

多元价值兼顾下的旧城镇更新的土地资源价值评估研究*——以广州市番禺区旧城镇为例

Study of Land Resource Value Assessment for Old Town Renewal under the Multiple-value Approach: A Case Study of the Old Town of Panyu District, Guangzhou City

梁旭初 谭俊杰 袁媛 林定桂 LIANG Xuchu, TAN Junjie, YUAN Yuan, LIN Dinggui

摘要 社会型城市更新应兼顾多元价值,同时考虑物质空间要素的迭代优化及非物质空间要素的保育利用。当前更新改造规划并未充分考量非物质空间要素,导致旧城更新实践上的文化保护“拆”“留”两难。从多元价值兼顾的视角实施更新地区的土地资源价值评估,有助于推动更新规划走向社会型城市更新。以广州市番禺区旧城镇为例,分析旧城镇更新的历程和困境,基于多元兼顾的视角构建旧城镇更新改造规划的土地资源价值评估工具。运用多源大数据及实地调研数据,采用空间分析、语义分析等方法,基于必然认定项及低效评价指标体系,筛选需迫切改造的旧城资源进入更新资源数据库;然后基于文化、居住、产业三维度的多元价值评估体系,将数据库的旧城资源进行价值评估和分类分区。此后,对不同类型的旧城资源分别提出更新指引。探讨了结合物质空间要素指标和非物质空间要素指标的土地资源价值评估工具创新,以期对多元目标下的旧城镇改造提供思路借鉴。

Abstract Socio-urban renewal should take into account multiple values, and at the same time consider the iterative optimisation of material spatial elements and the conservation and utilisation of non-material spatial elements. Current renewal planning does not fully consider non-material spatial elements, which leads to the dilemma of demolishing and retaining cultural protection in the practice of old city renewal. The implementation of land resource value assessment in renewal areas from the perspective of multiple values can help promote renewal planning towards socio-urban renewal. Taking the old towns of Panyu District in Guangzhou as an example, the study analyses the history and dilemmas of old town renewal, and constructs a tool for assessing the value of land resources in the renewal planning of old towns based on a multiple-value perspective. Multi-source big data and field research data, spatial analysis, semantic analysis and other methods are used in this study. Based on the inevitable identification items and inefficient evaluation index system, old town resources in urgent need of renewal are screened and entered into the renewal resource database. Meanwhile, based on the multivariate value assessment system of culture, residence and industry, the old town resources in the database are evaluated and classified into zones. After that, the study proposes guidelines for the renewal of different types of old city resources. The study explores the innovation of land resource value assessment tools combining indicators of physical and non-physical spatial elements, with a view to providing ideas for the transformation of old towns under multiple objectives.

关键词 旧城镇;城市更新;土地资源价值评估工具;广州

Key words old towns; urban renewal; land resource value evaluation tool; Guangzhou

文章编号 1673-8985 (2024) 02-0133-07 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20240218

作者简介

梁旭初

广州市城市规划设计有限公司 所长,高级工程师

谭俊杰 (通信作者)

中山大学地理科学与规划学院

广东省城市化与地理环境空间模拟重点实验室

博士研究生, tanjj6@mail2.sysu.edu.cn

袁媛

中山大学地理科学与规划学院

广东省城市化与地理环境空间模拟重点实验室

副主任,教授,博士生导师

林定桂

广州市城市规划设计有限公司 高级工程师

0 引言

存量规划时代城镇的高质量发展需通过以人为本的城市更新实现。随着城市更新往纵深推进,旧城镇更新实践是未来推动城镇高质量发展的重要手段。

*基金项目:国家自然科学基金项目“基于开放平台数据的中国大城市内部贫困空间测度和分异机制研究”(编号41871161)、“基于神经科学的社区环境对居民心理健康影响机制和规划调控研究”(编号52278085);广东省自然科学基金项目“亚热带高密度建成环境对女性居民健康的影响研究——基于粤港澳大湾区的神经科学实验”(编号2023A151010704);校企合作项目“基于多元价值的城市更新资源评估体系研究”联合资助。

旧城镇是指有一定建成年代的,以居住、商办为主的国有建设用地,物质环境衰败,产业凋零,亟待更新。旧城镇涉及的利益主体更多元^[1],相较旧村旧厂有更强的外部性,其更新需兼顾传承历史文化、提升居住品质、推进城市产业等多元目标。然而,当前我国的更新规划体系和制度建设的优化总体滞后于实践进程^[2],在旧城镇规划中突出表现为对用地价值的评估工具仍习惯于倚重物质空间要素指标,而忽视了非物质空间要素的指标获取。重物轻非物质的评估工具导致微观实践上出现旧城镇存量“拆”与“留”的文化保护困境^{[3][22]}。要推动以人为本的旧城镇更新,亟需开发旧城镇更新规划中新的评估工具,以期全面保护传承城市历史文化、提升居民生活品质及重塑产业发展,实现包容性发展^[4]。

