等非法定规划与法定规划“两层皮”的问题，导致部分规划内容实施性差，最终难以形成高品质的城市空间环境。因此，如何通过加强上下位规划的联动来保障城市空间品质的提升，是新时期城市规划编制的重要内容。笔者建议，在总体规划、控制性详细规划等法定规划编制过程中有针对性地指明保障城市空间品质的管控要素内容；在城市设计及专项规划层面，将其内容纳入控制性详细规划控制中，以确保城市设计等内容得到落实。同时，在各类规划编制的过程中，在追求精英编制、新颖概念的同时，也应增强对相关利益主体的意见咨询，使人民群众真正有获得感。

3.2 依托大事件、大项目编制实施城市品质系列规划

3.2.1 主要探索

在全球化时代，企业家城市成为城市的经营理念^[11]，大事件和大项目是主

要的城市营销手段。我国地方政府采取“社会主义的企业家城市”策略，依托世界级、区域级大事件的举办和大项目的建设，完善城市基础设施、整治城市环境及美化城市景观，促进城市地区新发展，达到短时间多方位改善城市人居环境品质、提升城市形象的目的^[12]。

例如，2005年广州为迎接亚运会，推动了一系列大项目的规划建设，包括体育场馆、交通设施、展览中心、大学城及其他配套项目；同时，为改善市容市貌，广州也编制了迎亚运人居环境综合整治工程规划、道路建设绿化提升等一系列城市环境综合整治规划。又如，杭州为建设“东方品质之城”，通过承办大事件G20峰会，推进“美丽杭州”建设：实施了G20行动计划和国际化专项行动；编制了面向G20峰会的系列规划，从城市门户形象、绿化景观、建筑立面、夜景灯光、市容美化、街道设施及标识引导系统等方面全方位对城市进行改造升级，使城市品质得到极大提升。由此可见，通过举办大事件和实施大项目，编制和实施面向问题的品质提升规划，改善城市市容市貌，能极大提升城市形象。

3.2.2 规划建议

在新时期，更应抓住经济全球化的机遇，捕捉更多发展资源，积极进行城市营销，充分发挥依托大事件、大项目编制的城市空间环境品质提升规划等的优势，提升城市品质。

首先，在规划编制中应以解决问题为导向，前期规划中的功能定位应与城市整体发展战略、品质提升需求相呼应，并针对城市空间环境建设等重要问题提出解决方案；应使刚性与弹性相结合，既要满足当下的需求，又要兼顾城市未来发展的需求，注重后续利用的经济性，从长远角度出发最大程度地提升城市建设品质，防止政绩工程的出现。

其次，可以根据大事件、大项目的

主题进行规划建设, 凸显城市形象, 并利用一定的城市营销手段, 营造品质城市。

3.3 引入“微空间、微改造”, 提升城市公共空间品质

3.3.1 主要探索

随着城市粗放式发展模式的终结, 城市规划开始关注局部地区的环境品质提升。现在很多城市出现的“微空间、微改造”就体现了城市规划对物质空间改造和社区治理建设的关注。在物质空间改造方面, “微空间、微改造”强调城市零星地块、闲置地块和小微空间的品质提升与功能塑造, 通过建筑局部拆除、空间功能置换及基础设施完善等方式, 将城市存量空间、建筑、景观乃至艺术组合在一起, 打造丰富、有趣、便捷的高品质城市公共空间。以2012年深圳的“趣城计划”为例, 该计划以城市公共空间为突破口, 从具体场地入手, 弥补城市微观层面设计的不足, 在小尺度上对城市景观道、滨水大道和街头绿带等城市小微地块进行改造, 激发城市活力。在厦门、宁波等很多城市, 都已开展小微地块的改造工作, 城市将会越来越美。

在社区治理建设方面, “微空间、微改造”的核心是以人为本。因此, 城市规划更加注重对居民活动空间和社区文化的塑造, 体现对居民的关怀, 使其建立良好的社区文化认同感^[13]。微更新多由政府搭建平台, 多方参与、多元共治的“上下结合”的更新模式。例如, 2016年上海城市公共空间促进中心发起的“行走上海—社区空间微更新计划”, 该计划以倡导政府治理和社会自我调节、居民自治之间良性互动为初衷之一, 召集社区规划师、建筑师、社区基层工作者及社区居民等参与试点征集、方案评选等多个环节, 提出以弥补社区公共空间短板的“针灸式”改造和

“修补式”改造为主的社区公共空间改造方式。通过该计划的实施, 社区中心绿地、社区主入口空间、居民活动场地、自行车棚环境、社区健身步道和街道修补摊点等形象得到极大提升。由此可见, 我国正在建设以人为本的城市, 包容共享将引领城市发展的方向。

3.3.2 规划建议

不难看出, “微空间、微改造”以老旧社区、街道的开放空间和公共服务设施为对象, 不牵涉指标调整的问题, 已成为当下我国城市有机更新的新模式, 但仍处于探索起步阶段。针对“微空间、微改造”, 笔者建议: 从更新方式上看, 应充分尊重老旧社区在区位、环境、文化和人群需求等方面呈现出的对于品质提升需求的多样性, 具体问题具体分析, 采用“提供模式+自选模式”相结合的改造方式, 提供多种选择, 满足不同街区的需求。从制度设计上看, 政府应当继续通过搭建公众参与平台的方式, 推动以公众为主体的微更新的实施, 及时适应社会发展变化中城市更新的需求, 激活城市的内在调节机制与自我更新能力, 通过自下而上地改善微观空间环境, 促使城市活力的保持与城市可持续发展。

4 结语

近年来, 我国城市建设由增量扩展转向存量优化, 呈现出内涵式、精细化和可持续发展的新趋势, 城市品质成为城市规划建设关注的新焦点。城市品质提升的热潮是我国城市发展到一定水平和阶段的产物, 既反映出过去我国城市规划建设的短板突显, 又反映了人民群众对美好生活的更高追求。各地政府也正在尝试全方位提升城市形象, 公众也积极参与其中, 可以预见更加人性化、更具亲和力的品质城市将会大量涌现, 真正实现发展成果共享。■

[参考文献]

- [1] 中荷人寿保险有限公司, 北京大学社会调查研究中心. 中国20城市居民幸福感暨寿险需求研究报告[R]. 2012.
- [2] 徐林, 曹红华. 城市品质: 中国城市化模式的一种匡正——基于国内31个城市的数据[J]. 经济社会体制比较, 2014(1): 148-160.
- [3] 王道勇. 质量型城镇化的基本内涵与制度创新[J]. 中国国情国力, 2013(8): 13-15.
- [4] 殷洁, 罗小龙. 从撤县设区到区界重组: 我国区县级行政区划调整的新趋势[J]. 城市规划, 2013(6): 9-15.
- [5] 胡迎春, 曹大贵. 南京提升城市品质战略研究[J]. 现代城市研究, 2009(6): 63-70.
- [6] 赵洪祝. 深入推进新型城市化 加快形成城乡一体化发展新格局[J]. 政策瞭望, 2012(7): 4-9.
- [7] 杜立柱, 杨韞萍, 刘喆, 等. 城市边缘区“城市双修”规划策略——以天津市李七庄街为例[J]. 规划师, 2017(3): 25-30.
- [8] 杨俊宴, 胡昕宇. 城市空间特色规划的途径与方法[J]. 城市规划, 2013(6): 68-75.
- [9] 沈俊超. 转型期传承城市空间特色的规划对策——以南京市“特色意图区”规划研究为例[J]. 江苏城市规划, 2009(10): 17-20.
- [10] 张宇星. 从设计控制到设计行动 深圳城市设计运作的价值思考[J]. 时代建筑, 2014(4): 34-38.
- [11] 沈建法. 全球化世界中的城市竞争与城市管治[J]. 城市规划, 2001(9): 34-37.
- [12] 殷洁, 罗小龙. 大事件背景下的城市政体变迁: 南京市河西新城的实证研究[J]. 经济地理, 2015(5): 38-44.
- [13] 殷洁, 罗小龙. 尺度重组与地域重构: 城市与区域重构的政治经济学分析[J]. 人文地理, 2013(2): 67-73.

[收稿日期] 2017-09-18

大城市老城区宜居品质提升的控规路径

□ 宋金萍, 王承华

【摘要】在城市面临转型的今天,宜居性越来越成为城市竞争力和吸引力的核心要素。老城区作为城市最具活力的区域,未来发展应致力于环境品质和人文魅力的提升。而控规作为规划许可和实施管理的法定依据,在老城区宜居品质提升中仍将具有不可替代的作用。文章基于控规视角,分析了大城市老城区面临的发展压力与矛盾,从问题、特色和治理导向提出了面向宜居品质提升的老城控规编制思路与策略,并以《南京市鼓楼区滨江片区控制性详细规划》实践为例,从精准优化、精致营造和精细管控层面探讨老城宜居品质提升的策略。

【关键词】老城区;品质提升;特色塑造;精细管控;南京市鼓楼区滨江片区

【文章编号】1006-0022(2017)11-0010-07 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**A

【引文格式】宋金萍,王承华.大城市老城区宜居品质提升的控规路径[J].规划师,2017(11):10-16.

Promotion Path Of Livable Quality In Old Town Of Big City From Regulatory Viewpoint/Song Jinping, Wang Chenghua

[Abstract] During urban transformation, livability has become the core element of urban competitiveness and attraction. As the most vigorous area of city, the old town should promote its environment quality and humanity charm. As a legal basis for planning permission and implementation management, regulatory planning has played an irreplaceable role in the promotion work. From regulatory planning viewpoint, the paper analyzes the development problems of old town, puts forward the regulatory planning formulation path with respect to the problems, feature and governance. Then, the paper takes the regulatory planning of Binjiang district, Gulou area of Nanjing city as an example, explores the promotion path from precise promotion, delicate construction, and lean control aspects.

[Keywords] Old town, Quality improvement, Characteristic shaping, Detailed control, Binjiang district, Gulou area of Nanjing

0 引言

中国城市正在面临新一轮巨大转型——产业结构由低端制造向信息技术等高端产业转移,增长方式由粗放扩张、增量发展向存量优化、集约发展转变。伴随产业和城市转型及《物权法》《拆迁条例》等法律法规的完善,市民意识在发生转变,更加关注城市环境质量、生活品质和社会公平,也因此逐渐引发在文明和文化层面对城市价值的重新认识,宜居性成为考量城市竞争力的重要指标。因此,转变唯经济功能导向,从人与生活的角度去认识和理解什么是“好城市”,并以此指导城市建设与发展,应是城市转型走向可持续发展的新思路。

随着我国许多已经高度城市化的大城市、特大城市率先进入存量发展时代,老城迎来新的发展机遇,

同时也面临全新的政治、社会和经济环境。传统大拆大建、以增量换发展的城市更新模式难以为继,解决地区发展问题、以“微更新”“低冲击”“共治理”等手段渐进提升宜居环境的可持续模式成为未来的主导方向。未来老城的更新发展不仅要关注产业升级、用地效率,更要基于人的物质和精神需求,关注空间品质、文化传承和城市活力等可持续发展要素,老城的规划、建设和管理也将由以往的用地再开发导向逐步转向以提升宜居品质为导向,追求更加便捷完善的公共服务、更具文化内涵的城市氛围、更加精致和人性化的空间环境,并通过空间设计与场所营造影响人的行为和文化追求。由此,各地针对老城的更新发展纷纷开展城市设计、风貌整治等规划研究,但对控规在提升城市空间品质方面的意义相对认识不足。控规作为我国规划许可和建设管理的法定依据,对于老城

【作者简介】 宋金萍,高级规划师,江苏省城市规划设计研究院副主任规划师。

王承华,通讯作者,教授级高级规划师,江苏省城市规划设计研究院副总规划师。

未来的发展,特别是功能完善、公共空间塑造和特色提升、活力激发等方面仍将发挥举足轻重的作用。基于此,本文从控规视角出发,结合《南京市鼓楼区滨江片区控制性详细规划》实践,探讨城市宜居品质提升的路径和策略。

1 大城市老城区品质提升面临的主要压力与矛盾

经过数十年以增量扩张为主导方式的快速发展,城市的主城尤其是老城地区,陆续出现了人口、资源和环境等一系列问题。首先,老城功能发达,但人口、建筑高度密集,公共服务、环境和交通压力不断加大,且经过多年的快速发展,以大拆大建、增量为主的开发建设基本完成,可用来更新改造的空间资源越来越少,人地矛盾突出;其次,老城往往承担历史文化保护和现代化功能发展的双重职责,保护与发展的冲突时有发生,传统空间和风貌特色面临严峻挑战;最后,老城用地权属多元,利益博弈复杂,面临经济、社会、环境的多重压力。由于老城的特殊性、复杂性和敏感性,其在以提升宜居品质为目标的更新发展中必然面临各种压力与矛盾。

1.1 功能提升: 面临发展与疏散的矛盾

一方面,在经济快速增长、城市化率快速提高及社会快速转型的背景下,老城同样面临各种压力和冲击。在产业发展方面,基于转型要求,需要淘汰低端功能,发展高效新兴产业,培育税源经济;在民生服务方面,随着经济发展、生活水平的提高及人口结构的变化(如老龄化趋势),催生了数量更多、质量更高、类型更加多元的公共服务需求,老城公共服务尤其是社区配套面临补缺、扩容、提质和优化布局的多重压力;在交通、基础设施和生态环境方面,也因人口和开发容量的增长而面临扩容、改善、修复的迫切需求。

另一方面,大城市老城区经长期建设形成的环境优势具有很强的吸引力,加上以往的老城更新改造偏重效率,人口和建筑密度持续增长,人均资源(包括居住用地、公共配套和绿地等)长期以来不升反降,老城宜居品质提升面临空间资源短缺的困境。因此,疏散仍然是大城市老城区面临的主要问题,包括人口、功能和建筑空间三方面,只有疏散才能从根本上改善老城环境,提升老城品质。而疏散又是一个长期而艰巨的过程,如何处理好发展与疏散的关系,合理调整用地结构,疏散人口,控制建筑容量,是缓解老城压力、完善老城功能的首要问题。

1.2 特色塑造: 面临保护与更新的矛盾

老城历史悠久,拥有独特的格局和风貌,往往积聚了一座城市历史文化资源的精华,成为城市多样性空间与风貌特色最为重要和最具代表性的地区,是城市中不可复制的宝贵财富。保护和利用好历史文化遗存是形成空间特色、彰显地域风貌的重要方式。2016年《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出:“加强文化遗产保护传承和合理利用,保护古遗址、古建筑、近现代历史建筑,更好地延续历史文脉,展现城市风貌。”对处于转型阶段的大城市来说,历史文化保护工作越来越受重视。以南京为例,近年相继出台了《南京市历史文化名城保护条例》《南京城墙保护条例》《关于进一步彰显古都风貌提升老城品质的若干规定》等法规及《基于风貌保护的南京老城城市设计高度研究》等保护专项规划,其间对于历史保护,特别是老城,提出了很多全新的、严苛的规定,需要在城市规划与建设中予以落实。

但是,现实的压力是很多历史地区承载着落后的产业业态、空间聚落关系和相对封闭的人口社会关系,制约着城市功能的优化和城市风貌的提升,难以

适应当代发展要求,这些地区也因此成为城市更新改造的主要阵地。此外,由于利益博弈、物权保护和社会保障等诸多经济社会因素,文化保护压力重重,更不乏因大拆大改而导致的历史记忆和原有空间活力的丧失。因此,如何协调保护与更新、经济发展与文化遗产的关系,将资源保护、文化遗产与现代产业发展、空间特色塑造有机结合,是老城人文品质提升、活力重振的重要内容。

1.3 空间管控: 面临精细控制与发展弹性的矛盾

一方面,国际经验表明,城市高品质空间的形成有赖于精细化的空间控制和引导。我国的城市开发和更新均要依据控规,《城乡规划法》赋予了控规非常严肃的法定地位,规定了严格的修改程序。处于快速发展阶段的城市,无论老城还是新区都面临各种不确定因素。为了保持较强的适应性,要求控规预留更多的弹性空间,导致控规控制内容过于粗放,普遍缺乏精细化的空间设计引导,难以形成精致而有特色的城市空间。

另一方面,城市治理视角下,传统规划以开发为导向的编制模式较少反映利益相关群体的意愿,难以应对老城面临的各种特殊性和复杂性问题。老城发展在提供公共服务、改善公共空间和增进公共利益的过程中,必然涉及到更多的利益主体及历史文化保护、地下空间利用、城市公共安全等问题,牵涉到规划、建设、文化、园林、交通和市政等部门,需要借助更加深入的公众参与、共同协商机制,采取更加多元化、精细化的实施措施和管控手段,才能更好地保障高品质空间的落实,这也是老城规划需要转向精细化、协同化的现实需求。

2 控规对于老城区宜居品质提升的意义与作用

首先,控规作为法定规划,是行政许可和建设项目合法性判定的依据,

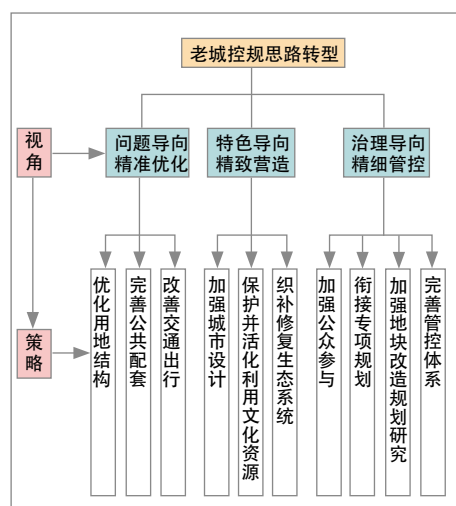


图1 面向宜居品质提升的老城区控规编制思路示意图

国有土地出让前，必须依据控规提出规划设计条件，并纳入土地出让合同，也就是说相关建设要求都要通过控规来具体落实。老城区的用地性质调整、公共设施增补、空间形态优化及建成环境改善等一系列更新改造活动，都要通过控规的法定途径予以实施，因此控规对于老城区综合品质提升具有不可替代的作用。

其次，控规通过建立“一张图”管理体系，成为协调总体规划、专项规划、城市设计和规划实施管理的平台。老城区更新发展涉及的内容和利益广泛，面临政府、部门、市场和个体等多元化的权益诉求，需要通过广泛的公众参与和沟通协调，最终整合进控规“一张图”管理体系，从而实现经济、社会和环境等多元目标，因此控规也是老城区综合品质提升的重要抓手。

最后，控规是城市设计实施的载体，而城市设计是提升空间品质、塑造空间特色和实现精细化管理的重要手段。2017年颁布的《城市设计管理办法》明确提出：“重点地区城市设计的内容和要求应当纳入控制性详细规划，并落实到控制性详细规划的相关指标中。”老城区的发展重在提升宜居品质，而城市设计对于空间形态优化、人居环境提升及风貌特色塑造的作用最为明显。通过控规和城市设计的有机结合，提炼能

够约束空间秩序和提升品质保障的关键性要素，并融入控规指标体系中，对老城区的整体形态、公共空间、历史风貌保护和生态环境景观等公共领域进行重点导控，是实现城市设计理念、提升城市空间品质的重要途径。

3 面向宜居品质提升的老城区控规思路和策略

大城市老城区具有“资源富集、空间稀缺、矛盾突出”的显著特征，控规作为确定地块建设条件和实施管理的依据，应积极应对老城发展面临的压力与矛盾，围绕宜居品质提升的目标导向，以微更新的模式因地制宜地解决实际问题，以低冲击的方式保护文化并提升城市特色与内涵，以共治理、细管控的途径达成共识以保障高品质建设，实现老城产业、空间、文化和环境综合发展的目标（图1）。

3.1 问题导向，精准优化

老城作为典型的存量地区，用地基本建成，因此规划编制的首要任务是满足功能需求、优化发展环境。老城规划应突出问题导向，利用有限的空间资源，以“微更新”“微干预”的方式“点穴治病”，进行针对性的优化、完善和提升，避免大拆大建的高代价模式。

