

# 存量发展时代全球城市副中心规划编制方法思考 ——基于上海市金桥城市副中心规划实践

Planning Method of Sub-centers in Global Cities from a Perspective of Inventory Development: A Case Study of Jinqiao, Shanghai

马倩 MA Qian

**摘要** 存量发展时代全球城市中心区的持续更新或将成为常态,存量视角下公共中心的规划编制更趋于尊重产权现状,提前锁定开发机制;尊重人本需求,确保公共利益优先;尊重市场规律,复合高效利用土地;尊重多方协同,联动重大基础设施。基于上海市金桥城市副中心从概念方案至控详规划全过程参与的工作经验,总结提炼存量视角下城市副中心规划编制特有的内容构架,并提出:机制先行、分类引导;强控公利,预留弹性;轨交之上、高效复合;前置协调,总控机制等方面的思考。

**Abstract** In the era of inventory development, the renewal of global city centers is likely to be normalcy. The planning of public centers from the perspective of inventory development tends to respect the property and highlight development mechanism, respect the human capital and ensure the priority of public interests, respect the market and make efficient use of land, and respect the cooperation of major infrastructure. Based on the working experience from conceptual plan to detailed planning in Jinqiao, Shanghai, this paper summarizes the unique content framework of urban sub-center planning from the perspective of inventory development. It also puts forward thoughts from various aspects, such as "put development mechanism first and provide classified guidance", "regulate public interests and reserve flexibility", "focus on rail transit and efficient combination", and "precoordination and overall control mechanism".

**关键词** 存量发展;城市副中心;规划编制方法

**Key words** inventory development; urban sub-center; planning method

文章编号 1673-8985 (2021) 03-0115-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. sup. 20210316

## 作者简介

马倩

上海市浦东新区规划设计研究院  
规划一所副所长,硕士,maqian@pudong.gov.cn

2017年国务院正式批复的《上海市城市总体规划(2017—2035年)》(以下简称“上海2035”)提出建设用地“负增长”目标,上海市“十四五”规划明确提出实施城市更新行动,这些都意味着城市发展模式由增量向存量转型,但规划行业是否为这一转变做好准备?存量发展时代下如何既平衡多方利益,又推进高品质城市建设?既需要机制创新,也需要实践探索。

## 1 城市中心区的持续更新或将成为常态

### 1.1 国际趋势和中国实践

联合国第三次住房和城市可持续发展大会通过的《新城市议程》(New Urban Agenda)对全球的城市更新工作提出可持续的要求<sup>[1]</sup>;加快培育城市副中心已成为当前全球城市空间格局演变的主导方向<sup>[2]</sup>。例如英国大伦敦城市规划尤其强调城市中心区的更新改造,伦敦东区从制造到文化再到科创,从20世纪末至今持续经

历着有机更新；又如21世纪以来日本往往在城市节点区域进行的城市更新，既满足自身的升级换代，又能最大限度承担城市公共功能，如新宿副都心、日本桥、大丸有等地区等，在长达几十年的跨度中，实现持续更新提升<sup>[3]</sup>。

在资源紧约束背景下，我国北京、上海、深圳近年来也进行了许多更新实践。北京首钢老工业区提出通过动态更新，逐步推进全面城市复兴；上海黄浦江两岸地区由世博会大事件驱动再开发，而后又实现城市最佳实践区可持续利用；《深圳市城市更新专项规划（2016—2020）》提出加大龙华中心、龙岗中心、空港中心、光明中心、坪山新城中心、盐田中心等副中心的更新力度。

基于国际发展趋势和中国实践，全球城市公共中心持续迭代更新，或将成为未来很长一段时间内的常态。

## 1.2 理论研究和政策探索

在理论研究方面，目前学界对于存量规划的研究主要关注城市更新发展阶段<sup>[4]</sup>、制度和政策变革<sup>[5][23]</sup>、基于制度经济学<sup>[6]</sup>或租隙理论视角<sup>[7][40]</sup>、<sup>[8]</sup>的存量更新顶层制度设计、规划编制体系等方面的研究，对于存量再开发的规划指引与实施机制等方面的实践性探讨较少<sup>[9]</sup>。

在政策探索方面，上海、广州、深圳等城市结合各地情况，陆续出台了一系列相关政策和举措。值得关注的是，传统“强势”政府在新形势下放权，土地政策中对于更新的让渡空间也在博弈中逐步调整<sup>[10]</sup>，上海还通过土地全生命周期管理的方式对更新后的产能、税收等提出要求，从一次性地价补缴转而关注引导区域的长效发展。