本文以广州市番禺区旧城镇更新为例,利用多源大数据和实地调研数据,运用空间分析、语义分析等方法,探讨结合物质空间指标和非物质空间指标的“价值评估—更新指引”用地价值评估体系创新,以期为多元目标下的旧城镇更新规划的用地价值评估与更新指引等评估工具的革新提供借鉴。

1 我国城市更新观念转型与更新规划评估工具不匹配

我国城市更新正从经济型旧区改造走向社会型城市更新^[5],更新手段从大拆大建转为“绣花”功夫微改造,更新要素从物质空间为主的改造转向物质空间与社会空间并重,更新目标从以经济效益最大化主导转向兼顾多种效益,更新参与主体从以政府、开发商为主转向以多方深度参与为主。城市更新在空间上不仅需要推动城市居住空间、公共服务设施、环境卫生等建成物质空间环境的优化,还需保育历史文化、引导产业升级,处理好政府、市场、社会的治理关系,实现城镇的多维全面发展。转型中的城市更新正经历“追求效益”转向“价值承载”的内涵演变^[6],成为有效推动现阶段我国城市高质量发展的重要工具。

随着城市更新的内涵演变,在单一更新项目的规划与实施的微观尺度上,已有研究基于文化资本激活^[7]、社会资本保育、历史文化价值的异化与回归^[8]等视角,从更新改造的非物质维度进行批判性分析。与此同时,有一批以非物质维度导向的更新规划项目付诸规划编制与实施^[9]。这些微观尺度上的项目构建了以文化、健康或社会资本为核心的更新规划价值评估工具,以此推动更新规划的制定与实施,取得不俗成效。然而在城市整体更新规划的宏观尺度上,虽然倡导对历史文化、社会发展的重视,并对制度建设^[10-11]、治理模式^[12-13]等方面进行政策创新,但是从技术视角上缺乏编制宏观规划过程中的适用性工具,与城市更新规划相关的土地资源价值评估工具大多仍以物质空间更新为主。具体来看,城市更新改造规划存在“价值评估—更新指引—更新实施”的技术路径:价值评估又称估值,即识别新旧旧城资源改造的迫切性及方向性差异;更新指引又称赋值,即对特定更新资源制定差异化的改造目标、策略和时序等;更新实施为保障规划落地提出对应机制。其中,对改造潜力资源价值的精准识别提出更新指引的工具尤为重要^[14]。已有研究多选用网络收集的多元数据,以物质空间要素如土地投入强度与效益^[15]、建筑安全^[16]、用地功能及建筑状况^[17]等为核心切入点构建指标体系,运用空间分析为主的方法实现用地价值评估,为改造规划的编制提供指引。上述的价值评估与更新指引工具高度重视物质空间要素,而欠缺对历史资源、产业发展质量等非物质空间要素的考量。此外,两类评价指标的结合仍有待深入。宏观尺度上,价值评估工具中多元价值观念的缺失,致使宏观规划决策重物轻非物质,进而使微观尺度上产生存量文化保护困境^{[3][22-23]}。

2 旧城镇更新的多元目标与更新现状

2.1 旧城镇更新的多元目标

旧城镇的地类属性、权利主体具有多样

性和复杂性。首先,旧城镇地类复杂且相互嵌套;其次,旧城镇涉及的权利主体更广泛,城镇居民是极重要的权利主体。因此,旧城镇更新应有别于过去房地产化的再开发路径^[18],减少依靠实体空间增量开发实现经济增长的方式,而是应该充分考虑各地类的更新改造方向和居民日常生活保障。同时,涵盖大量公共服务设施和历史地段的旧城镇有强外部性,其改造价值导向应是多元包容的。

具体而言,旧城镇更新需实现提升居住品质、传承历史文化和提升城市产业3个主要目标。提升居住品质不仅要满足最基础的日常生活诉求,还需应对提升型的诉求^[19]。完整社区概念描述了这两种诉求的融合,“社区不仅指住房,还包括服务、治安、卫生、教育、对内对外交通、娱乐、文化公园等多方面因素”^[20]。可基于完整社区理念构建指标体系对旧城镇进行评估分析,提出旧城镇的改善需求。此外,保留城市记忆是城市更新行动的重要目标^[21]。习近平总书记提出,城市规划和建设要高度重视历史文化保护,不急功近利,不大拆大建。要突出地方特色,注重人居环境改善,更多采用微改造这种“绣花”功夫,注重文明传承、文化延续,让城市留下记忆,让人们记住乡愁。也就是说,旧城镇更新需通过历史文化资源的综合评估,识别重要的历史文化遗产场所,对其进行针对性的改造和活化利用指引,传承城镇的传统文化,保留场所精神。最后,提升城市的产业发展,匹配发展战略诉求。旧城镇更新不应仅被动解决城市问题,还需主动将旧城镇更新与未来发展方向对接^[22]。应通过对现有产业状况的评估,对不同现状特点的商业旧城资源提出针对性部署,完成城市发展的战略目标,提升城市产业发展。例如合理的改造功能引导区安排,能为有效调整城镇的产业与空间结构建构基础^[23]。

