

# 新时期城市更新改造现状与策略分析

## ——以重庆沙坪坝区井双新城片区城市规划为例

龙瑞

重庆中交井双城市更新建设有限公司

**摘要：**近些年，中共中央提出了实施城市更新行动战略，明确指出了在城市化发展过程中，需要不同城市根据自身的规划发展目标推进城市更新改造。目前，我国很多城市的更新改造都已经取得较好成效。对城市更新改造的总体情况进行分析，探索不同地域分布和城市更新改造成效，从城市更新发展情况出发进行研究，梳理我国城市更新改造中面临的主要问题。以沙区井双新城区的城市更新改造案例作为对象，深入分析城市更新改造中存在的不足，有针对性地提出城市更新改造原则和相关更新策略，为推动城市更新改造提供借鉴。

**关键词：**城市更新；策略；沙坪坝区井双新城；城市规划

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.21.009

### 前言

在现代化城市建设和发展过程中，对原有城市规划布局进行更新改造，可以提高城市规划建设水平。城市更新已成为我国当前城市向更高阶段发展、增强可持续发展能力、满足城镇居民美好生活的手段。借此实现城市功能提升，优化城市空间结构布局，改善城市人居环境，形成特色城市风貌。

### 一、新时期城市更新改造的意义

近些年来，人口从农村向城市的普遍流动转变为人口在不同区域、不同城市之间流动，城市规模有增也有减，城市发展进入了结构调整新时期。国家统计局发布的数据显示，重庆市的城镇化率从1996年的29.5%增长到2022年的70.96%，总城镇人口约2280万，城镇化率排名全国前八，是中西部城市中城镇化率最高的城市。

当前城市建设的主要的矛盾已不再是城市设施供应不足，进而转变为城市设施老化、功能不足、不平衡不充分发展等无法满足人民日益增长的美好生活需求的矛盾。重庆城市更新历经快速化的拆建整治、多样化的更新改造阶段后，城市更新改造的规划设计与社会经济发展需求相适应，促进城市经济发展和空间合理利用，完善城市功能，实现城市功能升级，促进城市产业转型升级，进入到系统性的有机更新的新阶段。

### 二、新时期城市更新实施现状

#### （一）沙坪坝区井双新城区位条件

主要以沙区井双新城区的城市更新改造作为对象进行分析。本次城市更新范围东到嘉陵江，南到井口街道办事处，西至同兴南路北道鼎兴大道。整个项目的更新范围面积为4平方公里。

该区域区位优势明显，与重庆市两江新区连接，紧邻重庆市科学城，南接双碑街道核心区域。交通体系比较发达，国道在全区域贯穿，渝怀铁路、襄渝铁路、渝遂铁路过境园区北部设有客货站。重庆江北国际机场距离该区域车程为40分钟，与市中心渝中区距离16公里。随着未来轨道15号线的通车，其作为科学城和两江新区的必经区域，可以借助丰富的土地资源以及较低的置业成本承接外溢消费群体。在该区域更新完善过程中，井口片区未来对土地资源进行充分利用，促进产业转型升级，可以实现城市长远发展，实现片区价值提升<sup>[1]</sup>。

#### （二）井双新城更新改造问题

##### 1. 产业规划布局不足

该片区的产业规划布局缺乏顶层设计及统筹规划，对土地资源的利用效率相对较低。该区域本身具有较强的区位优势，但是主导产业并不突出。产业发展定位模糊，无法引进大项目和大企业进驻区域，土地利用和产业发展效率低下。在该区域产业经济发展过程中未加强技术研发投入，也没有构建技术和人才吸引机制，导致该区域的高新技术发展不力。

##### 2. 建筑布局混乱无序

目前，该区域的建筑布局并没有进行科学规划，特别是居民建筑。磨床厂以及地址仪器厂内居住房屋年代久远，外立面脱落陈旧，老年设施缺乏，地面凹凸不平，小区环境杂乱，整体情况不佳，还有很多居民建筑外立面脱落陈旧，直接影响该区域的建筑风貌。工业建筑在建设过程中并没有形成工业艺术文化园区，房屋建筑结构的安全性不足，直接影响建筑群落的安全水平和统一性。

