

# 空间生产与空间消费理论在旧改项目中的应用研究

文 / 詹涛 广州市冼剑雄联合建筑设计事务所（普通合伙）

**摘要：**近年来，随着城市化进程的不断推进，广州海心沙作为城市新中轴线的重要节点，其旧改项目备受关注。然而，在这过程中，面临着如何在保留历史文化记忆的同时实现现代功能需求的挑战。本文通过探讨空间生产与空间消费理论在海心沙旧改项目中的应用，提出了一系列创新性策略，旨在实现历史与现代的和谐共生，提升空间品质和社会效益，最终为城市更新提供可持续发展的路径和方法。

**关键词：**空间生产；空间消费；旧改项目

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.03.111

## 引言

空间生产理论关注物质空间的建构及其背后的社会关系和权力结构，强调空间不仅是物理实体，更是社会实践的结果。空间消费理论则聚焦于人们如何使用和体验空间，强调消费行为对空间意义和价值的再创造。通过生产与消费的动态互动，这两种理论揭示了空间的复杂性及其在社会和经济层面的深远影响。在此背景下，本文通过分析这些理论在广州海心沙旧改项目中的应用，探讨如何在城市更新过程中实现历史与现代的融合。

### 一、广州海心沙旧改项目概况

广州海心沙旧改项目位于城市更新中轴线与珠江交汇处，地理位置极为重要，是广州市重点打造的城市地标之一。该项目占地面积约17万平方米，其中西区场馆（含地下空间）建筑面积约9.8万平方米，总体保留建筑面积达11.9万平方米。海心沙岛曾作为第16届广州亚运会开闭幕式的主场馆，在城市发展中具有重要的历史和文化意义；而今，它与广州塔、花城广场、珠江夜游等景点共同构成了广州市核心旅游区，成为重要的旅游集散地和目的地（如图1所示）。

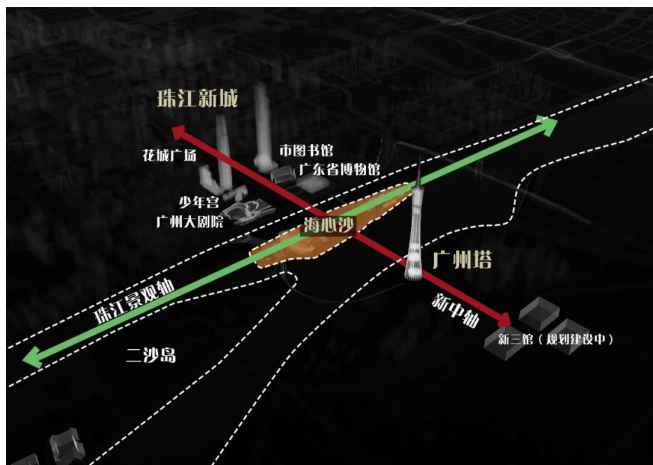


图1 海心沙区位图

项目设计始于2019年，在设计过程中充分考虑了场地的历史价值和未来发展需求。改造方案将海心沙岛分为西区、中区和东区，分别规划建筑面积为6654平方米、39864平方米和21000平方米。

## 二、空间生产理论在海心沙旧改项目中的应用

### （一）物质空间的生产

列斐伏尔认为自然空间和社会空间存在互动关系。他指出：“事实上，社会空间的场所非常不同于自然空间的场所，因此，它们不可能简单地并列：它们可能相互插入、组合、叠加——它们甚至有时候相互抵触”<sup>[1]</sup>。自然空间本是静止的天然区域，由于人的改造才具有社会性意义。其中，海心沙旧改项目中的物质空间生产便体现了对既有建筑的尊重与创新性改造，同时注重与自然环境的和谐共生。在建筑改造方面，设计团队采用“微介入”的策略，保留了原有建筑的主体结构和特色元素；例如，将东区原军区被服仓库改造成英迪格酒店，保留了原有窗花、阳台与结构系统，并叠加新的功能性构件（如图2所示）。



图2 英迪格酒店

通过新旧共生的设计手法，海心沙建筑呈现出独特的时间层次感，不仅在物质空间上展现了21000平方米的商业活力，更在精神层面上唤起了人们对历史与现代交融的深刻思考。景观环境的塑造充分利用17万平方米用地，保留并强化了生态林系统，为候鸟提供栖息地，同时为城市居民创造了一片绿色净土，在精神空间上营造出自然与都市和谐共存的意境。公共空间的营造体现了对城市公共生活的深入思考，酒店周边500平方米的多层次露台和开放空间，不仅满足了物质需求，更在精

神层面上促进了社交互动和文化交流。通过改造原有建筑群，设计团队在西区和中区创造的多功能公共空间，如展览厅、会议中心等，不仅丰富了城市功能，还在精神层面上激发了创意思维和文化交流。这些精心设计的物质与精神空间相互交织，使海心沙成为一个集生态、文化、休闲于一体的综合性公共场所，在提升空间品质的同时，也丰富了广州市民的精神生活。