城市更新是引领城市可持续发展的重要领域，国内规划界在对存量发展趋势达成一定共识的同时，也反映出从理论到政策不断摸索和试错的现实，需要在持续的规划实践中逐步完善。

## 1.3 城市中心区存量规划编制面临挑战

与增量规划中交易成本相对较低的设计

过程不同，存量规划始终贯穿着多元主体的权责重构的协调过程<sup>[11]</sup>，这对城市中心区常规的规划编制方法提出不小的挑战。

首先，空间设计方案受到土地产权和交易成本的制约。功能布局、城市形象等不再是衡量方案的主要标准，存量规划的空间方案设计与产权交易方式密不可分<sup>[12][12]</sup>。常规设计机构由于对各类主体参与更新的积极性、政府的让渡空间等缺少整体统筹能力，尤其在租隙较高的城市中心再开发区域，在增值利益分配机制不明确的情形下，空间规划则很可能成为难以落地实施的反面案例。

其次，公共要素布局缺乏整体层面的利益统筹。当前的存量更新实践大多为更新意愿明确且产权关系相对简单的局部地块，整体层面的更新规划尚在试点和探索中。单个零散的更新项目往往背离城市更新的宏观目标<sup>[13][70]</sup>，单纯从个体需求角度出发的城市更新无法实现和落实整体区域的城市公共要素，甚至对周边环境带来负面影响<sup>[14][59]</sup>。因此在城市中心区域，需从整体层面做好城市整体利益和个体利益之间的统筹。

最后，还存在部门协同尚未形成长效机制、专业机构未能满足更新服务等难点，为规划编制过程增加了协调的时间及人员成本。虽然一些城市新近成立了城市更新管理机构，但是相关配套政策仍缺乏有机衔接。例如，上海市设立了城市更新工作领导小组，而实际运作中发现尚需理顺各部门的程序、标准、规范并形成一致的合力<sup>[14][59]</sup>。部门之间缺乏联动导致的信息不对等将提高规划编制难度，加之副中心区域的再开发往往涉及重大基础设施同步建设，更增加了部门协调的难度。而传统以设计院为主的规划编制机构，其人员知识结构往往偏重空间布局，缺乏沟通协调等方面训练，也需要在更新规划中不断提升服务能力。

## 2 存量视角下的公共中心规划导向

城市副中心的常规规划视角旨在通过多中心网络疏解优化特（超）大城市空间结构，在一定区域内集聚特定公共服务功能，提升城市品质，

激发地区活力。规划编制中往往关注功能完善、产业升级、产城融合、城市活力、公交优先等方面。

而在存量视角下，城市副中心的规划建设是否成功还取决于存量用地的转化是否能为下一步城市的增长释放出最大的潜力。这一过程中，规划编制则趋向对产权、人本、市场和协同等方面的关注。

### 2.1 尊重产权现状，提前锁定开发机制

产权是存量规划的核心问题<sup>[15]</sup>，基于制度经济学，理想的规划模型在现实环境中实施时，便应考虑交易成本。促使产权从低效率使用者向高效率使用者转换，从低效益功能向高效益功能转变，最终实现公共服务的不断提升<sup>[16]</sup>。规划师不仅要进行空间设计，还需要考虑不同开发机制下的交易成本变化，以及由此对规划方案可操作性的影响。

国际城市更新的发展历程体现城市更新组织由政府主导向公私合作，再到多方合作的趋势<sup>[13][71]</sup>。目前我国存量更新开发机制主要分为政府主导和市场主导两类：（1）政府主导的方式。通过土地收储完成整体产权统一，再通过土地招拍挂完成土地二次开发。此类方式适宜于城市重点建设项目，在片区内整体改造升级中发挥杠杆作用。（2）市场主导的方式。原土地权利人按照更新规划自行转型提升，在获得级差地租溢价的同时，通过补缴地价实现对城市总体公共利益的平衡。此类方式避免招拍挂流程，降低土地权转移的风险和时间成本，有效激励市场主体活力。

