

存量地区总体城市设计中城市更新单元的运用探索

文 / 李东鹏 智纲文旅产业顾问咨询(深圳)有限公司

摘要: 本文聚焦存量地区总体城市设计的城市更新单元应用问题, 对其在空间意图传导与更新实施中面临的挑战展开剖析, 像单元划定存在困难、设计意图落地效果不佳、多元协调情况复杂以及政策协同方面有所不足等。在此基础上进一步提出核心策略, 涵盖构建分层传导框架、创新单元划定方法、强化空间载体功能以及完善协同实施机制等内容。目的在于有效提升总体城市设计针对存量地区空间品质优化以及更新实施的引导能力, 从而为存量发展时代下精细化的城市更新给予方法支撑。

关键词: 存量地区开发; 城市更新单元; 总体城市设计; 空间治理

【DOI】 10. 12254/j. issn. 2096-6539. 2025. 20. 002

引言

存量发展是指一个行业或经济领域在已有的基础上, 通过优化存量资源配置、提升技术创新能力、改善管理效率等方式, 推动产业的转型升级和高质量发展。在存量发展时代, 城市更新日益成为提升空间品质的关键路径。而怎样凭借总体城市设计去有效引导更新实施却面临诸多难题与挑战。本文着眼点落于城市更新单元这一核心承载之处展开深入探究, 针对其在存量地区总体城市设计框架之下所具备的功能定位、传导机制以及实践过程中遭遇的困境等方面进行剖析, 目的在于清晰梳理出更新单元怎样能够更为妥善地承接并落实总体设计的意图, 同时协调好复杂的实施流程, 为解决存量更新里空间理想和现实操作相互脱节这一难题给予理论思考与实践依据。

一、总体城市设计与城市更新单元的理论关联与实践基础

(一) 存量地区总体城市设计的目标

所谓存量土地, 广义上讲是泛指城乡建设已占有或使用的土地, 狭义上讲是指现有城乡建设用地范围内的闲置未利用土地和利用不充分、不合理、产出低的土地, 即具有开发利用潜力的现有城乡建设用地。在存量地区总体城市设计的核心目标体系中, 空间结构优化聚焦于梳理现有建成环境的肌理脉络, 通过强化关键节点联系与提升路网组织效率, 引导土地资源向集约化利用方向转型(如图1所示)。风貌特色塑造致力于挖掘地域文化基因与传统空间记忆, 精准提炼场所精神特质, 使之在现代城市语境中形成新旧时空的有机编织, 实现历史印痕与当代发展的共生性表达。功能活力激发侧重植入适应性功能模块, 打破单一功能地块的孤立状态, 促进工作、居住、商业、休闲功能的柔性混合, 营造激发社会交往与创新活动的容器空间, 持续吸引多元人群自发聚集^[1]。



图1 深圳市福田区整体城市设计分析示意图

(二) 城市更新单元的核心内涵与功能定位

城市更新, 是指在我国城镇化发展接近成熟期时, 通过维护、整建、拆除、完善公共资源等合理的新陈代谢方式, 对城市空间资源重新调整配置, 使之更好满足人们的期望需求, 更好适应经济社会发展实际。城市更新单元在存量地区总体城市设计中承载着空间治理基本单元的关键角色, 作为精细化治理的底层空间基础, 它直接关联着社区生活圈和产权边界, 为城市结构优化提供可操作的微观尺度。这一空间载体同时发挥着规划实施平台的核心功能, 将宏观层面的城市设计意图转化为具体地块的建筑形态控制、公共空间布局以及功能业态引导等可执行要求, 使空间理想具备扎实的落点支撑。单元作为跨领域政策协调的枢纽, 能够有机整合土地开发、产权调整、资金平衡等不同维度的政策工具, 在有限空间范围内促进多元治理主体形成更新共识, 有效化解规划目标与现实条件之间的政策冲突, 为复杂建成环境的品质提升创造系统性实施路径。

