

城市发展资本视角下的旧城更新改造反思与对策

熊凯华

南昌市城市规划设计研究总院

摘要:在我国新城建设蓬勃发展的进程中,仍存在大量空间和景观失序、生活不便等各类旧城。针对这样的旧城,政府部门该如何进行更新改造就成为城市发展建设的重要研究课题;本文基于城市发展资本视角,以南昌市红谷滩中心区D-4、D-6地块为例,对旧城的更新改造进行反思,探讨其更新改造的对策。

关键词:城市发展资本视角;旧城;更新改造;反思与对策

前言

当前,随着我国社会经济的快速发展,新城建设蓬勃发展,“旧城”更新改造也成为我国城镇建设中不容回避的问题。因此,探究在城市发展资本视角下,旧城的更新改造具有十分重要的现实意义。

一、相关概念阐述

(一)旧城

“旧城”是城市发展建设过程中普遍存在着的一种社会现象,尤其是在我国经济高速发展的过程中,城市规模不断扩大,城市发展规划也越来越先进,原本的城市规划逐渐呈现出一种欠缺;在建设的过程中,还存在着生产用地、生活用地以及公共设施用地相互混杂的情况。此外,在当前的城市发展中,旧城区还普遍存在着配套设施不齐全的显著问题。因此,在当前的城市化进程中,新城与旧城的关系问题日益突出。特别是一二线城市,往往衰败的旧城占据着城市的黄金地段,拥有着天然的人群基数和成熟的市场环境,展现出极高的商业和资产价值。而追溯任何一个城市的发展历史,其本质就是一个不断建设、更新和改造的循环过程。因此,当城市发展到一定的阶段,对城市中的旧城进行更新改造,就作为一种重要的调节机制成为推动城市发展、建设的主要手段。

(二)城市发展资本

城市发展资本就是城市管理者运用市场经济的手段,将整座城市作为一个资源的聚合体,通过盘活存量,并进行合理配置,对构成城市空间和城市功能载体的自然生成资本、人力资本及其相关的延伸资本进行集聚、重组和营运,在最大限度上发掘这些资源的潜力,在整个城市范围内实现资源配置容量和效益的最大化、最优化,从而谋求城市资产的滚动增值。

二、城市发展资本视角下的旧城更新改造反思与对策

(一)南昌市D-4、D-6地块棚改项目

南昌市红谷滩中心区D-4、D-6地块,地块内除红谷一小和中兴华庭小区外,其余房屋年代久远,且地势低洼、环境脏乱差,庐山南大道沿线现状景观差,影响红谷滩中心区形象;同时,D-4、D-6地块区位较为优越,具有良好的开发潜力。因此,D-4、D-6地块项目经市政府批准列入2017年度城市棚改计划。

控规调整在满足规划幼儿园和小学用地、增加社区邻里中心规划配套设施,以及满足安置居住建筑面积要求的前提下,其余用地作为居住开发规划用地,以达到资金平衡;以达到顺利推进棚改,切实改善民生,提升红谷滩中心区区域服务和形象的目标。

D-4、D-6地块控规调整方案,挖掘地块的区位优势,优化利用土地资源城市资本,将有力地促进城市旧城的更新改造。因此,优化利用土地资源城市资本促进旧城更新改造的模式,仍是我国旧城更新改造过程中兼顾效率与公平,不可轻废的重要模式。

(二)实施“旧城”更新改造的措施分析

每个城市对旧城的更新改造工作,必须根据该城市本身的社会经济发展水平、历史沿革、地理区位、文化以及风俗习惯的差异,采取针对性的实施方法。同时进行反复的论证,探讨其可行性,并加强法制,促进公众的积极参与。在实际操作中,为了坚持正确的舆论引导,应充分利用广播、电视、报纸等新闻媒体以及微信、微博等新媒体,采取多种不同形式,广泛开展旧城改造宣传活动,让旧城改造的重要意义、主要内容以及具体措施家喻户晓,并深入人心,从而激发社会各界人士对旧城区改造的热情,加快旧城改造工作的快速推进。而且,在“旧城”的更新改造管理工作中,政府部门还要由过去的主管转变为倡导,引导社区介入和公众参与,实现共同管理,以增进市民在城市规划、建设以及管理方面的知情权,增强他们参与城市治理的积极性、自觉性和主动性,从而逐步形成行政直线制、社会职能制与群众参与管理制相结合的旧城更新改造体制。

在“旧城”的更新改造和建设方面,应积极体现出现代城市治理理念,体现出经营城市的理念。在当前的城市化建设中,“人”是城市的主体,对旧城区的改造工作,必须要满足大多数旧城区居民的基本需求为前提,以为人民提供工作上和生活上的良好设施为出发点,有效改善市民居住条件和生活环境。为此,政府部门必须认真考量在“旧城”更新改造博弈中,政府部门、房地产开发商以及旧城居民三者之间的博弈,科学制定旧城的更新改造方案,严格按照城市房屋拆迁的有关政策法规来执行,实现政府部门、房地产开发商以及旧城居民三方利益的平衡,实现旧城更新改造的“三赢”。

南昌市红谷滩中心区D-4、D-6地块的“旧城”,房屋密度高,居住环境相对较差,基础设施不完善,房屋修建年代久远,存在消防隐患,且该地块的地势较为低洼,在雨季易形成城市内涝;也影响红谷滩新区的城市风貌景观。因此,南昌市政府实行了经营城市的发展战略,将城市作为最大的国有资产,充分发挥出城市规划的龙头作用,巧妙运用市场经济的手段,对构成城市空间和城市功能载体的自然生成资本、人力作用资本等进行了集聚、重组和营运,走以城养城、以城建城、以城兴城的城市建设道路。根据D-4、D-6地块控规调整方案,南昌市红谷滩中心区D-4、D-6地块的“旧城”,在完成更新改造后,在区域景观、交通和市政工程方面,将极大地改善城市的生活环境,并不断完善城市的功能,提升红谷滩中心区的对外形象,切实为本区域居民提供良好的服务,促进区域的公共服务质量提升。

三、结束语

综上所述,对“旧城”进行更新改造,是促进城市发展建设的重要工程,同时也是一个复杂而系统的工程。在城市发展资本视角下,地方政府必须充分发挥出自身的职能,科学规划、严格设计,反复讨论其可行性,并加强宣传,激发广大市民即农民群众的积极性,促使他们充分意识到“旧城”改造的意义及价值。这样才能使我们的城市向着更美好的明天,不断发展。

参考文献

- [1]武联,王文卓.关于旧城更新思想方法的几点思考[J].城市发展研究,2009,(7).51-54.
- [2]莫慎婷.旧城改造中的可持续发展研究[D].中南大学,2012.1-85.