(1) 巧用低效用地，优化功能空间。大城市老城区虽普遍经历过持续的、大规模的更新改造，但土地低效利用问题依然存在。规划首先需要研究低效用地的评价体系，在挖掘梳理低效用地的基础上，进一步分析低效用地的特点，研究不同类型、不同区位、不同规模和不同形态的地块更新策略，通过“微干预”式的优化调整减少对原有空间肌理的冲击，最大程度地发挥土地价值。其次结合老城功能定位，明确需要重点发展提升的功能及逐步疏散的功能，进行用地优化。老城区用地更新应以促进功能品质和活力提升为导向，包括以创新创业

为主导的产业升级策略，以民生保障为重点的社会服务体系提升策略，以历史传承为特色的文化提升策略，以公园绿地和开放空间系统织补为手段的环境提升策略。最后需要合理控制居住用地和大型公共设施建设，引导人口向新城新区疏散，为老城品质提升腾出空间。

(2) 聚焦短板，完善公共配套。由于历史原因，老城区级以上公共设施（如文化场馆、综合医院等设施）总体较为充裕，而社区配套一般严重滞后，基础教育、养老服务等设施也因人口增长和结构变化而普遍供给不足。因此，老城的公共服务优化需要聚焦短板，结合城市实际情况，重点研究社区服务、基础教育和养老设施等配建标准，对照标准采取多元化方式定位定量补足完善，并在此基础上逐步完善社区生活网络体系，增强社区归属感和活力。

(3) 以人为本，提升交通和基础设施供给水平。老城区普遍存在道路设施供给不足、停车难与慢行系统便捷度低的问题，未来发展要以构建“绿色交通”为指引，加强支路网络建设，增设街巷系统，完善公共交通、换乘设施和停车场等交通设施，改善微循环，打造慢生活城区。同时，应大力完善基础设施，融入海绵城市等新理念新要求，提升老城公共安全水平。

3.2 特色导向，精致营造

存量时代的到来使得城市的空间品质、文化特色日益受到关注，品质提升和特色彰显也成为新时代的民生需求。中央城市工作会议提出“要加强城市设计，提倡城市修补”。老城尤应加强城市设计研究，融入以人为本、城市双修、绿色低碳等“低冲击”理念，通过与控规结合，推动各类空间的精致营造，彰显城市风貌特色和人文内涵。

(1) 加强整体形态与景观风貌控制。结合老城的历史发展和资源条件，梳理最具代表性的景观要素，运用三维模拟、视线分析等手段，加强对高度、界面和

形态等空间要素的控制引导,彰显风貌特色。其中,高度是关乎老城形态与风貌的最关键因素,迫于发展惯性,老城的高度控制往往面临巨大压力,需要综合分析历史文化保护、视廊控制、天际线塑造及交通支撑等因素,提出科学合理的控制要求,保护老城的历史格局和空间形态。

(2) 保护并彰显文化特色。老城经过长期历史积淀形成的人文环境具有独特的魅力,历史文化是老城最具特色和价值的资源。老城规划需要充分尊重自然人文等特色资源,探索更加多元的保护、展示和活化利用方式。除了针对单体文物和历史建筑(构筑物)的保护,还应进一步挖掘传统街巷的价值,延续历史肌理,通过点、线、面的空间组织加强历史资源的链接,形成文化空间网络,彰显老城整体文化价值。特别应当鼓励对历史空间的完整保护,采取小地块定制型的开发模式,使其与文创产业、社区功能和开放空间有机结合,形成反映城市文化内涵的特色空间,有利于保护小型文化、小场所,增强城市文化氛围。

(3) 织补修复城市生态和生活空间。前者着眼于“自然”,老城规划可借助见缝插绿、立体发展的手法增加公园绿地,利用滨河、林荫道等线型要素加以整合串接,形成相连相通、便于活动的开放空间网络,提升自然生态环境品质。后者着眼于“人”,老城相对于新区有着更深厚的地缘人际脉络,更有潜力营造具有地方特色的邻里社区,规划应当更加关注日常生活空间的品质提升,如利用尺度宜人的街道等线型空间,进行以人为本的整治和修复,形成便民化、特色化的生活空间网络,增强城市活力。总之,老城的公共空间品质提升应追求“小、特、精”而不是“高、大、上”,通过巧用资源,精细设计,提升空间的人性化、特色化和连通性。

3.3 治理导向,精细管控

市场经济体制下,城市发展的动力

机制由地方政府、社会公众、开发机构及规划工作者等多元主体之间的互动利益关系推动,在老城更新中尤其突出。基于此,老城控规需要转变传统的政府主导、自上而下的资源配置模式,转向多方治理力量充分参与、上下互动的协商合作机制,通过政府、相关部门、开发商与公众等多方的沟通协调与对接,达成利益共识,落实“多规合一”,才能有效推动老城综合功能和宜居品质的提升。

此外,老城因其复杂性,规划管理需要改变传统控规“重指标、轻空间”的粗放模式,研究更加精细化的空间管控方式。这就需要展开更加深入、更具针对性的规划研究,如地块改造规划研究,交通及基础设施适应性研究,城市设计研究以及地下空间利用、历史文化保护、老旧小区改造、海绵城市等研究,并将研究成果转译为管控要素,纳入控规成果,对接规划管理。空间资源精细化管控是未来的趋势,故应通过建立更加精细的空间控制体系,引导老城在更新改造中处理好风貌特色延续、历史文化传承、空间复合利用和低碳绿色发展等问题,保障城市空间高品质建设。

4 面向宜居品质提升的南京市鼓楼区滨江片区控规实践

4.1 片区发展概况与面临问题

南京市鼓楼区滨江片区位于老城西北下关地区,西依长江,规划范围为5.25 km²。下关建区始于1933年,是南京“开埠”的首兴之地,至今留有从晚清至民国时期的众多类型(包含商埠区、工厂和交通设施等)历史遗存,是南京民国文化最具代表性的地区之一。同时,滨江片区的区位独特,江河环绕,集南京“山、水、城、林”要素于一体。

由于长江航运衰落等历史原因,该地区长期以来处于城市边缘化状态而渐趋衰败。2012年以后,随着南京西站的搬迁及原鼓楼、下关两区合并设立新

鼓楼区的区划调整,下关地区的旧城改造工作逐步展开。其中,中山北路以北地区结合棚户区改造打造滨江商务区,规划范围为2.36 km²,2013年完成控规编制并获市政府批准。随着南京拥江发展战略的推进,以及周边环境(滨江风光带基本建成)、交通设施(轨道5号线即将建设)的不断完善,滨江片区的地位日益凸显,《南京市鼓楼区总体规划(2013—2030)》亦提出滨江片区实施全面复兴计划,利用滨江区位优势 and 独特的人文底蕴,打造老城转型发展的示范区。

滨江片区属于典型的大城市老城区,山水人文资源富集,发展诉求强烈,同时也面临各种矛盾重叠、空间资源有限的挑战:①整体功能发展滞后。土地利用低效,空间结构有待梳理。②人口密集,各类设施人均资源过低。社区配套缺口大,人居环境有待改善;交通压力日趋严重,服务水平难以提高;公园绿地量少且破碎,难以满足使用需求。③历史文化资源丰富但保护碎片化,特色不突出。大街区、高强度、拆除重建的改造模式导致历史肌理、传统特色日渐湮灭,“山、水、城”的空间关系亟待引导。④空间资源有限,可更新改造用地仅占总用地的19.3%;同时,平台主体、用地权属关系复杂,面临整合难度大、利益协调难及改造成本高等诸多挑战。

针对上述滨江片区发展条件和上位规划要求,《南京市鼓楼区滨江片区控制性详细规划》将滨江片区的功能定位为:以航运服务为特色的高端商务区、以滨江人文为主题的文化游憩区和以都市生活为导向的品质生活区。规划强调以宜居品质提升为目标导向,立足问题、特色、治理三大视角,通过“精准优化、提升功能,精致营造、彰显特色,精细管控、共同治理”三大策略,整合经济振兴、文化复兴、都市活力的多元目标要求,引导滨江片区城市更新逐步走向尊重人、尊重历史文化、追求城市复兴的可持续模式。

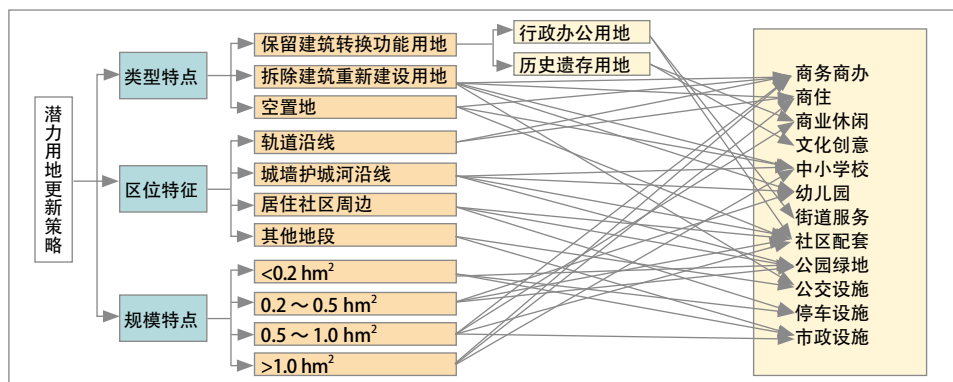


图2 潜力用地分类引导示意图



图3 规划结构图



图4 道路系统规划图



图5 景观结构规划图

4.2 精准优化，提升功能与公共服务水平

4.2.1 因地制宜，以微干预方式促进功能完善

规划首先深入分析现状潜力用地，根据类型、区位、规模和形态等，提出因地制宜、地尽其用的更新方案。具体包括：①根据潜力用地的区位特征，中山北路以北结合滨江商务区，轨道交通沿线优先发展商务办公等公共功能，城墙沿线因严格的控高要求，优先安排需要调整及增设的学校等公共设施；中山北路以南的居住区周边则优先考虑社区配套、绿地、停车等与居民日常生活联系紧密的小微设施。②根据潜力用地的规模特征，按照 $<0.2 \text{ hm}^2$ 、 $0.2 \sim 0.5 \text{ hm}^2$ 、 $0.5 \sim 1.0 \text{ hm}^2$ 、 $>1.0 \text{ hm}^2$ 的地块规模进行划分，明确优先安排的设施用地，重点完善基础教育、社区配套功能，改善绿地环境。针对部分具有一

定历史或特色的传统工厂、仓储及交通设施用地，提出功能转型的保留更新模式，发展文创、社区文化服务等功能，完整地保留一部分历史空间特征（图2）。通过上述更新方案，最终确定潜力用地的利用构成为 32.65% 的公益性用地（中小学、幼儿园、社区配套、绿地及交通、市政设施用地）和 67.35% 的经营性用地（商业、商务和居住用地）。

其次，基于功能定位和城市整体空间关系，抓住轨道交通、山水景观和特色文化资源等关键要素，形成“一带三轴、一核六片”的总体结构。在此基础上，围绕“提升功能、完善民生、传承文化、改善环境”四大更新方向，优化土地使用。例如，依托主要功能轴线和轨道走廊发展高端商务、商贸功能，形成永宁街航运服务集聚区、中山码头总部商务区及和记洋行文化创意园等商务载体；结合居住社区，利用小型潜力用地完善

服务配套、幼儿园等功能；保护利用文化资源，通过功能置换发展商业、文化、博览和旅游服务等功能，打造特色空间；优化城墙沿线土地利用，利用零星沟塘增设街区公园，加强绿地系统构建。同时，严控居住用地，引导居住功能和人口向新城新区疏散，保障片区宜居环境（图3）。

总而言之，规划通过上述基于潜力用地特征的微干预优化策略，在保障公共功能、民生设施的基础上，最大程度地实现土地的集约高效利用，同时也保留了成片的历史地区，延续了原有的尺度肌理和场所文化。

4.2.2 聚焦民生，构建宜居社区生活网络

滨江片区区级以上综合医院、文化场馆等设施相对完善，但街道、社区级配套设施普遍存在面积不足、布局不均、环境简陋和设施缺位等问题，且随着滨江商务区的建设和居住人口的增加，教育设施的缺口日益严重。区内还有很多建于 20 世纪 80～90 年代的老旧小区，严重影响居住品质和城市形象。针对这些实际问题，规划从三方面予以完善：

(1) 采取多元方式完善各类设施。按照《南京市公共设施配套规划标准》完善各项服务配套。其中，街道级的、需独立用地的设施，主要结合行政用地腾挪予以落实；社区级的服务设施及农贸市场、停车设施等，采取扩建、利用小型潜力用地增建及结合地块更新、学校操场地下空间配建等模式，进行补足完善。根据居住人口校核结果进行优化布局，如充分利用城墙沿线控高要求严格的地段，增设中小学、幼儿园，兼顾公共利益与经济效益。

(2) 针对老旧小区制定分类整治措施，包括立面出新、管道更新、拆除违章建筑、改善绿化环境、增加停车设施和完善物业管理等。

(3) 引入“完整社区”理念，打造宜居生活圈。利用现状公共设施相对集聚的街道，建设 5 条面向社区服务的特

色生活街,通过沿线业态、建筑风貌及环境整治等引导措施,进行以人为本的整治和修复,形成宜居、宜游的街道空间,以此“缝补”社区生活网络,提高社区认同感和活力。

4.2.3 加强微循环,完善“公交+慢行”的绿色出行系统

针对滨江片区南北两片分属不同发展类型和阶段的特点,提出不同的交通优化策略:中山北路北片结合城市设计研究,局部优化路网形态以更好地契合基地特征和“山—江—城”的空间关系;结合商务核心区形成“小街区、密路网”模式,路网密度达到 16.9 km/km^2 ,以适应核心区的高强度开发。南片重点挖掘并打通消极街巷空间,加强以慢行功能为主的微循环交通,改善老旧小区的可达性。此外,强调构建绿色出行系统,保留、利用历史遗存的灯泡型铁路并将其改造为有轨电车线路,连接南京火车站;完善轨道系统和公交、慢行接驳设施,强化以轨道站点为中心的空间布局;构建由“滨河绿道、林荫道、特色生活街、步行休闲街区、慢行优先区域”等组成的多样化的步行系统,打造慢生活城区,引导出行结构优化(图4)。

4.3 精致营造,彰显滨江人文特色

4.3.1 基于多重视景分析的滨江“外滩”形象

规划从滨江走廊的整体景观分析出发,抓住“江、河、山、城”相互映衬的空间关系和以“港口、民国”文化为代表的风貌特征,提出“江河环绕商务城,民国遗韵塑风尚”的特色定位,梳理景观体系,旨在创造区别于其他公共中心的形象特征(图5)。

规划重点加强滨江天际线 and 高度控制,以狮子山的阅江楼为重要制高点,控制“狮子山—长江大桥”“狮子山—幕府山”“狮子山—大马路—长江”3条视线走廊,通过模拟不同情景下的观景效果,提出确保重要景观可视性的高度控制方案。结合城墙等历史资源的保

护要求,最终形成“滨江高、临近城墙护城河低、南片高、北片低”的整体高度格局,制定7个层次的高度控制分区。在此基础上,一方面加强高层建筑布局引导,塑造商务核心区的高层建筑群形象;另一方面强调对传统空间的保护,如紧邻商务核心区的大马路历史地段,要求保持原有街巷、地块尺度和民国风情建筑风貌,与核心区形成新旧建筑风貌混搭共存、现代时尚与传统古韵相互映衬的空间特色。

4.3.2 突出场所营造的文化空间网络

滨江片区以民国文化最具代表性,规划通过梳理历史空间脉络,进一步挖掘各级文保单位以外的历史遗存,包括大马路历史地段、工业遗存、码头和铁轨等交通设施,加以整合连接;划定滨江历史风貌区保护范围,依托滨江风光带串联中山码头、下关电厂、大马路商业街区、南京西站及和记洋行等重要民国历史遗存;充分考虑小地块、定制型的更新模式,通过空间改造、街区整治和功能植入等方式,保护传统空间和场所记忆,将其建设成为南京最具代表性的近现代开埠文化展示区;同时,依托原南京西站灯泡型铁路线,将南京西站、站台与轮渡设施等铁路特色元素有机串联,形成展示近代铁路文化主题的博物馆系统。通过构建“两带、一轴、多线”的文化空间网络,将孤立的历史遗存串接起来,并与城市文创产业、特色空间塑造、开放空间组织相结合,全面展示片区丰富多样的文化特色。

4.3.3 基于生态修复、空间织补的开放空间系统

滨江片区由长江、外秦淮河合抱,生态要素优越,但存在空间不连续、总量少的问题。规划通过增补、链接和立体修饰等多元化手段,修复片区破碎的生态系统。规划以外围大型滨水绿化带为基底,按照公园绿地“5分钟日常游憩圈”的要求,不求规模而求数量,见缝插针地利用边角土地、零星沟塘增设街区公园、广场绿地,利用滨河、林荫

道和特色街等线型空间进行连接,形成滨江滨河绿地环绕、林荫道相串联的水绿生态系统。同时,结合商务核心区高密度开发区域,建设屋顶绿化示范区,构建连接滨江的空中平台与连廊系统,多维拓展公共活动空间。

此外,规划反思快速发展时期人性化城市空间消失的现象,重新认识街道这一日常生活空间多元化功能的价值,特别加强了街道空间设计引导,提出了城市景观路、特色生活街和风情商业街3类重点引导的街道空间,对形象定位、功能业态、街道尺度、建筑界面与环境设计等进行人性化、特色化引导,通过微整治、微植入和微改造的方式创造富有活力的、相连相通的城市场所,吸引人们走到户外(表1)。

4.4 精细管控,实现综合联动的共同治理

4.4.1 坚持开放规划,夯实实施基础

老城规划能否实施,取决于利益各方的共识。滨江片区规划全过程、多途径地听取、了解地方政府、相关平台主体和街道社区、开发商的意愿诉求,力求扮演好利益协调者的角色。例如,对于滨江商务区,由于新的城墙保护条例规定在建控地带以外100m范围内限高18m,使得城墙沿线的原有商住用地开发强度受损,规划提出将2所学校的布局调至城墙沿线,既减少商务区的开发损失,又有利于营造更加开敞的城墙沿线景观,获得了各方的认可;对于已经出让的土地,由于新增视廊、街区公园等品质提升要求,通过容积率转移的方式与开发商达成共识;对于社区配套方案,充分征求社区和居民意见,确保项目落地;同时,编制过程中积极加强与专业部门的协同,衔接各类专项规划,确保“多规合一”在控规层面的落实,实现老城综合功能与品质的提升。

