

城市更新片区“体检—更新—设计—实施”的 规划协同机制探索

——以宁波中河片区为例

何倩倩 陈晓旭^(通讯作者) 杨轶伦

中国城市规划设计研究院上海分院

摘要：城市体检和更新是党和国家应对新形式的重要决策部署，是城市高质量发展的新路径。片区尺度的空间单元作为城市更新政策传导和实施落地的关键载体，其重要性在城市体检与更新工作中日益显现，但在实施过程中常面临运营缺失、资金不足等诸多挑战。本文尝试构建一套更新片区尺度“体检-更新-设计-实施”的全流程技术体系，并以宁波中河片区为例展开实践探讨。通过多方参与的体检评估精准识别问题，并形成更新任务库；结合宏观发展趋势与设计管控，制定更新策划指引；衔接多部门，生成项目库；创新开发运营模式和政策机制，保障项目有效实施。本研究旨在为全国其他城市的片区更新提供借鉴，推动城市更新工作的落地。

关键词：城市体检；城市更新；更新片区；开发运营；项目实施

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.18.011

城市体检是习近平总书记关于做好城市规划建设管理工作提出的要求，实施城市更新是党的十九届五中全会根据我国城市发展新形势作出的重要决策部署，是国家“十四五”规划明确的重大工程。2022年7月，住建部印发《关于开展2022年城市体检工作的通知》，明确提出要通过开展城市体检工作，建立与实施城市更新行动相适应的城市规划建设管理体制和政策体系。

一、片区“体检—更新”工作方法的研究和实践进展

近年来，为了提升城市体检对城市更新的指导性和有效性，引导城市空间更新项目落地，各地城市开始探索将体检和更新工作下沉至街道层面，通过建立街区层级的城市体检指标体系，精细化评估各层级空间的建设与发展问题，进而指导空间更新改造和治理工作。如北京在大栅栏等地区的实践中，通过整合实地调研、问卷访谈、观察体验等多种数据，运用语料词频分析、多因子评价等分析方法，形成了具有地方特色的街区诊断路径（徐勤政，何永，甘霖等，2018）；长沙结合市级城市体检试点工作，构建街道体检指标体系，编制社区单元实施图则，为街道空间更新提供指导（邓方荣，曾钰洁，罗道，2020）。

随着研究的深入和实践的推进，片区体检和更新工作的关注重点从前端的体检指标体系完善、空间更新策划，逐步拓展至后端的设计管控、开发运营和项目实施。在设计管控方面，马鑫雨等人提出了划定“管控分区”、更新指标与设施打包配给等创新举措（马鑫雨，杨天姣，2023）。在开发运营方面，吴静雯探讨了文化、社区和产业等多个运营路径，以此确保老旧小区更新成果可持续化（吴静雯，2023）；熊瑛等人从片区更新投资平衡的角度，提出开放土地一二三级市场和拓展融资渠道等开发和运营阶段的盈利模式（熊瑛，2023）；周航等人针对各项目特点，靶向适配多元主体协同的更新开发模式，如城市合伙人、专项资金投入、

龙头定制化等（周航，郑宇等，2023）。在项目实施方面，毛羽结合阶段目标、项目成熟度、紧迫性和投资节奏等多因素，合理安排片区项目建设时序（毛羽，2022）；蔡奇杉针对政府和市场两个实施主体，分别提出了政府行动计划和更新单元指引实施指引手册（蔡奇杉，2023）。

此外，部分学者从多维度协同视角，对片区“体检-更新”的实施流程进行了深入探讨。如魏琛等人从范围划定、体检评估、统筹方案、实施管理、政策保障等多个维度进行了案例总结，并系统性地提出了老旧街区更新的技术策略（魏琛，陈思伽等，2023）；同时，吴嘉琦等人结合苏州五卅路历史文化街区的实践，以保护为导向细化体检评估要素，并进一步建构了“规划—运营—设计”的统筹互动及“上游规划—下游运维”实施衔接的更新专项规划编制路径（吴嘉琦，陈鸣镛等，2023）。