2.2 旧城镇更新的现状困境

本文以广州市番禺区的旧城更新为例,分析旧城镇更新的现状困境。番禺区位于广州

域中南部,衔接主城区和南沙自贸区,是粤港澳大湾区背景下“南拓”的重要战略支点。番禺区旧城镇作为战略拓展的重要空间载体,承担着文化传承、产业发展、人居提升等重要任务。然而旧城镇现状基础设施老旧、社区生活圈设施配套不均、公共空间贫乏等“城市病”凸显,城市空间改善需求强烈。因此,早在2009年,为落实广州市“南拓”战略,结合广州举办亚运会的契机,番禺就已不成体系地开展了一系列的旧城改造项目。2016—2019年,结合广州“1+3”城市更新政策的出台,番禺区又进一步开展了沙湾古镇、南大干线沿线、市桥河两岸等区域的有序更新(见图1)。截至2021年,番禺区旧城镇更新已验收43个微改造项目,惠及1.3万个家庭。

尽管单体项目成效不俗,但项目类型均以老旧小区微改造为主。项目的实施虽然提升和改善了老旧小区内部的公共服务设施和公共环境,然而番禺区旧城镇改造尚未完全达成多元目标。从技术编制的视角上看存在两点问题:一是微改造实践并未充分解决城镇公共服务供给,空间上的分散布局未能系统统筹街区、片区资源,未能充分满足居民需求。二是微改造项目多为单一的物质环境优化,对城镇的综合功能、文化传承、产业活力等问题改善效果有限。此外,改造规划对旧城镇商业多从镇级尺度提供产业优化的总体指引,缺乏差异化的明晰的具体旧城资源改造指引。

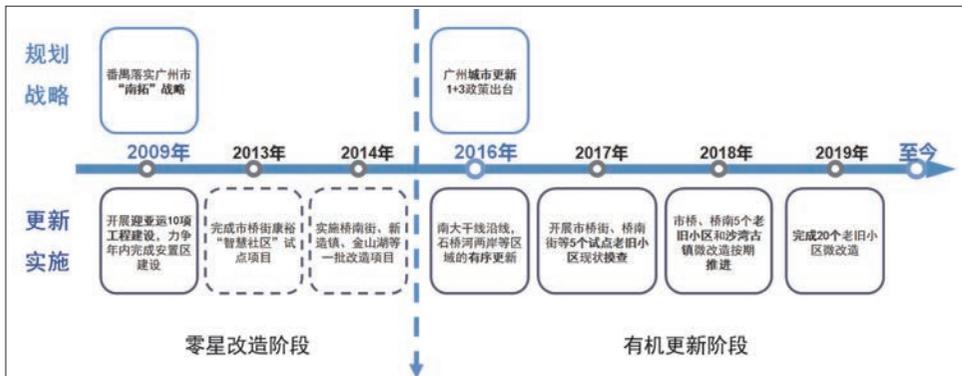


图1 番禺区旧城镇改造进程
Fig.1 Process of old town renewal in Panyu District

出现上述问题的原因是旧城镇的多元改造需求与更新改造规划的“价值评估—更新指引”评估工具的错配,即旧城镇更新的诉求囊括物质空间要素和非物质空间要素的系统性多元诉求,而更新改造规划的“价值评估—更新指引”评估工具重点仍然停留在改善单个居住小区的物质条件上。亟需探索存量时代下旧城镇更新改造规划前期的用地资源评估与指引工具创新,以适应日益复杂多元化的更新需求。

3 基于多元兼顾视角下的“价值评估—更新指引”工具构建

要实现旧城镇更新的多元目标,在规划编制上需做好两点:一是开展细致的基础调查与潜力评估,建立适宜的指标体系,识别潜在更新对象及分类^[24];二是因地制宜提出改造指引,在保护地方多样性、延续地区文脉、提升活力等方面主动发力^[25]。

番禺区城市更新资源要素多、构成复杂,本文首先基于政策解读及广州市的城市特点,明确旧城镇定义,并对旧城镇资源进行甄别和提取。在此基础上,结合权属和空间分布将资源划分为最小单元。对每个最小单元资源要素进行分析评估,分系统、分类别地制定差异化措施,分门别类构思改造的方向指引^[26]。本文从多元价值兼顾的视角,对其土地资源评估构建“价值评估—更新指引”的思路(见图2)。