4.4.2 深化技术研究,细化导则管控

规划针对潜力地块,开展地块改造规划研究,包括功能策划、城市设计、

表1 街道空间设计引导一览

类型	街道名称	特色定位	功能业态	建筑后退/m	建筑与环境风貌
景观道路	中山北路	民国历史景观轴	以商务、酒店、办公等公共功能为主	8	建筑造型简洁,注重立面细部,色彩淡雅,与比邻民国建筑风貌保持协调,强调稳重大方的整体景观
	龙江路—热河路—热河南路	公共功能景观轴	以商业、商住、商办等复合功能为主	8	建筑风格现代,色彩追求统一中有变化,塑造界面连续、富有活力的生活性街道景观
	滨江路—中央大街	特色魅力景观轴	龙江路以北以商住、文化、创意等功能为主;龙江路以南以商业、商务功能为主	5	保护沿线历史建筑,新建建筑造型简洁、现代,色彩统一中有变化,保持界面相对连续,塑造建筑风格多样、历史与现代和谐混搭的景观性道路
	江边路	滨江景观道	以商务、商业、商住、文创等公共功能为主	5	建筑造型风格结合分段功能统一而有变化,建筑布局应注重群落节奏,形成疏密结合、高低错落有序的滨江界面和天际线形态
	公共路	林荫景观路	以商务、办公功能为主	5	建筑造型简洁现代,色彩明朗;注重道路绿化景观以及人行铺装环境设计,增设主题雕塑等环境小品,营造雅致、休闲的道路景观
特色生活街	灯泡线	铁轨文化街	以商住、文化休闲、公园绿地、社区服务等功能为主	5	建筑造型简洁现代,注重立面细部,打造融合民国风情和现代都市气质的街道景观
	方家营南路	创意生活街	以社区商业、特色商店、街头游园、居住等功能为主	5	建筑造型简洁现代,注重底商界面统一性、连续性,结合街头游园、创意小品设计,塑造时尚雅致的街道景观
	新兴街—姜圩路	雅趣生活街	以社区商业服务、文化、餐饮等功能为主	3	加强沿线商住建筑外观整治,统一底商门楣、店招风格,塑造尺度亲切、整洁清新的街道景观
	白云亭路	林荫休闲街	以文化、商住、社区服务等功能为主	5	建筑造型简洁现代,注重商业裙房的连续性,加强街道绿化景观,突出休闲氛围
	姜家园路	河畔生活街	以商住、居住、社区服务、学校、街头游园等功能为主	3	整治沿线老旧小区建筑,通过门窗等构件元素统一建筑与色彩风格,增加通河通道,营造清新自然、整洁通透的街道景观
风情商业街	惠民河东商业路、西路	特色风情街	以商业、餐饮、文化休闲等功能为主	3	合理控制两侧建筑体量,鼓励采用骑楼形式,扩大室外空间,塑造室内外空间有机融合的休闲景观街道

日照分析、环境影响和经济测算等相关内容,确保地块开发的合理可行;针对核心区高强度开发区域,开展交通适用性分析,不断反馈优化指标体系;此外,在城市设计、历史文化保护、地下空间开发和海绵城市建设方面均进行了深入的研究。通过深入的技术研究,提炼需要管控的内容,将其转化为控制指标。具体做法是在《南京市控制性详细规划编制技术规定》管理单元图则要求的基础上,增加了附加图则,包括公共空间、建筑风貌、道路交通、地下空间和海绵城市引导等内容,可与控规其他指标体系一起纳入土地出让条件,推动城市更

新的精致化管控。

5 结语

在城市面临转型的今天,需要重新思考城市老城区的价值,包括空间品质与文化魅力在内的宜居性越来越成为城市竞争力和吸引力的核心要素。老城区作为城市最具活力的区域,未来发展应致力于环境品质和人文魅力的提升,而控规作为规划许可和实施管理的法定依据,具有不可替代的作用。本文以《南京市鼓楼区滨江片区控制性详细规划》实践为例,分析了大城市老城区在功能

提升、特色重塑和治理管控等方面面临的压力与矛盾,提出了面向综合品质提升的规划思路与策略。同时,针对老城的突出问题及空间资源有限的现实,提出因地制宜、分类引导的用地更新策略,修补城市功能,以“微干预”的方式实现资源集约利用下的精准优化;挖掘老城的自然、历史人文等特色资源,加强城市设计研究,通过保护、利用、织补、连接和展示等“低冲击”手段,对城市空间进行精致营造,彰显城市特色和文化内涵;坚持开放规划,深化技术研究,以“共治理”的理念推动城市空间的精细管控和高品质建设。城市空间品质提升是一个很大的课题,本文基于控规视角,探讨了老城宜居品质提升的思路与方法,希望能为同行提供一些启发。■

【参考文献】

[1] 奥斯瓦尔特. 收缩的城市 [M]. 上海: 同济大学出版社, 2012.
[2] 简·雅各布斯. 美国大城市的死与生 [M]. 金衡山, 译. 南京: 译林出版社, 2005.
[3] 王建国, 高原, 胡明星. 基于高层建筑管控的南京老城空间形态优化 [J]. 城市规划, 2005(1): 45-51.
[4] 罗翔. 从城市更新到城市复兴: 规划理念与国际经验 [J]. 规划师, 2013(5): 11-16.
[5] 杨保军, 陈鹏. 新常态下城市规划的传承与变革 [J]. 城市规划, 2015(11): 9-15.
[6] 陈沧杰, 王承华, 宋金萍. 存量型城市设计路径探索: 宏大场景 VS 平民叙事——以南京市鼓楼区河西片区城市设计为例 [J]. 规划师, 2013(5): 29-35.
[7] 段进, 季松. 问题导向型总体城市设计方法研究 [J]. 城市规划, 2015(7): 56-62, 86.
[8] 苏茜茜. 控制性详细规划精细化管理实践与思考 [J]. 规划师, 2017(4): 115-119.

【收稿日期】2017-09-18

原住民空间融合下的历史文化街区活力提升策略

□ 陆 明, 蔡籽焓

【摘 要】历史文化街区既是体现城市历史文化及风貌特色的空间载体, 又是体现城市空间品质及活力特色的重要场所, 而以原住民为活力主体的空间提升是活化历史文化街区的根本内在动力。文章基于原住民空间融合的理念, 通过对街道空间活力影响因子的分析与筛选, 构建街道空间活力因子体系, 并以哈尔滨中华巴洛克历史文化街区为例, 探讨基于原住民空间融合的街道空间活力提升策略, 以期从提升空间活力角度实现历史文化街区原住民社会融合的目标。

【关键词】街道活力; 空间品质; 原住民空间融合; 历史文化街区; 哈尔滨

【文章编号】1006-0022(2017)11-0017-07 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**A

【引文格式】陆明, 蔡籽焓. 原住民空间融合下的历史文化街区活力提升策略 [J]. 规划师, 2017(11): 17-23.

Vitality Upgrade For Historical And Cultural Blocks Based On Inhabitant Spatial Integration/Lu Ming, Cai Zihan

[Abstract] Historical and cultural blocks are the spatial carrier of urban history and culture, and the important space where embodies urban spatial quality and vitality. Vitality upgrade based on inhabitant is the internal impetus for activating these blocks. Based on inhabitant spatial integration concept, the paper analyzes the vitality effect factors, sets up a factors system, and takes Harbin Chinese Baroque historical and cultural blocks as an example, discusses the vitality upgrade strategies, realizes the inhabitant social integration goal.

[Key words] Street vitality, Spatial quality, Inhabitant spatial integration, Historical and cultural blocks, Harbin

0 引言

历史文化街区既是体现城市历史文化及风貌特色的空间载体, 又是体现城市空间品质及活力特色的重要场所, 尤其是在我国大力推进城市存量规划的阶段, 理性选择提升街区空间环境品质的规划保护策略是保证历史文化街区可持续发展及活力提升的关键。目前针对历史文化街区保护更新的研究主要集中在保护古建筑^[1]、保留街道肌理^[2]、保持文化氛围^[3]和延续历史街区的空间形态特色^[4]等方面。研究学者认为, 历史文化街区的空间活力主要来源于空间环境品质及环境使用者^[5], 而街道作为历史文化街区空间形态的组成元素, 对其空间活力的研究还未形成系统。一般而言, 街道有生气, 城市也就有生气; 街道沉闷, 城市也就沉闷^[6]。可见, 街道不仅是城市的肌理, 还承载着居

民的日常生活与交往活动^[7], 其活力塑造的主要动力是原住民的行为活动, 进而影响街区的空间环境品质。

历史文化街区空间环境品质提升及街道的空间活力塑造, 与生活在街区内部的原住民的行为活动密切相关。在保护开发过程中, 历史文化街区存在着原住民生活与商业旅游活动的矛盾, 商业旅游活动不可避免地打扰原住民的本真生活, 原住民生活轨迹的逐渐消失又是造成街区空间特色活力丧失、空间品质下降的主要原因。因此, 为了提高街道空间活力, 提升历史文化街区空间品质, 相关规划对历史文化街区街道活力主体的研究应从外部游客转向内部原住民, 因为有活力的街道应该是原住民生活与旅游活动相融合的空间形态。而空间融合属于原住民社会融合体系下的内容, 与历史文化街区原住民的居住、出行、休闲及游憩等行为息息相关。空间融合的街道是从空间上进

【基金项目】 教育部人文社会科学研究规划基金项目 (16YJA840010)

【作者简介】 陆 明, 博士, 哈尔滨工业大学建筑学院、黑龙江省寒地城乡人居环境科学重点实验室副教授、博士生导师、城乡规划系副主任。
蔡籽焓, 工程师, 哈尔滨工业大学建筑学院、黑龙江省寒地城乡人居环境科学重点实验室博士研究生。

行资源的公平分配,整合原住民与游客的交通方式,以原住民的本真生活及意愿为导向来营造街道空间活力,从而提升街区空间环境品质。基于此,本文通过原住民社会调查获得统计数据,运用探索性因子分析和验证性因子分析方法对影响街道空间因子构成的假设进行统计学检验,得到街道空间活力因子构成体系模型,以提升历史文化街区空间品质与街道空间活力为目标导向,提出原住民空间融合的街道活力规划策略。

1 原住民空间融合与街道活力因子分析

1.1 原住民空间融合与街道空间融合

1.1.1 原住民空间融合

空间融合的概念源自于城市区域空间协调发展的研究,目的是促进区域内的资源整合及优化,推动区域协同发展。就城市空间本身而言,物质性的空间要素和关联性的空间要素存在着彼此影响的互动关系,在这种互动关系的变化中,空间产生了持续的演变^[8]。空间要素属性的差异和附着于属性之上的空间功能又决定了空间要素之间产生融合关系的必然性,而历史文化街区的空间融合便是对应空间分异和空间融合需求而产生的。

在历史文化街区复兴规划过程中,如果保留原住民的居住生活,势必会产生旅游空间与居住空间的冲突。在此背景下,历史文化街区空间融合是指物质空间布局如何对原住民生活居住的领域与旅游公共活动场所进行有机的划分与整合,实现原住民便捷的交通出行、生态的居住环境和持续的空间活力诉求。此外,历史文化街区规划布局在侧重商业开发倾向的同时,要尽量减少公共活动空间对居住环境的打扰,提高空间环境质量及活力特色。

1.1.2 街道空间融合

街道的空间融合是依据原住民空间融合理念而提出的,是指协调发展原住民的生活交通行为与商贸旅游交通行

为,从交通路权分配、街道空间分割和静态交通分离等方面提出原住民优先、空间融合的街道形式。空间融合的街道既能解决历史文化街区交通空间局促条件下的行为冲突,又能满足街道空间活力提升的要求,其主要内涵包括以下几方面:

(1) 尊重原住民的生活轨迹,合理分配交通路权。空间融合的街道以尊重原住民的生活轨迹为基础,提高其出行效率,实现历史文化街区交通微循环畅通。旅游商业所带来的外来游客交通流量具有一定的时段局限性,而原住民的日常生活交通流量则是持续性的、有生命力而不间断的活力动因。空间融合的街道要求将旅游交通与生活交通分离,限定道路使用权限,弹性灵活地安排交通使用优先次序,有益于历史文化街区的空间活力特色营造及空间品质提升。

(2) 构建融合型路网结构,实现街道空间的有机分割。空间融合的街道需依据街区规模及用地性质分类,构建空间融合的路网结构;有效组织交通疏散,延续遗存的空间肌理,布局融合型路网并对街道空间功能进行有机分割,促进原住民交通方式与游客交通方式的协调发展,提升街道空间交通环境质量。

(3) 形成慢行空间系统,对静态交通进行分离布局。在空间融合的街道下形成的公共空间对原住民应是友好的,满足在重要的历史文化街区形成安全、畅通和舒适的慢行空间系统的要求;突出体现街区“宜居、宜游、宜购”的特色,提高公共慢行空间体验质量与环境品质;分离布局原住民和游客静态交通,路边划定的停车空间仅限原住民使用,减少主客停车互扰,以增强街道空间的人性化。

1.2 基于原住民空间融合的街道空间活力因子选择

1.2.1 因子初选

关于城市空间活力的影响因子,有学者提出人性化尺度、连续的街道界面、

功能的多样性、建筑风格的多样性、人性化的街道设施、安全的街道空间及丰富的街道活动空间等构成要素^[9]。2016年的《上海市街道设计导则》提出了交通有序、慢行优先、步行有道、过街安全和交互便利等21条导则^[10],这是目前对街道空间活力设计引导较为全面的规划成果。

关于历史街区空间活力影响因子,有学者认为应包括建筑单体及院落、街巷空间、细节环境、功能置换和业态构成等重要因子^[5];街道空间尺度、人流密度、交往活动、街道线型、停留空间、人口比例、沿街居住建筑及休息设施等要素是历史街区更新过程中保持街道活力的影响因子^[11]。还有学者将人对街道的主观感知作为评价其活力的影响因子,包括吸引力、界面丰富度、透明度、基础设施完备度、街道美观度、安全度及建筑精美度等^[7],并通过公共开敞空间、历史建筑保护、功能分区、公共服务设施和视线控制等指标进行专家打分,判断影响因子的权重,从而构建街道活力的评价体系^[12]。

通过研读历史文化街区活力营造相关文献,结合原住民空间融合理念和街道空间活力特征及其相关程度,研究采用频度统计法,通过梳理上述文献资料中出现的频率较高且相关性较强的指标,初步选择25个影响历史文化街区空间融合的街道空间活力指标因子,并将其归纳为安全有序、绿色低碳及活力特色3个维度(表1)。

1.2.2 因子筛选

研究采用德尔菲专家评价法,共发放20份问卷,其中包括6位正副教授、3位高级工程师、5位博士研究生和6位注册城市规划师,最后回收的有效问卷为17份。通过专家对上述25个指标的5分制李克特量表进行历史文化街区空间活力的影响程度和重要性评分,将每个指标得分相加并取均值按从大到小排列,得出描述统计量表(表2)。在此基础上,选择均值为3分以上的指标

形成指标评价体系, 共计 16 个指标, 作为进行原住民主观评价调查的测量因子。

1.3 街道空间活力因子分析与评价体系构建

习近平总书记曾指出, 人民群众满意度是衡量规划建设成果的标准。城市空间中的公共产品为大众共享及为其提供服务, 街道作为历史文化街区中最基本的公共产品, 是原住民和游客最主要的公共活动场所, 也是街区历史文化延续的重要载体。可见, 基于原住民空间融合理念, 以原住民的主观评价来分析街道空间活力影响因子, 是一种自下而上的扎根理论研究方法, 可从一手资料入手进行统计分析, 形成结构系统化的街道空间活力影响因子体系。

1.3.1 数据采集与测量

研究对哈尔滨中华巴洛克历史文化街区的主要街道空间进行公众主观评价调查研究, 对原住民进行随机抽样的问卷调查, 共采集了 259 个样本, 分析街道空间活力影响因子对原住民的影响程度。问卷通过 16 个问题对街道空间环境、设施利用及交通安全等方面进行主观评分调查。测量量表为 5 分制李克特量表, 请被调查者对各题项表达自己的意见, 量表中所有题项都为正向项目, 分值越高表示题项的影响程度越高。但单纯依靠计算各题项的总得分值来代表相关因子的影响及重要程度是不科学的, 还需整体考虑各因子间的相互影响及各因子不同的权重^[13]。因而研究首先进行探索性因子分析, 初步判断量表的结构内容, 并根据题项因子载荷对影响因子进行剔除及归纳, 对优化后的因子量表进行验证性因子分析, 得出因子影响的相关指标系数。

1.3.2 街道空间活力因子维度划分

研究运用探索性因子分析方法对 16 项因子进行主成分分析, 采用方差极大化方法对因子进行负荷旋转。模型的 KAISER-Meyer-Olkin 检验值为 0.851,

表 1 历史文化街区街道空间活力影响因子构成一览

因子	项数	因子构成
安全有序	6	路权明确 ^[5] 、人车分行 ^[5] 、步行优先 ^[5] 、骑行连贯 ^[5] 、设施智能 ^[5] 、停车设施 ^[13]
绿色低碳	6	绿色技术 ^[5] 、集约高效 ^[5] 、生态种植 ^[5] 、能源清洁 ^[5] 、景观互动 ^[13] 、环卫设施 ^[7]
活力特色	13	街道尺度 ^[10] 、视觉丰富 ^[5] 、环境舒适度 ^[7] 、界面连续 ^[10] 、功能混合 ^[11] 、历史延续 ^[5] 、街道归属感 ^[12] 、停留空间 ^[12] 、设施小品 ^[12] 、照明系统 ^[7] 、建筑维护 ^[7] 、标识系统 ^[7] 、道路铺装 ^[7]

表 2 专家评分描述统计量表一览

因子	N	和	均值	标准差
视觉丰富	17	79.00	4.647 1	0.606 34
界面连续	17	78.00	4.588 2	0.618 35
功能混合	17	76.00	4.470 6	0.717 43
生态种植	17	76.00	4.470 6	0.717 43
集约高效	17	75.00	4.411 8	0.795 21
历史延续	17	74.00	4.352 9	0.785 91
尺度宜人	17	73.00	4.294 1	0.848 87
能源清洁	17	72.00	4.235 3	0.970 14
步行优先	17	72.00	4.235 3	0.752 45
骑行连贯	17	71.00	4.176 5	0.635 93
绿色技术	17	69.00	4.058 8	0.658 65
设施智能	17	68.00	4.000 0	0.612 37
路权明确	17	68.00	4.000 0	0.866 03
环境舒适	17	55.00	3.235 3	0.562 30
人车分行	17	54.00	3.176 5	1.286 24
街道归属感	17	52.00	3.058 8	1.088 04
环卫设施	17	41.00	2.411 8	0.939 34
景观互动	17	34.00	2.000 0	0.612 37
停留空间	17	33.00	1.941 2	0.966 35
设施小品	17	29.00	1.705 9	0.848 87
停车设施	17	26.00	1.529 4	0.514 50
照明系统	17	25.00	1.470 6	0.717 43
建筑维护	17	24.00	1.411 8	0.507 30
标识系统	17	23.00	1.352 9	0.606 34
道路铺装	17	22.00	1.294 1	0.685 99

Bartlett 的球形度检验达到显著水平, 说明这些因子指标适合进行因子分析。进一步分析主要成分, 结果表明模型中有 3 个主要成分特征值大于 1, 分别用 F1、F2、F3 表示。可以发现, 3 个主成分累积方差贡献率为 77.104%, 但有两项公因子方差小于 0.4 的项目, 即人车分行和街道归属感, 需将这两个因子剔除。再次运用探索性因子分析对 14 项因子进行主成分分析, 采用相同的方法对因子进行负荷旋转, 得到的 KAISER-Meyer-Olkin 检验值为 0.850, Bartlett

表 3 街道空间影响因子分析 (14 项因子)

影响因子	F1	F2	F3	公因子方差
尺度宜人	0.957	0.002	0.002	0.916
视觉丰富	0.947	0.000	0.001	0.896
环境舒适	0.946	-0.004	-0.010	0.896
界面连续	0.943	0.028	0.013	0.890
功能混合	0.938	0.033	0.027	0.882
历史延续	0.933	-0.021	0.012	0.872
绿色技术	0.035	0.920	0.085	0.879
集约高效	0.125	0.916	0.050	0.875
生态种植	0.081	0.909	0.130	0.877
能源清洁	0.035	0.906	0.109	0.852
步行优先	-0.107	0.065	0.917	0.858
路权明确	0.117	0.043	0.894	0.813
设施智能	0.142	0.058	0.873	0.785
骑行连贯	-0.121	0.099	0.866	0.776

表 4 可靠性统计量表一览

因子	Cronbach's Alpha	基于标准化项的 Cronbach's Alpha	项数
全项目	0.857	0.852	14
安全有序	0.909	0.913	4
绿色低碳	0.949	0.950	4
活力特色	0.975	0.976	6

球形度检验结果与上述检验结果一致, 适合进行因子分析, 在模型中 3 个主成分结构没有发生根本性改变, 但因子成分累积方差贡献率达 86.129%(表 3)。

通过上述分析可以看出: 尺度宜人、视觉丰富、环境舒适、界面连续、功能混合和历史延续 6 项因子对 F1 的负荷值最高, 且从内容上看反映的是街道空间活力和街道特色, 因此将 F1 命名为“活力特色”维度。绿色技术、集约高效、生态种植和能源清洁 4 项因子对 F2 的负荷值最高, 且从内容上看都与街道绿