总体而言，我国城市虽然希望引入多样更新主体，但除深圳等少数城市重视政府引导下的“市场运作”外，其他大部分城市对让渡权利仍然有所保留，开发的机制相对比较谨慎。例如，曾经放权给市场的广州目前强调“政府主导，市场运作”，城市更新动力有所下降；上海虽推崇“政府—市场双向并举”，但在当前的实践中政府推进仍是根本动力<sup>[5][24]</sup>。无论采取哪种开发机制都将对交易成本产生决定性影响。因此在规划编制前期就应尊重现状产权，前置开展开发机制研究。

## 2.2 尊重人本需求,确保公共利益优先

城市各级公共中心是多样化公共活动的空间载体,需从人的需求和感受出发,提升公共空间品质,集聚地区活力。同样在存量地区,由于公共设施和公共空间普遍不足,更要求通过更新规划优先落实公共利益,通过持续更新释放高品质的公共服务设施和宜人的开放空间。

然而在存量更新的过程中,政府不再完全掌控所有土地资源,难以统一配置公共服务设施。市场的逐利性往往导致“挑肥拣瘦”的状况,增值收益较高的项目容易推进,而公益性项目却落地困难,公共利益如何维护?上海通过建立“公共要素清单”的方式,提前评估区域缺乏的公共要素。例如在张江西北片区的整单元控规实践中就利用了城市设计管控系统性公共要素<sup>[17]</sup>。在土地私有制的日本,城市更新中往往利用再开发项目实现因公共财政缺乏资金而不能开展的公共或者基础设施提升。可见,即使土地及建设机制不同,城市更新背后的经济运行逻辑也是一致的,也就是在再开发增量收益的分配中,要确保优先预留公共要素。

因此,在公益优先的原则下,结合副中心的功能特征,规划编制应强调优先完善高等级公共服务设施布局,提升道路交通出行条件,完善慢行网络和开放空间体系。

## 2.3 尊重市场规律,复合高效土地利用

传统的级差地租理论认为区位条件较好、资本获利较高的城市中心区形成较高租金。在存量规划中加入时间维度的考量,租隙理论(rent gap theory)被广泛应用于解释全球不同治理环境下的城市更新现象<sup>[739]</sup>。在一个增长的城市中,土地的潜在地租会持续增加,尤其在公共中心区,土地权利人通过城市更新可获取更高的增量收益。不可否认,经济驱动是持续更新得以推进的内生动力,因此需要尊重市场客观规律,充分挖掘土地潜在价值。

为了充分挖潜土地价值,全球城市核心区都趋向高密度发展和高强度轨交配置。例如伦敦金融城、纽约曼哈顿、东京丸之内容积率都在5.0以上,东京丸之内的轨交站点密度达到10个/km<sup>2</sup>以上。从东京副中心的发展经验来

看,在高密度的轨交网络的支撑下,副中心地区的毛容积率达到2.0以上,基本的开发规模在400万km<sup>2</sup>以上<sup>[18]</sup>。与东京相比,上海副中心地区的空间集聚度和交通承载能力均有待提升。

因此,在副中心地区规划编制中,应考虑提高空间集聚度,鼓励高强度开发和空间复合利用,引导TOD导向紧凑开发,构建与高强度开发相匹配的交通承载条件。

## 2.4 尊重多方协同,联动重大基础设施

副中心地区的更新是一个规划土地与基础设施整体联动的系统工程。市政交通不是被动的配套,而将成为土地规划调整的约束门槛。基础设施的服务和承载能力是规划确定开发功能和总量的前提条件<sup>[12]17</sup>。例如,北京市结合城市基础设施建设适时提出“轨道+”的更新模式,将单一的工程建设,转变为对重点功能区的提升带动<sup>[19]</sup>。再如,日本东京品川站东口、汐留地区整体开发及大崎站周边地区开发等都强调地下空间的一体化开发,实现轨道交通枢纽及周边区域大规模综合开发。

由于城市轨道交通、地下空间、市政设施的规划建设涉及规划资源局、发改委、建交委等多个部门和相关单位,各部门项目推进程序、考虑角度、成果深度也不尽相同;且由于设计专业机构的细分,地下空间一体化设计的精度,有赖于规划方案、市政工程方案、建筑概念方案的同步推敲。在信息不对等的情况下,方案设计可能陷入颠覆性的困境。

因此为了联动重大基础设施布局,带动地区整体更新提升,规划编制应聚焦副中心地区与轨道交通枢纽的整体开发。无论在部门协同方面,还是专业技术的协作方面,都亟需搭建合作平台,保持沟通渠道,提前预留空间。