### （二）社会空间的生产

海心沙旧改项目在社会空间的生产方面体现了对文化元素的深度融入、城市记忆的延续以及社区互动的促进。在文化元素融入方面，设计团队巧妙地将广州本土文化符号融入建筑与景观设计中；例如，在英迪格酒店的设计中，保留并重构了传统“拱窗”元素，形成了独特的拱圈连廊，这不仅呈现了建筑的历史感，也创造了极具仪式感的空间体验。此外，满洲窗、花砖、粤剧戏台等广府文化元素被有机地融入酒店的公共空间中（如图3所示）。总面积达500平方米的户外草坪、无边际泳池等设施则为游客提供了沉浸式的文化体验；这些设计不仅展现了广州作为历史文化名城的底蕴，也为现代都市生活注入了新的活力。



图3 文化元素融入

在城市记忆的延续方面，海心沙旧改项目充分尊重了场地的历史价值，通过“微介入”的设计策略，保留了原有建筑群的核心特征。例如，将东区原军区被服仓库改造成为21000平方米的英迪格酒店，既保留了原有的窗花、阳台与结构系统，又赋予了建筑新的功能和形态；这种新旧共生的手法不仅延续了城市的历史记忆，

也为海心沙注入了新的商业活力。同时，项目还着力促进社区互动，通过打造多元化的公共空间来增强市民的参与感和归属感<sup>[2]</sup>。例如，在酒店一层设置的邻里餐厅和顶层的光点屋顶酒吧，定期举办爵士、布鲁斯风格的乐队表演，为市民提供了休闲娱乐的场所；而西区和中区分别规划的多功能公共空间，更是为社区互动提供了广阔的平台。

### （三）空间生产的动态过程

海心沙旧改项目的空间生产呈现出一个动态的、多方参与的过程，体现了城市更新中的复杂性和系统性。在多方主体参与方面，项目汇集了政府部门、开发商、设计团队、酒店管理集团以及社区居民等多元主体的智慧和力量。建筑师、业主方与酒店运营方等紧密协作，共同完成了英迪格酒店的设计与建设；这种多方协作模式不仅确保了项目的高质量实施，也充分考虑了各方利益，使改造方案更加全面和可行。同时，项目还注重吸收公众意见，通过举办公众参与活动，收集了大量市民对海心沙未来发展的建议，这些意见被整合到最终的设计方案中，体现了空间生产的民主性和包容性。在阶段性实施与反馈方面，海心沙旧改项目采用了“升维叠加”的理念，将整个改造过程分为多个阶段逐步实施。项目首先完成了英迪格酒店的改造，作为东区核心项目；随后，将根据实施效果和市场反馈，逐步推进西区和中区的公共空间改造。这种渐进式的实施策略不仅降低了一次性大规模改造的风险，也为后续调整预留了空间。在可持续发展策略方面，项目特别强调了生态保护和文化遗产。

## 三、空间消费理论在海心沙旧改项目中的应用

### （一）物质空间的消费

海心沙旧改项目在物质空间消费方面充分体现了列斐伏尔的空间消费理论，通过对空间的重构和功能重塑，创造了多元化的消费场景。项目在酒店功能导入方面，引入了高端酒店品牌，构建了集商务、休闲于一体的综合性酒店群；这种空间改造不仅满足了消费者的住宿需求，还创造了新的社交和文化交流场所。在商业业态规划上，项目采用了复合型商业模式，整合了零售、餐饮、娱乐等多种功能；通过空间的合理配置和业态的有机组合，形成了富有活力的消费环境。这种空间消费模式体现了消费者对空间的占有和使用，同时也反映了空间生产与消费的辩证关系<sup>[3]</sup>。旅游资源的整合是海心沙旧改项目物质空间消费的另一重要体现，项目通过系统性整合周边文化设施和景观资源，打造了特色主题街区和景观节点；这种空间重构不仅提升了区域的旅游吸引力，还创造了新的空间消费方式。项目还注重空间的互动性和参与性，设置了多个公共活动区域和艺术装置，增强了消费者的体验感和参与度；这种沉浸式的空间消费模式体现了消费者对空间的主动解读和再创造。通过物质空间的精心设计和功能整合，海心沙旧改项目成功实现了空间的再生产和再消费，展现了空间消费理论在城市更新实践中的应用价值。项目不仅满足了消费者的多元需求，还促进了空间价值的最大化利用，体现

了空间消费在城市发展中的重要作用。

## （二）社会空间的消费

海心沙旧改项目在社会空间消费方面充分体现了列斐伏尔的空间生产理论，通过创造多元化的社会空间，满足了消费者的休闲娱乐、文化艺术和社交互动需求。项目设计了丰富的休闲娱乐设施，如滨水公园和户外运动场地，为居民提供了日常放松和健身的场所；同时，通过引入文化艺术元素，如公共艺术装置和展览空间，提升了区域的文化品位，满足了消费者的精神文化需求。在社交互动方面，项目打造了多个开放式广场和社区活动中心，为不同群体提供了交流和互动的平台；这种社会空间的营造不仅促进了居民间的交往，还增强了社区的凝聚力。通过这些社会空间的消费，海心沙旧改项目实现了空间的社会化生产和再生产，体现了空间消费理论在城市更新中的实践价值；项目不仅满足了消费者的多元社会需求，还促进了城市公共空间的活化，展现了社会空间消费在城市发展中的重要作用。