色景观和低碳生态相关，因此将 F2 命名为“绿色低碳”维度。步行优先、路权明确、设施智能和骑行连贯 4 项因子对 F3 的负荷值最高，且从内容上看反映的是街道交通安全及通行顺畅，因此将 F3 命名为“安全有序”维度。

通过对比 16 项因子结构和 14 项因子结构发现，尽管剔除了两个影响因子，但总体的主成分特征没有发生改变，可以确定影响街道空间活力的主要因子成分为“活力特色”“绿色低碳”“安全有序”3 个方面。剔除项目“人车分行”与街道的安全有序相关，但可以被“路权明确”因子所取代，并与其意义重复；“街道归属感”属于街道空间活力范畴，又与街道的景观塑造有关，该因子的作用分散在两个成分因子上，其公因子方差相对较少。因此，通过对模型的探索性因子分析，可以判断出因子结构的合理性，与理论逻辑关系是相符的。

1.3.3 街道空间活力因子体系构建

研究将街道空间活力影响因子与主成分特征进行关系对应，得到具有理论意义的街道空间活力因子体系模型，对其进行量表的信度检验，发现全项目模型的 Cronbach's Alpha 系数为 0.857(表 4)，无论是总量表还是分维度量表，都表现出良好的信度。

为了使街道空间活力影响因子的模型更具科学性，考虑到因子间也有相互的影响作用，且对各因子的权重载荷也有影响，因此研究采用结构方程模型对已构建的因子模型进行验证性因子分析。研究将 14 个因子作为观测变量，分别反映安全有序、绿色低碳和活力特色 3 个潜变量，并进行一阶验证性因子分析，得出各因子载荷的标准化系数(图 1)。结果显示，模型的卡方值为 335，自由度为 74，比值为 4.53，模型拟合度可以接受。其他拟合指标中 NFI 值为 0.922、CFI 值为 0.938、IFI 值为 0.938、AGFI 值为 0.793、RMSEA 值为 0.087。除了 RMSEA 值略大，其他拟合指标值都表现良好，综合考虑因子体系模型的理论

意义，可以判定模型通过验证性因子分析得到统计支持。

基于此，研究运用探索性因子分析将影响街道空间活力的因子进行整理修正，归纳出 3 个主成分因子，分别是安全有序、绿色低碳和活力特色。每个主成分因子由内部分项子因子构成，形成了影响街区空间活力的因子体系。验证性因子分析再次检验了所构建的因子体系模型，得到的模型拟合相关指标验证了模型的统计学意义。同时，研究发现各子因子的标准化路径系数都是显著的，其中步行优先是安全有序维度下路径载荷最大的因子，其路径载荷为 0.91，说明街道空间安全通畅状态应以原住民步行优先为首要条件；生态种植和绿色技术是街道绿色景观的关键影响因子，其路径载荷均为 0.92，反映了原住民对街道空间的生态低碳需求；尺度宜人则是街道活力特色维度中权重最高的因子，其路径载荷为 0.95，对视觉的要求和环境的舒适度也是原住民评价街道空间活力的重要指标。

1.4 基于空间活力因子分析的街道空间活力提升规划策略

综上所述，历史文化街区的街道空间活力提升应从安全有序、绿色低碳和活力特色 3 个维度，基于原住民空间融合的角度，通过对街道活力影响因子的分析与优化，从根本上提高历史文化街区的空间品质，激发街区活力特色。

(1) 安全有序。构建安全有序的交通环境，明确街道路权分配，以原住民路权使用为优先选择，合理规划街道步行空间，建立非机动车慢行体系，选择智能型街道设施进行空间管控，从而优化街区交通秩序，提升街区活力。

(2) 绿色低碳。提升街区绿色低碳的生态设计，改善街区空间环境品质，因地制宜地选择绿植树种，以集约用地的方式进行生态种植，采取生态节能的绿色技术以保证街区生态资源的可持续利用。

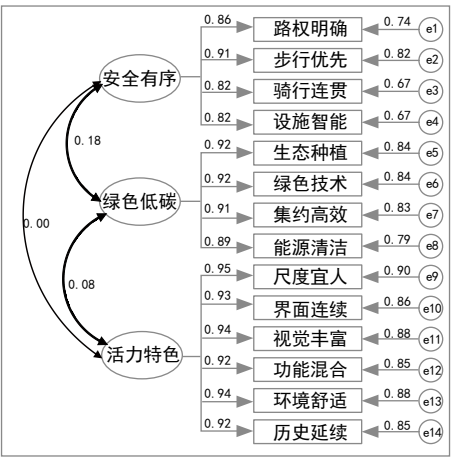


图 1 街道空间活力因子体系示意图

(3) 活力特色。着重营造空间环境活力特色，保证街道空间舒适宜人的空间比例，规划设计连续的街道界面以满足使用者的视觉需求，倡导功能混合利用，优先满足原住民“原地宜居”的诉求，优化街区环境质量，突出本土历史的延续性。

2 哈尔滨中华巴洛克街区街道空间活力提升规划实践

为了验证上述基于原住民空间融合的历史文化街区街道空间活力因子体系模型，本文以哈尔滨中华巴洛克历史文化街区为例进行实证研究。通过现场调研，分析历史文化街区街道空间活力现状，同时结合街道空间活力因子体系模型的统计分析结论，从构建安全有序的交通环境、促进绿色生态的可持续发展及营造空间环境的活力特色三方面提升哈尔滨历史文化街区整体空间环境品质，激活街区活力。

2.1 街区概况

中华巴洛克历史文化街区位于哈尔滨市道外区中部，紫线范围界定为北起升平街、地灵街，南至南勋街、丰润街，西起景阳街，东至十道街，紫线范围为 47.23 万平方米。其中，核心保护范围为 20.27 万平方米，建设控制地带面积为 26.96 万平方米。该街区作为哈尔滨

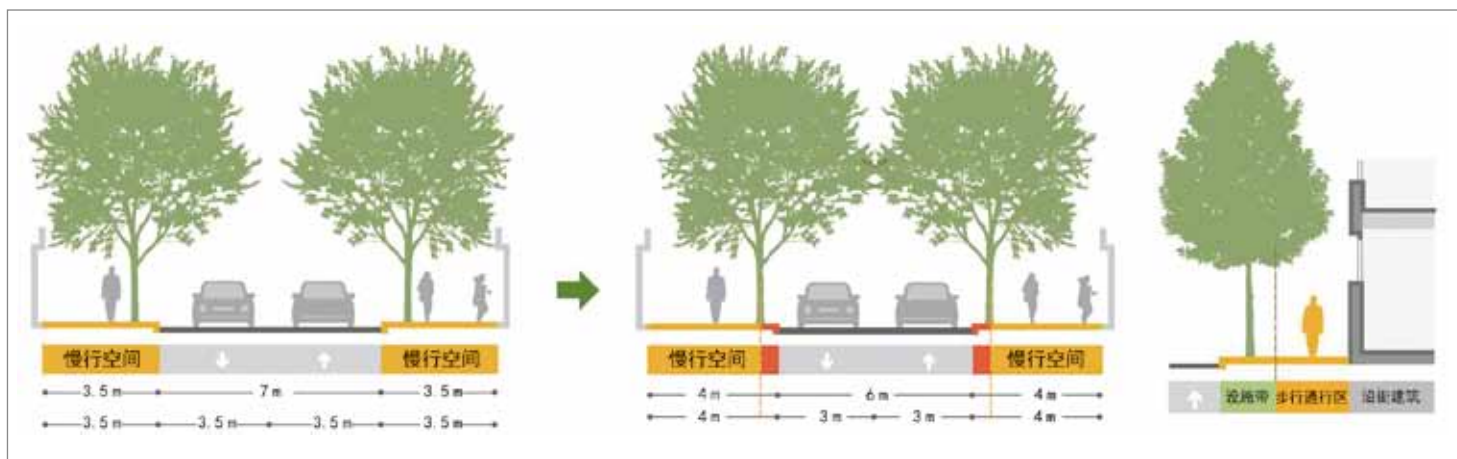


图2 步行优先的街道改善示意图^[15]

近代发展中历史最为悠久的地区，是哈尔滨城市历史变迁的见证，是目前全国保留面积最大的“中华巴洛克”建筑街区^[14]。该街区是哈尔滨市第一批划定的历史文化街区，于2007年正式开始动工逐步推进更新改造，现已完成南二至南四街区的整体改造建设。

保护区历史文化资源众多，包括具有“中华巴洛克”风格的建筑群、历史悠久的胡同、大院和街巷等物质空间资源，富有浓郁传统气息的商业文化、餐饮文化和民俗文化等非物质文化遗产。通过现场调研，深入挖掘区内特色资源，统计特色建筑68栋、特色街巷6条、特色院落41个和特色文化活动60项。

2.2 街道空间现状分析

(1) 现状道路交通秩序。街区内部道路结构呈鱼骨状，为“主街—辅街—胡同—大院或主街—辅街—大院”的结构，道路间的联系较为清晰。现状街道延续传统肌理，缺乏步行空间及非机动车空间，人车混行导致街区内部交通安全性较低。2007年阶段改造后在景阳街至南头道街区域内建成一处地下停车场，主要服务于商贸旅游人群，但街区严重缺少原住民停车场所。

(2) 现状生态绿化环境。绿化树种种类较少，对本地物种挖掘不够，缺乏乔灌木的多层次组合，未能丰富街道景观；大部分街道缺少绿化种植，街区整

体绿地率较低；街区生态环境营造较为单调粗略，无法满足严寒地区历史文化街区特殊生态技术要求和原住民对生态环境环境的需要。

(3) 现状空间景观特色。街区内部街道形成年代较早，原有街道格局空间尺度宜人，但原住民对于空间的归属感较低，街道空间中混杂部分现代风格、欧式风格的建筑，与街区整体“中华巴洛克”风格缺乏协调统一。标识设施缺乏规范管理，材料低档且布置简单粗放，对街道立面景观产生消极影响。天际线缺乏引导，平直乏味，多层建筑与低层建筑之间缺乏过渡，屋顶形式不统一，轮廓线不美观。

2.3 原住民空间融合下的街道空间活力提升内容

研究通过对中华巴洛克历史文化街区原住民主观评价测量因子的统计分析，得到影响街道空间活力因子体系模型，模型中安全有序维度下的因子优先次序为步行优先、路权明确、骑行连贯、设施智能；绿色低碳维度下的因子优先次序为生态种植、绿色技术、集约高效、能源清洁；活力特色维度下的因子优先次序为尺度宜人、视觉丰富、环境舒适、界面连续、功能混合、历史延续。在此基础上，规划利用上述模型中显示的各影响因子权重值，判定空间因子所对应设计策略的重要程度，提出以原住民空

间融合为目标、空间因子优先顺序鲜明的街道空间要素设计策略。

2.3.1 合理分配交通路权，构建安全有序的出行环境

根据街道空间活力因子体系模型中安全有序维度下因子权重值的排序，街区优先设计原住民步行空间，明确交通路权，使街区内骑行保持连贯，再发展智能交通设施设备，构建安全有序的空间环境。

(1) 步行优先。控制街区交通流量，缩减车道宽度，增加原住民步行空间。倡导“步行先行，车行礼让”的交通管理理念，提高街道人性化水平；将交通量较小的街巷车道宽度从3.5m缩减为3.0m，可以使原住民步行空间增加1m(图2)^[15]；同时，扩展街道行道树及其他设施设备的可利用能力，可以采取嵌石铺装树池的方式来增加原住民空间融合的步行界限。

(2) 路权明确。通过交通规划对街道空间的交通组织设计进行指引，突出原住民步行、骑行和公共交通路权优先的模式；加强历史文化街区空间融合的微交通组织，实现原住民交通与游客交通协同发展的需求，有序地分流人群及车流；将原住民与游客的静态交通进行分离规划，按照150m的服务半径规划公共停车场4处(图3)^[16]，作为商贸旅游公共停车空间；划定路边原住民专属停车位，采用智能居民卡咪表停车设备进行权限控制。



图3 街区交通规划图^[16]



图4 慢行系统规划图



图5 袖珍绿地布局示意图^[18]



图6 街道功能混合模式示意图^[18]

(3) 骑行连贯。鼓励原住民采用非机动车交通出行，科学合理增设共享单车服务集散点，构建原住民慢行空间系统，串联街区各个主要的交通换乘节点，满足原住民的生活需求，形成连续、舒适、低碳化、人性化和均等化的公共空间慢行体系（图4）。

(4) 设施智能。在街区重要节点增设交通流量显示器，实时显示街区容量数据，包括车流量及人流密集度，保障原住民的生活安全需求；同时，控制旅游容量，提高公共设施对原住民的人均服务能力；设置智能型路灯等街道设施，提高原住民的使用满意度，提升街道空间品质与活力。

2.3.2 引入绿色低碳技术，促进生态资源的可持续利用

根据街道空间活力因子体系模型中绿色低碳维度下因子权重值的排序，街

区重点发展因地制宜的生态种植，选择适合寒冷气候条件的、满足当地原住民生活需求的绿色技术，集约高效地利用绿地空间，推进清洁能源设施的使用，从而促进街区生态资源的可持续利用。

(1) 生态种植。通过对沿街行道树种选择和树冠线高度设计的有效引导来协调街道界面，提升街区的生态形象，满足原住民的生态需求；采用行道树、盆栽、绿篱和垂直绿化等多种种植方式提高空间融合的街区绿地率，增加街道生态绿量，突出绿植夏季遮阴、滤尘、减噪，秋冬季防风防沙的生态景观效果；考虑哈尔滨寒地特征及历史文化街区空间局促的特点，选择耐阴抗旱且挂叶时间长的寒地园林树种，以本土植物为优选物种，突出街区生态可识别性^[17]。

(2) 绿色技术。将绿色生态技术应用到街道设施使用中，对街道铺装的选

择要考虑寒地特征及原住民出行活动需求，优先采用透水防滑的材质满足夏季原住民出行安全的需要；布局设计标高低于路面的下沉式绿地，充分利用绿化种植对街道雨水及冬季融雪水流进行渗透，形成利于原住民日常使用的海绵式街区形态^[15]。

(3) 集约高效。街区内院落间参差错位，内部场地小且分散，采取袖珍绿地的形态进行见缝插针式的绿化种植，形成融合型绿地空间，并在满足绿化种植的同时兼备社区休闲活动及原住民静态交通功能，形成功能复合型生态空间（图5）^[18]。

(4) 能源清洁。充分利用清洁能源景观设施，满足原住民生活低碳节能的期望，街道路灯采用太阳能、风能等照明设施，选用光伏信号灯等交通管理设备，降低街道交通能源消耗；通过布置

太阳能智能垃圾箱、设置太阳能智能公共自行车车棚设施及在建筑屋顶等视觉盲区布置光伏发电设施等措施,实现街区可再生能源的利用。

2.3.3 营造空间活力特色,满足原住民“原地宜居”的诉求

根据街道空间活力因子体系模型中活力特色维度下因子权重值的排序,街区优先设计尺度宜人的街道空间环境,满足原住民的视觉美观要求;布置工艺特色鲜明的环境小品,设计界面连续的街道立面,实现原住民居住与就业功能相融的期望;同时,突出历史记忆特色,提升街区活力。

(1) 尺度宜人。街道的尺度及空间比例是满足原住民空间体验、构成街区宜人尺度的重要元素。规划顺应原有街区空间肌理格局,保持空间融合的紧凑感和原住民的原生态生活模式,维持空间比例均值为 $D/H=1.5$,又因整体街区街道功能性质各异,空间比例值略有差别。

(2) 视觉丰富。控制与引导街道标识广告系统,对商招标识的位置和形式应提出具体指引要求,保证商招标识的统一有序,营造原住民生活空间的秩序性;沿街建筑立面设计采用虚实结合的方式,将实体墙面、玻璃橱窗和桌椅阳伞等进行空间融合布置,优先满足原住民生活休憩的需求,营造街道视觉生动活态的效果。

(3) 环境舒适。艺术化设计街道设施小品及物质元素,将哈尔滨的老道外特色及原住民特色融入其中,提升街道家具的公共艺术品质;重视细节设计,保留年代久远的小物件并进行创意设计;同一街道应有统一风格,但在具有特殊历史意义的节点上应进行特殊化融合设计,为街道增加趣味性。

(4) 界面连续。保障空间融合街道界面的连续,识别重点特色街道,提高原住民的归属感;通过修复建筑立面要素引导连续空间界面的形成,主要道路的沿街建筑界面采取建筑限高与限低相结合的方式,保证空间界面的连续性。

(5) 功能混合。街道空间融合了购物、游览、演艺、民俗参与及休息驻足等多样化功能,规划着重促进原住民微型经济商业项目的开发,重现老道外市井生活的商市文化;鼓励用地功能混合利用,形成水平与垂直功能复合型街区(图6)^[18];考虑到南二至南四道街改造后原住民的诉求,充分预留原住民居住用地,采用公寓商住混合的模式,满足原住民“原地生活、原地就业”的愿望。

(6) 历史延续。延续哈尔滨老道外记忆文脉,保持街道的生机和活力;保障传统的商业功能和独特的风貌特色融合发展,保留空间肌理与原有街道格局,强化城区特色与地域风情,创造丰富多彩的、容易引发原住民联想与回忆的环境体验空间。

3 结语

本文以哈尔滨中华巴洛克历史文化街区为例,基于原住民空间融合的角度,通过尊重原住民的本真生活,塑造街道空间特色,提升街区空间环境品质,充分激发历史文化街区的活力和生命力;在规划设计和实施管理中对影响街道空间活力的因子进行量化分析,确定历史文化街区空间活力的规划重点,并通过规划实践研究提出提升环境品质的历史街道空间活力设计导则。可见,从街区的内部动力出发,即以原住民的生活行为为活力,实现历史文化街区空间环境品质的优化及空间活力的提升,是实现历史文化街区原住民社会融合目标的有效途径。

[参考文献]

- [1] 张广汉. 欧洲历史文化古城保护[J]. 国际城市规划, 2002(4): 36-37.
- [2] 扈万泰, 魏英. 传统风貌街道解析——以重庆为例[J]. 规划师, 2008(5): 66-71.
- [3] 张军民, 刘亮. 传统街巷系统规划与古城风貌延续——以曲阜明故城街巷系统规划为例[J]. 规划师, 2010(7): 51-55.

- [4] 方榕. 新加坡的历史街道保护策略——以Chinatown历史街区为例[J]. 规划师, 2011(9): 120-125.
- [5] 李静晓. 基于传统居住文化的历史街区公共空间活力复兴研究[D]. 西安: 西安建筑科技大学, 2011.
- [6] 简·雅各布斯. 美国大城市的死与生[M]. 金衡山, 译. 南京: 译林出版社, 2006.
- [7] 刘玥, 林耕, 兰旭. 基于街道空间活力评价的历史街区保护研究——以天津市哈密道地区为例[J]. 城市建筑, 2015(14): 43-44.
- [8] 黄瑛, 张伟. 大都市地区县城城乡空间融合发展的理论框架[J]. 现代城市研究, 2010(10): 74-79.
- [9] 李建彬, 万婷, 宋扬扬. 城市街道空间的活力要素构成探析[J]. 低温建筑技术, 2009(10): 29-30.
- [10] 葛岩, 唐雯. 城市街道设计导则的编制探索——以《上海市街道设计导则》为例[J]. 上海城市规划, 2017(1): 9-16.
- [11] 杨玲. 上海老城厢光启路更新中的街道空间活力保持研究[D]. 杭州: 浙江大学, 2006.
- [12] 韩乐, 李锐. 基于公共空间活力的城市历史街区评价体系研究[J]. 湘潭大学自然科学学报, 2014(3): 122-126.
- [13] 李学娟, 陈希镇. 结构方程模型下的因子分析[J]. 科学技术与工程, 2010(23): 5 708-5 711.
- [14] 陆明, 吴松涛, 郭恩章. 传统风貌保护区复兴实践——以哈尔滨道外区传统风貌区控制性详细规划为例[J]. 城市规划, 2005(11): 91-94.
- [15] 上海市规划和国土资源管理局. 上海街道设计导则[Z]. 2016.
- [16] 哈尔滨工业大学. 哈尔滨道外“中华巴洛克”传统商市历史文化保护街区保护与更新规划[Z]. 2009.
- [17] 曲艺, 陆明. 生态网络规划研究进展与发展趋势[J]. 城市发展研究, 2016(8): 29-36.
- [18] 哈尔滨市城乡规划设计研究院. 哈尔滨中华巴洛克街区三期改造更新规划[Z]. 2017.