## 3 上海市金桥城市副中心规划编制概况

### 3.1 编制背景

“上海2035”在建设用地上“负增长”的前提下,主城区规划新增金桥、张江、虹桥、川沙、吴淞、莘庄等6大城市副中心,特别提出金桥在原有产业区基础上进行存量更新。作为上海市中心城新增

的城市副中心,金桥历经30年产业区开发建设,在工业总产值位列全市首位的同时,也面临城市功能欠缺、“产强城弱”的问题<sup>[20]</sup>。在存量用地占比达99%、增量空间十分有限的情况下,如何通过存量更新完善城市功能,带动区域整体产业升级,是全球城市中心区存量更新需要共同回答的核心议题,具备一定典型性。其规划设计工作始终从存量视角出发,将对产权、人本、市场和协同等方面融入规划设计的价值考量,在面向规划实施管理、面向精细化设计引导等方面开展了创新实践探索。

### 3.2 规划编制内容构架

从2017年启动研究到2021年核心区控规落地,金桥副中心规划历经区域评估、方案征集、结构规划和控详规划等多个阶段;在常规视角关注城市功能、产业升级、产城融合、城市活力、公交优先等的基础上,重点关注既有权属、公共利益、高效复合和重大设施等要点,分阶段形成副中心存量规划编制特有的内容构架(见图1)。

(1) 区域评估阶段。将上海市城市更新流程中的区域评估前置,强调需求导向和问题导向,重点开展区域土地资源梳理和公共要素评估,并同步开展企业访谈和公众报告,初步框定保留区域、更新区域和公共要素清单。

(2) 方案征集阶段。开展城市设计国际方案征集,在强调开放性发展策略、塑造特色城市空间的同时,寻求存量用地更新改造建议。

(3) 结构规划阶段。重点锚固征集阶段就功能结构、开发规模、空间形态等达成的共识,稳定方案深化的各项边界条件。着重对土地权属、重大基础设施、开发机制、基于既有土地政策的分类转型方案、中央公园复合开发方案等对整体方案产生重大影响的关键议题开展深入研究,考虑到地下空间的立体衔接,必要时开展工程方案深度的方案论证,确保其可行性。

(4) 控详规划阶段。强调方案落地可操作性,并预留弹性。广泛征询市区两级部门、规委专家及现状企业意见,对接近期意向性实施方案,开展地下空间一体化设计,并针对成片出让土地整体更新开展土地供应路径研究。

