

EOD 模式下城市更新的思考与建议

——以金寨县为例

文 / 张裕祎 金寨县城乡规划服务中心

摘要：本文以金寨县梅山老城区为研究对象，深入探讨 EOD 模式在城市更新中的实践应用。文中详述老城区城市更新需求，介绍基于 EOD 模式的更新实践，包括项目实施情况与具体举措。同时，并从规划、资金、管理及公众参与等方面针对性提出发展建议，旨在为金寨县优化城市更新路径提供策略，也为其他地区在 EOD 模式下开展城市更新提供全面且具实操性的参考范例，助力实现城市可持续发展。

关键词：EOD 模式；城市更新；金寨县；生态；商业

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.08.003

引言

在我国城镇化持续推进的大背景下，城市更新已成为提升城市品质、完善城市功能、增进民生福祉的关键任务。金寨县梅山老城区作为城市发展的特定区域，长期积累的基础设施老化、生态环境退化、公共服务滞后等问题，严重制约其进一步发展，城市更新迫在眉睫。而 EOD 模式凭借将生态环境治理与产业开发有机融合的独特优势，为梅山老城区打破发展困境、实现可持续发展带来了新的契机与思路，对其深入研究意义重大。

一、金寨县 EOD 模式下城市更新需求与项目实施概况

（一）城市更新需求

1. 改善基础设施。对城市道路、水电、通信等设施展开升级改造，提高当地居民生活便利性。
2. 优化生态环境。老城区内的部分河流污染、绿地减少，需要进一步做好生态修复、环境整治等工作，打造宜居的生活环境^[1]。
3. 提升公共服务。全面加强教育、医疗、养老等公共服务设施供给，满足当地居民日益增长的需求。
4. 传承历史文化。作为老革命区，梅山老城区蕴含着深厚的红色文化底蕴，城市更新非常注重历史文化的保护、传承。

（二）项目实施情况

自 2022 年梅山老城区成功纳入 EOD 模式试点，城市更新工作蹄疾而步稳地有序推进。在拆迁工作方面，共计完成 2570 户房屋的拆迁任务，拆迁建筑面积达 36 万平方米。这一举措不仅有效清理了老旧、危损建筑，为后续的城市建设腾出了宝贵空间，更为整体规划布局的重新塑造提供了可能。

多个重点项目如雨后春笋般落地实施，成为推动老城区焕新的关键引擎。河东康养酒店项目，选址于生态环境优越的区域，充分利用当地清新的空气、优美的自然景观等生态资源，旨在打造集健康养生、休闲度假于一体的综合性康养场所，引领老城区康养产业的发展潮流。新三号桥的建成，犹如一条纽带，紧密连接了老城区与周边区域，极大地改善了区域交通状况，不仅缓解

了交通拥堵，还加强了区域间的经济往来与人员交流。观音冲、梅园两大河涌治理项目，通过清淤疏浚、生态护岸建设以及污水截流等一系列措施，使河流水质得到显著提升，水生态系统逐步恢复。



图 1 观音冲、梅园两大河涌规划治后

二、EOD 模式下城市更新实施举措

（一）深挖老城人文记忆，扎实开展“地毯式调研”

老城更新对外要树立形象，对内更要凝聚人心。为了进一步挖掘梅山老城区深厚的历史文化底蕴，当地组织一支由历史学家、文化学者、民俗专家等组建而成的专业调研团队，开展“地毯式调研”。团队深入老城区的每一条街道、每一个社区，与老居民促膝长谈，聆听当地人口中代代相传的故事、风俗习惯、老城变迁历程。同时，全方位查阅关于当地的各类历史文献、档案资料，深度调研老城区在各个历史时期的经济、政治、文化的发展脉络。例如，在调研期间，发现老城区内传统手工制作蚕丝被技艺精湛，该技艺传承久远，具有深厚的文化底蕴。这一发现为后续开发以传统工艺为主题的文化体验产业提供了重要素材。通过调研，以最直接的方式获取更真实、更微观的社情民意，这些长期生活在梅山老城的居民，对老城有更加深刻的情感共鸣、文化认同。深入走访倾听人民群众的真实情感，挖掘老城记忆的载体缩影，记录表达乡愁的关键环节。在城市更新中加强对公共集体记忆重塑重构，用设计手法将记忆再次赋予街区，自然生动地唤醒情绪共鸣。

(二) 尊重老城肌理格局，呵护小镇“生命器官”