[收稿日期] 2017-09-18

武汉青山老旧社区品质提升的规划对策

□ 王智勇, 李 纯, 杨体星, 杨 柳, 刘法堂

【摘 要】在“开放街区”和“城市双修”的背景要求下, 老旧社区改造成为当前城乡规划领域关注的重点。文章针对当前老旧社区存在的问题与特征, 提出老旧社区品质提升改造设计的重点领域主要包括城市微空间改造、公共服务设施提升、开放式街区改造、社区适老化改造、海绵社区构建、步行环境改造和景观特色提升七大领域, 并以武汉市青山区老旧国企社区改造实践为例, 从七大领域综合探讨老旧社区品质与活力提升的七大策略, 以期为其他老旧社区构建高品质、有活力的宜居街区提供参考。

【关键词】老旧社区; 品质提升; 改造设计; 规划策略; 武汉

【文章编号】1006-0022(2017)11-0024-06 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**A

【引文格式】王智勇, 李纯, 杨体星, 等. 武汉青山老旧社区品质提升的规划对策 [J]. 规划师, 2017(11): 24-29.

Research On Quality Improvement Planning Of Old Community/Wang Zhiyong, Li Chun, Yang Tixing, Yang Liu, Liu Fatang

[Abstract] With the requirement of “open block” and “renovation and restoration”, renovation of old community has become the focus of urban-rural planning. By analyzing the development problems and characteristics of old community, the paper points out seven methods to improve the quality of old community, including urban micro-space renovation, public service facility improvement, open block renovation, community service planning for the aging group, sponge community construction, walking environment renovation and landscape improvement. Then, the paper takes old state-owned enterprise community in Qingshan district, Wuhan as an example, from seven major areas comprehensively explore the quality and vitality of the old community to enhance the seven strategies, in order to provide a reference for building other high-quality, lively neighborhood livable neighborhood..

[Keywords] Old community, Quality improvement, Renovation design, Planning strategy, Wuhan

0 引言

在存量规划的新时期背景下, 城市规划思路转变为: 城市建设从增量建设走向存量经营, 资源配置从行政配置走向市场配置, 规划方法从空间设计走向制度设计, 实施过程从规划主导走向共同缔造。2016年初, 中共中央国务院发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》指出: “优化街区路网结构。加强街区的规划和建设, 分梯级明确新建街区面积, 推动发展开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开, 实现内部道路公共化, 解决交通路网布局问题, 促进土地节约利用。” 特色街区是城市的文化休闲场所, 人、环境与文化在场所中不断地发生着各

种交往和传递, 而它们三者之间的相融程度直接决定了城市文化品质的好坏^[1]。一时间, 关于老旧社区的

品质提升与活力激活成为当前学科研究的热点问题。

1 老旧社区现状发展问题与特征

1.1 特色迷失, 新建及改造行为破坏旧城肌理

由于计划经济时期特殊历史背景下多方面因素综合作用的影响, 单位成为中国城市社会经济发展的基本单元, 单位大院也成为独具中国特色的城市空间组织细胞^[2], 占据着大部分的城市空间, 尤其是在老旧社区中单位大院在很长一段时间内是社会主义中国城市基本的邻里单元^[3]。在城市存量规划的新背景下, 这些单位大院已成为亟待改造的老旧社区的重要组成

【基金项目】 国家自然科学基金项目 (51408248、51608213、51178200)、中央高校基本科研业务费资助项目 (2015MS108)、青年千人计划基金项目 (D1218006)

【作者简介】 王智勇, 博士, 湖北省城镇化工程技术研究中心讲师; 华中科技大学建筑城规学院讲师、硕士生导师, 城市规划系系主任助理, 区域发展与城乡规划教研室主任。

李 纯, 杨体星, 华中科技大学建筑城规学院硕士研究生, 湖北省城镇化工程技术研究中心硕士研究生。

杨 柳, 湖北省城镇化工程技术研究中心助教, 华中科技大学建筑城规学院助教。

刘法堂, 通讯作者, 湖北省城镇化工程技术研究中心讲师, 华中科技大学建筑城规学院讲师。

部分。目前这些单位大院大都已转换成功能单一的居住小区,更有大型的商业综合体植入社区或周边地块,这种转变会对原有的旧城肌理造成较大破坏,造成城市特色空间传统风貌的丧失。

1.2 管理松散,圈地自建现象严重

老旧社区大多建于20世纪中叶,社区物业管理较为松散,体现在居民随意侵占绿化带为停车位、建筑垃圾的随意堆放及广告的任意粘贴等现象上;社区居民侵占公共空间并将其私有化,如用于自建房屋、停车位、花园甚至楼梯等设施。公共空间私有化的行为,极大地破坏了社区的整体风貌和社区公共环境,影响了社区活力。

1.3 设施老化,与现代生活需求脱节

老旧社区的基础设施老化严重,这主要是因建造年代的局限而未能考虑到现今城市的发展变化。因此,老旧社区往往成为城市内涝、社区交通堵塞等问题最为突出的区域,尤其是在社区停车问题上,由于汽车的普及,私家车占据了社区的交通空间,一些老旧社区不得不牺牲宅间绿化来为停车位腾出空间。

1.4 压缩景观,老旧社区绿化不足

为了缓解上述社区空间管理松散、设施老化等问题,老旧社区往往采用减少社区绿化的方式为新的功能提供空间。因此,老旧社区的景观空间极少,社区的地面硬化率极高。一般而言,新建社区的绿化率为30%,但在老旧社区中远不达这一标准。同时,老旧社区的绿化景观与人的活动分离,“难以接近”的宅间绿地的使用率较低。

1.5 老龄化突出,养老适老改造未能跟进

老旧社区中老年人的数量较多,许多老人选择了居家养老的方式。然而,社区中适合老年人活动的空间与设施不足,针对老年人活动需求的适老化改造

也未能跟进。而均质化的活动设施已经很难满足老年人的活动需求,因此老年人的户外活动量减少,这又影响了社区活力与人们的交往。

2 老旧社区品质提升的规划理念与重点领域

针对上述问题特征,城市老旧社区的更新改造应引入有机更新、“微空间”及精明城市理念,从微空间改造设计、社区公共服务设施提升、开放式街区改造设计、社区适老化改造设计、海绵社区改造设计、步行环境改造设计及景观特色改造设计7个重点领域展开规划探讨,提升社区品质,激活社区活力。

2.1 规划理念

“新常态”背景下的城镇建设更加关注存量规划、注重实施、强调品质。因此,在老旧社区综合规划的过程中,如何挖掘并保留历史记忆,彰显地域特色,提升社区品质与活力,建立完整的社区改造模式,提出具体的规划目标、准则和实施路径,都是社区规划设计的主要任务。

基于此,老旧社区的品质提升改造设计主要围绕三大理念展开:①有机更新理念。充分尊重居民意愿,强调小范围的渐进式改造。在满足现代城市功能需求及改善城市环境要求的同时,通过保留城镇记忆、协调新旧城区关系和挖掘多元文化等手段延续城市肌理与传统风貌^[2]。②“微空间”理念。微空间在城市公共空间中居于微观层次,更加贴近居民的日常生活,因此通过对微空间的功能植入可以盘活存量,激发城市活力。③精明城市理念。节约用地,提倡土地的混合开发与使用,倡导有特色的慢行交通,提升城市的生活品质。

2.2 规划重点领域

2.2.1 微空间改造设计

微空间的改造设计以“小工程、大

民生”为目标,以盘活存量、功能植入、激发活力为切入点,采取“自下而上”的城市设计方法,运用“众规”平台,多学科参与规划设计。具体可从社区微空间现状入手,以问题为导向对微空间的生活功能进行综合评价;基于现状,因势利导,挖潜微空间的发展模式与路径,并探寻相应的发展策略,在整个社区层面上实现错位发展,各显特色;同时,以微生活为导向,提出以目标为导向的设计考量体系,作为微空间设计的参考与考量标准,关注人文需求,提升空间的生活品质。

2.2.2 社区公共服务设施提升规划

由于老旧社区中大部分业态(公共设施、活动场地)之间缺乏联系,大多采取点对点的交流方式,使用效率较低,没有形成有机的整体。如何在保留场地原有结构的基础上加强业态之间的联系,形成多点对多点的“点脉相承”的公共空间活动模式及有活力的场地空间是需要深入思考的问题。社区的公共生活和交往方式经历了不同时段,发展至今,在新的时代背景下,新的交往方式必然引起新的居民需求,新的居民需求又将带来交往空间的变革,交往空间的变革又必然伴随着新的公共服务设施的配置完善。因此,对老旧社区的改造提升需要根据社区中不同阶段、不同层次人群的需求植入对应的公共服务设施,尤其需改善老化的基础设施和植入急需填补的适老化户外活动设施,补全短板、全面覆盖、联结成网。

2.2.3 开放式街区改造设计

老旧社区内的人际关系和谐,老年人进行户外活动的空间充裕,但老旧社区大多采用封闭或半封闭的空间模式,一定程度上增加了居民出行的时间与距离成本,不利于地块间资源的共享与交流,也降低了公共空间的活力。而开放式街区有利于促进交流、方便出行且更加安全,如小街区、密路网、窄断面所形成的大量宜人的街道空间有利于街道生活的展开,增加人们的交流机会^[4]。

因此，在封闭式社区向开放式街区转变的过程中，宜采用层级开放、逐渐过渡，大开放、小私密，开放空间与半私密、私密空间结合的方式进行设计。

2.2.4 社区适老化改造设计

通过营造亲情化的社区空间氛围、建设无障碍化的公共服务体系、提供智能化的社区服务及全程化的医疗服务等，实现不同年龄层老年人的自我价值，满足其心理需求。此外，从设施适老化改造的自主期、部分覆盖期、全面覆盖期到终末期，不同阶段的老年人有不同的身体特点，应通过分析不同年龄层老年人的不同心理和生理特点，分层次满足老年人的需求以达到适老化改造的最终目标^[5]。

2.2.5 海绵社区改造设计

在创新社区微改造的过程中，通过推广低影响开发模式，开展雨水综合利用，建设多层次的具有吸水、蓄水、净水和释水功能的社区海绵单元——MSC，提高社区的防洪排涝减灾能力，缓解城市水资源困局；通过对老旧社区雨洪措施的适用性评价，筛选出适用于

老旧社区的海绵街区工程措施；通过对社区现状问题的分析，尝试运用植草沟、屋顶绿化、雨水花园和透水铺装等方式对小区进行改造设计，解决小区的排水问题，提高整体的环境品质。

2.2.6 步行环境改造设计

由于历史的局限性，老旧社区内的步行道路层次划分不明确，步行空间组织凌乱而无序，如广场、绿化步道和步行街等空间“各自为政”，相互之间缺乏必要的联系和过渡。基于此，规划针对现状问题提出“智慧步行、健康步行、安全步行、绿色步行”的社区级绿道规划，将居住区景观、社区公园、小游园和街头绿地等相连接。

2.2.7 景观特色改造设计

针对老旧社区中社区级绿化较为薄弱的现状，规划提出织补景观、蓝绿成网、塑造“主一次一社”三级健康活力网状绿道系统的目标；扩展和连通城市绿道，整合、调整绿地系统与社区系统，拓展社区内部公共开敞空间，连接社区公园、小游园和街头绿地，满足居民日常出行与游憩需求；在原先较为封闭的

住宅区绿地中植入相应景观功能，提高绿地的使用率，防止绿地被侵占与挪用。

3 青山区老旧社区品质提升规划实践

根据上述规划理念与规划重点，本文以武汉市青山区老旧社区更新改造为例，探讨其品质提升对策。

3.1 青山区老旧社区概况

青山区位于长江南岸，西与武昌区相连，南与洪山区及东湖风景区接壤，北靠天兴洲，东至武汉化工区（图1）。因“一五”计划时期国家钢铁基地与城市发展的需要，青山区得以成立。目前青山区辖区人口的近一半都是武钢的职工家属，工资高，福利好。青山区人均GDP高达6.8万元，是武汉市人均GDP的2倍，居民人均可支配收入连续多年位居武汉城区之首。在钢铁、煤炭行业普遍不景气的情况下，以武钢为发展核心的青山区面临着人口流失、经济衰退、人口老龄化、居民收入下降、社区老化和片区环境恶化等一系列问题。在“去产能、去库存”和经济增速放缓的背景下，作为中国钢铁三大央企之一的武钢集团预计将有4万左右的员工被分流至其他行业，也就意味着将有一半的人员被裁员。因此，青山区面临着经济转型与民生问题的双重压力。

3.1.1 现状人口特征

(1) 偏高的人口密度。通过对青山区街区集中的三环以西地区内街区人口的走访与普查发现，124个街区的平均密度为2万人/平方公里，其中约75%的街区人口密度超过武汉主城区的平均人口密度（1.09万人/平方公里）（图2）。

(2) 突出的老龄化特征。根据2014年青山区人口普查数据得出，青山区三环以西地区老龄化率约为17.6%，高于武汉主城区12%的平均老龄化率。其中，82%的街区都属于老龄化街区，最高的街区老龄化率达到32%（图3）。

(3) 显现的人口流失趋势。从2009



图1 武汉市青山区区位



图3 青山区三环以西地区街坊老龄化比例统计

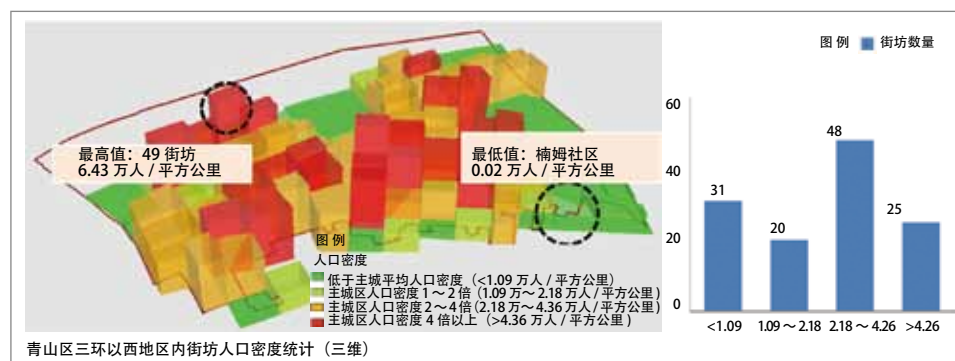


图2 青山区三环以西地区内街坊人口密度统计

表 1 微空间生活化的具体要求

社区微空间类型	街头绿地	街道凹空间	社区出入口	社区中心微型广场	建筑组团中心	宅间公共场所
利用类型	生活休闲型	生活休闲型	特色体验型	核心多元型	活动功能型	生活休闲型
微空间生活化	共性要求	舒适性、功能性、多样性、体验性、适老性、智慧性				
	具体要求	夏季树荫与通风、冬季日照与挡风、空气清新、环境整洁安静、尺度适宜、设施便利、特色体验、适老无障碍、信息化安全监测管理、社区高速无线网络覆盖……				
	个性主导	舒适性与功能性	舒适性与体验性	体验性与智慧性	多样性与功能性	功能性与适老性
	具体要求	降低噪声、粉尘、汽车尾气干扰、避免视线干扰；满足社区居民与城市居民的休憩、集体歌舞活动等功能需求；附近有公厕、商店活动信息化发布共享、街头艺术……	降低噪声、粉尘、汽车尾气干扰、避免视线干扰；满足行走中驻足休息、喝茶聊天等功能需求，以及公共艺术展示功能……	社区人员与外部人员智慧化监测管理；社区文化的展示体验、居民的文化认同与心灵归属；满足人员短暂的等待与交流体验……	多样的绿化、多样的空间、多元的设施；满足社区居民自发性、社会性交往等多种活动需求……	以活动设施的多样性来满足居民自发性的活动需求；注重适老化、人性化设计，以及设施空间的安全性……
						适老性与舒适性
						宜人的尺度、安静舒适的氛围、疏密有致的空间层次、高度的适老化设计并提升老年人的智慧化监测照料，满足邻里交往、棋牌娱乐等功能需求……

年开始，青山区出现人口负增长，缺口达到近 3 000 人，且从青山区内迁出的多为青壮年。在区域内部，青壮年人口也主要聚集于青山区西南部品质较好的社区。

3.1.2 城市风貌特征

(1) 整体空间特征。伴随以武钢为首的大型国企建设和城市发展历程，青山区城市空间自东向西递进拓展，形成了 4 类各具特色的城市空间：① 20 世纪 50 ~ 70 年代早期以红房子为代表的住区；② 20 世纪 70 ~ 90 年代大量企业自建的多层组团式住区；③ 20 世纪 90 年代 ~ 2005 年前后随着住房改革与地产开发兴起的小高层住区；④ 2005 年至今兴起的大型住区，青山区进入填充式更新阶段。总体上看，青山区的整体空间相对平缓，80% 的建筑高度在 60 m 以下，沿和平大道出现局部的高层聚集区。

(2) 建筑风格与布局特征。青山区社区建筑风格与布局在不同阶段呈现出鲜明的特色：20 世纪 50 ~ 70 年代建设的社区呈现出坡屋顶、红砖立面、庭院围合、几何对称和注重小空间变化的“䄑”字形结构；20 世纪 70 ~ 90 年代建设的社区呈现出行列式与点式结合的组团布局；20 世纪 90 年代 ~ 2005 年建设的社区则呈现出以行列式为主，整体空间缺乏变化的特征；2005 年以

后，青山区在延续街坊空间肌理的同时吸引了大型城市综合体的入驻。

3.1.3 设施配套水平

(1) 区级水平较好，社区级质量不佳。虽然青山区的市区级设施建设水平良好，但是街道及社区级设施规模与质量不佳，尤其是文化设施与医疗设施。其中，养老设施整体配套不足，难以满足居民需求。

(2) 分布均衡性有待提高。青山区在各类设施的布点上有待优化，尤其是与居民生活息息相关的菜市场和社区服务设施，而体育设施的建设规模与水平都相对滞后，未能全面覆盖。

3.1.4 绿化水平特征

(1) 整体指标较高。该区域内有六大市区公园均衡分布，现状绿地面积（含江滩公园）共约 291 hm²，人均公共绿地面积为 7.46 m²，在武汉市中心城区中位居前列。

(2) 社区绿化滞后。社区级绿地以宅间绿地为主，缺乏集中的开敞空间且常常受到停车侵占。同时，根据“500 m 见绿、1 000 m 见园”的要求，仍有 19 个社区未能达标。

