

以精细化城市设计推进城市更新规划工作

王蓬

重庆市规划设计研究院

摘要：“精细化”理念被广泛引入发达国家的城市建设领域，而精细化城市设计更是推进城市更新规划工作的重要一环。从“多方参与”、“精细运营”、“文化赋能”三个层面论证了城市设计的“精细化”微观体察。同时结合“留改拆增”的精细化设计思路，构建了全新的城市更新规划价值体系。在精细化城市设计的宏观布局之下，“留”下城市文明的历史印记，“改”掉城市发展的老旧残缺，“拆”除无用违建来扩充功能，“增”补齐基础公共服务设施。为转型期新城再开发建设提供思路，最终通过市区联动完善服务“共享”城市资源，物业升级以点带面“汇聚”城市共赢，精致设计网格管理“通达”城市枢纽，多维创新工作合力“开放”城市空间，促进城市设计的精细化塑造。

关键词：精细化；城市设计；城市更新；规划工作

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.08.012

城市设计作为营造城市空间、塑造特色风貌、维护公共利益的重要手段，不断追求精细化设计，尤其精细到推进城市更新规划工作的核心要务，更是当前我国城市发展“下半场”建设面临的普遍问题^[1]。本文结合自身城市更新规划的实践工作经验，总结了城市设计的“精细化”微观体察，分析了城市更新规划工作“留改拆增”并举的价值体系，同时提出了精细化城市设计推进城市更新规划工作的实施方案。旨在构建完善精细的城市设计体系，适应新经济社会的需求，推动城市品质不断提升。

一、城市设计的“精细化”微观体察

（一）“多方参与”共建

以往时期城市设计以政府导向为主，很少发动市场力量，故而城市设计偏向顶层设计的宏观规划。但是这些城市设计方案也同样让地方政府陷入债台高筑的壁垒，缺乏市场资本注入的城市规划也将承受过大的开发压力。推动以政府为引导，多方参与的市场性城市设计规划更新，将成为“精细化”城市设计的新方向^[2]。城市设计可以广泛吸引金融机构、地方企业、社会组织等各类社会资本、资源，从自主投资城市建设转型为可持续发展的“多方参与”共建模式。

（二）“精细运营”持续

精细化城市设计不仅是形象工程，更是可持续发展的城市经济效益助力。推进以资产为根，精细化城市设计方案，实际上是深度发展城市经济运行体，带动地方经济积极转型的宏伟蓝图。在“精细运营”的可持续性更新中，通过创新城市设计的金融产品，推动建立“投融资建运”一体化投融资模式，城市更新项目将呈现“出售+自持”、“长线持有+长期稳定收入”并存的发展优势。这也是催发城市更新动力的新思维，进一步提高市场主体承担社会责任的能力，建立城市更新专家库，打造城市更新国际国内交流合作平台，引入市场资本完成“精细化”运维，对加速城市更新大有裨益。

（三）“文化赋能”传承

以往时期，城市建设过度重视经济效益，形成以产业为本的城市设计风气。虽然提升业态能级的功能性更新尤为重要，但是在推动产业转型期间，更要注重文化产能的高质量发展。注重以文化赋能为载体的城市“精细化”设计，实际上是传承城市文脉的活化更新。历史文化悠久的城市，往往能够吸引外来者加大投资，留下人才助力城市发展。这是城市文脉勾勒出的城市印记，唯有推进历史文化风貌街区保护修缮工作，才能为城市留下文化根脉、留存历史记忆。故而，城市设计保留传统建筑风格，保护传统建筑和街区文化标示，有利于凝聚城市文化的向心力，助力城市高质量发展。

二、城市更新规划工作“留改拆增”并举的价值体系

实施以保留保护为主的精细化城市设计方案，重在推行“留改拆增”并举的有机更新。城市设计的“精细化”微观体察凸显出城市更新行动中，对历史文化的传承和保护、对生态的重视将进一步强化。

（一）“留”下城市文明的历史印记

“留”是留下具有文化价值的老城建筑，在延续城市历史文脉风貌的基础上传承文化基因，修缮历史建筑、维护文化街区，才能让城市印象勾起城市原住民的乡愁。一些历史文化悠久的城市，古建筑本身的历史文化价值超越了城市现代化功能价值，那么保留这些历史遗迹显然成为精细化设计的基本原则^[2]。比如，哈尔滨道外区旧时商业繁荣、人流如织，因此也留下了很多具有极高观赏价值的中华巴洛克建筑群。而在老旧小区改