(1) 价值评估:识别重点资源,对潜力资源分门别类

一是构建更新潜力用地评估体系,建设更新资源库。基于番禺区旧城镇的现状和未来发展预期,依托多源大数据,构建番禺区旧城镇改造潜力评估体系对旧城镇资源进行整体评价,根据评价结果识别更新潜力资源,纳入更新资源库。

二是构建用地价值评估体系,将潜力资源分门别类。基于番禺区的特点及其规划的人居环境改善、文化传承、产业复兴的多元目标,依托多源数据,从文化价值、人居价值和产业价值3个方面构建指标体系进行价值评价。根据用地价值评估结果,界定保护传承、人居改善和产业提升3类更新项目的空间布局。

(2) 更新指引:因地制宜,分类引导城镇更新

因地制宜,制定空间分类施策指引。在功能导向上,针对不同类型的用地,提出各自的城市更新导向,明确片区的主导功能;在实施路径上,依据主导功能及地区特色,制定差异化实施路径。



图2 多元价值兼顾下旧城镇潜力用地的“价值评估—更新指引”技术路线
Fig.2 Technical route of "value assessment and renewal guideline" for potential sites in old towns under the multiple-value approach

资料来源:笔者自绘。

资料来源:笔者自绘。

其中,保护传承类集聚的片区以历史文化保护为前提、以活化为重点,以微改造、混合改造等为实施路径,实现历史风貌协调,针对特色进行活化利用。人居改善类集聚的片区在功能导向上以改善环境配套为主,补短板、惠民生,空间上采取织补式更新,打造完整社区。产业提升类集聚的片区需提升产业活力、产业创新,分类盘活,实施联动式改造,向上衔接“十四五”等上位规划,聚力重点产业平台;向下鼓励功能混合和用途兼容,由传统开发模式向经营模式转变。

4 旧城更新“价值评估—更新指引”工具的重点内容

4.1 多元价值评估:识别核心更新资源与界定更新分区

4.1.1 数据来源与方法

本文从多渠道收集研究数据作为研究基础,包括地方政府提供的基础数据、网络多源大数据,以及实地调研获取的一手数据等。评价方法有基于POI的空间点集相关性分析,基于网络评论的语义分析法,基于卫星图片、街景图片的语义分割等。

4.1.2 科学识别核心更新资源

番禺区旧城资源的总量大,受资金资源等限制,难以同时改造。因此有必要识别出需迫切改造的旧城资源,将其纳入更新资源数据库。

本文制定必然认定项和低效评分项两条入库路径。必然认定项包含两类旧城资源,处于危房清单中的旧城资源和在番禺老旧小区名录中对应的旧城资源,均纳入更新资源数据库。低效评分项以判断城镇用地旧城资源是否低效为目的,根据低效用地的定义和特征,从安全、用地效益和战略意义3个维度5项低效用地评估体系综合评价各旧城资源(见表1),用5刻度量表作为衡量基准,将最终得分大于3分的用地入库,最终得出本轮番禺区更新资源数据库(见图3)。

4.1.3 辨析重点更新资源分区

不同地类的旧城资源都可拥有重要的历史文化价值,因此先对更新资源数据库的旧城

资源进行历史文化价值评估。笔者构建了基于4个指标的历史文化价值评估指标体系(见表2)。评分体系中指标得分为5分制,将各项得分叠加权重,得出用地旧城资源的历史文化总得分,总得分在4分以上的纳入文化传承更新片区(见图4)。

此后,将被纳入人居文化更新片区的旧城资源剔除后,从创新能力、活跃程度和商业质量3个维度对更新资源数据库中剩下的商业用地进行产业价值评估;从单体建筑设施完善度和社区服务设施完善度2个维度对更新

资源数据库剩下的居住用地进行人居价值评估(见表2)。得分均为5分制,将各项得分叠加权重,得出产业用地旧城资源的创新能力、活跃程度和商业质量3个维度得分,以及居住用地旧城资源的单体建筑设施完善度、社区服务设施完善度2个维度得分。比较每个旧城资源的不同维度得分,得分最低的维度将作为更新的指引方向(见图5-图6)。

4.2 因地制宜进行分类更新指引

根据用地价值评估的分片分类结果,对

表1 番禺区低效用地评估体系
Tab.1 Assessment system of Panyu District low-utility land

维度	评价指标	权重	解析	指标类型
安全	建成年代	0.20	建成年代越久,功能被破坏的可能性越大	正向指标
	建筑质量	0.24	结构越破旧,更新迫切性越强	正向指标
	危房数量	0.24	危房数量越多,地块的整体安全风险越大	正向指标
用地效益	容积率	0.16	容积率过低的地块需要进行改造	反向指标
战略意义	区位	0.16	位于重要发展平台的旧城资源有重要的更新价值	正向指标