由此,从概念方案到控详规划落地,始终



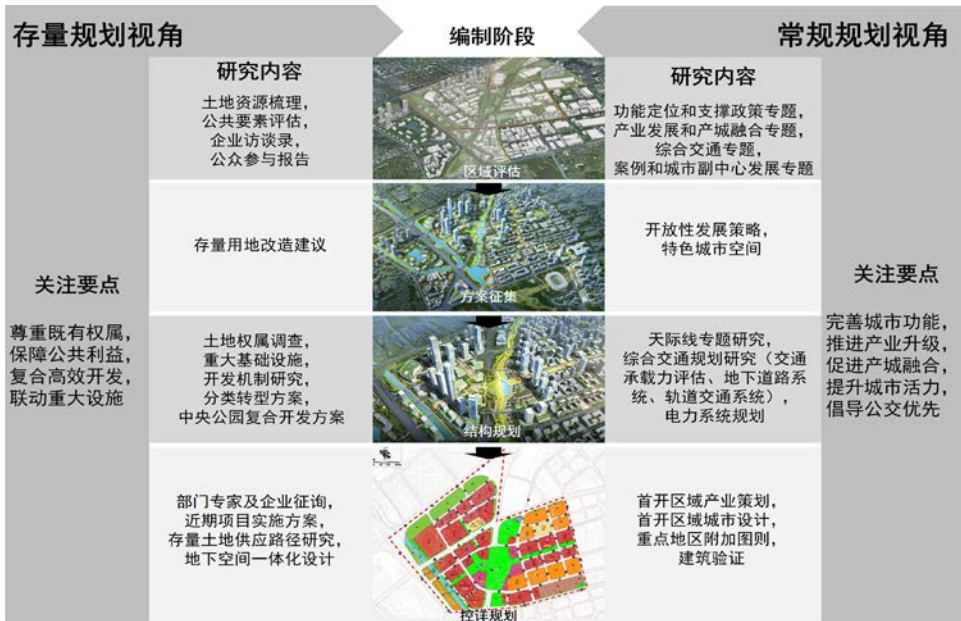


图1 金桥副中心分阶段规划编制内容构架

Fig.1 Content framework of Jinqiao by planning stages

资料来源:笔者根据《金桥城市副中心地区城市设计国际方案征集》《金桥城市副中心重点地区城市设计深化及相关研究》《金桥副中心核心区控制性详细规划》等项目内容整理。

强调存量视角,开展针对性的研究内容,确保方案落地实施。

#### 4 金桥城市副中心规划实践应对

为了确保更新规划落地实施,金桥副中心规划编制始终秉持立足当下、整体引领的态度,出于对产权现状、人本需求、市场规律和多方协同等的尊重,探索更具可操作性的实践应对(见图2)。

##### 4.1 应对产权:机制先行,分类引导

金桥副中心规划启动之初就先行开展土地资源梳理工作。基于土地权属、出让年限、更新意愿、产业门类、税收绩效、交通区位、建筑质量、开发强度、环境影响等指征,明确与副中心发展导向契合的保留土地,其余涉及产权变更和产生交易的地区由规划组织编制主体牵头协调引导,形成差异化开发机制(见表1)。

(1) 政府主导的严控开发。主要包括轨交站点周边、中央公园、文化体育设施等关乎副中心整体发展格局或者整体公益利益的关键锚点。主要通过征收、收储等方式归集产权,重新出让或划拨。

(2) 政府主导的有条件开发。主要包括国

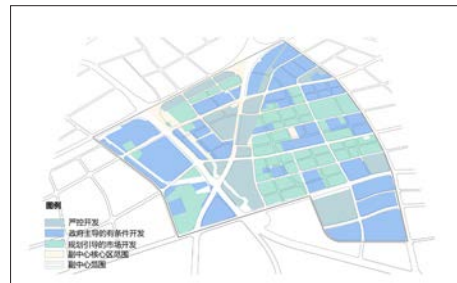
企开发平台权属用地、有明确收购计划及地标建筑等地区。主要通过收购、控股等方式归集产权后进行二次开发。

(3) 规划引导下的市场主体开发。主要包括市场主体权属用地,远期有更新意愿,但近期尚未明确实施方案的地区。主要通过原土地权利人自行更新转型方式实现存量盘活。

从规划土地全流程的视角出发,规划编制过程中强调做好更新主体对接、集体决策对接和土地政策对接等3方面重点工作。规划编制团队积极对接发改委及更新主体的资金平衡测算、产业发展策划、意向性更新实施方案等工作;全程对接关键项目开发机制的部门协商,与浦东新区规委会集体决策及跨部门专题讨论会议精神做好衔接。例如中央公园实施路径,由专题会议讨论,明确土地征收路径、资金来源、项目立项路径等;此外结合成片出让土地更新政策和分类转型(一地一策)工作,做好与土地出让方式的衔接。

##### 4.2 应对人本:强控公利,预留弹性

金桥副中心规划启动之初就开展区域评估,



a 开发机制示意图



b 公共要素布局示意图



c 开发强度布局示意图



d 地下空间一体化示意图

图2 金桥副中心存量规划设计示意图

Fig.2 Diagram of inventory planning and design in Jinqiao

资料来源:笔者自绘。

结合地区现状和发展需求,形成区域发展宏观目标和公共要素清单,并结合各阶段城市设计工作,稳定空间景观构架。基于此,控详规划编制将公共服务设施、公共环境等主要公共要素作为强制性要素纳入控规法定图则,在规划实施阶段严格落实(见表2);同时考虑到存量用地实施方案的不确定性,在确保公共要素规模、系统衔接等刚性要求的前提下,发挥开发主体的积极性,对公共要素

表1 金桥副中心分类引导开发机制

Tab.1 Classified development mechanism of Jinqiao

引导类型	实施路径	重点工作		
		更新主体对接	集体决策对接	土地政策对接
政府主导的严控开发	征收、收储	资金平衡测算	跨部门专题讨论	
政府主导的有条件开发	收购、控股	资金平衡测算 产业发展策划 更新实施方案	浦东新区规委会 会审议	一地一策
规划引导下的市场主体开发	自主更新	企业意愿征询	—	