(三) 更新单元在总体城市设计传导中的作用机制

更新单元作为关键性传导媒介, 在总体城市设计框架内将宏观愿景转化为可操作空间语言, 促使上位规划确立的空间结构优化意图清晰落位于特定地块尺度, 对建筑布局形态、公共空间序列与交通组织方式提出具体指引, 使抽象设计策略得以在地理空间中真实呈现。其

价值在于以地块为管控单元细化城市设计的多维管控要求，将风貌塑造目标具象为界面连续性控制、特色要素保护及材料色彩等具象导则，同时对功能混合强度、公共空间占比等关键指标设定分级约束，形成具备落地可能的技术管理工具。面对复杂的存量更新环境，更新单元凭借明晰空间边界为多元利益主体构建制度化协商平台，在公私合作模式下合理疏导开发诉求，引导市场主体关注公共空间贡献与文化保育责任，兼顾实施可行性与社会公平性。

二、存量地区总体城市设计中运用更新单元面临的挑战

（一）更新单元的科学划定与动态调整困难

在存量地区总体城市设计框架下，更新单元的科学划定面临多重现实挑战，其边界划分往往难以兼顾空间形态完整性与既有社区行政管理单元的现实差异，既有的产权边界与理想化的空间治理范围常存在非预期性错位，空间关系的不匹配直接制约着更新单元作为治理载体的基础效能。城市建成环境的动态演变特性要求更新单元具备持续适应能力，然而当前静态化的划定方法难以匹配功能结构调整与空间格局优化的长期需求，单元初始形态与后续发展阶段的空间矛盾逐渐显现，为总体城市设计目标的连贯传导埋下潜在障碍^[2]。

（二）总体设计意图向单元传导的机制不畅

在存量地区城市设计中推进更新单元运用时，目标指标分解常因宏观目标难以精确定量转为单元尺度具体值而产生操作盲区，影响精细化控制效能。空间管控要求落地呈现弱化态势，源自指标分解的不确定性削减了界面连续性或建筑密度等约束条款的执行强度，导致设计意图未能完全贯穿单元实施过程。设计引导不具体进一步加剧传导障碍，使得总体愿景在深圳多元区域如福田商业中心或南山工业改造区缺乏定制化指引工具，单元设计方易脱离整体空间逻辑推进方案。

（三）单元内多元主体利益协调与实施统筹复杂

广东、深圳城中村改造中常见数十个产权主体共存的情况，不同业主对补偿标准、回迁位置或经营业态的差异化诉求交织成错综复杂的协商网络。市场主体参与城市更新呈现出开发主体分散化现象，同一单元内可能存在商业开发、工业提升、保障房建设等多种实施团队各自为政，导致空间资源整合与建设时序安排难以形成统一框架。历史遗留的集体土地流转问题与国有用地更新政策存在衔接缝隙，原村民、村集体股份公司与开发商之间的权益分配机制尚未完全理顺，公共利益与商业利益的平衡点需要反复博弈^[3]。碎片化产权结构下公共设施用地征收与空间腾挪面临现实阻力，学校、绿地等配套项目的落地位置常因个别业主抵触而被迫调整，影响总体城市设计空间结构的完整性呈现。

（四）单元更新政策与规划管理工具协同不足

在一线城市高度城市化的存量地区推进更新单元应用过程中，其政策体系与宏观规划管理工具的协同性不足表现为土地资源调配机制难以精准匹配更新单元尺度下的土地集约化需求，影响空间结构优化目标的具体落地转化。资金支持框架未充分考虑单元灵活性导致社会资本引入动力不足，限制功能活力提升的多渠道融资潜能。产权制度调整滞后于城市转型节奏使得碎片化地块整合面临重重阻碍，特别是在商业核心区改造项目中产权确认复杂度加剧空间资源整合难度，审批流程的多部门交叉运作如规划审查与环境评估叠加产生的冗长行政链条，则客观增加了项目执行周期，间接降低市场主体的参与可行性并制约品质提升的整体进程推进。