整体而言，片区体检和更新在指标体系构建、设计管控、项目统筹、运营建设等方面已经积累了一定的研究成果，但在全国仍处于初步探索阶段。当前研究和实践在尝试创新片区“体检-更新”协同工作方法的同时，也面临多重挑战。第一，现有研究大多具有较强的地方特色和较高的落地性，缺乏从地方个例向全域推广的标准化制度体系。第二，现有研究往往侧重于体检评估、更新策划、开发运营、项目实施等单一或某几个方面，缺乏覆盖全流程的综合性技术体系。因此，为切实强化体检在片区层面对更新的支撑与指引作用，有必要加快建立完善片区体检到更新的工作机制，以适应城市建设发展的实践需要。

二、片区“体检—更新—设计—实施”的全流程技术体系构建

（一）体检评估：多方参与的体检评估体系

开展片区体检评估是精准识别空间建设和治理弊病、支撑片区高质量发展和高水平治理的重要环节。首先，遵循体检评估结果，在空间上划定多维度问题重点地区，得出问题清单；其次，梳理现状建设情况，指出老旧建筑、低效用地、闲置空间等具有更新潜力的空间点位，得出潜力清单；而后，收集意愿调查结果，协调和统筹当地居民、管理主体、利益主体的意愿诉求，得出意愿清单；再之后，衔接上位和相关规划，汇总底线管控要求，得出约束清单。通过叠合四张清单，提炼出一份融合多方意见、更新导向鲜明的综合体检地图，为更新策划的方向提供有力的推导依据。

（二）更新策划：体检导向的宏观更新策划

区别于传统的蓝图式规划，片区更新规划更加注重落地性、精准性和高效性。首先，根据更新片区的区位、人口、功能定位等基本特征，参考国内外相似地区的先进经验，提出需求导向的宏观更新目标；其次，基于综合体检地图，针对重点空间提出具体更新策略；再次，衔接各部门工作路径，对接各条线主管的更新任

务，与策划引申的项目一起汇总形成初步的项目清单，根据重要性和紧迫性筛选出近期项目库，作为更新实施落地的指导依据。

(三) 设计管控：要素统筹的单元空间管控

为推动更新策划意图的向下传导，需制订多要素统筹的设计管控要求。首先，按照更新策划确定的重点空间和项目分布情况梳理得出总体空间结构；其次，结合片区特色，从空间形态、功能业态、公共空间、建筑风貌、道路交通等方面制订城市设计指引，统筹要素支撑；而后，结合具体项目需求，提出重点更新区域的控规调整原则和建议，鼓励土地使用的弹性和兼容性，以适应未来发展的空间需求。

(四) 单元实施：运营前置的项目实施机制

通过更新规划引导片区控规的调整，从法律层面保障规划的推进和落实。首先，依据更新导向和项目需求，调整相应地块的用地类型，明确土地使用要求；其次，综合考虑行政边界、控规单元等空间划分依据，分单元编制实施方案，绘制城市设计图则，将设计管控要求传导至具体地块，以回应控规调整，并同步校核项目库，确保形成一套逻辑自洽的规划成果。

同时，提前预测各项目的收支情况，探索合适的实施机制。在效益评价层面，综合评估资金概算和外部效益，通过增存联动、肥瘦搭配、片区联动等途径实现收支平衡。在实施保障层面，建立创新工作制度，以项目为核心，横向统筹职能部门、相关规划和各项事务流程，提升全周期办事效率；针对实际难点，向上争取更新政策突破，保证各类更新项目顺利开展。

三、宁波中河片区“体检-更新-设计-实施”的规划实践

宁波中河片区位于宁波鄞州区重要板块的几何中心，同时又是鄞州中部“科产城”融合带的功能节点。规划范围北至杭甬高速和中塘河、南至四明东路和贸城东路、西至锦寓路，东至福明南路，东部与中河都市未来工业社区相邻。涉及桑菊、东湖、东城、金馨、金城、春城6个社区，面积309.5公顷，人口5.09万人。



图：中河片区区位示意图（来源：作者自绘）

(一) 体检先行：四张清单，精准识别问题、潜力、意愿和约束

中河片区体检主要包括现状问题诊断、各相关主体意愿走访调查、更新潜力分析和相关规划衔接四个方面，精准识别中河片区的现状问题、潜力空间、发展意愿和规划条件，形成问题、潜力、意愿、约束四张清单和体检地图。