“万物有所生，而独知守其根。”一座城市之所以有生命力，就在于它的空间格局、街巷水系、建筑空间以及其中承载的文化。在城市更新规划期间，充分尊重老城区原有空间布局、建筑风貌，邀请专业设计团队，对老城区街巷尺度、建筑布局、公共空间分布特点深入研究，充分贯彻“最小干预”的原则，对具有历史价值的街区、建筑采取保护性修缮措施。对承载老城记忆的老街巷，保留其独具韵味的石板路、传统建筑外观形态，仅仅针对结构内部老旧部分进行加固或改造，使老城独特历史脉络、空间肌理得到延续，维持原有“窄马路、密路网、小街区”的街巷空间，延续好老城区整体格局和原有街巷网络，呵护好史河滨水绿带和古树名木，打造居民可接受、游客能忘返的宜人之地 [2]。

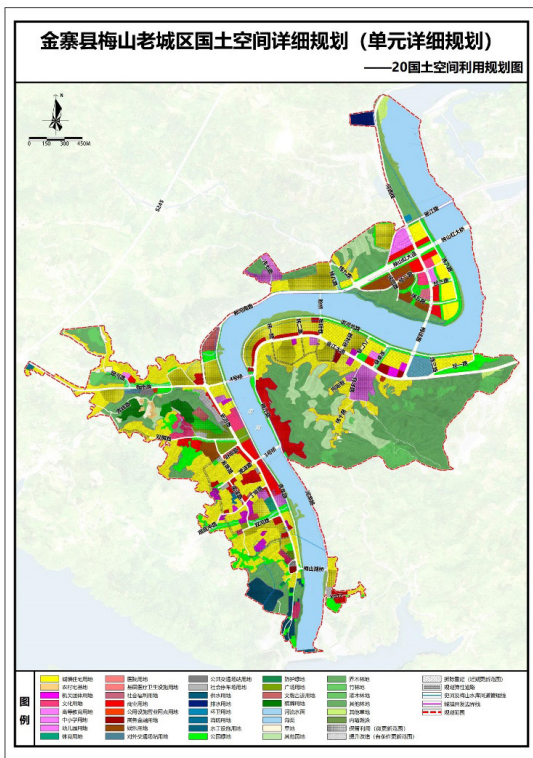


图2 金寨县梅山老城区国土空间详细规划 (单元详细规划)

(三) 重现老城商业中心，积极塑造“梅山气质”

老城更新的难点并非硬件改造，而是“内在”的更新。梅山老城更新必须植入新的内容，同时也是能够重新实现人气回归、税收回归的新内容。以重现老城商业繁荣为核心，对老城特色商区精心打造，深度挖掘当地独具特色的产业，结合梅山老城区的地域文化特色，积极、全面吸引具有品牌影响力的商家以及独具特色的店铺。在建筑风格设计中，积极融合梅山地区的传统元素，以苏联援建建筑风格让商业建筑风貌与当地文化相得益彰。同时，注重商业区的环境营造，在街区两侧建设独具文化特色的雕塑、景观小品，例如以金寨红色革命故事为主题的浮雕，打造具有浓厚文化氛围的景观，游客在消费的期间，可切实感受到当地特色的“梅山气质”。除了商业特色，还要打造

民生特色，今年网络自媒体上老城区的大碗茶、穆艳面馆、鑫欣早点店、老何家包子等特色小吃纷纷出圈，通过探索梅山“小店出新计划”，通过美食来推动老城焕新，并带动商圈氛围，打造独特的“梅山味道”。



图3 好又多超市



图4 老百货大楼

(四) 充分利用生态优势，积极谋划“银发经济”

据第七次全国人口普查统计，金寨县常住人口 49.65 万，60 岁以上占比 22.79%，较全国、全省分别高 4.09、4 个百分点，这标志着金寨县已全面进入中度老龄化社会。在老龄化背景下，为康养产业发展带来了巨大机遇。依托老城区周边良好的自然生态环境，科学规划建设河东康养酒店以及有关配套设施。根据当代老年人健康需求，打造多功能集一体的综合性康养产业体系，融合医疗保健、休闲娱乐、康复理疗、文化教育等多个方面。不仅提供优质的餐饮服务、住宿服务，还配备专业的医疗团队，为老年人提供日常健康检查、疾病预防与治疗等服务。此外，为了丰富老年人生活，还开设各类文化课程，包括书法、绘画、园艺等，吸引周边以及更广泛区域的老年人前来养老、度假，为老城区“银发经济”发展注入强力动力 [3]。

三、金寨县 EOD 模式下城市更新的建议

(一) 优化规划设计

1. 强化生态与产业融合规划

对梅山老城区的生态资源、文化特色进行深度挖掘，制定短期和长远的生态产业融合规划目标。例如，在目前已实施项目基础上，融合金寨县的红色文化，以当地文化底蕴为基础，开发红色文化主题的旅游专线，打造集文化体验、生态观光、休闲度假一体的综合性旅游项目。与此同时，全面开发、推广生态农产品，深入融合生态农业、旅游产业，进一步提升产业的附加值。