资料来源:笔者根据金桥副中心规划编制过程梳理。

表2 主要公共要素的管控要求

Tab.2 Control requirements of main public elements

主要公共要素			预留弹性
公共服务设施	市 区 级 公 共 服 务 设施	金桥艺术中心 (涉及3处地块)	3个地块与中央公园一体化设计; 若为同一开发主体,在不突破用地和建筑规模的前提下,用地边界可在项目实施阶段通过控规实施深化程序优化; 可根据实施阶段整体方案,结合主管部门意见,统筹平衡商业、文化建筑量
		公共空间	中央公园与文化设施整体开发设计; 中央公园内设弹性水面,满足规模下限
公共环境	公共通道	中央公园	公共通道在满足最小宽度、净高要求、标高衔接和端口对接要求的前提下,线型走向可结合实施方案优化
		一层通道、二层连廊、地下通道	

资料来源:笔者根据金桥副中心规划编制过程梳理。

表3 重大基础设施协同要点

Tab.3 Key points of major infrastructure coordination

关键系统	协同部门/单位	协作团队	衔接要素	衔接要点
轨道交通	建交委、 发改委、 上海申通地铁 集团有限公司、 更新主体	综合交通、 隧道设计、 城市设计、 建筑设计	线路埋深	避让现状保留地下空间; 与地下道路、其他轨道交通错层布置
			远期轨交选线	塔楼控制范围避让预控通道; 预控周边用地开发建设条件
			远期站点选址	预留建议站点; 预留换乘可能; 预留站厅与地下连通道连接
			设计标高	避让轨交预控通道; 避让地下人行空间; 地下车库出入口与地下道路标高一致
地下道路	建交委、 更新主体	综合交通、 地下空间、 城市设计	通道线型	预留周边商办地块接入环路通道; 交通组织具备可行性; 线型可变,在实施阶段结合相关主管部门意见深化确定方案
			通道宽度	断面满足设计流量
			匝道	出入口数量满足设计流量; 出入口位置符合交通安全
			公共通道	预留最小宽度; 保证公共通道整体联通
地下公共空间	建交委、 更新主体	地下空间、 城市设计	净空要求	预留最小净空要求; 整体开发区域整体平缓联通
			慢行网络	连接中央公园下沉广场和建议站点; 预留步行商业街; 连通道端口对齐
			市政道路下方空间	整体开发范围内与周边地块统一设计管理

资料来源:笔者根据金桥副中心规划编制过程梳理。

管控预留一定弹性,在项目实施阶段进一步优化。

### 4.3 应对市场:轨交之上,高效复合

金桥开发区经过30年开发建设,由城市外围产业区转变为中心城区的重要组成部分。金桥副中心地区潜力地租不断提升,为存量用地

的更新提供了内在推力。为了应对市场需求,副中心规划编制工作着重开展产业规划、轨道交通、城市设计和交通承载力等研究。

(1) 产业规划先行。基于对区域内各产业发展资源的梳理,针对地区发展需求,提前开展产业规划,从市场的角度出发,明确区域主导产业、规模容量、业态功能等。

(2) 轨交专题支撑。加强轨道交通支撑,在原规划站点均布局在副中心边缘的情况下,重点提升核心区轨交覆盖水平,建议预留轨道交通和站点,轨交站点600 m覆盖率达49.7%提升到81.2%。

(3) 城市设计研究。通过城市设计引导容积率差异化管控,强化轨交与更新地块匹配性,实现公园周边所有200 m以上超高层塔楼5分钟内步行可达站点。

(4) 交通承载力分析。通过交通承载力分析,确保与高强度开发相匹配的交通承载条件,提升公共交通出行比例。

### 4.4 应对协同:前置协调,总控机制

为了确保公益民生和市政基础设施建设优先启动,集中塑造副中心城市形象,金桥副中心规划明确了“轨交之上,整体开发”的理念。然而与增量规划情形下轨交站点和周边地区立体空间一次成型的情况不同,存量更新中轨交及周边地区开发时序受到多重因素制约,规划编制中通过各部门前置协调,以及各专业团队协作,稳定关键系统要素预控要求。

(1) 发挥区政府统筹协调作用。浦东新区根据“金色中环发展带”<sup>①</sup>建设领导小组工作部署,建设指挥部下设规划土地、建设生态、产业功能等3个工作推进小组,全面负责各条线面上协调工作。为确保重大项目实施落地,适时召开具体工作推进会,搭建各部门共同参与的常态化制度平台。例如,金桥副中心规划编制提前开展关键轨交线路前期研究工作,与建交委、发改委等部门专项规划持续对接,预留轨道交通建设条件。