1. 问题清单，面向特定群体的精准供给

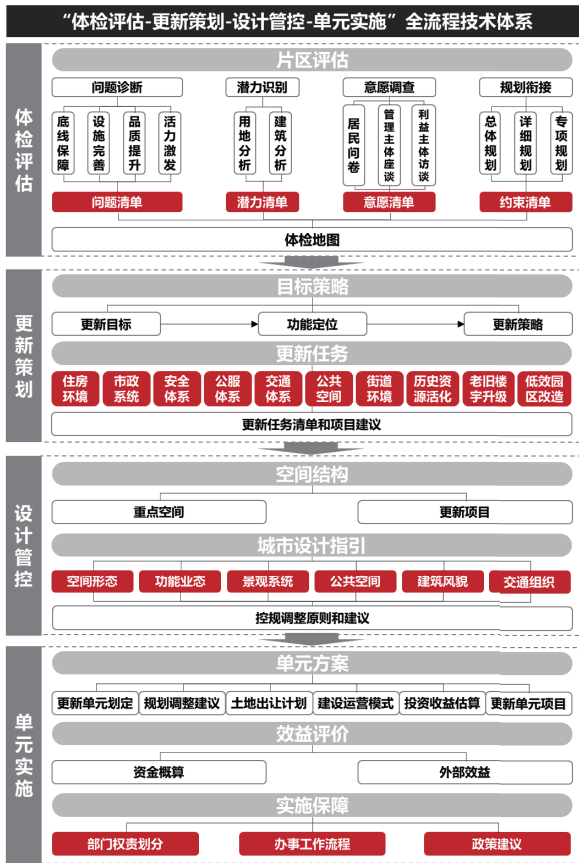
问题诊断部分的体检指标体系共包括底线保障、设施增补、品质提升和活力激发4个维度，共55项指标。底线保障维度，虽然已开展局部地块改造，但缺乏系统性片区提升，住房条件待提升、内涝积水严重等问题较突出；设施增补维度，公共服务设施基本达到配置标准，但缺乏精细化的设施供给，面向老年、青年、儿童的定向供给有待提升；品质提升维度，仅有一处充满活力的商圈，公园绿地覆盖率不足、街道品质待提升，缺乏多样化的交往场所；活力激发维度，片区位于流量区位，但产业空间使用低效、老旧楼宇品质较低，缺乏高效益的价值激发。

2. 潜力清单，发挥可更新潜力资源价值

通过对片区的用地开发强度、产出绩效、土地利用和建筑年代、建筑更新改造情况、建筑使用情况等进行分析评价，识别片区用地和建筑的更新潜力。片区可更新地块共计17个，总占地面积为57.87公顷；其中，批而未供地块数量为3个，总占地面积为17.36公顷；低强度工业地块数量为11个，总占地面积25.56公顷；轨道站点周边低强度开发地块数量为3个，占地面积为14.95公顷。

表 更新潜力评估项的评估原则

评估项	开发强度	用地绩效	土地使用情况	建筑年代	建筑更新情况	建筑使用情况
评估原则	①轨道站点周边300m核心范围内容积率小于2 ②工业用地容积率小于2	亩均产值低于2万	低效闲置用地	2000年以前建成的建筑	除去已更新建筑	①楼宇空置率超过20% ②单位面积租金小于1.5元/天/平方米



图：“体检评估-更新策划-设计管控-单元实施”的全流程技术体系（来源：作者自绘）

3. 意愿清单，协同多方主体的利益诉求

通过问卷调查、部门座谈、利益主体走访等多种调研方式，了解居民、部门、市场等多方主体的利益诉求。本地居民对安全韧性、交通、公服设施、公共空间、街道环境、商业活力等多维度空间更新意愿需求均较大；管理主体重点关注批而未供和闲置用地的未来发展；利益主体则更侧重流程、融资等更新政策支持。

4. 约束清单，面向实施的控规优化调整

衔接片区的国土空间规划、详细规划、专项规划等上位规划和相关规划，梳理待落实的规划要求和底线要求。如上位规划对片区的功能定位不明确，详细规划中的开发规模、公共设施等还有待完善。