##### 3. 道路交通规划不足

在该片区道路交通比较发达，但是附近道路路面存在严重的错台、开裂以及扬尘等问题，直接影响道路运输环境。此外，该片区附近还缺少大中型货车停车场，存在货车临停违停情况，导致交通拥堵。道路周边的护坡地段有土体脱落和树木倾斜等安全隐患，都会对该区域的交通运输体系产生影响。

##### 4. 城市环境布局不足

该区域的重点景观、绿化地有随意踩踏、严重空缺的情况，道路周边景观绿化用地有人为私自开垦种植蔬菜的情况，不利于改善区域生态环境。

##### 5. 文化建设方面存在不足

在区域文化建设过程中，重庆第二机械工业学校旧

址的位置比较独立，有助于打造工业文化技艺创意产业空间。但是该文化产业创意空间的建设存在不足，辐射的人口数量存在不确定性，游客引流对后期宣传管理运营能力要求比较高。

### （三）井双新城的优势资源分析

#### 1. 工业发展优势

该产业片区工业基础相对雄厚，能够提供更多的就业机会，可以吸引周边人口就业，能够承担城区人口资源外溢挑战。

#### 2. 具有丰富的土地资源储备

这一片区土地资源储量比较丰富，特别是井口沿嘉陵江一带有大量原生态片区，具有极强的可塑性。

#### 3. 良好的交通区位优势

该片区在发展过程中，公路铁路均在井口设有出入口和货场，礼嘉大桥和双碑大桥都已经建成通车，县区内的市政建设和公共设施也越来越完善，水路交通比较方便，水电气供应充足，有助于开展城区规划更新规划工作，丰富城区建设功能。

#### 4. 文化和生态建设优势

该片区早期为重工业基地，具有深厚的工业文化底蕴。井双片区背靠中梁山，面向嘉陵江，位置极佳，片区内有大量的城市绿地为天然状态，可以进行规划设计，能够建设公共绿地和自然公园，形成独具特色的生态环境风貌。

### 三、新时期城市更新改造策略

为了明确新时期城市更新改造策略，需要对井口片区城市更新的具体情况进行分析。该片区城市更新是以多位一体、相互作用为基础形成的联合城市更新体系。这一方案是以基础数据调查和项目主要问题为核心制定的。在制定城市更新策略时，对各种改造资源进行整合，结合片区的实际发展需求，以嘉陵江智能创新湾区重要节点区位优势为基础，深入挖掘该区域的山水人文脉络，发挥工业园区的产业优势，借助沙区文教、卫生等综合资源，形成老城与现代都市相协调、城市修补和生态修复相结合的城市更新系统。

### 四、井双新城城市更新改造内容

更新内容涉及建筑、设施、生态三大类，具体内容有居住建筑、公共建筑、工业建筑、历史建筑、道路以及土壤治理。其中居住建筑、工业建筑、土壤治理为改造提升，公共建筑为拆旧建新，历史建筑为修缮保护以及迁移。

项目片区内现状建筑面积共计321.98万平方米，预计拆除62.14万平方米，预计新建面积122.35万平方米。根据中国住房和城乡建设部2021年8月底发布的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》要求：城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%，拆建比不应大于2。本项目拆除比为19.3%，拆建比为1.97。

#### （一）磨床厂老旧小区改造工程

片区主要以老旧小区改造提升为主，包括家属区老旧建筑改造、社区内基础设施提升等范围。

#### 1. 功能引导

以老旧小区及其所在街区存量资源为空间载体，存续街区原有业态功能，通过延续街区功能、构建复合街区、鼓励自主更新，打造山地特色的活力友好街区。从居住区大多数人的利益出发，结合老旧居住小区本身具有的特点，坚持老旧居住小区改造与城市总体发展相协调，改造设计与改造管理相配合的原则，通过楼体修缮、环境提升、线缆规整等整治内容，使其消除安全隐患，符合现代的物质生活需求，从而打造宜居区，提升城市形象，促进老旧居住小区经济社会健康、协调、快速发展。