(2) 开展地下空间一体化设计。为加强部门之间统筹协调及各专项系统的有效衔接,开

注释: ①“金色中环发展带”:上海市“十四五”期间加快构建的经济带,也是浦东新区“十四五”时期生产力布局的重要发展带之一,未来将充分融合生产、生活、生态,打造成为浦东城市形态、产业能级、公共服务、生态环境的全方位标杆,闪亮新名片。其中浦东段西起上中路隧道,北至军工路隧道,全长约29 km,两侧3—4 km范围腹地合计约108 km<sup>2</sup>。



展地下空间一体化设计,提前论证地下空间交通组织、设计流量、横纵断面布设方案等工程阶段可行性,重点明确涉及轨道交通、地下道路、地下公共空间等关键系统的衔接要素及衔接要点。同时对具体线型、端口、标高等都预留弹性,在实施方案阶段进一步优化(见表3)。

(3) 建立团队协作的总控机制。采用总控团队与专业团队组成联合团队的方式推进工作。专业团队从综合交通、地下空间、城市设计、建筑设计等领域提供专业支撑。从概念设计到控详规划,总控团队全程参与,负责总体技术统筹和对外协调。总控团队既是各个专业技术团队之间紧密配合的平台,同时也是编制团队与更新主体、部门协商的桥梁,需要具备长时间跨度的稳定性,保持长效沟通的在地性,以及持续学习的开放性,确保规划编制的有序推进。

## 5 结语

在存量发展趋势达成普遍共识的同时,关于副中心地区的存量规划是一个值得持续探讨的话题。金桥副中心的规划编制历时4年,是在上海市现行城市更新制度框架下的实践应用,是存量视角下副中心规划编制及实践应对中关于开发机制、公共要素、多方协同等方面的经验总结,以期为更新规划编制和城市更新机制优化提供借鉴和参考。

(感谢上海市规划和自然资源局、浦东新区规划和自然资源局、上海金桥经济技术开发区管理委员会等在规划编制过程中的指导。感谢上海市浦东新区规划设计研究院助理工程师卜义洁、蔡萌,以及上海同济城市规划设计研究院有限公司、上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海市城市规划设计研究院等专业团队与笔者共同完成规划成果编制。)