(二) 更新策略：目标导向，明确更新任务和项目时序

结合中河片区的区位价值和体检分析发现的问题挑战，坚持目标导向与问题导向相结合的方式，提出片区更新目标，明确更新策略。

1. 明确更新目标

通过对北京创新空间、上海硅巷科创街区的分析解读，发现同类型片区空间的四种发展规律，第一，中心城区成为初创企业集聚的核心；第二，核心商圈500米以外的“后街经济”崛起，人流集聚程度较高；第三，创新企业开始向靠近人才的地区自发溢出；第四，初创企业偏向选择市场的租金洼地。

中河片区提出“都市硅巷，趣链中城”的更新目标，探索面向青年和未来的更可持续、可实施的城市更新路径，营造独特而有趣的城市空间、功能混合的生活单元，实现在自然中工作与生活。

2. 三大更新策略

衔接“鄞州中部科产城融合带”和片区更新目标，明确片区更新的三大策略。

第一，通过对低效用地的更新改造，构建“一芯四场一趣街”，建设中城创新廊。针对轨道站点周边的低效用地，通过更新设计推动地块征迁收储，打造轨道微芯公共客厅，实现滨水绿道贯通、滨水界面开放、功能混合多元和地标形象的塑造。针对批而未供、供而未用的闲置地块，通过增补公园绿地、开放慢行街区、引导多主体开发等措施，实现低效工厂向青年聚场的转变。针对消极的街巷空间，通过优化人行空间，营造链接片区重点地块的趣味六街。

第二，通过对绿色生态空间的优化提升，营造“十里水岸串四园”，构建塘河公园链。针对塘河绿道不连续的问题，通过滨水空间优化、临水建筑改造、小区限时开放等方式，贯通工业、公共、小区三类岸线，实现7公里塘河绿环单侧贯通。针对片区公园绿地空间不足的问题，通过新增或改造9处口袋公园，建设功能复合的社区公园，实现300米入园。

第三，通过对老年、青年、儿童需求的满足，增补设施，构建家庭友好的共享乐活圈。面向老年人，满足片区对多样化养老设施的需求，结合新建地块、村集体工业用地更新转型，建设特色化养老设施。面向青年，满足安居乐业的需求，探索“工改租”和“工改娱”的更新方式，识别低效工业厂房，改造青年租赁住房 and 文体休闲空间。面向儿童，落实控规指标的基础上，建设全龄托育综合体，实现教育设施超标准配置。