资料来源:笔者自制。



图3 番禺区更新资源数据库
Fig.3 Renewal resource database of Panyu District
资料来源:笔者自绘。



图4 文化价值评估结果
Fig.4 Results of cultural value assessment
资料来源:笔者自绘。



图5 人居价值评估结果
Fig.5 Results of habitat value assessment
资料来源:笔者自绘。



图6 产业价值评估结果
Fig.6 Results of industry value assessment
资料来源:笔者自绘。

表2 价值评估指标
Tab.2 Indicators of value assessment

评估类目	评估地类	评估维度	指标	权重	数据来源	评估原则
历史文化	居住 & 商业	历史信息富集程度	历史建筑密度	0.20	文保局	综合权重得分, 筛选出文化传承更新片区
			历史资源敏感程度	0.33	官网	
		空间环境	传统风貌建筑视觉率	0.25	地图平台	
		历史氛围	用户情感评价	0.22	微博	
产业价值	商业	创新能力	专利申请量	0.70	天眼查	各维度得分相互比较, 得出更新方向
			新登记注册市场主体数量	0.30	天眼查	
		商业质量	商业点评质量	0.30	美团	
			商铺租金	0.40	58同城	
			商铺人均消费水平	0.30	美团	
		活跃程度	人气程度	0.40	百度地图	
			商业功能密度	0.30	地图平台	
			商业功能混合度	0.30	地图平台	
人居价值	居住	建筑本体安全、公用市政设施	建筑本体安全、公用市政设施	1.00	调研	各维度得分相互比较, 得出更新方向
			道路系统	0.20	调研	
			步行系统	0.20	调研	
		单体建筑设施完善度	社区绿化率	0.20	地图平台	
			公共活动场地	0.20	调研	
		社区服务设施完善度	交通站点覆盖程度	0.20	地图平台	
			社区综合服务站建设	0.20	调研	
			幼托覆盖	0.10	地图平台	
			老年服务站覆盖	0.10	地图平台	
			社区卫生站覆盖	0.20	地图平台	
			综合超市	0.15	地图平台	
便民商业网点覆盖	0.15	地图平台				
快递站点	0.10	调研				

资料来源: 笔者自制。

不同用地片区的更新提出针对性指引。

4.2.1 合理保育传统历史文化

历史街区的更新应注重历史文化遗产的保护与传承, 实施渐进更新^[27]。对番禺区旧城镇的文化遗产更新片区提出延续历史建筑风貌、塑造街巷环境、街区道路系统优化和文化活化利用4方面指引: 一是以保存历史原真性为原则, 对历史建筑进行重点修缮; 二是对于保留的围墙或建筑立面, 采用立面装饰将历史特色上墙, 形成可视化的文化传播带; 三是优化街区道路系统, 内部交通实行弱机动化; 四是加强历史文化资源的展示利用, 将历史文化与历史建筑结合, 利用非物质文化展示、非物质文化同现代经济结合等方式, 将历史文化扎根现代生活。

4.2.2 分类完善社区建成环境, 塑造完整社区

完整社区的塑造包括空间完整性、设施完整性、文化完整性和治理完整性^[28]。根据居住价值评估结果, 更新资源数据库中的居住用地可分片提出3类更新策略。

(1) 基础类更新片区

依据改造迫切度, 对房屋本体、水电气路、环卫设施等满足居民最基本生活需求与安全保证的设施进行完善和更新, 改造过程重视居民的参与和意见。

(2) 完善类更新片区

在社区基础设施改造中, 应重点优化能够满足居民高层次社交和活动需求的空间和设施, 包括社区绿化、公共活动场所、交通站点设施等活动空间, 以及慢行系统、无障碍设施、

停车和充电设施等市政配套设施。改造过程中, 应充分考虑和融入当地文化特色, 确保改造方案既实用又具有在地性文化的特征。

(3) 提升类更新片区

要求改造中重点对公共服务设施及基础商业设施查缺补漏, 完善包含社区综合服务站、社区卫生服务站、幼托设施、老年服务站在内的基本公共服务设施, 包括综合超市、便民商业网点、快递站点在内的便民商业设施等的布局, 构建15分钟社区生活圈。

4.2.3 分类引导产业更新改造, 优化城市商业产业

根据产业估值评估结果, 更新资源数据库中的商业用地可分片提出3类更新策略。

(1) 创新能力提升片区

创新街区是以促进企业创新性发展为核心功能的紧凑空间, 旧城的复杂性、高密度、文化与人口多样性是创新街区形成的客体基础。提升旧城空间客体的硬体软体环境, 提高空间客体要素与创新主体要素的功能匹配度, 能形成创新“溢出效应”^[29]。一是通过商业空间微改造, 打造企业孵化器, 同时还需增加小型公共空间、第三空间等的公共创新中心的建设, 提供匹配的空间载体。二是需设立相关创新政策支持, 发挥政策工具引导作用, 提供创业创新的软体环境。