三、存量地区总体城市设计中运用更新单元的核心策略

（一）构建“总体设计-更新单元”分层传导框架

在构建“总体设计-更新单元”分层传导框架时，总体设计层面聚焦城市级空间结构与系统逻辑，划定风貌分区并制定高度级配规则，根据风环境模拟结果将主通风廊道宽度限定为不小于50米，将历史肌理承载区的建筑密度上限确定为50%。单元实施主体根据所在分区空间基因编制地块更新细则，将上位规划确立的界面连续性要求转化为临街建筑贴线率标准，在商业核心区要求贴线率不低于70%，同时依据城市色彩总谱提取区块专属色系。管控系统在单元层面深化导则时采用梯度约束策略，对开放空间占比设置20%-30%浮动区间以适应不同区位特征，为高密度单元配置立体绿化指标要求，并通过开发权转移机制平衡历史街区与新建区域的建设强度，该机制允许容积率跨单元转移幅度最高不超过30%。量化传导参数在单元开发强度分配时具有优先级作用，其中地下空间与城市管廊需预设不少于30年的冗余容量，基于交通模型的慢行连接度指标强制要求500米覆盖率达到85%。各层级规则联动形成传导闭环后，具体项目可依据传导参数表制定建设任务清单，同步启动空间方案与社会风险评估双轨审查。

（二）创新基于空间治理的更新单元划定方法

在城市更新单元划定过程中，设计师需要将社区生活圈的实际服务范围作为基础空间框架，重点考察十分钟步行距离内教育医疗、商业服务等设施的覆盖完整性，并结合人口密度与年龄结构特征修正服务半径阈值，使单元边界与居民日常活动轨迹相耦合。产权边界整合构成划定工作的关键约束条件，设计师须借助地籍信息系统精准识别宗地权属关系，对零散产权地块采用产权置换系数评估模型进行归宗可行性预判，同时预留集体土地与国有用地间的政策衔接缓冲带，确保单元空间完整性与权属可操作性同步达成^[4]。空间

特征要素分析聚焦地形高差、历史街巷肌理、视线通廊等三维形态控制点，利用 GIS 平台的空间叠加技术量化评估风貌延续性价值与开发强度承载潜力，形成兼顾保护与发展的空间管控基底。实施可行性维度则需

综合测算单元内土地整备成本与开发收益的平衡区间，评估现状建筑拆除重建比例对更新时序的影响权重，建立资金平衡与实施难度分级评估矩阵作为动态调整依据（具体参数指标如表 1 所示）。

表 1 更新单元划定多维评估技术参数体系

评估维度	核心指标	技术参数	创新点说明
社区生活圈	设施覆盖完整度	15 分钟步行覆盖率 $\geq 85\%$	引入年龄加权人口密度修正系数
	服务半径适配性	幼托设施服务半径 $\leq 300\text{m}$ (标准差 $\pm 50\text{m}$)	结合地形高差进行路径时间修正
产权整合	产权归宗可行指数	碎片地块整合阈值 ≤ 6 宗 / 公顷	创设产权置换意愿预测算法
	权属边界吻合度	单元边界与产权线吻合率 $\geq 70\%$	预留集体土地政策衔接缓冲带
空间特征	肌理延续性评分	历史街巷保存率 \times 风貌协调系数 (0.8-1.2)	开发强度与空间形态耦合模型
	三维形态控制强度	视线通廊宽度 $\geq 20\text{m}$ / 高宽比 1:1.5-1:2	地形高差补偿容积率赋值规则
实施可行	资金平衡安全区间	地价溢价率 / 拆建比 (1.2-1.8)	动态现金流压力测试模型
	更新时序分级系数	保留建筑质量评分 \times 产权集中度 (0-1)	拆除重建难度权重分配机制