3.1.5 公众意愿调查

通过发放问卷调查的形式，掌握老旧小区居民重点关注的问题，主要体现在社区配套服务与基础设施（如排水管网、停车位等硬件设施）的缺口。尤其

是由于缺少服务于老年人与残疾人的养老设施和无障碍设施，导致设施利用率较低。

3.2 老旧社区品质提升规划对策

3.2.1 以点串区，多区成域的微空间植入

首先，针对彼此孤立的微空间及其潜在价值，规划对平庸化、片段化和消隐化的社区微空间进行挖掘，综合提升社区微空间品质并构建网络化邻里生活，最终彰显社区特色。其次，在整体利用体系构建完成后，针对 6 种社区微空间类型选取相应的典型代表进行详细设计，并根据以目标为导向的微空间设计考量指标体系，将微空间生活化，并进行具体的控制。扬·盖尔在《交往与空间》里有过著名的论断：“有活动发生是因为有活动发生，没有活动发生是因为没有活动发生。”可见，活动是吸引人交流实现互动的重要因素，活动的增加使得社区的活力增多。而微生活旨在体现对既有生活方式的向往和回归，注重城市微元素的设计（如街道空间、社区功能等），交通方面以绿色和慢行交通为主，注重生活的舒适方便，追求人性化的尺度和传统街巷的温情及归属感（表 1，图 4）。最后，在宅间绿地的改造中，对居民的生活场景进行再现，综合评价空间的典型问题与突出特征，最终得出空

间改造利用的方式与更新策略。

3.2.2 在地营造，有机更新的公共服务设施提升

社区内从老人打牌到年轻人打球再到儿童嬉戏，期间产生了大量或长期或短暂的交往行为，这使得交往空间无疑成为提升社区公共服务的重要载体。因此，规划通过群组设计、“动脉”与节点设计及政府的强力支持完成公共服务设施的提升。首先，尽力整合现状设施，包括交往群组、商业群组和文化群组设施，推动物质空间的有序更新。其中，交往群组适度分散于社区各处，商业群组多元串联社区各处并保持连贯，文化群组功能丰富体现多样性。其次，用道路串联各个群组和节点，推动服务设施的逐步完善，并尽量减少距离和时间成本，注重时空的可达性。再次，争取政府资金持续支持，选取重要地点进行场所改造，包括更新老旧设施、增添不足设施、重置效率低下的设施及迁移不符合现代使用需求的设施。最后，推动NGO参与下的社区管理由外力管理逐渐改为社区自治（表2）^[6]，最终将消极空间改造为活力交往空间，提升社区活力。

3.2.3 层级开放，逐渐过渡的开放式街区构建

首先，重构空间领域的划分，通过构建四层空间结构体系，引导公共空间

向私密空间逐渐过渡：第一层为完全对公众开放的街道、公园与广场；第二层为社区组团绿地和道路；第三层为宅间小路与宅间围合式的开放空间；第四层为私人所有的庭院与花园。其次，确立“大开放、小封闭”的空间开放原则。

“大开放”是指“可游”的公共空间领域，如邻里互动和谐的街道空间、广场空间和路网空间；“小封闭”是指“可见”的半私密和私人领域，其中屋顶花园为居民邻里私人共享的空间^[7-9]。最后，在推进传统社区向新型街区转变的过程中提出“新”邻里单位的概念，以小区路为界线划分组团公共服务设施的中心位置；各组团共享绿地等开放系统，并形成圈层绿地；沿街开放空间逐渐向小区内公共空间依次开放。

3.2.4 多维融合，多层需求的适老化社区改造

在保留传统单位社区传统养老方式的同时，推动社区养老体验：加入生态宜居要素，提倡建设适老化温度社区和活力老年社区；满足不同年龄阶段老年人的需求，并为其建立智能化的个性档案；根据当前社区老年室外活动空间需求，重点增设室外棋牌空间及交流场地。

3.2.5 理性评估，随行就势的海绵社区打造

青山区北近长江，城市建设区内

存在少量景观水体，多位于城市公园内，地块东侧有河流连通长江、青山港、青山公园水体、小潭湖和东湖，降雨由各社区向北汇集入长江。因此，在老旧社区的品质提升规划中，应理性评估社区现状，因地制宜打造海绵社区，可采用分散式排水，将道路及广场雨水排入绿地和植被浅沟中，分区消纳雨水，减少场地雨水大面积汇集的可能；可充分利用道路两侧绿带设置植被浅沟，根据浅沟功能的不同，设计成不同的形式，包括传输草沟式、雨水滞蓄式、生态净化式和雨洪拦截式。以青山区钢花社区为例，社区早期的填湖造地工程对城市生态保护工作产生的影响随着时间推移逐渐显现，因此在打造海绵社区时，规划保持社区四周高、中心花园低的地形不变，将中心花园改造成雨水花园，同时增设下沉绿地与透水铺装；在社区主要道路设置植草沟与卵石排沟，通过土壤的渗透、吸收作用，减少地表水的传输，控制社区雨水的排放；在小区公共建筑上加设生态屋顶用来收集雨水，减少雨水溢流，从而缓解城市排水管网的压力。

3.2.6 开放共享，尺度适宜的步行空间设计

规划从宏观、中观、微观上对步行空间进行开放共享的设计。宏观上构建社区绿道，立足江、河、湖、渠、园的生态资源，塑景造园，增补街头绿地及社区级绿化空间，接驳公共交通系统。中观上对社区内部步行空间进行分级，构建由公共步行空间、半公共步行空间、半私有步行空间及私有步行空间共同组成的步行空间系统，创造丰富的社区步行绿化空间，实现点、线、面与垂直绿化有机结合，营造合理的社区步行空间尺度，完善空间配套设施。微观上从标志、边界、路径、节点和区域五方面入手，优化城市街道意象，如去掉边界与通道中的路缘石，打开其与活动空间的边界，形成开阔的空间感受，打破小

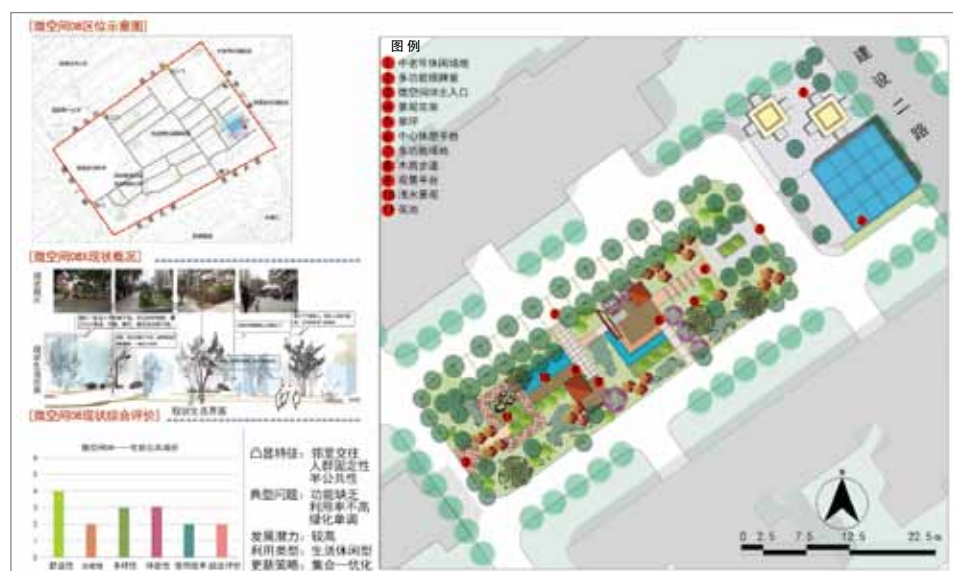


图4 微空间改造节点设计

表 2 公共服务设施的管理策略与运作建议

设施名称	现状使用效率	管理方式建议	法规控制建议	设施特征
市政公用设施	较好	维持现有方式	维持现有方式	公共性较强，不具有盈利性质
行政管理	较好	维持现有方式	维持现有方式	
社区民政服务	较差	完善外力运作的制度	基本维持现有方式，政府统一建设的社区服务中心应以提供社区民政服务为主，并加强规模控制	
社区基础保障（包括社区教育、社区照顾和社区基础医疗）	较差	完善经费来源和场地保障制度，将基础保健与专业医疗设施的控制方式分开控制，基础保健类设施依靠外力控制	在规范中增加对此类设施建设的引导，加强法律和政策保障的力度	市场性、公共性较弱，居民选择服务内容的自主性较大，不能完全通过市场解决
文体活动	较好	自治方式进一步自我完善，需加强法规控制	进行专项规划，按照提供服务的完善程度进行等级划分，限定设施规模、建设标准、控制服务半径，并对配置内容提出指导性建议	
社区便民服务	外力部分较差，自治部分较好	由外力改为自治，自治方式进一步自我完善	对规模、设置方式不进行严格控制	
社区物业管理	较差	自治方式进一步自我完善	对规模、设置方式不进行严格控制	市场性较强、公共性较强，可以通过市场解决
停车设施	较差	自治方式进一步自我完善	进行专项规划	
商业服务、金融邮电	较差	维持现有方式	对规模和布局形式不进行严格控制	
养老设施	较差	在外力运作制度得不到保证的情况下，转为市场化运作	对规模和布局形式不进行严格控制	外向型，专业性较强，对技术的要求较高，市场性较强
教育设施	较差	维持现有方式	主要以其专业性性能提供的技术保障为依据确定其合理的规模	
社区医疗	较差	将基础保障与专业医疗设施的管理方式分开，对专业化医疗设施加强市场的参与度	主要以其专业性性能提供的技术保障为依据确定其合理的规模	

区拘束感，在知觉上拓宽道路；采用不同色彩与样式的铺装，形成边界感；区域上要求以铺装和两侧的树木为边界，围合成领域，形成半弯型花架以增强围合感；节点与标识的可识别性和归属感要强。

3.2.7 记忆再现，重点地区的景观特色营造

挑选具有示范性的社区住宅院落空间、社区街道空间与社区商业空间，结合青山区独特的场地记忆，通过景观介入的方式再现部分场景，引发街区居民的共鸣。同时，通过查漏补缺，对缺失的设施、空间等进行修补，提高城市公共空间的观赏性与环境质量。以消隐的社区宅间空间改造为例，首先是划定场地界限，通过绿植围合出空间的界限，利用绿植的高差阻止机动车进入，避免对居民造成影响；其次是确定使用功能，划定不同功能的活动区，满足不同年龄人群的使用；最后是完善活动设施，在原有设施器材的基础上增加适合于周边使用人群的景观设施。

4 结语

随着城市发展阶段的改变，老旧社区的存量空间将得到进一步认识，追求街区空间与环境的高品质、生活环境的高舒适度将成为居民的根本诉求。因此，如何营造传承记忆、配套完善、富有人情味与活力的老城区城市空间与环境，将是未来城市老旧社区规划研究和关注的主要方向。本文结合武汉市青山区老旧国企社区改造实践，从微空间改造、公共服务设施提升、开放街区打造、适老化社区营造、海绵社区构建、步行环境改善和景观特色提升七大领域探讨特色街区品质提升的规划对策，以期为其他老旧社区构建高品质、有活力的宜居街区提供参考。

【参考文献】

[1] 沈小华，宋伙林，刘敏，等. 特色街区文化品质提升的问题及对策研究——以泰州市为例[J]. 美与时代（上），2017（6）：45-47.
[2] 马静，柴彦威，塔娜. 中国城市转型研

究的新动态[J]. 城市观察，2010（3）：15-23.
[3] 杜春兰，柴彦威，张天新，等. “邻里”视角下单位大院与居住小区的空间比较[J]. 城市发展研究，2012（5）：88-94.
[4] 杨保军. 关于开放街区的讨论[J]. 城市规划，2016（12）：113-117.
[5] 金俊，齐康，白鹭飞，等. 基于宜居目标的旧城区微空间适老性调查与分析——以南京市新街口街道为例[J]. 中国园林，2015（3）：91-95.
[6] 黄大田. 以多层次设计协调为特色的街区城市设计运作模式——浅析日本千叶县幕张湾城的城市设计探索[J]. 国际城市规划，2011（6）：90-94.
[7] 周曦，张芳. 基于“蓝网”结构的滨水小街区重构解析[J]. 规划师，2017（5）：71-76.
[8] 张天尧，夏晟，张街春. 欧洲城市街区制在中国的适应性研究：理论与实践[J]. 规划师，2017（7）：5-13.
[9] 杨保军. 城市公共空间的失落与新生[J]. 城市规划学刊，2006（6）：9-15.

【收稿日期】2017-09-10

保障房住区人居环境品质评价与提升策略

□ 魏宗财, 张园林, 张玉玲, 翟 青

【摘 要】人居环境品质是当前国际城市研究的热点。在中国, 随着城市社会建设的持续推进, 如何提升住区层面的人居环境品质成为新型城镇化战略的重要命题。文章以保障房住区为例, 从建成环境和居民主观感受两个维度对住区层面的人居环境品质进行了探索, 发现居民对建成环境总体上可以接受, 而其主观感受虽在可接受的范围内, 但总体不佳。故文章从规划政策的完善和规划过程的优化方面提出了规划策略, 认为优化保障房住区的选址、鼓励居民全过程参与规划决策、实现规划供给与居民需求的平衡是进一步提升保障房住区人居环境质量的重要途径。

【关键词】人居环境品质; 建成环境; 居民主观感受; 保障房住区

【文章编号】1006-0022(2017)11-0030-09 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**A

【引文格式】魏宗财, 张园林, 张玉玲, 等. 保障房住区人居环境品质评价与优化策略[J]. 规划师, 2017(11): 30-38.

Evaluation And Optimization Of Quality Of Living Environment In Affordable Housing Estates/Wei Zongcai, Zhang Yuanlin, Zhang Yulin, Zhai Qing

[Abstract] The quality of living environment is one of the hot spots in international urban research. In China, with the continuous advancement of urban society, how to improve the quality of living environment at the housing estate level has become an important proposition of Chinese new urbanization strategy. Taking the affordable housing estates in Guangzhou, this study explores the quality of living environment at the housing estates from the dimensions of built environment and residents' subjective perception. The findings show that the built environment is generally acceptable, while residents' subjective perception is unfavorable. The paper argues that the location selection of affordable housing estates should be given more priority; low-income residents should be allowed to participate in the planning decision, so as to achieve the balance between the supply and need, and finally a favorable quality of living environment.

[Keywords] Quality of living environment, Built environment, Residents' subjective perception, Affordable housing estates

0 引言

人居环境品质是当前国际城市研究的热点。为促进全球城镇化进程中的人居环境的可持续发展, 2016年10月召开的联合国第三次住房与可持续城镇化大会出台的《新城市议程》凸显了“人人共享的可持续城市和人类住区”的理念, 并认为必须推动城镇化的健康转型, 而优秀的城市规划与设计是重要支撑^[1]。在中国, 正在推进的新型城镇化规划战略关注城镇化质量的提升和人的城镇化, 而非传统的土地的城镇化^[2],

推动全国的城镇发展由规模扩展转向品质的提升。

2015年12月召开的中央城市工作会议将“城市的宜居性”提到了前所未有的战略高度, 明确指出“城市工作要把创造优良人居环境作为中心目标”, 这为人居环境品质研究提出了新方向和新内容。

人居环境品质实质上是人与环境之间的关系话题的延续, 涵盖了适宜居住的元素^[3]。自20世纪80年代以来, 随着可持续发展理念的普及和城市化进程的快速推进, 人居环境品质在世界范围内引起了广泛关注^[4-5]。虽然城市规划和住房研究的相关文献强调通

【基金项目】 中国博士后科学基金项目(2017M610524)、广东省哲学社会科学规划项目(GD17YGL01)、亚热带建筑科学国家重点实验室开放课题(2018ZB13)、国家自然科学基金青年项目(41601139)、广东省体育局科研课题(GDSS2016008)

【作者简介】 魏宗财, 博士, 工程师, 注册城市规划师, 华南理工大学建筑学院、亚热带建筑科学国家重点实验室师资博士后。

张园林, 华南理工大学建筑学院博士研究生。

张玉玲, 通讯作者, 博士, 广州地理研究所助理研究员。

翟 青, 博士, 南京邮电大学地理与生物信息学院讲师。

过制定政策来推进住区人居环境品质的提升^[6-8]，但住区层面的人居环境品质的内涵是什么？应如何优化？仍有待进一步的探索。

人居环境品质是城乡规划学科关注的核心。实际上，城乡规划学科的诞生就是为了改善城市的居住环境。随着学科的发展，越来越多的可持续规划策略被采纳来改善城市空间品质。在20世纪90年代，源于西方的新城市主义模式被视为住区层面实现更好的人居环境品质的重要进展，它涵盖公共设施的便利性、互动的开放空间、安全性和强烈的社区感等^[6-7, 9-10]。

与城中村、工人新村等低收入住区不同，保障房住区是政府主导的城市规划产物，故对其人居环境品质的现状及规划影响因素进行研究，分析不同利益群体在规划过程中的角色及其之间的关系，了解其发挥作用的机制，总结出有利于提升人居环境品质的规划策略，能为当前正处于探索阶段的新型城镇化规划的实施提供参考。

1 人居环境品质相关研究进展

1.1 人居环境品质

近四十年来，在可持续发展目标的引导下，学者、技术人员和政府决策者等对人居环境品质进行了广泛讨论。但由于讨论是从不同的学科和研究视角推进，关于人居环境品质的定义和评价标准尚未形成广泛共识^[11]。人居环境品质的提升虽是全球性话题，但其进展和实现却取决于地方的实际情况^[12]。在比较人居环境品质的相关定义类型的优势和局限后，笔者确定了定义低收入住区人居环境品质的方法。

1.1.1 基于社会指标法的生活品质

关于人居环境品质的研究可以追溯到20世纪60年代中期的社会指标运动。人居环境品质（此时称“生活质量”）在20世纪80年代后受到健康、社会科

学和心理学等领域学者的关注^[5]，逐步涵盖经济和健康领域^[3]，以及社会领域，如福利和教育^[13]。生活质量的研究成果主要使用社会指标（定量的统计数据）评价和比较居住环境，但未囊括居民个体对环境的感受^[14]。

采取社会指标方法评价生活质量在数据的可获取方面具有显著优势，而且由于使用人口普查和官方统计数据，便于开展住区间的比较^[12]。但这种方法难以有效反映居民的主观感受^[15]。一些学者认为，良好的生活质量需要合适、安全和愉快的生活与工作场所，也需涵盖社区的归属感，因为对许多居民而言，社会交往和社会网络带来的社会资本可能会发挥比建成环境更加重要的作用^[16]。

1.1.2 生活满意度

生活满意度是一种认知判断过程^[17]，被界定为“根据个体的选择标准对其生活品质进行整体评估”^[18]。故与社会指标方法相比，生活满意度方法聚焦于居民对周围生活环境的主观感受，而非学者、决策者或其他利益相关者的感受。Cutter 将其界定为居民个体对某地方生活环境要素的体验和评估，以及这些环境要素对居民个体的相对重要性^[19]。可见，生活满意度方法提供了一种主观评价方法，能作为辅助衡量客观生活环境的依据^[17]。

生活满意度方法包括宜居性观点和比较观点，两者对提高居民满意度的看法相反。前者认为，生活满意度是基于绝对的标准，是人类多样化需求的满足程度^[20]；而后者则认为，人们会根据相对标准作出判断，即将自身的状况与以往的经历或他人的情况进行比较^[21]。宜居性观点在实践中被更为广泛地采用，如西方政府通过改善市民的客观生活环境来换取选票的支持^[22]。在人居环境品质评价方面，生活满意度方法除了存在数据收集方面的挑战^[14]，也无法全面反映当地的人居环境品质^[12]，但为社会指标方法提供了有效补充^[13]。

1.1.3 基于地方的人居环境品质

基于地方的人居环境品质综合了社会指标和生活满意度两种方法的优点，从主观、客观两个维度来综合评估人居环境品质。Van Kamp 等人的定义是典型代表，其认为人居环境品质是人与环境关系中那些能让地方适合居住的元素^[3]。也有学者强调住区层面的人居环境品质是由居民对于社区的共同体体验和对社区环境条件的主观评价构成^[5]。这些定义的共同特征包括有形特征，如公共服务设施的可达性和就业机会的提供；无形的特征，如安全感、场所感和社会网络。

简而言之，基于地方的人居环境品质是某生活场所的质量，以及当地居民形成的有形或无形的对该场所的共识和评价。该定义能刻画住区实际的空间品质，以及支撑住区可持续发展的决策^[5]。