(2) 活跃程度提升片区

因地制宜植入在地特色文化, 通过打造核心商业文旅节点, 塑造重点商业走廊, 营造商业文旅活动等方式, 打造具有地方特色的商业文旅品牌体系。首先, 重点对具有历史意义的商业文化建筑加以改造, 打造核心节点。其次, 结合战略规划, 通过改造塑造地方特色的商业走廊, 营造适宜小微企业参与的空间环境。最后结合地方文旅规划, 在番禺区的核心节点、核心商业走廊开展多样化的品牌商业文旅活动。

(3) 产业质量提升片区

通过改造当地特色的主题特色商业街区, 发掘商业亮点, 提升消费者对商业的品质认可和消费者单价的提升。挖掘在地文化主

题,打造主题商业街。同时,使改造建筑风格与地域文化保持一致。园林景观对商业氛围的营造很重要,需根据商业主题,选择合适的景观元素配套修饰,塑造高品质的商业氛围。

5 结语

旧城镇更新的总目标应是多元的,既需维持建成空间的持续高品质和实现可持续发展,又需重视历史文化的传承和创新,还需关注公共利益的优先落实,恢复旧城空间经济的持续发展^[30]。因此,对应的旧城镇更新改造规划也需制定合适的评估工具,对土地资源实施多元视角下的价值评估,从宏观视角上给予地块最优的改造用途。

此前广州市番禺区的旧城镇更新在单一地块上取得部分成效,但缺乏综合、系统的资源评估体系,导致改造重点落在物质空间要素,而欠缺对非物质空间要素的改造指引;同时对老旧小区外的用地改造指引匮乏,导致商业用地的优化提升及历史街区的渐进改造缺乏有效实践。基于多元目标,本文以番禺区旧城镇为例,构建了旧城镇潜力资源的“价值评估—更新指引”评估工具。首先在价值评估阶段构建了必然认定项及低效评估指标体系,识别需迫切改造的旧城资源并纳入更新资源数据库。其次构建了涵盖历史文化、人居价值、产业价值的多元价值评估指标体系,对更新资源数据库的资源进行评估并分类。优先评估历史文化价值,识别文化传承改造片区;之后对居住用地、商业用地分别进行评估,识别出基础类、完善类和提升类3类居住用地片区,以及创新能力提升、活跃程度提升和产业质量提升3类商业用地片区。最后,在更新指引阶段针对不同片区分类提出改造指引。

本文以多源数据为基础,从历史文化、人居价值和产业价值3个维度切入,结合物质空间和非物质空间的用地价值构建“价值评估—更新指引”工具,有助于实现旧城镇改造的多元目标。本文中的指标体系是基于番禺地区特色且在数据可获取性有限的前提下构建的,存在一定局限性。在城镇高质量发展的背

景下,今后需探索提炼具有更强系统性、更具实施性的旧城镇改造规划编制技术思路框架,同时因地制宜地探索特色的物质空间与非物质空间相结合的更新资源评估体系,推动城市更新行动,促进城市转型发展。

参考文献 References

- [1] 王世福,沈爽婷.从“三旧改造”到城市更新——广州市成立城市更新局之思考[J].城市规划学刊,2015(3):22-27.
WANG Shifu, SHEN Shuangting. From three-old reconstruction to urban renewal thinking around the newly-established Urban Renewal Bureau in Guangzhou[J]. Urban Planning Forum, 2015(3): 22-27.
- [2] 王嘉,白韵溪,宋聚生.我国城市更新演进历程、挑战与建议[J].规划师,2021,37(24):21-27.
WANG Jia, BAI Yunxi, SONG Jusheng. The evolution, challenges and suggestions of urban renewal in China[J]. Planners, 2021, 37(24): 21-27.
- [3] 谭肖红,谢涤湘,吕斌,等.微更新转型语境下我国城市更新治理困境与实施反思——以广州市恩宁路街区更新为例[J].城市发展研究,2020,27(1):22-28.
TAN Xiaohong, XIE Dixiang, LYU Bin, et al. Reflection on dilemma of governance and implementation of urban regeneration in China during transition of micro regeneration: a case study of Enning Road regeneration in Guangzhou[J]. Urban Development Studies, 2020, 27(1): 22-28.
- [4] 王雪梅,于涛.基于多元利益博弈的南京老城更新困境反思——以仓巷地块为例[J].现代城市研究,2021(11):121-126.
WANG Xuemei, YU Tao. Reflection on the dilemma of Nanjing Old Town renewal based on multi-interest game: a case study of Cangxiang Plot[J]. Modern Urban Research, 2021(11): 121-126.
- [5] 陶希东.中国城市旧区改造模式转型策略研究——从“经济型旧区改造”走向“社会型城市更新”[J].城市发展研究,2015,22(4):111-116.
TAO Xidong. Model of transformation on urban renewal in China: from "economy old city reconstruction" to "social urban renewal"[J]. Urban Development Studies, 2015, 22(4): 111-116.
- [6] 赵万民,李震,李云燕.当代中国城市更新研究评述与展望——暨制度供给与产权挑战的协同