造中，更是将此作为设计异域风情的城市规划重点，东方小巴黎的城市文化名片印上巴洛克风格标志，城市历史得以见证，城市文化才得以传承。

（二）“改”掉城市发展的老旧残缺

“改”是对已经退出历史舞台的老旧区域进行改造，通过深度开发限制土地扩大城市空间布局，完成城市服务功能置换，从而让城市资源得到充分释放，重新焕发城市活力。比如，很多城市老旧工业园区早已闲置，但是其中的厂房建筑仍然具有工业文化形象特点，而且稍加改造便可成为文化艺术、休闲办公、商业展示的新型业态。那么这些老旧区域的深度改造，实际上便是旧貌换新颜的城市设计开篇，有利于深度挖掘城市设计的潜在资源，唤醒早已尘封的城市记忆碎片，促使城市功能实现转型升级。“改”掉城市发展的老旧残缺的无用之地，闲置空间的城市资源得以充分释放，精细化的城市设计才得以体现。

（三）“拆”除无用违建来扩充功能

老城区因年久失修略显黯然神伤，精细化城市设计更要以此为突破口，拆除掉那些早已无用的设施，为老城区增添新功能^[3]。早期城市建设注重基础性生活资源，对休闲、娱乐、购物、停车、文旅、健身等方面的城市功能开发率非常有限。经过专家鉴定毫无修缮保留价值的建筑，势必需要腾挪空间，才能为老城区增添更多新功能。所以，基于公共资源布局所需，必要时精细化城市设计还需以居民所需为先决条件，在保留居住功能的基础上，增添各类新功能并完善现代城市功能，有利于城市功能逐步健全，同时改善城市人居环境，从而让老城区焕发出全新的生命力、文化力、服务力。

（四）“增”补齐基础公共服务设施

拆除违建之后，城市空间得到释放，但是并不代表城市功能已经健全。在市政基础设施建设方面，将重点增添公共服务类设施，并加快建设步伐，打通“最后一公里”、创设“十五分钟生活圈”、催发“文创新空间”。一些城市拆除掉老旧小区违建和残建之后，增添了更多生活保障类服务功能^[4]。比如，增设慢行系统、地下管网整治、建筑空间立面提升、配建社区公园、路网交通优化、修建停车库等等。而这些新增功能，也正是以人为本的精细化城市设计理念显现。城市更新紧紧围绕解决老百姓实际需求，充分征求和听取群众意见，所以公共服务才得到群众信任，完成了改善民生的城市发展规划。

三、精细化城市设计推进城市更新规划工作的实施方案

（一）市区联动完善服务“共享”城市资源

城市资源有限，精细化城市设计其实并不能满足所有居民的全部要求。但是精细化城市设计可以最大限度地释放城市资源，找到百姓亟待解决的问题根源，从而完善城市规划，做到对症下药，进一步完善城市服务的“共享”资源^[5]。“共享”资源并非某一区独享，而是城市样本在征集百姓意见之后，总结出适合绝大多数居民的城市改造计划。通过市区联动完善服务“共享”城市资源，故而才改善了城市发展的民生所需。

比如，山城重庆在城市精细化设计上始终坚持问题导向、民生导向，采取了“城市体检”的新规划工作方案。每年通过调查问卷了解城市居民所需，通过数据调查和汇总了解城市资源，建立了“具体问题+精准定位”的居民意见库，故而在城市结构化设计上诊断有方，解决“城市病”找到了最佳方案。根据满意度问卷调查与居民提案，分类梳理出183条停车治理、89条公园绿化完善、117条配套设施增补的居民意见与建议，并同步识别空间位置，发现了江北区游憩“共享空间”亟待深度开发的城市设计定位，同时观察到停车位紧张带来的城市“共享空间”通病。所以，后续城市设计围绕“休闲共享空间”、“公用共享空间”、“功能共享空间”展开优化布局，为百姓提供了更多的出行游玩选择，同时扩大了路边停车位基础数量，也因此让城市“共享空间”得到不断完善。

（二）物业升级以点带面“汇聚”城市共赢

物业升级策略是一项以点带面城市规划发展工程，而以点带面的最终结果将是“汇聚”各方力量，实现城市发展的真正共赢。政府主导改造的过程中，多方参与城市建设并提出宝贵意见，市政规划部门听取多方意见之后对民意进行核实，根据物业形象升级来带动社会面的城市资源汇聚，最终对集体物业提出业态指引、招商条件、社会服务等具象化要求，最终实现精细化城市设计的多方共赢。

物业公司通过体系支撑标准化，制度助力规范化，持续推进标准化工作，完善管理文件，形成知识积累与知识沉淀，并得以促进标准化工作的实施，提升物业服务的质量意识和规范管理意识，在品质控制过程中，将信息化、培训工作与品质检查相结合，有效地提升了标准的落实力度。并通过发挥示范带动作用，引导促进各项目把服务做到更精细，为业主营造更舒适、高质量的工作与生活环境。城市设计规划工作，将物业类型对接重点革新项目，划分为老旧小区、老旧街区、老旧厂区、老旧商业区、历史文化区、公共空间等6类以物业