1.2 住区层面的人居环境品质

虽然住区层面的人居环境建设受到越来越多的政府决策者和规划从业人员的关注，但在学术研究领域的相关讨论却较为有限，已有的概念侧重点存在显著差异。这不仅因为许多组织根据自身的实际，构建了关于人居环境品质的概念框架，更由于没有一个住区可以一直保持良好的人居环境品质。

住区层面的人居环境品质是住区的空间品质和居民对此的主观感受。经对既有文献和政策文件的梳理，住区层面的人居环境品质主要包括两方面：一是有形和容易量度的建成环境，涵盖公共交通的类型和质量^[23]，社区设施的数量和可达性^[24]及服务质量^[25]，方便到达的开放空间^[26-28]，社会基础设施的供给和区位^[28]，就业，邻近城市中心区^[12]；二是无形和难以量度的居民主观感受，强调居民的满意度及其期望，包括社会资本^[29]、社区感、安全感^[25, 29]。

中国住区层面的人居环境品质研究成果较少，且观点相对零碎，包括社区

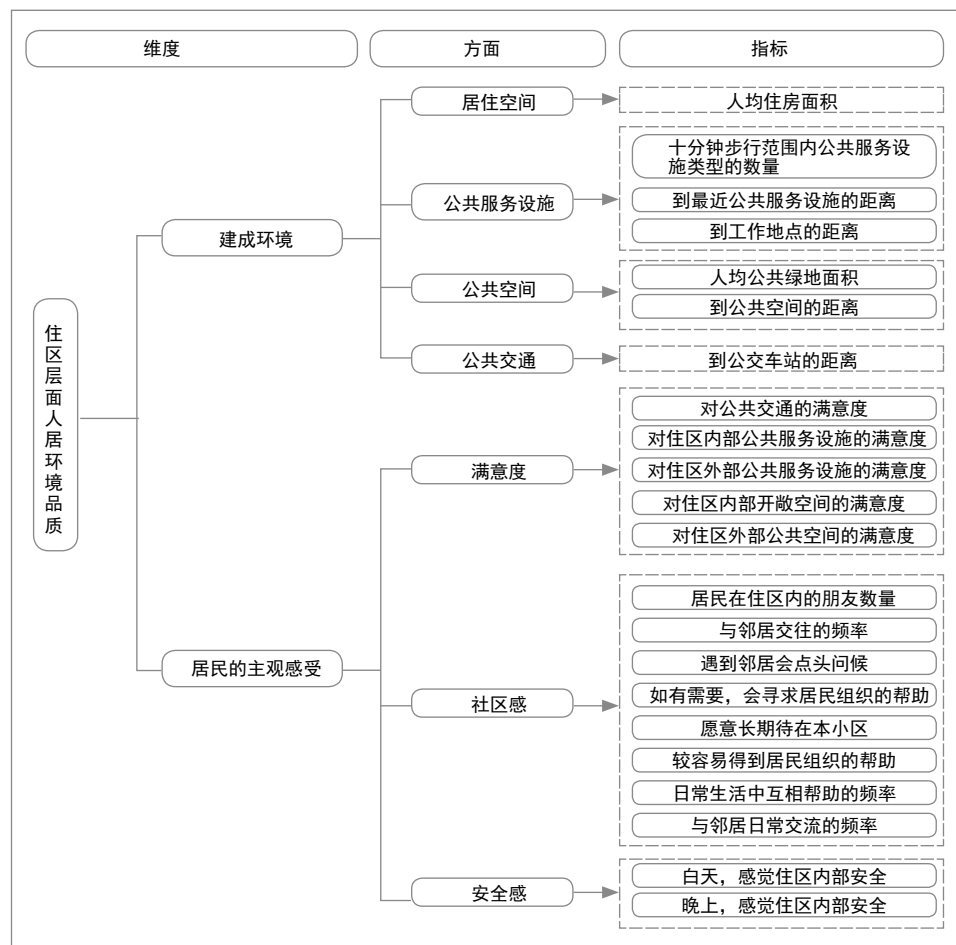


图1 住区层面人居环境品质的概念框架及指标体系

管理与服务^[30-32]、社区设施^[31, 33-34]、生活满意度^[33, 35]、公共安全^[33, 35-36]、环境友好^[33, 35-36]、公共交通^[32-33]、社区感^[33]和资源共享^[35, 37]。住区人居环境品质实际是与住区及其居民的长期福祉密切相关的空间品质问题, 需要结合特定的背景才能做出贴切的界定。

与其他社会群体不同, 居住在保障房住区的低收入群体更加需要公共服务设施和公共交通设施等, 故本文的人居环境品质的概念框架偏重公共产品的供给及居民的主观感受, 通过两个维度的指标进行界定与评价: 一是建成环境维度, 包括居住空间、公共服务设施、公共空间和公共交通等方面的供给与可达性, 相关指标通过实地观察获取; 二是居民的主观感受维度, 涵盖满意度、社区感和安全感3个方面16个指标(图1), 均使用李克特五分量表来量度,

以及通过调查问卷获取。

1.3 城市规划对人居环境品质的影响

城市规划政策在改善人居环境品质方面发挥重要作用^[12, 38]。有学者认为, 住区的规划管理会通过具体地块的住房区位、设计、质量和成本^[38], 影响其空间品质^[39]。有效的规划可以通过城市设计和艺术文化规划来增强住区环境的舒适度, 进而提升住区的人居环境品质。而规划人员的参与对提升居民的主观感受水平也至关重要^[40]。

源于西方社会的社区规划通过对开敞空间和公共服务设施的提供与布局, 以及其可达性、美观和安全性等方面的设计^[41], 旨在为居民提供优质生活。但也有例外, 根据规划建设的一些公共空间却成为了高犯罪率的地方而未能发挥应有的作用, 致使建成环境对人居

环境品质提升的实际效果有限。

2 保障房住区人居环境品质现状

2.1 研究设计

随着世界范围内住房私有化的浪潮, 中国自20世纪80年代推行了住房的市场化改革, 这虽然极大地改善了居民的住房条件, 但也导致住房价格持续高涨, 越来越多的居民难以担负起购买商品住房。中央政府虽在1995年颁布了保障房政策, 但实施效果并不理想, 覆盖范围较为有限。为解决中低收入群体的住房难题, 中央政府在2010年开始大规模建设保障房, 已初步建立了涵盖不同收入人群的保障房体系。但在保障房政策实施的过程中, 一些城市由于过度重视保障房的建设数量, 致使多数保障房住区布局在偏远的郊区, 公共服务设施配套滞后^[42]、职住不平衡等, 以及由此引发的生活成本增加、社会隔离等^[43], 进而导致保障房住区人居环境品质不理想, 偏离了保障性住房政策的预期目标^[42]。

案例城市是我国实施保障性住房政策的先锋城市之一, 在解决低收入家庭住房问题方面已取得初步的成效。按该市住房保障管理办公室的统计, 2015年底该市共有36个保障房住区, 其中23个建成的住区已安置了26.0万户低收入家庭。鉴于过去30年间, 中国保障性住房政策先后经历了“安居房—经济适用房和廉租房—公租房”3次重大变化, 笔者在每个阶段选择3个保障房住区进行比较, 以全面了解其人居环境品质的现状。考虑到第三阶段建设的保障房住区数量远多于前两个阶段, 研究选择5个保障房住区进行研究(图2)。笔者于2015年5~7月对这11个保障房住区进行实地调查, 并依据住区的经济适用房和公租房家庭户数分别进行1%的抽样(不足50户的按照50户进行调查), 共发放问卷1019份, 收集到有效问卷

885 份。笔者进一步对第一阶段的 B 住区、第二阶段的 E 住区、第三阶段的 H 住区和 I 住区 4 个典型保障房住区的居民 (各 20 位)、居委会、物业管理及保障房管理办公室的工作人员 (各 3 位) 进行访谈,以期深入了解保障房住区的人居环境品质现状问题及其原因。

2.2 建成环境维度: 总体较好

总体而言,保障房住区拥有较好的建成环境品质。如表 1 所示,保障房住区的人均住房面积为 21 m^2 ,接近城市普通居民 23 m^2 的平均水平。其中, G 住区的人均住房面积最大,为 25 m^2 ;而 I 住区最低,为 18 m^2 。

(1) 大多数保障房住区拥有充足和便捷的公共服务设施,居民可以步行 10 分钟到达。在调查的 15 项常用的公共服务设施中,有 7 个住区在 700m 范围内 (步行 10 分钟) 拥有 12 项以上的设施。但住区之间存在显著的差异,外围地区的保障房住区由于区位偏僻,周边用地功能单一,居民难以便捷地使用公共服务设施。以 I 住区为例,它建在城市外围的氮肥厂废弃厂区,周边公共服务设施匮乏,在 10 分钟步行范围内仅有 5 种公共服务设施,且幼儿园一直未运营,拥有较差的空间品质。而同年建成的 H 住区位于中心城区,周边用地功能高度混合,其周边 200m 范围内的公共服务设施种类多达 12 种,拥有优越的空间品质。可见,保障房住区的区位直接影响其建成环境品质。

(2) 保障房住区的公共绿地供给符合国家标准。据实地调查,保障房住区的人均公共绿地面积为 1.2 m^2 ,略高于 1 m^2 的国家标准。数值较大的标准差揭示保障房住区之间存在较大差异。位于外围地区的保障房住区拥有更大的人均公共绿地面积,如区位偏僻的 E 住区人均公共绿地面积为 2.5 m^2 ,而位于中心城区的 B、C 住区等人均公共绿地面积仅为 0.75 m^2 ,低于国家标准。此外,

保障房住区对公共空间的可达性不高,平均距离约为 728m,在 10 分钟步行范围以外。调查发现,早期建成的保障房住区拥有更高的公共空间可达性,如 D 住区与公共空间的距离仅有 60m,而 2011 年建成的 I 住区与公共空间的距离高达 1.9km。另外,保障房住区的居民存在较显著的职住不平衡问题。虽然保障房住区的居民到工作地点的平均距离为 6.5km,在 1 小时内可达,但在外围地区,公交线路少、发车频率低,导致了严重的职住分离。调研发现, K 住区居民虽然距工作地的平均距离为 8.1km,但住区 500m 范围内仅有 1 个公交车站和 3 条公交线路,居民前往工作地至少要换乘 2 次公交或地铁,每天通勤时间在 3 小时或以上。高额的通勤成本严重影响居民的生活品质。

(3) 保障房住区的公共交通可达性较高。由于周边公共服务供给不充足,保障房住区公共交通的可达性对其人居环境品质变得尤为重要。调查发现,公交车是居民日常生活最常用的交通方式,约 71.5% 的居民乘坐公交车出行;公交车站均布局在保障房住区的门口附近以提高可达性。但住区的规模和形状

的差异致使公交车的可达性存在明显差异。例如, D 住区的规模较小,不足千户,居民到最近公交车站的距离仅为 30m,而规模较大的 J 住区形状不规则,到公交车站的距离为 310m,但仍在可以接受的范围内。

2.3 居民主观感受维度: 总体可以接受

基于对人居环境品质主观感受维度的文献综述,结合保障房住区低收入群体特殊的社会经济属性,笔者选择了满意度、社区感和安全感 3 个维度的 16 项指标,经过相关性分析等步骤后,仅有 11 项指标可使用主成分分析进行降维处理,并按照计算结果,将相应指标归纳为“对建成环境的满意度”、“邻里关系”、“安全感”和“来自居民组织的支持”4 个主成分 (表 2)。

保障房住区的居民对住区的空间品质不太满意,总体主观感受分数是 3.3 分,但仍可以接受。研究发现,居民主观感受的 4 个主成分存在显著的差异。

“邻里关系”方面得分最高,为 4.1 分,其次是“安全感”(3.3 分),“对建成环境的满意度”(3.2 分)和“来自居民

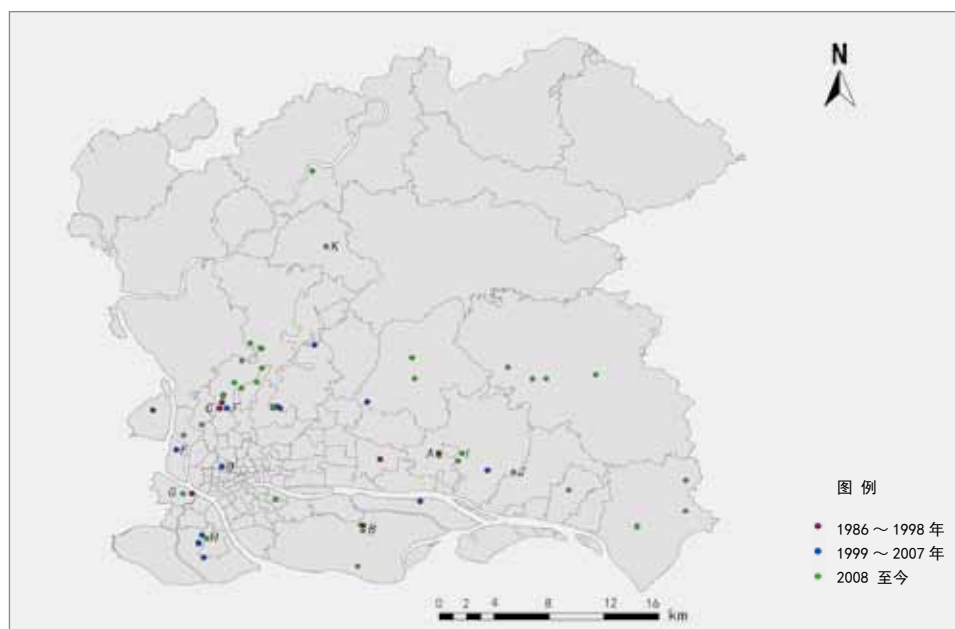


图 2 案例住区的空间分布

表 1 建成环境品质主要指标一览

指标	平均值	标准差	最小值	最大值
人均住房面积 /m ²	21.0	2.0	18.0	25.0
10 分钟步行距离内的公共服务设施类型的数量 / 处	12.0	3.0	5.0	15.0
到最近公共服务设施的距离 /m	380.0	192.0	166.0	695.0
到工作地点的距离 /km	6.5	4.8	5.4	8.1
人均公共绿地面积 /m ²	1.2	0.6	0.8	2.5
到最近公共空间的距离 /m	728.0	564.0	60.0	1 900.0
到公交车站的距离 /m	133.0	96.0	30.0	310.0

组织的支持”(3.2 分)得分较低。由于本研究是国内首项定量量度保障房住区人居环境品质的成果,故需选取国际上的一些相关研究进行比较。首尔保障房住区居民的建成环境满意度为 3.4 分(五分制)^[44],邻里关系的量度值为 7.1 分(十分制)^[45]。可见,案例城市保障房住区的邻里关系更佳,而对建成环境的满意度亦与首尔相仿。下文通过分析居民主观感受等 4 个主成分及相应指标,进一步挖掘住区层面人居环境品质的特征。

2.3.1 可以接受的建成环境满意度

居民对住区的建成环境并不太满意,这是居民主观感受 4 个主成分中得分最低的,不过仍可以接受。对相应指标的分析发现,居民对住区内部建成环境的满意度高于外部,其中居民对住区开敞空间的满意度最高(3.4 分),因为它与周边的商品房住区并无明显差异。访谈发现,居民现在的居住环境比其搬入前的环境有大幅改善也是重要原因。另外,居民对公共服务设施的满意度要低于公共空间(表 3)。

2.3.2 紧密的邻里关系

保障房居民与邻居关系密切,“邻里关系”方面的得分为 4.1 分,远高于居民主观感受的其他 3 个方面。居民搬入到保障房住区后,认识了许多新朋友,而且“与邻居交往的频率”和“遇到邻居时,会点头问候”两个指标的得分分别高达 4.4 分和 4.3 分。这与西方学者发现的低收入住区社会网络脆弱并不一

致^[46]。访谈也发现,多数居民都有约 20 位较为熟悉的朋友。但对低收入家庭而言,经济困难阻碍了居民之间的深入交流和互相帮助^[12],对改善居民的社会流动难有显著帮助。

2.3.3 没有强烈的安全感

虽然每个保障房住区都设有保安,但盗窃事件依然较为频繁,导致居民的安全感并不强,白天和夜晚的安全感指标得分分别为 3.5 分和 3.2 分,揭示了居民在白天的安全感高于夜晚,主要是由于住区超过 80% 的盗窃事件发生在晚上。同时,虽然住区开敞空间中有较多人员活动(这被雅各布斯认为是促进街区安全的重要举措),但由于保障房住区规模庞大(多数在 6 000 户以上),集中了来自全市的弱势群体,居民的社会经济属性较为复杂,加之一些居民日常生活中的不良习惯(如高空掷物、破坏公共桌椅和乱扔垃圾等),导致访谈居民的安全感降低。另外,多数保障房住区未施行门禁,外人可以随意进出住区,增加了日常管理的难度,降低了居民的安全感。

2.3.4 来自居民组织的支持力度不足

有学者认为,来自住区居民组织的支持有助于提升低收入居民的归属感和团结度^[47]。但中国保障房住区的社会组织发育先天不足,只有社区居委会和物业管理公司等组织,访谈结果显示这些组织分别以完成街道办和市住保办安排的工作为主,工作效率较低,居民难以

表 2 保障房住区人居环境品质主观感受

主观感受	平均值	标准差
对建成环境的满意度	3.2	0.8
邻里关系	4.1	0.8
安全感	3.3	0.9
来自居民组织的支持	3.2	1.0
居民主观感受总体水平	3.3	0.6

得到他们的帮助,这加剧了居民对此类组织的不信任,致使居民参与住区建设的积极性并不高,这与西方国家的低收入住区案例相似^[46]。

2.4 小结

保障房住区的区位对居民使用公共服务设施和公共交通均有显著影响,并影响他们对空间品质的主观感受。建在优势地段的保障房住区的公共服务设施和公共空间供应较为充足,可达性高,居民主观感受较为愉悦。例如,第三阶段的 H 住区是全市保障房住区空间品质最高的住区。该住区门口的公交车站有 10 余条公交线路可以通往中心城区的多数地段;距离地铁站仅 300 m,对面是街道的肉菜市场 and 大型购物超市,生活便捷^[37]。访谈的居民对住区环境非常满意,认为很幸运能入住该住区。

位于外围地区的不同时期建成的保障房住区的空间品质和居民的主观感受均存在显著差异。访谈发现,建设在偏僻区位的保障房住区的建成环境和居民对空间品质的主观感受经历了同步动态变化的过程。在第一阶段,居民刚搬入新建成的保障房住区,由于区位条件较差,多数公共服务设施供应不足(表现在可达性不高或尚未投入运营),这极大地增加了居民的生活成本(图 3)。故在此阶段,居民对生活不便利、建成环境不完善的住区不太满意。在第二阶段(约 5 年后),经过相关政府部门的长期沟

通协调，以及快速的城市化进程，住区的区位逐渐改善，幼儿园、医院等公共服务设施逐渐运转，居民对人居环境品质的感受也得到改善；而住区内外也有一些公共服务设施由于缺乏维护，逐渐老化，但仍可以使用。在第三阶段，由于缺乏日常维护和更新，住区建成环境的品质变差，许多设施无法使用；另外，居民之间及居民与居民组织之间的关系日益恶化，住区的人居环境品质整体下降。

3 保障房住区人居环境品质原因分析

3.1 高品质规划方案与实际建成环境之间的差异

为适应快速的城市化和居民日趋多元化的需求，中国的城市规划在制度设计、技术标准和规范等方面不断创新。保障房住区规划逐渐将“营造宜居的环境”作为目标，以“以人为本”为原则。具体来说，第一阶段的保障房住区规划由于缺乏明确的标准与规范，方案仅是一个技术文件。实际建成环境虽完全符合规划方案，但由于当时的规划标准偏低，许多类型的公共服务设施和开敞空间供应不足，道路较为狭窄，很多设施由于缺乏维护和更新而无法运转，降低了居民对建成环境的满意度和对空间品质的总体评价。在逐步完善的技术标准的指引下，第二、第三阶段的保障房住区规划方案通过提升公共服务设施和开敞空间的数量、类型与可达性，优化空间布局来改善住区的空间品质，但如上文所述，住区的建成环境与规划方案存在一定的偏离，主要表现在：一些规划的设施被用于其他用途；某些公共设施（如I住区的幼儿园）已建成，但一直未能经营；一些设施投入运营，但供不应求，如K住区的公交线路不能满足居民需求。简而言之，虽然第三阶段的保障房住区拥有高品质的规划方案，但却未建成宜人的空间品质环境。