图5 康养社区规划建设前



图6 康养社区规划建设后

2. 提升空间规划协同性

建立跨部门的空间规划协调机制，统筹规划项目空间布局。在项目规划期间，充分考虑与周边现有建筑、设施的衔接，注重新项目在城市整体风貌中的协调性、整体性。例如，在新三号桥周边区域规划当中，结合周边地形、功能需求，对周边商业、休闲等配套设施科学布局，打造更具特色的城市节点^[4]。

(二) 创新资金筹措与平衡机制

1. 拓宽资金来源渠道

制定优惠政策，提高社会参与EOD项目的积极性。例如，针对生态修复与产业开发相结合的项目，给予相应的税收减免、财政补贴等优惠政策，降低社会资本投资风险。同时，积极拓宽融资渠道、丰富融资模式，通过PPP（政府与社会资本合作）、发行专项债券等方式，提高对社会资本投入项目的吸引力。

2. 完善资金平衡策略

对项目成本、收益展开精细化管理，建立一套科学、合理的资金平衡模型。一方面，加强生态环境治理项目、文化产业建设项目的成本控制，确保资金能用到“刀刃”上，提高资金使用效率；另一方面，做好相关联产业项目的市场调研、分析工作，根据调研分析结果明确产业发展规模、方向，提升产业项目收益的稳定性。例如，在河东康养酒店项目运行当中，通过精准的市场定位，针对性提供老年人所需的康养服务，强化康养酒店的市场竞争力、盈利能力。此外，通过全面发展生态产业，改善生态环境，提升土地增值收益，并反哺生态环境治理项目，从而达到项目整体资金的平衡目标^[5]。

(三) 加强项目实施与管理

1. 完善部门协调机制

建立完善的EOD项目部门协调领导小组，划分各部门、各岗位的职责，强化各部门间的协作与交流。定期

召开项目协调会议，将一个阶段项目实施遇到的过程在会议中协调解决。例如，项目审批环节中，推行并联审批制度，对既有审批流程进一步优化，提升审批效率。此外，建立多部门信息共享平台，实现各部门信息的实时共享，以保障项目推进的一致性。

2. 加强专业人才的培养与引进

制定人才培养计划，加强与科研机构、高校的合作，针对EOD模式建设专业课程，培养本地的专业技术与管理人才。同时，推出人才引进优惠政策，提供住房补贴、子女教育等优惠政策等吸引外部复合型人才参与EOD项目建设、运营。

(四) 提高公众参与度

1. 加大宣传力度

拓宽宣传渠道，综合利用社区、媒体、网络平台等进行宣传，宣传内容包括EOD模式与城市更新项目的目标、意义、实施进展情况。举办专业讲座为居民解读有关政策与实施方案，提升广大居民的认同感、认知度。

2. 畅通公共参与渠道

建立完善公共参与机制，设立意见反馈邮箱、热线电话、在线平台，居民可在任何平台上提出意见和建议，管理部门对合理建议给予采纳。例如，梅园建设项目中，通过网络投票和现场调研等方式，征求居民对园区功能布局、景观设计等方面的意见，使项目更加符合居民需求^[6]。

结语

综上所述，金寨县梅山老城区面临基础设施老化等诸多城市更新需求，2022年入选EOD模式试点城市后开启更新实践，在生态、基建、产业方面取得一定成效，但目前来看，依然存在规划上生态与产业融合及空间规划协同不足、资金上来源单一且平衡困难、实施管理存在部门协调障碍与人才短缺、公众参与也因宣传与渠道不畅受限等问题。基于此，建议从优化规划设计、创新资金机制、加强实施管理、提高公众参与度等方面改进，为金寨县及其他地区EOD模式下的城市更新提供借鉴。

参考文献

- [1] 于淼. EOD模式下资源枯竭型地区城市更新策略——以徐州市贾汪区为例[J]. 规划师, 2022(04): 38.
 - [2] 刘晴. 城市更新背景下EOD模式实践[J]. 城市周刊, 2022(11): 88-90.
 - [3] 冯丹, 杨剑. EOD模式下的城市片区更新策略研究——以深圳市龙岗区东一, 东二片区为例[J]. 移动通信, 2023, 45(2): 184-186.
 - [4] 郭斌, 王傲. 城市更新中EOD组织模式创新研究[J]. 城市问题, 2023(7): 53-61.
 - [5] 简海云, 申峻霞, 林晓蓉. EOD模式下昆明城市居住空间与价值分布初探——基于房价大数据的视角[J]. 建设科技, 2020(17): 506.
 - [6] 饶映雪, 刘天乔. 价值重构视角下新时代城市工业用地更新路径研究[J]. 学习与实践, 2021(3): 99-101.
- 作者简介：张裕祎(1993-09)，女，汉族，安徽金寨，研究生，工程师，从事城乡规划管理工作。