

# 统筹视角下特大城市中心地区更新策略研究

## ——以深圳市蛇口老镇为例

王树声 陈满光

中国城市规划设计研究院深圳分院

**摘要：**特大城市中心地区承载着一个城市综合性的职能，由于不同时期发展重点的差异，往往呈现出旧居住、旧商业和旧工业混杂的状态，存在着建筑老化、居住环境品质较差、用地效能低下、交通拥堵、设施老旧、公共配套不足等问题，更新改造需求迫切。本文提出以统筹为视角的更新策略研究，以深圳市南山区蛇口老镇为例，采用田野调查和实证研究的方法，分析此类地区存在的问题，并从片区统筹的视角探究这类地区更新改造的策略，形成自上而下的引导和自下而上的实施并重的更新框架，推动中心地区旧城区的复兴。

**关键词：**统筹视角；城市中心地区；蛇口老镇；更新策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2021.20.025

目前我国城市发展已由大规模增量建设转向存量提质改造阶段，实施城市更新行动已成为新时代城市发展的重要方向<sup>[1]</sup>。其中，特大城市的中心地区往往由于建设年代较早、配套设施老旧、规划管理滞后等问题，更新改造的必要性和紧迫性都较强。但是，从城市更新实施较早的深圳来看，此类地区由于土地权属复杂、权利主体多样、利益诉求多元等问题，往往以自下而上的小型化和碎片化城市更新居多，缺少自上而下的整体统筹，难以提升片区整体建成环境的质量<sup>[2]</sup>。同时，碎片化的更新改造导致道路系统和公共系统难以贯通、大型公共设施难以落地，也会造成公共配套的合成谬误，加剧中心地区的公共服务压力。因此，政府统筹、连片改造和持续更新就显得尤为重要。

从国际经验来看，土地资源较为紧张的国家如日本等，均注重片区的整体统筹，强调系统更新、持续更新。如日本大丸有地区，于2002年出台的《城市更新特别措施法》中定为城市更新紧急建设区域，提出了一系列的特殊政策，并编制了整体指导的《大丸有地区城市建设导则》，作为片区再开发的指导方针，在此指导下大手町大厦和大手町森林优先进行更新完成，并且将公共开放空间、步行网络、功能配置等进行了统一的考量。通过统筹谋划、滚动实施，使得该地区从单纯的办公区域升级为宜人的商务核心区<sup>[3]</sup>。

基于小地块和碎片化城市更新存在的一系列问题，深圳市出台一系列政策，鼓励片区统筹更新，如《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》中要求加大片区统筹力度，并明确统筹研究的重点，强调“刚、弹结合”。此外，深圳市已开展了若干片区统筹的实践，如车公庙片区、梅林-彩田片区、清水河片区等，且取得了一定的效果<sup>[4-5]</sup>，但以上区域均以产业升级为重点，缺少对综合服务、生态格局、空间

结构等的统筹引导。

对于特大城市的中心地区而言，存在一系列的共性问题，如交通拥堵、设施老旧、建筑存在安全隐患和消防隐患等，但由于在地化的差异，也往往呈现出不同的特征。因此需要通过整体问题的分析，制定有利于整体提升的更新策略与重点。既实现物理空间的更新，又能更好的体现片区的特征，包括生态本底特征、文化基因特征、片区风貌特征等，通过更新改造实现中心地区的整体复兴。

以深圳蛇口老镇为例，该地区位于深圳市南山区蛇口半岛，早年为渔民聚落。随着改革开放的扩展，周边形成了一系列重要的功能组团，如南山高新区、后海中心区、前海自贸区等，城市中心地区的价值逐渐凸显。

### 一、蛇口老镇地区发展存在问题与原因分析

由于建设年代较早，目前该片区以旧住宅和旧村为主，兼有部分旧工业和旧商业，现状建筑较为老旧，大部分建筑年限在25到30年，存在部分危房；现状建筑高度以4-7层居多。

蛇口老镇目前存在一系列的问题，比如缺少与周边功能组团的联系，空间相对割裂；产业较为低端，与片区整体定位不符；交通较为拥堵，规划道路难以贯通；公共服务存在缺口，市政管网老化严重<sup>[6]</sup>；环境品质较低，地区特色文化逐渐消失等。该片区作为原有的以渔业为主导的地区，渔洋文化根深蒂固，但这类文化在老镇并未充分体现；另外老镇现存一条传统步行街——南水步行街，是深圳最早以服装零售为主的特色步行街，目前商业氛围较弱，街区风貌也较为破败。