#### 2. 更新方案

通过外立面改造、屋顶渗透修复、消防设施更新改造、破损雨棚更换、空调机位规整、公共楼梯空间修复、公共楼梯照明、楼栋内线缆规整、落水管更换、路面铺装、停车规整、安防设施、环境提升、路面铺装、停车规整、安防设施、环境提升、物业管理用房和公共服务中心等方式，优化街区风貌，消除安全隐患、完善公共服务功能、提升改善居住环境品质。守护传统市井街巷的历史记忆，留住老街区的重庆味道，营造风貌延续、乡愁浓厚、邻里和睦的街区人文氛围。

#### 3. 项目特点

老旧小区改造项目的经营收益主要体现在：1）项目基本收入主要包括物业管理收入、社区空间运营收入、停车管理收入等，社区空间运营收入又包括引入经营实体、增加便民服务和为老楼加装电梯等；2）危楼原拆重建，增加可运营空间，增加可以使用的设施用房。对于存在巨大安全隐患，已无法继续使用的危楼，在征求居民同意后拆除重建，利用新增空间为居民提供便民服务；3）加强与居民的交流合作，建立长期管理及合作机制。例如引入便民业态，包括裁缝铺、洗衣店、超市等，打造便民社区，增强居民社区融入感，为居民提供定制化精准服务。

老旧小区改造项目的难点主要体现在：1）项目改造成本高。老旧小区（街区）改造涉及小区环境、公共设施、小区管理等多个方面，每一方面都需要大量的资金投入，虽然政府会给予一定的财政支持，但财政资金有限且用途有明确规定，难以覆盖项目改造需求，仍需项目方自筹大量资金；2）项目收益不高。老旧小区（街区）改造项目旨在“改造”，这表明项目方不但要受到政府的监管、居民的监督，还要受到原来规划的制约，因此项目方自主运营增收的空间较小，并且老旧小区中的居民平均收入水平及消费能力不高，这使项目方压力非常大；3）老旧小区居民更多倾向于拆迁。老旧小区（街区）改造项目皆为长期项目，需要由街道收集居民改造意见，大部分居民更希望能够拆迁，政府街道办协调难度非常大。

## （二）磨床厂老旧厂区改造工程

“老旧厂区”主要针对以工业或仓储物流用地为主，片区原有磨床厂厂房利用空间大，亟待新业态入驻，对磨床厂原有厂房进行特色改造。老旧厂区转型升级以“产业升级”与“资源活化”并重为导向，整合集聚创新要素，促进产业优化升级，推动工业遗产保护和利用，进行生态环境整治修复。

### 1. 功能引导

以“定位明确、产业集聚、活力高效”为导向，通过引导产业转型、鼓励产业链培育、打造活力园区，推动传统厂区高质量转型发展。

### 2. 更新方案

通过“在地化”设计，外部最大程度保持旧时期工业建筑风格，内部引入艺术活动中心、产业办公、酒店、餐饮、休闲娱乐、时尚文化等创新业态，引入青年创意人群，成为重庆地标性的创意街区。通过室外改造、墙面清理、阴阳角修复、屋面修复、地面改造、厂房加固，充分保留并利用工业文化精髓，传承和弘扬重庆特色工业精神，激活老旧厂区的时代价值。

### 3. 项目特点

老旧厂区更新项目的经营收益主要体现在：1）对厂区内工业进行适当升级，同时给予政策扶持，吸引新的投资，改变工业区面貌；2）通过空间重组，打破原有旧厂房的空间形态，经过设计加以处理，形成新的效果和新的形式；3）对原有建筑功能进行改造升级，使其功能发生转换，形成新的文化项目内容，吸引消费者进行文化体验，完成价值增长。