思考[J].城市规划学刊,2021(5):92-100.

ZHAO Wanmin, LI Zhen, LI Yunyan. A review of researches on urban renewal in contemporary China and the future prospect: integrated perspectives of institutional capacity and property rights challenges[J]. Urban Planning Forum, 2021(5): 92-100.

- [7] 黄怡,吴长福,谢振宇.城市更新中地方文化资本的激活——以山东省滕州市接官巷历史街区更新改造规划为例[J].城市规划学刊,2015(2):110-118.

HUANG Yi, WU Changfu, XIE Zhenyu. Stimulating local cultural capital in urban renewal: the case of urban renewal program and planning of Jieguan Lane, Tengzhou[J]. Urban Planning Forum, 2015(2): 110-118.

- [8] 吴晓庆,张京祥.从新天地到老门东——城市更新中历史文化价值的异化与回归[J].现代城市研究,2015(3):86-92.

WU Xiaoping, ZHANG Jingxiang. From Xintiandi to Laomendong: the alienation and return of the historical and cultural value in urban renewal[J]. Modern Urban Research, 2015(3): 86-92.

- [9] 黄文炜,王涵,王紫熙.基于结构方程模型的既有住区适老化改造研究——以湖北省宜昌市为例[J].南方建筑,2021(4):138-144.

HUANG Wenwei, WANG Han, WANG Zixi. Research on the existing residential areas reform for the elderly using the structural equation model: Yichang City, Hubei Province, as a case study[J]. South Architecture, 2021(4): 138-144.

- [10] 刘芳,张宇.深圳市城市更新制度解析——基于产权重构和利益共享视角[J].城市发展研究,2015,22(2):25-30.

LIU Fang, ZHANG Yu. The analysis on urban renewal system of Shenzhen: based on property rights reconstruction and interests sharing[J]. Urban Development Studies, 2015, 22(2): 25-30.

- [11] 喻博,赖亚妮,王家远,等.城市更新单元制度下“三旧”改造的实施效果评价[J].南方建筑,2019(1):52-57.

YU Bo, LAI Yani, WANG Jiayuan, et al. Evaluation of the implementation effects of the "Three Old" transformation under the urban renewal unit system[J]. South Architecture, 2019(1): 52-57.

- [12] 张磊.“新常态”下城市更新治理模式比较与转型路径[J].城市发展研究,2015,22(12):57-62.

ZHANG Lei. The modes of urban redevelopment in new normal: diversification and transformation[J]. Urban Development Studies, 2015, 22(12): 57-62.

- [13] 谭俊杰,廖绮晶,袁媛,等.居委会主导的老旧小区改造协作模式研究——以广州市仰忠社区为例[J].上海城市规划,2021(5):16-22.

TAN Junjie, LIAO Qijing, YUAN Yuan, et al. Research on collaboration mode of regeneration of