### 二、统筹视角下的蛇口老镇地区更新策略研究

针对蛇口老镇存在的问题，制定与之对应的更新改造策略，并从实施角度提出相应实施路径。

#### （一）强化生态格局，构建通山达海的生态格局网络

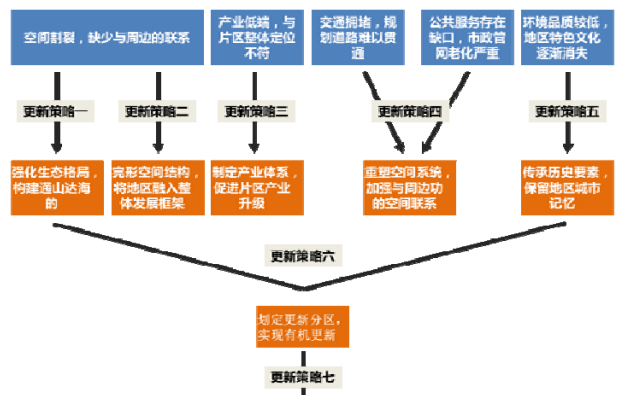


图1 蛇口老镇更新策略研究逻辑图

结合蛇口老镇背山面海的生态特征,在统筹更新中强化半岛地域特征,加强片区与大南山、蛇口山、赤湾山和深圳湾的空间联系,共同塑造环抱湾区的空间意向。

**(二) 完形空间结构,将地区更新融入片区整体发展框架中**

深圳在新的发展条件下提出打造西侧“滨海总部经济带”的目标<sup>[7]</sup>;南山区也在此基础上提出构建“一轴一带”的发展结构。蛇口老镇需结合周边重要功能组团,串联滨海总部经济带,与蛇口网谷至留仙洞的科技创新轴一道,共铸南山区“一轴一带”的整体发展框架。

**(三) 传承历史要素,保留地区城市记忆**

蛇口老镇在几十年的建设中逐渐形成了一些具有共同历史记忆的标的物。这些历史要素成为片区的特征与名片,需进行保留与传承,如一些传统建筑物、构筑物、老字号的餐饮店面等。更新改造从建筑、象征、精神和风貌等多个角度入手<sup>[8]</sup>,保留片区的城市记忆。



图5 蛇口老镇规划空间结构及与周边功能组团的联系分析图

**(四) 重塑空间系统,加强与周边功能组团的空间联系**

统筹现状山海特征和发展条件,形成一条创新产业带、三条山海通廊和四大功能区。通过公共空间的重塑,加强老镇与周边功能组团的联系,对传统步行街空间环境进行整治,形成连接周边功能组团的近4公里长的公共空间带,成为组织蛇口半岛公共空间的核心路径。

交通系统的重塑需结合片区与周边进行统筹考虑,强调慢行优先和公交优先的交通发展理念,优先完善轨道交通供给;同时强调步行系统的完整性,打通三个地铁站之间的步行系统。

公共服务设施和市政设施结合片区更新进行完善与升级。其中公共服务设施按照最新深圳市的标准进行完善;市政管网结合更新改造进行同步升级。

**(五) 制定产业体系,通过更新统筹促进片区产业升级**

结合蛇口半岛产业发展的要求,以及老镇现状产业的特征,提出“传承与提升、协同与差异、需求与服务”的三大发展理念。传承发展休闲渔业及高端海洋产业;协同发展科技创新和海洋文创艺术产业;满足老镇各种人士的需求,提供一站式的生活配套服务,包括生

活居住、商业配套、医疗教育等。

**(六) 划定更新分区,实现有机更新**

综合考虑区位条件、用地权属和更新意愿等情况,划分为四类更新分区:拆除重建区、整备新建区、综合整治区和现状保留区。拆除重建区主要划定在对于打通山海通廊、市政道路和完善城市重要功能带具有重要影响的地区;综合整治区主要划定在具有历史价值和环境相对较好的旧村以及旧居住区。现状保留区主要为具有历史和文化价值的地物,保留具有城市记忆的场所。整备新建区主要针对现状已到期用地。

**(七) 制定实施路径,引导逐步实施**

在划定更新分区的基础上,对各分区的实施时序进行统筹安排,制定实施路径。近期优先打通山海通廊,完善公共配套;中期主要对旧住宅区和旧工业区进行拆除重建,并对综合整治区域进行改造;远期主要对外围地区进行更新,最终实现老镇的整体复兴。

**三、总结**

对于特大城市中心地区而言,以快速推动项目实施为目标的更新模式存在诸多问题,应从“统筹”的视角进行重新审视,制定有利于片区整体提升的更新策略。本文以深圳市蛇口老镇为例,分析片区整体存在的问题,提出相应的七大更新统筹策略,形成以生态格局强化、空间结构完型、产业转型升级、空间系统构建、历史文脉传承为主的策略体系,并在此基础上提出引导实施的策略,包括划定更新分区和制定实施路径,从而更好地推进蛇口老镇的全面复兴。

**参考文献**

[1]王蒙徽.实施城市更新行动[J].城市勘测,2021(1):9-16.  
 [2]戴小平,许良华,汤子雄,陈义勇.政府统筹、连片开发——深圳市片区统筹城市更新规划探索与思路创新[J].城市规划,2021,1711a:9-16.  
 [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].中国·上海,同济大学出版社,2018:64-75  
 [4]赵龙飞.通过城市更新统筹规划提升城市品质的探索浅谈《车公庙城市更新统筹规划》[C].中国城市规划年会论文集,2018,126-133.  
 [5]盛鸣,詹飞翔,蔡奇杉,杨晓楷.深圳城市更新规划管控体系思考——从地块单元走向片区统筹[J].城市与区域规划研究,2018,10(03):73-84.  
 [6]深圳市城市更新专项规划(2016-2020)[R].深圳市:深圳市城市更新局,2016.  
 [7]深圳市南山区政府工作报告[R].深圳市:南山区人民政府,2018.  
 [8]沈宇轩.城市更新背景下城市意象的保留和传承[J].城市建设,2021,03(013):91-96.

作者简介:

王树声(1988.12-);性别:男;民族:汉族;籍贯(山东省淄博市);中国城市规划设计研究院深圳分院规划设计三所规划师;中级规划师;国家注册规划师;学位:硕士;主要研究方向:城市更新、国土空间规划。