

国土空间规划背景下城市更新路径探索

黄鑫

单县自然资源和规划局

[摘要]我国整体的国土面积比较大,但是人均占有量比较低,所以土地利用问题一直是一个比较严峻的问题,随着城市化进程的不断加快,我国的城市化治理理念也发生了很大的转变,由原来的“重经济”发展理念,逐渐转变为“重环保”发展理念,由原来的“重延伸”逐渐转变为“重发展”,因此新时期城市发展的重要任务也变成了对存量空间的优化,这是新时期城市发展的重要要求,也是基于国土空间规划语境下的城市更新规划的有效“变更”。本文首先阐述了城市更新与城市发展概述,接着分析了城市更新的内容,最后对国土空间规划背景下城市更新路径进行了探讨。希望能够为相关人员提供有益的参考和借鉴。

[关键词]国土空间规划背景下;城市更新;路径

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.1823

引言

城市更新过程中,做好国土资源规划管理工作,能保障城市发展,给建筑物、建筑设施的应用提供有利条件,给人们提供良好的生活条件,为产业发展奠定基础。在物质承载的过程中,分析城市更新发展以及历史演变过程中,不同城市空间或国土资源的应用要求,分类开展管理与建设工作。能够紧抓城市发展的疑难问题,有效应用改进发展策略,优化城市更新的方案,提升社会和谐发展水平。

1 城市更新与城市发展概述

城市更新发展过程中,应用创新发展条件是一种普遍的发展规律,在更新的过程中,城市具备复杂性、系统性的属性。作为人类发展文明积淀的城市,在人口、建筑、经济文化活动聚集的状态之下,分析城市之中的各种构成要素,城市建筑物、社会经济文化活动,本身就是一个不断变化的过程。人们的精神面貌,本身也会随着社会时代发展而出现变化,分析城市发展轨迹,很容易体会其中的差异。现如今各类社会文化活动丰富多彩,有不同的表现形式,本身有一定的时间刚性。所以应用城市更新策略,必然要突出常态性及其自身的属性,这是与城市自身建设发展有紧密联系的,城市更新会直接影响城市走向。分析城市更新的特点,了解城市发展变化情况。城市更新是城市发展变化的基本构成,也是城市发展的具体展现。城市发展以及城市更新,本身就有着整体与局部的关系,城市发展所包含的内容诸多。在新旧城区建设的过程中,农用耕地、工业用地、其他用地等都需要进行规划管理,这是在历史发展阶段,追求某种经济发展目标的必然选择,也是在稳定发展的基础上,获得局部提升与完善的有效条件。

2 城市更新的内容

2.1 城市环境的更新

城市基础设施建设决定着城市的品质,因此首先要对城市的基本环境进行更新,保障城市人民的衣食住行。在对城市环境进行更新的过程当中,要让广大人民切实感受到城市的变化,比如建筑设施、公共设施以及交通设施等,都要让人民感受到高质量的服务层次。不仅如此,对于人们

日常居住的环境也要进行更新,加强城市绿化建设,改善生态,进而为人民提供良好的生活品质。同时也要考虑到人民的精神建设,构建适合人民群众的娱乐设施以及活动场所,让人们的情感获得极大满足。比如,可以建设各种公园,让居民可以在闲暇时间在公园漫步,如此惬意的生活能够让市民对城市生活更加热爱,进而产生强烈的归属感,提高市民幸福指数。

2.2 城市建设思维的更新

在城市建设的过程当中,也要格外注重建设思维的更新,在以往城市建设的过程当中,在拆毁破旧的建筑时,往往会存在各样矛盾。然而,在新时代下要注重突出有温度的城市更新理念。相关人员要改变自己的城市更新思维,不仅要在城市表面进行规划创新,同时对于城市的内涵也要进行有效更新,将历史以及文化融入城市更新建设当中,进而有效改善城市的整体风貌。例如,建立标志性的建筑等,使其成为城市的名片,如此使城市的文化得以彰显出来,为城市赋予了内在的灵魂,有助于促进市民的精神文明建设。此外,在城市空间规划的过程当中,要注重有包容的更新,保留原有的社会形态,在原有基础上进行创新改变,之后对于有必要拆毁的建筑进行拆毁重建,如此能够使城市更新更具温度,满足市民的生活发展需求。

2.3 城市建设制度的更新

城市更新不仅仅需要解决空间规划的问题,在发展建设的过程中,涉及多方利益,因此对于城市建设制度模式也需要进行有效更新。在以往城市建设过程中,主要以政府作为主导,在新时期下,更加强调人民的核心地位,突出以人为本的城市更新理念。传统的城市更新在运行中存在一定弊端,容易引发社会矛盾,在新时代下更加尊重市场发展规律以及人民的主观意愿。在经过科学的民意调查之后,对城市的整体情况进行统筹规划,进而有效改善社会矛盾,使城市更新进度更加稳定的开展。