## 参考文献 References

- [1] 吴志强.“人居三”对城市规划学科的未来发展指向[J]. 城市规划学刊, 2016(6): 7-12. WU Zhiqiang. The future of urban planning discipline from the perspective of Habitat III[J]. Urban Planning Forum, 2016(6): 7-12.
- [2] 胡昕宇,杨俊宴,史宜. 城市中心区空间波动拓展及周期理论探析[J]. 城市规划, 2016(5): 68-76. HU Xinyu, YANG Junyan, SHI Yi. Volatile spatial expansion of urban central area and its cycle theory[J]. City Planning Review, 2016(5): 68-76.
- [3] 同济大学建筑与城市空间研究所,株式会社日本设计. 东京城市更新经验:城市再开发重大案例研究[M]. 上海:同济大学出版社, 2019. Tongji University Institute of Architecture and Urban Space, Nihon Sekkei. Urban regeneration in Tokyo: key urban redevelopment projects[M]. Shanghai: Tongji University Press, 2019.
- [4] 阳建强,陈月. 1949—2019年中国城市更新的发展与回顾[J]. 城市规划, 2020(2): 9-19, 31. YANG Jianqiang, CHEN Yue. Review on the development of urban regeneration in China from 1949 to 2019[J]. City Planning Review, 2020(2): 9-19, 31.
- [5] 唐燕,杨东. 城市更新制度建设:广州,深圳,上海三地比较[J]. 城乡规划, 2018(4): 22-32. TANG Yan, YANG Dong. The institution construction of urban regeneration a comparative study on Guangzhou, Shenzhen and Shanghai[J]. Urban and Rural Planning, 2018(4): 22-32.
- [6] 赵燕菁. 制度经济学视角下的城市规划(上)[J]. 城市规划, 2005, 29(6): 40-47. ZHAO Yanjing. Urban planning in the perspective of institutional economics[J]. City Planning Review, 2005, 29(6): 40-47.
- [7] 阴劭,司南,张文佳. 租隙理论视角下的中国城市更新模式研究——基于深圳市的实证[J]. 城市规划, 2021, 45(1): 39-45. YIN Jie, SI Nan, ZHANG Wenjia. Chinese urban renewal model through the lens of rent gap theory: a case study of Shenzhen City, China[J]. City Planning Review, 2021, 45(1): 39-45.
- [8] 洪世键,姚超,张衍春. 租差理论视野下城市空间的再开发[J]. 城市问题, 2016(12): 43-50. HONG Shijian, YAO Chao, ZHANG Xianchun. Redevelopment of urban space under rent gap theory[J]. Urban Problems, 2016(12): 43-50.
- [9] 严若谷,周素红. 产业升级背景下的城市存量产业用地再开发问题与路径[J]. 上海城市规划, 2015(3): 28-32, 62. YAN Ruogu, ZHOU Suhong. Study on the stock urban industrial land redevelopment under the background of industrial upgrading[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2015(3): 28-32, 62.
- [10] 郑德高,卢弘曼. 上海工业用地更新的制度变迁与经济学逻辑[J]. 上海城市规划, 2015(3): 25-32. ZHENG Degao, LU Hongmin. Institutional change and economic logic of Shanghai industrial land renewal[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2015(3): 25-32.
- [11] 马倩. 深圳与上海产业用地更新的政策比较[J]. 城市规划学刊, 2013(z2): 94-98. MA Qian. Comparison of industrial land redevelopment between Shenzhen and Shanghai: a policy perspective[J]. Urban Planning Forum, 2013(z2): 94-98.
- [12] 邹兵. 增量规划向存量规划转型:理论解析与实践应对[J]. 城市规划学刊, 2015(5): 12-19. ZOU Bing. The transformation from greenfield-based planning to redevelopment planning: theoretical analysis and practical strategies[J]. Urban Planning Forum, 2015(5): 12-19.
- [13] 阳建强. 走向持续的城市更新——基于价值取向与复杂系统的理性思考[J]. 城市规划, 2018, 42(6): 68-78. YANG Jianqiang. Towards sustainable urban regeneration: based on the rational thinking of value orientation and complex system[J]. City Planning Review, 2018, 42(6): 68-78.
- [14] 张帆,葛岩. 治理视角下城市更新相关主体的角色转变探讨——以上海为例[J]. 上海城市规划, 2019(5): 67-71. ZHANG Fan, GE Yan. Research on the multi-players' concept and the role transformation in urban regeneration under the perspective of governance: a case study of Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2019(5): 67-71.
- [15] 赵燕菁. 存量规划:理论与实践[J]. 北京规划建设, 2014(4): 153-156. ZHAO Yanjing. Stock planning: theory and practice[J]. Beijing Planning Review, 2014(4): 153-156.
- [16] 洪国城,邱爽,赵燕菁. 制度设计视角下的城市存量规划与管理[J]. 上海城市规划, 2015(3): 16-19. HONG Guocheng, QIU Shuang, ZHAO Yanjing. Stock urban planning and management in the perspective of institution design[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2015(3): 16-19.
- [17] 马倩,毛丹. 协商视角下的产业用地更新控规编制方法初探——以张江科学城西北片区控规为例[J]. 上海城市规划, 2019(2): 64-68. MA Qian, MAO Dan. Planning methods of industrial renewal area at regional level under the negotiation perspective: a case study of the regulatory plan of the northwest area in Zhangjiang[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2019(2): 64-68.
- [18] 张灏. 特大城市副中心发展研究——东京经验及对上海的思考[J]. 上海城市规划, 2018(4): 119-126. ZHANG Hao. Research on the development of the sub-CBD of megacities: a case study of Tokyo and Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2018(4): 119-126.
- [19] 施卫良. 地铁国贸站“轨道+”模式改造案例研究[J]. 城市规划, 2016, 40(4): 99-102. SHI Weiliang. A case study on the renovation of "metro+" model of Guomao Station of subway Line 1[J]. City Planning Review, 2016, 40(4): 99-102.
- [20] 刘伟,邢燕萍. 新时期大都市公共中心体系发展与规划策略——以浦东新区为例[J]. 上海城市规划, 2012(1): 32-37. LIU Wei, BING Yanping. The planning and development strategies of public center system development in the new era: a case study of Pudong New Area[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2012(1): 32-37.