3. 七项更新任务

通过对三大更新策略的落实，明确七项更新任务和30个更新项目，包括建设安全舒适的住房环境、构建绿

表：片区更新任务及更新项目一览表

更新任务	体检问题	体检指标/主体意愿	项目编号	项目名称	更新内容	是否调整功能	实施主体	时序
建设安全舒适的住房环境 构建绿色韧性的安全体系	桑园新村(南)住房条件差、内涝积水严重	· 城市内涝积水点密度(2.5个/平方公里,不达标) · 居民意愿、管理主体意愿	1	探索老旧小区原拆原建	桑园新村(南)用地面积约1.8公顷,总建筑面积3.4万平方米,将引导政府和居民共同出资,推动小区原拆原建,改善居住条件,增加公服设施,并通过改造扩容,获得国有资产增值收益	否	政府+村集体	远期
			2	新建1处“一站式”养老服务中心	结合传奇广场地块新建一处“一站式”养老设施,总建筑面积不小于0.7万平方米	是	政府新建	远期
完善全龄友好的公服体系	养老床位数量缺 托育设施不足 人均体育场地面积不足	· 每名常住人口拥有养老床位数(0.66个/百人,不足) · 居民意愿 · 托育服务设施覆盖率(30.3%,不足) · 居民意愿 · 人均社区体育场地面积(0.20平方米/人,不足) · 管理主体意愿	3	改造1处养老服务中心和老年大学	东兴临时菜场改造为养老服务中心和老年大学,总建筑面积不小于0.3万平方米	是	政府新建	远期
			4	扩容现有养老服务设施	金城市区养老服务中心扩容面积不小于0.2公顷,总建筑面积扩容不小于0.25万平方米,增加老年食堂和床位	否	原单位	远期
			5	托育教育综合体	潘一工业园区临时改造,建设托育教育综合体,用地面积约0.5公顷,总建筑面积约0.6万平方米	否	市场主体	近期
			6	“工改租”保障青年住房	东进双创产业园、潘一村工业区、宋诏桥工业区四处产业园区各改造配建不小于园区规模15%的人才公寓	否	市场主体	远期
			7	新建2处文体设施	潘一村工业区厂房更新改造为文化设施,东南面为孙马河,总建筑面积约0.6万平方米,一处滨河厂房通过更新改造转型为小型音乐厅,另一处为厂房拆除重建后,新建一站式婚庆中心	否	市场主体	近期
			8	改造2处旧厂房作为室内运动场	一处位于十方东进社西北侧,西邻孙马河,总建筑面积约4.2万平方米,两栋旧厂房更新改造后转型为室内运动馆;另一处位于爱莫尔青年文创园西侧,总建筑面积约0.7万平方米,一栋旧厂房改造为运动馆	否	市场主体	远期
			9	公园+地下	永泰公园东临钱湖北路,南靠嵩江中路,西北面为前塘河,总用地面积约1.8公顷,通过复合上下层空间组织,组织立体流线,构建生态排水系统,植入公共服务与娱乐设施	否	/	已建成
营造活力宜人的公共空间	公园绿地和体育设施不足	· 公园绿地活动场地覆盖率(85.7%,一般) · 管理主体意愿	10	公园+停车	公园东临科技路,南靠嵩江东路,西邻孙马河,北靠春园路,总用地面积约0.8公顷,结合停车功能建设公园	否	政府	近期
			11	公园+滑板	公园东临科技路,南靠嵩江中路,西面为孙马河,总用地面积0.4公顷,结合滑板运动主题建设公园	否	政府	远期
			12	公园+健康	公园东临在建的儿童口腔医院,西靠科技路,北面为爱莫尔青年文创园,总用地面积约0.2公顷,结合运动健康功能建设公园	否	政府	远期
			13	3处工业岸线绿道贯通	银亿地块东邻前塘河,岸线贯通320米;潘一工业区东邻孙马河,岸线贯通320米;孙马工业区西邻孙马河,岸线贯通330米	否	政府	远期
			14	3处公共岸线改造	科技路停车场西邻孙马河,岸线贯通560米;南苑加油站东邻大钱江,岸线贯通220米;联心菜市场东邻大钱江,岸线贯通270米	否	政府	远期
			15	12处小区分时协商开放	永泰花园一期、东湖花园二期、东湖花园三期、东湖花园四期、东湖花园五期、东湖花园六期、东湖花园七期、东湖花园八期、东湖花园九期、东湖花园十期、东湖花园十一期、东湖花园十二期	否	政府+居民	远期
改造升级老旧楼宇与传统商圈	开发强度较低,用地能效不高	· 轨道交通站点周边平均开发强度(1.2,不足)	16	TOD天街综合体	地块南靠嵩江中路,西面和北面为中环路,东南邻前塘河,总用地面积约7.3公顷,总建筑面积不小于14.6万平方米,结合轨道站点和塘河水岸建设TOD立体空间综合体,打造片区特色地标建筑	是	轨道公司	远期
			17	青年共享社区	地块原为麦德龙商场,南面和西面为麦德龙,西北面为宋诏桥小学,东南面为钱湖北路,东北面为杭甬高速出口,总用地面积约14公顷,总建筑面积不小于9.4万平方米,建设面向青年的创居混合社区	是	政府	远期
更新转型老旧厂房与低效产业园区	产业空间低效高能耗	· 工业仓储用地单位产出情况(4.5万元/公顷,一般); · 工业仓储单位面积用地生产能耗情况(1.3万元/公顷) · 管理主体意愿	18	十方青年社区	地块北靠嵩江东路,东面为科技路,南面为孙马河,西邻孙马河,总用地面积约0.7公顷,总建筑面积不小于1.4万平方米,原孙马工业区更新改造为青年社区	否	十方	近期
			19	十方东进社	地块北靠杭甬高速,东面为南河北路,南面为兴宋路,西邻甬甬路,总用地面积约9.1公顷,总建筑面积不小于18.2万平方米,将科技支路两侧旧厂房整体更新为新潮商业功能区	否	十方	远期
			20	拉糖工厂	地块北靠杭甬高速,东面为南河北路,南面为里梁路,西邻甬甬路,总用地面积约3.2公顷,总建筑面积不小于6.4万平方米,依托宋诏桥村工业区更新改造为潮流创意园区	否	市场主体	已建成
			21	蔡家活力运动谷	地块北靠杭甬高速,东面为南河北路,南面为兴宋路,西邻甬甬路,总用地面积约3.2公顷,总建筑面积不小于15万平方米,爱莫尔文创园更新改造和蔡家湾村转型升级,结合医疗引入健康运动	否	市场主体	近期
			22	综合社区	地块北靠嵩江东路,东面为南河北路,南面为里梁路,西邻科技之路,总用地面积约2.5公顷,总建筑面积不小于5.0万平方米,云格格电商园拆除重建后,建设综合社区	否	政府	近期
建设整洁有序的道路环境	街道环境需整治,人行道被停车占据,主题性街道不足	· 城市街道车辆停放有序性(5.9公里的街道被非机动车占用,人行道被停车占据,主题性街道不足) · 居民意愿	23	最美上学路	宋诏桥中学周边建设安全趣味的最美上学路,长度约为245米	否	政府	远期
			24	地标跨河桥	原银亿地块与轨道站点之间建设跨河跨塘河跨桥,长度约为15米,加强两地块联系	否	政府	远期
			25	拉糖潮玩街区	位于拉糖工厂内,长度约为295米,结合拉糖工厂打造潮玩主题街区	否	市场主体	近期
			26	青年潮流街区	西起长寿南路,东至科技路,长度约为660米,联系迦逸、格乐利雅、十方二期等不同主题地块,形成青年主题街区	否	市场主体	近期
			27	集市乐活巷	钱丰巷街道两侧外理空间优化,长度约为340米	否	政府	近期
			28	立体公园道	结合复合运动公园,建设健康主题街道约210米	否	市场主体	远期
			29	董山东路东延	落实控规,建设董山东路东段,长度约为420米	否	政府	近期
			30	科技智慧路	整合科技支路,总长度约520米,结合智能应用建设科技主题街巷	否	政府	远期