3 国土空间规划背景下城市更新路径

3.1 老旧住宅小区改造

老旧住宅小区与棚户区有较大差异,老旧住宅小区在建

设过程中，就是按照相关工作流程开展的，因此占用的土地通常是国有建设用地。小区居民是传统的非农业人口，小区建筑物质量相对较好，能够提供相应的公共服务设施条件。按照城市更新的要求，在现代社会发展背景之下，老旧小区数量增多会衍生出相应的社会问题，有关于建筑结构设计寿命，以及老旧小区房龄等方面的工作要求，单纯地进行建筑结构修缮，难以将其本质的问题处理。现如今我国在老旧小区更新改造阶段，按照更新改造的要求，首先可以稳定建筑物的形态，对各类老旧住宅型内部功能以及面积进行置换，按照宜居的要求，应用现代化的改进策略。对现有的居住面积以及人口进行统计，控制人口密度，保障居民生活质量。按照当地正常要求，在新兴住宅定位以及住宅供应体系建设的过程中，应用可持续发展的策略。相对于老旧小区的重建改造，采用原小区就地安置的策略，在社区文化、社区传统应用的过程中，保持优化管理的策略。在小区更新改造的过程中，原本的物质面貌有效调整，居民仍然能分析其文化特点以及社会联系，体会原社区的熟悉感。为达到理想的建造目标，该地段的老小区人口容量要及时控制，特定政策的项目除外，将改造更新的模式调整，在大城市住宅房价市场化分异的情形之下，从投资平衡的角度出发，能保障可行性、有效性。在建设的过程中，可以适当地吸引社会资本，鼓励各种建设发展目标可持续性的推进。将改造模式优化调整，围绕市场化开发的房产建设需要，要保障建设模式的人文性、针对性。

3.2 工业厂房场地合理规划应用

城市更新过程中，有存量的工业厂房场属于先导条件，存量工业厂房建设阶段，要遵循基本建设程序规范要求，将建筑结构的稳固性提升，保障建筑整体质量。在空间以及交通流线组织与规划应用阶段，空间充足会涉及大跨度的管理范围，后续要灵活应用厂房场地，能按照计划目标进行。这一类建筑以及地产的产权相对较为单一，其建筑质量较好，周边会有更敞开的区域，想要完成改造利用有更好的条件。存量厂房改造应用的综合成本相对较低，在现代社会背景之下，多数厂房以及土地不会有太大的经济压力，在更新利用的过程中，产权单位的意愿是需要重点考虑的因素，需要围绕改造活动的起点以及基础要求。应用经营性的用地，公开相关的政策条件，部分产权单位也不再具备通过现状全部推倒拆除的条件，但是土地再开发利用，能够将土地公开出让的愿望归入其中。选择保留厂房场地的基本形态，作为存量的资产继续经营管理活动，能够将可行性的策略应用。产权单位有改造意愿之后，城市更新过程中，对这部分国土资源进行规划管理，对于产权单位来讲也是一种新的挑战，需要产权单位做好转型发展策略的应用，或引入专门的咨询机构，完成嫁接合作管理的目标，相对而言适用于新用途、新

业态的产业发展需要。

3.3 棚户区改造工作

棚户区作为“城中村文化”的基本构成，在城市更新发展过程中有关键影响。在工作实践阶段，分析城中村的特点，构建良好的空间条件，保障人们的生活质量是必要工作。从城市运营维护发展实际来看，将此类空间投资管理的权利进行分析，追溯其发展根源，这一类聚落空间形成的特点不同，因此在不同政策影响之下，经过长期的演化积累所形成的建筑物。按照城市更新发展策略要求，补充并完善基础设施建设的要求，尤其是在城中村应用阶段，不能简单地因为用地的属性，分析土地自降发展或建设标准，完成优化管理。在城市更新的过程中，规划应用土地资源，必然会考虑社区建设的要求。为保障附近城中村、棚户区的居民，能尽快回归住所，获得良好的服务生活条件，要限制瓦片经济，将城中村的土地有效应用，完成相应的收入累积与实践探索，共同铸就美好家园，城中村居民在城市更新过程中，也能保持较为积极的态度。

3.4 构建智慧城市

科技的发展使城市更新手段更加多样化，在城市更新建设的过程当中，要注重突出智慧化更新，将先进的信息技术应用到城市更新建设当中，构建智慧管理平台。例如，将大数据技术应用到城市更新规划当中，使城市实现资源数据化管理，把城市内部的空间分布、资源分布，通过互联网进行有效连接，使城市各个要素都能够通过网络平台进行有效管理，根据数据信息制定未来发展计划，提高城市服务质量。

结束语

总而言之，在国土空间规划视角下，对城市进行更新建设，其目的是为了有效提高城市的生态文明，使人民的生活质量得到进一步提升，促进城市得以高效发展。因此在更新建设的过程当中，要注重改变传统的更新思维，实现有温度的城市更新，突出以人为本的更新理念，在实际建设中要有秩序的开展工作，并强化科学技术的应用，进而有效推动城市更新进度。

参考文献

- [1] 国土空间规划语境下的城市更新规划之“变”[J]. 陈珊珊. 规划师. 2020(14)
- [2] 赵燕菁, 宋涛. 城市更新的财务平衡分析——模式与实践[J/OL]. 城市规划: 1-9[2021-07-02].
- [3] 黄卫东. 城市治理演进与城市更新响应——深圳的先行试验[J/OL]. 城市规划: 1-11[2021-07-02].
- [4] 戴小平, 许良华, 汤子雄, 陈义勇. 政府统筹、连片开发——深圳市片区统筹城市更新规划探索与思路创新[J/OL]. 城市规划: 1-8[2021-07-02].