服务为导向的形象工程。老旧小区重点加强居民生活服务，老旧街区由邻近物业接管提供卫生服务，老旧厂区设定改造项目物业精细装饰后公开营业，老旧商业区公开招标物业以年底业绩作为物业服务能力的衡量标准，历史文化区招揽新型管理物业重点开发文创产品并激发文旅项目活力，公共空间外包优质物业提升城市品牌形象并打造地标性文化输出窗口。

（三）精致设计网格管理“通达”城市枢纽

“通达”城市枢纽是打通道路大动脉的城市空间规划精细化设计方向，结合城市发展的实际现状，优化调整局部路网的同时补充多种交通方式，与周边地区扩大衔接范围，同步扩大站点辐射范围，从而在精致设计网格管理之后“通达”城市枢纽的最佳空间布局^[6]。

城市交通的网格化管理，实际上是利用多种智慧城市系统，优化城市交通资源的时空分布，从而体现出精细化管理的城市设计规划工作重点。一方面，基于5G+AICDE技术升级，利用OnePoint时空信息平台 and OneTraffic智慧交通平台，协同优化城市交通资源布局。进而在城市设计的精细化管理中，打造双智慧城市、智慧公交、智慧公路、智慧物流、车联网等细分领域交通资源解决方案，为“通达”城市枢纽提供更新规划的技术支持。另一方面，城市枢纽应采用智慧交通指挥系统，如华中科技大学CPSS项目团队构建的智慧交通运营监测指挥调度系统，通过人工智能深度学习算法智能的分析处理交通状况，可以加快城市枢纽的交通规划解决方案，提高交通资源的利用率。除此之外，城市景区和旅游旺季，可以实施智慧交通精细化管理模式。利用大数据技术估算旅游旺季城市人口增幅，再通过物联网技术对城市空间、旅游时间、游客数量三项指标进行精细划分，最大限度优化客流疏导，实现高效、精准、灵活管控，从而实现城市交通资源在旅游旺季的充分协调。

（四）多维创新工作合力“开放”城市空间

精细化的城市设计往往能够引导空间开发，但是必须秉承多维创新的工作理念，促使城市规划工作形成合力，最终“开放”早已逝去的城市空间。以“开发”重点项目扩充城市空间为主导的城市精细化设计，在工作重心上倾向于城市规划工作的联合作业，通过对各级单位下放城市规划管理任务，获得底层反馈，并在深入交流之后不断调整城市规划方案。合力之时，“开放”城市空间规划的征询意见，工作合力获得各部门的多维创新。

比如，城市规划设计研究院出具新方案之后，市政部门根据往年城市管理工作的开展情况，对新方案做出

系统化评估。同时工商局根据新区规划情况来做出招商引资的系统化工作，为城市规划的后期工作提供协同服务。媒体部门根据城市发展的新规划方案，对重点规划项目进行集中报道，从而增强城市新区规划的宣传力。最后，通过经济测算完善利益平衡，明确政府储备类、基础设施类、生活服务类、乡村经济发展物业类等具体工作计划的时间线，通知各部门排列工作时间表，完成城市规划在实践层面上的工作底图绘制，协调好相关部门的工作任务下放。最终在统一各方意见之后，做出精细化的工作布局，并形成多维创新的城市规划工作合力。

结论

综上，城市设计的“精细化”微观体察中可以发现，“多方参与”共建、“精细运营”持续、“文化赋能”传承，均对城市规划管理工作起到了重要支持作用。与此同时，城市更新规划工作还需侧重于“留改拆增”并举的价值体系，“留”下城市文明的历史印记，“改”掉城市发展的老旧残缺，“拆”除无用违建来扩充功能，“增”补齐基础公共服务设施。在具体的城市更新规划工作实施方案中，建议市区联动完善服务“共享”城市资源，物业升级以点带面“汇聚”城市共赢，精致设计网格管理“通达”城市枢纽，多维创新工作合力“开放”城市空间。

参考文献

- [1]李晴,李梓铭,黄思梦,赵蔚.“精细化”导向的城市设计分析框架探索——以上海市KJ社区城市更新为例[J].城市环境设计,2021(04):451-457.
- [2]张珂,张剑龙,杨蒙,张峰维.面向精细化管理需求的武汉市用地和空间规划论证编制技术探索[J].房地产世界,2021(15):29-31.
- [3]赵薇.城市更新背景下轨道站点片区精细化城市设计策略研究——以南京朝天宫地铁站为例[J].建筑与文化,2021(02):176-177.
- [4]王林,薛鸣华.基于精细化治理的街道城市设计以上海徐汇衡山路—复兴路历史文化风貌区为例[J].时代建筑,2021(01):56-61.
- [5]朱志军,韦娅,谢漪,苗凯.海珠创新湾规划:迈向精细化转型的城市设计导控思路与实践[J].北京规划建设,2020(06):18-22.
- [6]唐源琦,赵红红.城市风貌和夜景景观的精细化管控策略研究——以《广州市城市总体规划(2017—2035年)》为例[J].城市观察,2019(06):113-122.