3.2 基于选址阶段的原因分析

当前，对于保障房住区人居环境品质影响因素的分析集中于中央—地方政府在住房保障的事权划分、财政支出分担与土地资源供给等^[43]，以及治理结构制度层面^[48]。基于上文总结出的规划选址对保障房住区人居环境品质的重要影响，笔者聚焦于在保障房住区选址原则政策日益明确的情况下，规划选址如何影响其人居环境品质及其深层次的原因。

据该市住房保障管理办公室2011年颁布的文件，保障房住区地块的选址依据包括总体布局、微观选址与协同实施三方面与七项细分指标组成的评价体系^[49]。其中，总体布局原则旨在实现城市发展战略规划在发展方向、产业和均衡布局的部署，属必须执行；微观选址原则包括结合公共交通设施、公共服务设

施和住区混合布局3个指标，确保保障房住区到公共交通、公共服务设施的高度可达性，以及与周边住区的融合发展，该原则属高度推荐；协同实施原则属建议执行，建议靠近商品房的储备用地，促进保障房住区周边的设施同期实施、同步配套（表4）。

虽然上述选址原则有利于提升保障房住区的人居环境品质，但实施并未尽如人意。笔者选取的E住区和H住区是在文件颁布前确定选址，而K住区则是在文件颁布后的2013年确定位置。比较发现，K住区的选址与文件规定的原则并不相符，也揭示选址政策并未得到充分遵守。按照城市总体规划，城市北部地区优先考虑生态保护，并非城市向外拓展的主要方向，故能容纳5万居民的K住区被放置于产业区较少和就业机会较稀缺的北部，有违总体布局原则；

表3 保障房住区人居环境品质主观感受维度的指标得分一览

主观感受	指标	平均值	标准差
对建成环境的满意度	1 居民对住区内部公共服务设施的满意度	3.1	1.1
	2 居民对住区外部公共服务设施的满意度	3.0	1.0
	3 居民对住区内部开敞空间的满意度	3.4	0.9
	4 居民对住区外部公共空间的满意度	3.2	0.9
邻里关系	5 居民在住区内的朋友数量	3.7	1.2
	6 与邻居交往的频率	4.4	1.1
	7 遇到邻居时，会点头问候	4.3	0.8
来自居民组织的支持	8 如有需要，会寻求居民组织的帮助	3.3	1.1
	9 较容易得到居民组织的帮助	3.1	1.1
安全感	10 白天，感觉住区内部安全	3.5	0.9
	11 夜晚，感觉住区内部安全	3.2	1.0

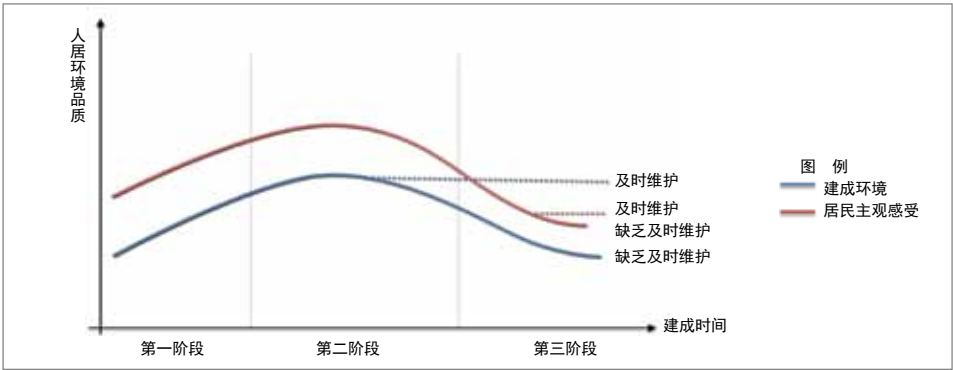


图3 保障房住区的建成环境和居民主观感受的动态变化过程

表 4 保障房住区地块选址原则及案例实际情况比较

选址原则	具体要求	E 住区		H 住区		K 住区	
		2008	2015	2011	2015	2014	2015
总体布局原则 (必须执行)	结合城市发展战略方向	✓	✓	✓	✓	×	×
	结合城市产业空间	×	×	✓	✓	×	×
	区域均衡布局	×	×	✓	✓	×	×
微观选址原则 (适宜执行)	结合公共交通设施	×	✓	✓	✓	×	×
	①轨道交通：一级优化要求——轨道交通站点周边 1 km 内 (步行 15 分钟)；二级达标要求——轨道交通站点周边 3km 内 (接驳巴士行驶 10 分钟)						
	②普通公交：一级优化要求——离城市干道距离不超过 100 m；二级达标要求——在公交站点 500 m 以内						
结合公共服务设施	一级优化要求——规划居住社区中心周边 500 m 内；二级达标要求——规划居住社区中心周边 800 m 内	×	✓	✓	✓	×	×
	社区混合布局	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	一级优化要求——保障房用地占社区居住用地比例不高于 1/3、保障房人口占社区人口比例不高于 1/2；二级达标要求——保障房用地占社区居住用地比例不高于 1/2						
协同实施原则 (建议执行)	靠近其他类型储备用地	×	×	✓	✓	×	×

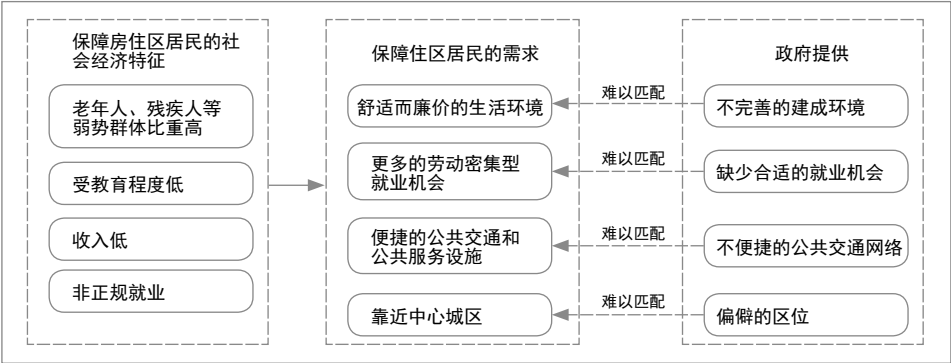


图 4 保障房住区居民需求与政府提供住区匹配情况

从微观选址看，上文对 K 住区建成环境的分析已证实其公共服务设施和公共交通的供应与可达性并未满足居民的需求 (图 4)，与周边的住区融合度较低，与保障房住区选址文件的要求相悖。研究也发现，随着快速的城市化，早期建成的保障房住区的区位条件逐渐改善。与 2008 年刚建成时相比，E 住区微观层面的建成环境显著改善，主要表现为区位改善带来的公共交通和公共服务设施可达性的提升、附近就业岗位增多和空间

品质逐步改善 (图 4)。

3.3 对选址政策未能充分实施的原因分析

保障房住区的区位选址并非仅仅是一个技术问题，其实质是土地供应的问题。据访谈，地方政府是保障房住区选址过程的主导者，其通过权衡地块具体用途所获的受益来决定是否用于建设保障房。人居环境品质较高的 D 住区和 H 住区是政府面临紧迫的保障房建设任务

优先建设的产物。鉴于符合保障房住区选址原则的地块具有较高的商业价值，政府出于经济利益的考虑，一般将优势区位的地块拍卖建设商品房。而低收入居民没有参与选址决策过程的正式渠道，故其实际需求难以得到有效满足。结果导致随着城市化进程的推进，中心城区预留的空间越来越少，新建保障房住区的空间分布也随之向外围蔓延，越来越多的保障房住区布局在公共服务设施和交通设施供应不足的偏僻地区。

4 保障房住区人居环境品质提升策略

4.1 规划和管理政策的完善

保障房住区的选址对其人居环境品质有重要影响。地方政府应充分考虑低收入人群的实际需求，将保障房住区置于公共服务设施较为充足和公共交通便捷的地段；上级政府需将此与保障房的建设数量一并纳入地方政府的绩效考核体系，这有助于降低低收入家庭的生活成本和营造适宜的生活环境，切实实现中央政府关于保障房政策的初衷。建议将“三旧改造”的土地优先用于保障性住房建设。对于涉及到低收入群体的旧城更新，应通过提高原居民的回迁率等方式，尽可能弱化拆迁安置对他们的负面影响。

此外，保障房住区作为政府提供的产品，不应采取门禁式，住区内部的公共服务设施和开敞空间应面向该地段所有类型的居民，而非仅服务于该住区的居民。这有助于弱化低收入群体的空间集聚，促进保障房居民与周边住区居民的社会融合。

4.2 规划过程的优化

基于政府是公共交通设施和公共服务设施的提供方，有关主管部门需要建立更为有效的协商机制来加速住区配套设施的建设运行，在低收入家庭搬入时

要确保同步运营,减少他们的生活成本,逐步实现“以人为本”的空间品质。

更加鼓励公众参与,逐步建立一个更加公平和透明的规划决策机制。规划师和居民不仅应参与规划的全过程,有正式的渠道来表达自己的建议,而且建议能在规划实践中得到充分的尊重。这种参与不仅有利于在政府提供的建成环境和居民实际需求之间建立平衡,提升居民的归属感,而且能规避地方政府为追求短期的经济利益而忽视长远的社会利益。

4.3 住区空间层面的规划建议

合适的就业机会对改善低收入居民的社会经济状况非常关键。因此,对于建在城市外围地区的保障房住区,除了需增加其10分钟步行范围内的公共服务设施的种类和数量外,还需要提高居民对公共交通和就业机会的可能性。这不仅需要在保障房住区附近设置可达性高的公交站点,还需要考虑合理的公交线路安排和发车频次,减少低收入家庭的通勤时间和成本,尽可能弱化职住分离的影响。

住区内部开敞空间的规划设计应进一步优化,需增设羽毛球场、健身场地等兼具运动和积极社交功能的服务设施,提高其覆盖率,确保5分钟步行范围内可达,强化住区的活力。住区层面的规划方案需要更关注社会文化方面的需求,提供一个适宜的居住环境和向上流动的机会,而非仅提供一个居所。而规划师也需要在规划编制过程中采取更专业的技术分析以提升规划方案的科学性和说服力。

5 结语

同全国其他城市相似,案例城市的保障性住房已初步改善了低收入家庭的住房条件。笔者从建成环境和居民主观感受两个维度对住区层面的人居环境品

质进行了探索,发现保障房住区的公共服务设施和公共交通供给相对充足,可达性良好,建成环境总体上可以接受。另外,保障房住区的区位非常关键,它关系到住区周边的公共服务设施、公共空间和公共交通的提供与可达性,进而影响住区的空间品质。

人居环境品质的提升需要更多关注居住人群的实际需求。保障房住区的居民主观感受虽在可接受的范围内,但总体不佳。其中,住区邻里关系较为密切,居民有很强的与邻居交往的倾向,但居民安全感不强;由于中国保障房住区管理制度的内在不足及对设施日常维护的缺乏,居民难以获得相关组织的支持,对建成环境也不太满意。

对基于规划选址阶段的保障房住区人居环境品质的挖掘发现,城市规划作为政府提升人居环境品质的重要工具,在经济利益优先的大环境中,难以有效发挥作用。笔者从规划管理政策的完善和规划过程与空间层面的优化提出了规划策略,认为优化保障房住区的选址,鼓励居民的全过程参与规划决策,实现规划的供给与居民需求的平衡是进一步提升保障房住区人居环境品质的重要途径。

当然,中国的保障房发展实践不足30年,目前在人居环境品质方面存在的不足在所难免。未来需要立足自身的实际,借鉴国内外的成功经验,寻找出一条人居环境品质较高的保障性住房建设道路。

【参考文献】

- [1]United Nation. New Urban Agenda[EB/OL].<http://habitat3.org/the-new-urban-agenda>, 2016.
- [2]魏宗财,王开泳,陈婷婷.新型城镇化背景下开发区转型研究——以广州民营科技园为例[J].地理科学进展,2015(9):1195-1208.
- [3]Van Kamp I, Leidelmeijer K, Marsman G, et al. Urban Environmental

Quality and Human Well-being: Towards a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts; A Literature Study[J]. Landscape and Urban Planning, 2003(1): 5-18.

- [4]Jacobs A, Appleyard D. Toward an Urban Design Manifesto[J]. Journal of the American Planning Association, 1987(1): 112-120.
- [5]Myers D. Community-Relevant Measurement of Quality of Life a Focus on Local Trends[J]. Urban Affairs Review, 1987(1): 108-125.
- [6]Burton E. The Compact City: Just or Just Compact? A Preliminary Analysis[J]. Urban Studies, 2000(11): 1969-2006.
- [7]Leccese M, & McCormick K. Charter of the New Urbanism[M]. New York: McGraw-Hill Professional, 2000.
- [8]Neuman M. The Compact City Fallacy[J]. Journal of Planning Education and Research, 2005(1): 11-26.
- [9]Churchman A. Disentangling the Concept of Density[J]. Journal of Planning Literature, 1999(4): 389-411.
- [10]Dempsey N. Future Forms and Design for Sustainable Cities[M]. London: Routledge, 2005.
- [11]Balsas C J. Measuring the Livability of an Urban Centre: An Exploratory Study of Key Performance Indicators[J]. Planning, Practice & Research, 2004(1): 101-110.
- [12]Wei Z C. Planning and Livability of Subsidized Housing Estates in China: A Case Study of Guangzhou[D]. Hong Kong: The University of Hong Kong, 2017.
- [13]Diener E, Suh E. Measuring Quality of Life: Economic, Social, and Subjective Indicators[J]. Social Indicators Research, 1997(1-2): 189-216.
- [14]Sun Y S. Development of Neighbourhood Quality of Life Indicators[D]. Saskatoon: Community-University Institute for Social Research, 2005.

- [15]Campbell A, Converse P E, Rodgers W L. The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations, and Satisfaction[M]. New York: Russell Sage Foundation, 1976.
- [16]Wei Z, Wang B, Chen T, et al. Community Development in Urban Guangzhou since 1980: a Social Sustainability Perspective[J]. International Review for Spatial Planning and Sustainable Development, 2016(4): 58-68.
- [17]Diener E D, Emmons R A, Larsen R J, et al. The Satisfaction with Life Scale[J]. Journal of personality assessment, 1985(1): 71-75.
- [18]Shin D C, &Johnson D M. Avowed Happiness as an Overall Assessment of the Quality of Life[J]. Social Indicators Research, 1978(1-4): 475-492.
- [19]Cutter S L. Rating places: A Geographer's View on Quality of Life[M]. Washington: American Association of Geographers, 1985.
- [20]Veenhoven R, Ehrhardt J. The Cross-national Pattern of Happiness: Test of Predictions Implied in Three Theories of Happiness[J]. Social Indicators Research, 1995(1): 33-68.
- [21]Lance E C. Hilbert C*-modules: a Toolkit for Operator Algebraists[M]. Cambridge University Press, 1995.
- [22]Hagerty M R. Testing Maslow's Hierarchy of Needs: National Quality-of-life Across Time[J]. Social Indicators Research, 1999(3): 249-271.
- [23]Vuchic V R. Transportation for Livable Cities, 1999.
- [24]De Chiara J, Panero J, Zelnik M. Time-saver Standards for Housing and Residential Development[M]. New York: McGraw-Hill Companies, 1984.
- [25]魏宗财, 何深静, 刘玉亭, 等. 回归后香港公共住房政策审视及实施成效: 基于社会可持续性的视角[J]. 国际城市规划, 2017(3): 34-41.
- [26]Chan E, Lee G K. Critical Factors for Improving Social Sustainability of Urban Renewal Projects[J]. Social indicators Research, 2008(2): 243-256.
- [27]Gehl J. Life Between Buildings: Using Public Space[M]. New York: Van Nostrand Reinhold, 1987.
- [28]Manzi T, Lucas K, Jones T L, et al. Social Sustainability in Urban Areas: Communities, Connectivity and the Urban Fabric[M]. London: Routledge, 2010.
- [29]Oberlink M R. Opportunities for Creating Livable Communities[M]. AARP, Public Policy Institute, 2008.
- [30]吴开泽, 陈琳, 谭建辉. 保障房社区物业管理状况调查——以广州市为例[J]. 城市问题, 2014(4): 82-89.
- [31]袁奇峰, 马晓亚. 保障性住区的公共服务设施供给——以广州市为例[J]. 城市规划, 2012(2): 24-30.
- [32]李嘉靖, 刘玉亭. 城市社区研究——城市社区管理模式评析及中国社区管理机制初探[J]. 现代城市研究, 2013(12): 4-12.
- [33]刘玉亭. 城市保障房住区建设及其居住环境研究评述[J]. 现代城市研究, 2014(11): 2-6.
- [34]郑思齐, 张英杰. 保障性住房的空间选址: 理论基础, 国际经验与中国现实[J]. 现代城市研究, 2010(9): 18-22.
- [35]周婕, 陈小芳, 谢波. 城市低收入阶层住区空间环境居民满意度影响因素研究——以武汉市为例[J]. 华中建筑, 2009(9): 131-133.
- [36]党云晓, 余建辉, 张文忠, 等. 基于主观感受的宜居北京评价变化研究[J]. 人文地理, 2015(4): 59-65.
- [37]魏宗财, 刘玉亭, 林允琦. 居民主观感受视角下的广州保障房住区空间共享[J]. 规划师, 2017(7): 31-37.
- [38]Squires C, Gurran N. Planning for Affordable Housing in Coastal Sea Change Communities[N]. Paper Presented at the National Housing Conference, Perth.
- [39]Yeh A G, Yuen B. Tall Building Living in High Density Cities: A Comparison of Hong Kong and Singapore. London: Springer.
- [40]Myers K L. Towards a Framework for Continuous Planning and Execution[C]//Proceedings of the AAAI Fall Symposium on Distributed Continual Planning, 1998.
- [41]Howley P, Scott M, Redmond D. Sustainability Versus Liveability: an Investigation of Neighbourhood Satisfaction[J]. Journal of environmental planning and management, 2009(6): 847-864.
- [42]魏宗财, 陈婷婷, 孟兆敏, 等. 广州保障性住房的困境与出路——与香港的比较研究[J]. 国际城市规划, 2015(4): 109-115.
- [43]Wei Z, Chen T, Chiu R L H, et al. Policy Transferability on Public Housing at the City Level: Singapore to Guangzhou in China[J]. Journal of Urban Planning and Development, 2017(3): 1-11.
- [44]Ha S S. Public Rental Housing and Social Exclusion[J]. Housing Studies Review, 2006(3): 159-181.
- [45]Ha S K. Social Capital across Different Housing Tenure and Community Revitalisation in Seoul[J]. Housing Studies Review, 2009(4): 77-94.
- [46]Taylor M. Communities in the Lead: Power, Organisational Capacity and Social Capital[J]. Urban Studies, 2000(5/6): 1019-1035.
- [47]Seo B K. Social Cohesiveness and the Physical Environment of Korean Public Housing Communities in Seoul[D]. Hong Kong: The University of Hong Kong, 2013.
- [48]魏宗财, 陈婷婷, 李邰, 等. 新加坡公共住房政策可以移植到中国吗?——以广州为例[J]. 城市规划, 2015(10): 91-97.
- [49]林太志, 朱秋诗. 土地储备视角下的保障性住房规划机制[J]. 规划师, 2014(12): 25-29.

[收稿日期]2017-09-21;

[修回日期]2017-10-08