色韧性的安全体系、完善全龄友好的公服体系、营造活力宜人的公共空间、改造升级老旧楼宇与传统商圈、更新转型老旧厂房与低效产业园区、建设整洁有序的街道环境。结合体检问题的迫切性和控规调整的必要性，明确更新项目的实施主体和工作时序，有序推动更新项目的落地实施。

（三）设计管控：设计指引，落实五大系统引导要求

为保障片区整体风貌的协调性，在明确更新任务的基础上，通过城市设计的手法对更新项目的要素和片区总体空间结构、空间形态、公共空间、建筑风貌、交通组织等进行管控指引。

第一，对空间结构进行整体指引，梳理形成“一芯四坊一链一环”的空间结构，整合轨道枢纽、青年街区、特色街巷和塘河空间等片区重点空间。第二，对空间形态进行设计指引，一方面引导四级建筑高度分区，塑造枢纽地标，凸显片区鲜明的空间形象，营造错落有致的园区环境和宜人尺度的滨水建筑；另一方面引导“地标引领、高低错落、收放有序”的天际轮廓。第三，对公共空间进行设计指引，引导综合公园、主题公园和街头绿地的面积、功能、设施和场地类型，指引滨水岸线的空间形式，实现公共空间300米全覆盖。第四，对建筑风貌进行设计指引，基于现状已有的建筑风貌和色彩基调，划分商业、综合社区、创新活力三类风貌区，同时引导不同建筑的色彩基调。第五，对交通组织进行设计指引，对生活服务型、商业型、综合型三类街道进行功能和道路断面的设计引导，营造街道场所，提升街道活力。

（四）单元实施：控规优化，引导控规调整和单元实施

1. 控规优化：衔接更新项目，提升空间利用效率

公园绿地方面，遵循“化整为零、提升覆盖率”的原则，改变现行控规集中大绿地的布局方式，调整为小型分散化的布局方式，建设无处不在的街角公园，提升公园绿地覆盖率。公共服务设施方面，遵循“功能复合”的原则，鼓励工业用地增补公共服务设施，同时结合地块新建、改建，嵌入式增补公共服务设施。道路交通组织方面，遵循“慢行优先”的原则，优化交通堵点的交通组织形式，完善慢行系统。