- old residential district dominated by neighborhood committee: a case study of Yangzhong Community in Guangzhou[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2021(5): 16-22.
- [14] 莫正玺,叶强,赵珏. 我国存量建设空间利用的政策、理论与实践演进脉络[J]. 经济地理, 2022, 42 (6) :156-167.
MO Zhengxi, YE Qiang, ZHAO Yao. The evolutionary context of policies, theories and practices for the utilization of stock construction space in China[J]. Economic Geography, 2022, 42(6): 156-167.
- [15] 郝文璇,仝德,刘青,等. 改造功能区划定与分类规划管理:来自深圳城市更新的经验探讨[J]. 城市发展研究, 2015, 22 (10) :42-48.
HAO Wenxuan, TONG De, LIU Qing, et al. The delimitation and classified planning and management of transformation function region: the experience and exploration of urban renewal in Shenzhen[J]. Urban Development Studies, 2015, 22(10): 42-48.
- [16] 董君,高岩,韩东松. 城市安全视角下的旧城有机更新规划——以天津西沽地区城市更新为例[J]. 规划师, 2016, 32 (3) :47-53.
DONG Jun, GAO Yan, HAN Dongsong. Organic renovation of old district from security viewpoint: Xigu Area, Tianjin[J]. Planners, 2016, 32(3): 47-53.
- [17] 陈珊珊,郑强,刘晋媛,等. 存量更新规划中的大数据应用方法研究——以哈尔滨市城市存量土地更新规划对策研究为例[J]. 城市发展研究, 2018, 25 (11) :37-42.
CHEN Shanshan, ZHENG Qiang, LIU Jinyuan, et al. Research on the urban regeneration with the support of the big data[J]. Urban Development Studies, 2018, 25(11): 37-42.
- [18] 王世福,易智康. 以制度创新引领城市更新[J]. 城市规划, 2021, 45 (4) :41-47.
WANG Shifu, YI Zhikang. Urban regeneration led by institutional innovation[J]. City Planning Review, 2021, 45(4): 41-47.
- [19] 吴秋晴. 生活圈构建视角下社区动态规划探索[J]. 上海城市规划, 2015 (4) :13-19.
WU Qiuqing. The exploration on the dynamic programming of community in megacities from the living circle perspective[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2015(4): 13-19.
- [20] 住房和城乡建设部. 完整居住社区建设指南[EB/OL]. (2022-01-12) [2023-06-21]. <https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2022-01/12/5667815/files/a84ca3d812e54074a43e332f3cc18eca.pdf>.
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. Guidance for construction of complete residential community[EB/OL]. (2022-01-12) [2023-06-21]. <https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2022-01/12/5667815/files/a84ca3d812e54074a43e332f3cc18eca.pdf>.
- [21] 住房和城乡建设部. 关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知[EB/OL]. (2021-08-30) [2023-06-21]. http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2021-08/31/content_5634560.htm.
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. Circular on the prevention of large-scale construction and demolition in the implementation of urban renewal initiatives[EB/OL]. (2021-08-30) [2023-06-21]. http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2021-08/31/content_5634560.htm.
- [22] 吴冠岑,牛星,田伟利. 我国特大型城市的城市更新机制探讨:全球城市经验比较与借鉴[J]. 中国软科学, 2016 (9) :88-98.
WU Guancen, NIU Xing, TIAN Weili. Study on new mechanism of urban regeneration in China's megalopolis: compare and implication of three global cities[J]. China Soft Science, 2016(9): 88-98.
- [23] 张杰,刘岩,霍晓卫. “织补城市”思想引导下的株洲旧城更新[J]. 城市规划, 2009 (1) :51-56.
ZHANG Jie, LIU Yan, HUO Xiaowei. Urban regeneration guided by "weaving city" theory in Zhuzhou[J]. City Planning Review, 2009(1): 51-56.
- [24] 周岚,丁志刚. 面向真实社会需求的城市更新行动规划思考[J]. 城市规划, 2022, 46 (10) :39-45.
ZHOU Lan, DING Zhigang. Thoughts on urban regeneration action to meet the real social needs[J]. City Planning Review, 2022, 46(10): 39-45.
- [25] 杜雁,胡双梅,王崇烈,等. 城市更新规划的统筹与协调[J]. 城市规划, 2022, 46 (3) :15-21.
DU Yan, HU Shuangmei, WANG Chonglie, et al. Coordination and integration of the urban renewal planning[J]. City Planning Review, 2022, 46(3): 15-21.
- [26] 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, 37 (24) :28-33.
WEI Shuwei, ZHANG Xinhua, LU Junjun, et al. The compilation framework and technical measures of built-up space renewal special planning[J]. Planners, 2021, 37(24): 28-33.
- [27] 谭俊杰,常江,谢涤湘. 广州市恩宁路永庆坊微改造探索[J]. 规划师, 2018, 34 (8) :62-67.
TAN Junjie, CHANG Jiang, XIE Dixiang. Micro renovation of Yongqing Block, Enning Road, Guangzhou[J]. Planners, 2018, 34(8): 62-67.
- [28] 陈琳童,黄铎. 完整社区理念下的老旧小区改造理论框架研究[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. 北京:中国建筑工业出版社, 2021.
CHEN Lintong, HUANG Duo. Research on the theoretical framework of old residential area transformation under the concept of complete community[C]//Proceedings of 2021 China Annual National Planning Conference. Beijing: China Architecture & Building Press, 2021.
- [29] 邓智团. 创新街区研究:概念内涵、内生动力与建设路径[J]. 城市发展研究, 2017, 24 (8) :42-48.
DENG Zhituan. On innovation square: concept, motive force and development path[J]. Urban Development Studies, 2017, 24(8): 42-48.
- [30] 袁媛,等. 广州城市社区更新理论与实践[M]. 北京:中国城市出版社, 2021.
YUAN Yuan, et al. Theory and practice of urban community renewal in Guangzhou[M]. Beijing: China City Press, 2021.