(三) 强化更新单元作为设计意图落地的空间载体

设计师依据总体城市设计确立的风貌分区编制形态管控细则，将建筑组合肌理具象化为裙房高度梯度控制与塔楼错动布局要求，规定街墙界面连续段长度与开放节点分布间距的量化关系。单元规划同步植入地域特色场景，提取城中村宗祠天井空间符号演化为公共院落模块，结合工业遗产区改造保留桁架结构体系形成工业风步行通廊，使历史记忆延续成为空间叙事的物质载体。公共空间系统配置聚焦使用效能提升，根据人流热力数据分级配置街道家具密度，社区级绿地需形成 300 米服务半径覆盖且至少提供两项适老适幼设施组合。街道空间设计遵循空间使用效率最大化原则，商业区骑楼进深设定在 2.5-3 米保证全天候活动容纳能力，居住区建筑退界范围强制植入雨水花园与共享种植槽等弹性功能体。立体空间开发要求地下负一层与地铁站厅预留结构性衔接接口，下沉广场照度维持 200lux 以上确保视觉安全舒适性。更新单元载体功能最终表现为空间开发导则与使用场景策划的有机整合，例如在滨水高密度区域既限定临水界面开敞度不少于 40%，亦要求每公顷用地植入不少于三处观景平台形成视线通廊体系。

(四) 建立单元统筹实施与多元共治的协同机制

在深圳实践探索中，区级城市更新管理部门主导搭建街道-社区-产权人三级协商平台，依托法定图则确定的单元边界成立实体化运作的更新促进中心，配备具备规划与法律背景的专业调解员团队，常态化收集整理原村民、租户、开发商等差异化的空间权益诉求并形成分级协商议题库。利益分配机制创新体现在设立土地增值收益共享基金池，按照产权置换面积比例提取商业物业未来十年经营收益的 5%-8% 作为社区微更新专项资金，同步开发容积率奖励转移计算模型允许工业地块改造释放的指标定向补偿给保障性住房建设项目。实施统筹层面采取更新单元项目捆绑制度，将公共设施配建与经营性开发地块进行空间产权挂钩，例如在福田某旧村改造

中要求地铁上盖商业综合体开发商同步承担相邻地块历史街巷修缮与社区养老中心建设，形成空间开发权责对等的契约化约束框架^[5]。针对分散产权主体设立更新联合体备案制度，允许多个小地块业主委托同一实施主体开展整体报批与建设管理，在龙岗工业区升级案例中通过统一办理规划许可与施工许可降低碎片化开发的时间成本，并建立按产权面积分摊公共成本的清算规则保障实施公平性。

结语

城市更新单元在存量地区总体城市设计中发挥着空间治理基本单元与实施载体的双重核心作用，面对边界划定、意图传导、利益协调与政策协同等诸多挑战，有效应对的关键举措在于建立起清晰明确的“总体-单元”分层传导规则，运用能融合空间与社会要素的创新划定方法，着力强化它的空间形态承载能力，并且构建起多元协同实施机制，借助这些策略能够推动存量更新由蓝图逐步迈向精细化落地实施，未来研究需进一步深化对更新单元动态适应性与长效治理机制的探索。

参考文献

[1] 陈志敏, 张艺萌, 郭友良. 超大城市存量更新国土空间规划编制实践研究 [J]. 城市学报, 2024, (02): 63-70.

[2] 曹焱博. 深圳城市更新统筹规划研究——以深圳宝安 107 地区更新统筹规划为例 [J]. 住宅产业, 2022, (06): 21-23+31.

[3] 汪云, 魏鹏, 张起, 等. 面向实施的城市更新单元规划编制技术框架与实践——以武汉为例 [J]. 规划师, 2024, 40(04): 98-105.

[4] 杜雁, 胡双梅, 王崇烈, 等. 城市更新规划的统筹与协调 [J]. 城市规划, 2022, 46(03): 15-21.

[5] 夏青, 叶芳芳, 王宁. 国土空间规划视角下存量地区总体城市设计实践——以深圳龙华区为例 [J]. 城市规划学刊, 2022, (S1): 127-135.