老旧厂区更新项目的难点主要体现在：1）改造后的产业类别趋同，同质化竞争问题严重。在功能置换型的改造模式中，很多老旧厂区改造成了文创产业园，但数量的持续增长严重超出重庆文创产业可容纳的市场容量，同质化竞争问题严重；2）改造实践的局限性。在改造实践中缺少对新技术、新材料的应用，对低碳、生态、节能以及外部空间关系的处理上探索较少。对成功案例简单重复地予以复制，缺少对地域、环境、产业配套等相关影响因素的适用性分析，过度地关注经济目标而忽视了社会、文化等目标的需求。

## （三）市政基础设施建设工程

市政基础设施建设工程主要包括城市道路新建与改扩建工程、综合管网新建迁改工程、新建中小学、停车场建设。

在更新改造中强调服务片区居民出行，鼓励行人优先和公交导向，为市民提供宜行、舒适、易达的街道空间。现状道路路面为水泥混凝土路面，且园区内大型重车较多，破损较为严重，局部进行了修补，整体性差，需适当拓宽车行道，重新布置车道，提升道路通行能力，优化慢行空间布置，增大路侧绿化率，提升道路行驶舒适度。现状道路未按规定形成管网系统，随着片区的改造与开发，需结合改造工程，对片区管网进行统一

建设。通过道路新建与改扩建工程完善配套基础设施，多途径优化人车交通秩序，新增停车设施，解决停车难问题，构建车畅其行、人畅其游的交通系统。

## （四）环境治理工程

片区内容存在大面积污染土壤，需要结合污染土壤的治理修复重点提升核心区景观节点，因地制宜策划景观主题，彰显区域特色，依靠项目区位优势，建设重庆特色山地市井街区和城市新地标。

片区内大面积污染土壤原址主要为老旧化工厂，该地块土壤主要受六价铬污染，现化工厂已搬迁，该片区分为重污染区和轻污染区两个区域，整体处于管控废弃的状态，现实施了控制措施建设含铬废水截流堤防工程，建设地下水抽出-处理工程，处理污染地下水，有效控制了对江水水质的污染风险。为盘活更新该片区土地利用价值，轻污染区通过风险管控措施及污染土壤修复措施后，在达到风险管控目标的前提下，建设相关必要设施，可以开展仓储物流业务或打造生态空间，丰富区域绿化景观；重污染区拟利用该地块生产厂区外原有办公设施，基于在该地块开展污染土壤修复、风险管控和长期环境监测，建设科研科普基地，在该地块观测六价铬等强迁移性污染物在土壤和地下水中的污染演化规律，向周边学校学生和公众宣传普及土壤污染风险管控与修复知识，增强公众生态环境保护意识。

## （五）拆旧建新项目

片区内有磨床厂、地质仪器厂、融智学院、重汽集团以及部分居民居民房等建筑，部分地块为原始地貌。目前地块内企业已全部停产，设施设备已全部拆除迁出，居住环境及公共设施状况总体较差。政府正在对片区限制土地进行房屋征收与补偿工作。

## 结束语

综上所述，城市更新改造并不单纯是完成建筑和城市空间布局改造，而是要激发城市发展活力，促进城市经济高质量发展。在沙区井双新城更新改造过程中，需要基于该区域的资源优势和发展潜力，对片区的发展困境进行深入分析，要坚持以人为本，促进文化传承与发展与现代都市建设之间的协调融合，推动传统产业转型升级，促进新兴产业发展。此外，要探索更多城市更新模式，促进城市绿色可持续发展，构建和谐宜居的新型城市空间布局。

## 参考文献

- [1] 赵雪莲. 涉旧住房更新改造的现状与对策分析[J]. 建筑与装饰, 2023(6): 136-138.
- [2] 刘东卫, 伍止超. 新时期城市更新战略下老旧小区再生与既有建筑改造的适老化对策[J]. 建设科技, 2023(18): 17-21.
- [3] 许永征, 吴逸, 黄梦琪. 城市更新中老旧小区保护与改造策略研究——以济南市堤口路煤炭局宿舍为例[J]. 设计, 2024, 9(1): 10.