## （三）空间消费的引导与管理

海心沙旧改项目在空间消费的引导与管理方面，充分运用了空间消费理论的核心概念，通过精心设计和管理，实现了空间消费的最优化。项目注重空间氛围的营造，通过灯光设计、景观布置和环境艺术等手段，创造了独特的空间体验；这种氛围营造不仅增强了消费者的感官体验，还提升了空间的吸引力和消费价值<sup>[4]</sup>。在消费行为引导方面，项目采用了空间布局优化和动线设计等策略，引导消费者合理流动和消费；同时，通过信息系统和智能导览等技术手段，提供了个性化的消费建议和服务。服务质量的提升是空间消费管理的关键，项目通过建立完善的服务体系和培训机制，确保了高质量的消费体验；这种服务质量的提升不仅增强了消费者的满意度，还促进了空间价值的持续提升。通过这些引导和管理措施，海心沙旧改项目实现了空间消费的有序化和高质量化，体现了空间消费理论在实践中的应用价值。

## 四、海心沙旧改项目的成效评估

### （一）空间品质提升

海心沙旧改项目通过系统性的规划设计和实施，显著提升了区域空间品质。改造后的海心沙岛屿通过架空、种植等手段，保持与提升了绿地覆盖率，有效改善了城市生态环境；同时，改造后的建筑，与中轴线上的广州塔、广州大剧院等形成了空间上的呼应，极大提升了城市景观价值。公共空间的优化设计增加了滨水步道、休闲广场等设施，提高了空间的可达性和舒适度；此外，智能化管理系统的引入，实现了对空气质量、噪声等环境指标的实时监测和调控，进一步优化了区域微气候。海心沙岛屿改造后成为集商务、文化、休闲于一体的综合性城市新中心，空间功能的复合利用大幅提高了土地利用效率。高品质的公共空间吸引了大量市民和游客，在亚运之后重新成为展示广州城市形象的重要窗口。通过空间重构和功能重塑，海心沙旧改项目实现了从边缘化用地到城市核心区的转变，极大提升了区域空间品质和城市竞争力。

### （二）社会效益显现

海心沙旧改项目的社会效益显著，体现在多个层面。通过创造多元化的公共空间，项目促进了社会交往和文化交流。新建的文化设施每年举办众多高质量文化演出，极大丰富了市民的文化生活。改造后的海心沙成为城市新地标，增强了市民的归属感和认同感。据调查，绝大多数受访市民对海心沙改造持积极态度。项目还创造了就业机会，直接和间接带动就业人数可观，有效促进了社会稳定。通过保护和修复历史建筑，项目成功传承了城市文脉，每年吸引大量参观者。海心沙的改造带动了周边地区的协同发展，形成了辐射效应，周边范围内的房地产价值有所提升。此外，项目引入了智慧城市管理系统，提高了公共服务效率，居民满意度较改造前有明显提升<sup>[5]</sup>。

### （三）经济价值提高

改造后的海心沙岛屿蜕变为广州重要的旅游区和景观区，吸引了大量游客前来观光，带动了周边经济的蓬勃发展。海心沙的土地价值得到大幅提升，改造后的商业地产价格较之前有了显著上涨，租金收益率也超过了城市平均水平。旅游业的快速发展成为经济增长的新引擎，每年为海心沙带来可观的游客量和旅游收入。这不仅直接促进了旅游相关产业的繁荣，还间接带动了周边服务业的蓬勃发展，形成了良性的经济循环。项目的实施还吸引了一批新兴产业的聚集，尤其是文创等高附加值产业在此扎根发展，占比逐年提高，产业集群的年产值也呈现出稳步增长的态势。基础设施的全面改善带来了显著的外部效应，不仅提升了周边地区的居住环境，还带动了周边房地产价值的整体提升。通过这次旧改，海心沙实现了从低效用地到高价值城市景观区和旅游区的华丽转身，极大地提高了区域的整体经济价值。

## 结束语

海心沙旧改项目通过空间生产与消费理论的应用，成功实现了城市更新的目标。项目不仅提升了空间品质，还创造了显著的社会效益和经济价值。这一案例为城市旧城改造提供了宝贵经验，展示了理论与实践相结合的重要性。海心沙的成功转型为其他城市的更新项目提供了有益借鉴，为推动可持续城市发展做出了积极贡献。

## 参考文献

- [1] 孙婧. 亨利·列斐伏尔的空间生产理论研究[D]. 导师: 贾中海. 吉林大学, 2024.
- [2] 唐媛媛. 基于可持续理念的既有建筑改造设计[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2024, (20): 91-93.
- [3] 苏玉韬. 城市更新模式下的建筑改造要点分析[J]. 住宅与房地产, 2024, (18): 98-101.
- [4] 苗元耀. 既有建筑结构加固改造原则及技术分析[J]. 工程技术研究, 2024, (12): 34-36.
- [5] 饶志坚. 大型旧改项目结构方案比选与应用研究[J]. 工程技术研究, 2023, (08): 153-156.