2. 单元划分：衔接控规控制单元，划定更新实施单元

结合社区界限范围、控规控制单元划定六个实施单元，对单元的用地功能、公共空间、建筑形态、道路交通、街道环境进行图则指引，提出城市设计管控要求和实施运营措施。公共空间包括对公园绿地边界线、广场边界线、公共通道、岸线形式和首层活跃界面等内容的管控，建筑形态包括对改造方式、功能转型和建筑高度等内容的管控，道路交通包括对机动车出入口、公共停车和慢行系统等内容的管控。

（五）机制创新：政策探索，保障更新项目有效落地实施

1. 探索鼓励公益性设施建设政策

一方面，争取更新项目中的公益设施不计容。在更新过程中，项目按要求贡献的15%公益性配建不计算容积率，同时适度提高奖励力度，鼓励配建公益设施。另一方面，通过地价抵扣来鼓励建设公共设施。更新项目按要求贡献的公益性用地，不算入土地出让金计算范围；同时公益建筑的建设成本，也可抵扣土地出让金。

2. 探索“房地产权”分离政策

探索土地所有权与建筑所有权、使用权、经营权的

分置，促进市场主体活力。鼓励建筑使用权和经营权按需供给，可进入市场进行租赁和转让。

3. 完善集体用地临时工转商政策

第一，存量建筑用途临时改变。五年内可按照原用途和土地权利类型使用土地，依据正负面清单要求，临时改变存量建筑使用功能。第二，延长租赁期限。对于发展成效较好的用地，适当延长集体用地临时工转商期限，保障项目运营。第三，先租后让。经评估符合条件的，可启动控规调整程序，按照新用途办理用地手续，永久改变土地用途。

四、结语

城市更新改造的落地实施是当前城市发展的迫切任务，面向实施的“体检-更新”的全流程联系路径为其提供了关键支撑。本研究立足于精细化的片区尺度，通盘考量体检与更新的协同互动关系，构建了一套标准化的“体检-策划-设计-实施”全流程工作机制。该机制向上衔接上位规划要求，向下传导空间功能、开发运营模式、项目开发时序等更新指引，为更新项目精准实施提供决策依据。此外，该技术路线综合考虑了地区的共通性特征，具有较高通用性和可操作性，以适应全国范围内不同片区更新的广泛需求。

参考文献

[1] 魏琛, 陈思伽, 刘琳琳, 等. 片区统筹视角下老旧街区更新实践的思考与总结[J]. 北京规划建设, 2023, (01): 162-169.

[2] 董金莲, 晁恒. “工改工”的连片更新模式探索——中山火炬开发区“工改工”片区策划的实践与思考[J]. 规划师, 2022, 38(02): 83-89.

[3] 徐勤政, 何永, 甘霖等. 基于街区诊断的大栅栏地区城市更新模式研究[EB/OL]. <http://www.planning.org.cn/news/view?id=8672>, 2018-07-20/2023-02-13.

[4] 邓方荣, 曾钰洁, 罗道. 基于城市体检的城市微改造路径探索——以长沙市桔子洲街道城市体检为例[C]//面向高质量发展的空间治理——2020中国城市规划年会论文集(02城市更新). 2021: 248-260.

[5] 马鑫雨, 杨天姣. 存量产业片区更新背景下控规修编的思考[C]//中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2022中国城市规划年会论文集(17详细规划). 北规院弘都规划建筑设计研究院有限公司, 2023: 9.

[6] 毛羽. 城市更新规划中的体检评估创新与实践——以北京城市副中心老城区更新与双修为例[J]. 规划师, 2022, 38(02): 114-120.

[7] 蔡奇杉. 可持续视角下的老城片区更新统筹规划编制创新——以吴江松陵老城片区更新统筹规划为例[C]//中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(02城市更新). 深圳市城市规划设计研究院股份有限公司, 2023: 6.

[8] 吴静雯. 城市更新视角下老旧社区城市运营路径研究——以天津市北辰区北运河沿线老旧小区更新为例[C]//中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(02城市更新). 天津市城市规划设计研究总院有限公司, 2023: 9.

作者简介: 何倩倩(1991.06-), 性别: 女, 民族: 汉 籍贯: 安徽省合肥人, 学历: 研究生, 毕业于东南大学; 现有职称: 中级工程师; 研究方向: 城乡规划。