

中国城市科学研究系列报告

中国城市更新 发展报告

2016-2017

中国城市科学研究会 主编

中国建筑工业出版社

中国城市科学研究系列报告

中国城市更新发展报告 2016—2017

中国城市科学研究会 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市更新发展报告 2016—2017/中国城市科学
研究会主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2017. 7
(中国城市科学研究系列报告)
ISBN 978-7-112-20913-2

I. ①中… II. ①中… III. ①城市-发展-研究报告-
中国-2016 IV. ①F299. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 135541 号

本书是中国城市科学研究会城市更新专业委员会充分结合国家战略, 系统总结城市更新的模式、方法、技术和机制, 完善中国特色的城市更新理论体系, 探索因地制宜的城市更新的有益尝试。紧扣中央城市工作会议精神, 对国内城市更新建设阶段性成果进行探索性的总结, 全书共分为动态篇、区域篇、案例篇和附录 4 个篇章。适用于城市规划、城市设计、建筑设计等相关专业的从业人员、政府工作人员等阅读使用。

* * *

责任编辑: 唐 旭 张 华
责任校对: 焦 乐 刘梦然

中国城市科学研究系列报告 中国城市更新发展报告 2016—2017

中国城市科学研究会 主编

*
中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路 9 号)
各地新华书店、建筑书店经销
唐山龙达图文制作有限公司制版
北京建筑工业印刷厂印刷

*
开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16 $\frac{1}{2}$ 字数: 330 千字
2017 年 7 月第一版 2017 年 7 月第一次印刷
定价: 39.00 元
ISBN 978-7-112-20913-2

(30565)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

中国城市更新发展报告组织框架

主 编 单 位：中国城市科学研究会

中国城市科学研究会城市更新专业委员会

广东工业大学建筑与城市规划学院

支 持 单 位：广州市政府—广东工业大学城市研究中心

广州普邦园林股份有限公司

学 术 顾 问：何镜堂 孟建民

编委会主任：仇保兴

副 主 任：（以姓氏笔画为序）

王亚男 卢永毅 叶劲枫 朱雪梅 刘发良 江海燕

李永洁 杨 锐 杨培峰 肖毅强 吴 越 冷 红

张 沛 陈前虎 程世丹 温春阳 甄 峰 蔡云楠

编委会委员：（以姓氏笔画为序）

王朝晖 邓堪强 石 勇 田 莉 刘长岐 许险峰

孙江宁 李枝坚 陈 勇 林健生 周筱芳 曹春华

谭少华

主 编：朱雪梅

执 行 主 编：蔡云楠 江海燕

撰 稿 人：（以姓氏笔画为序）

王朝晖 邓堪强 叶劲枫 刘 垚 江海燕 杨培峰

肖 刚 吴松涛 冷 红 张 沛 陈 吟 陈 勇

陈前虎 陈磊峰 周筱芳 钟钰婷 骆建云 曹春华

程世丹 廖开怀

编 辑：吉 慧 魏海涛 刘发良 周 洲 邱志强

序

我国仅用了 30 多年的时间就走过了其他国家 100 年的城市发展道路。快速城市化在促进城市发展的同时也带来了一些亟待解决的问题，传统的土地利用方式和经济增长方式已难以为继，城市更新逐渐成为解决一系列城市问题的重要抓手之一。其核心就是对存量土地的资源整合和挖掘，转变现有的粗放发展方式为集约发展方式，为城市经济发展寻求新的空间。

在此背景下，中国城市科学研究会于 2016 年 8 月批准广东工业大学联合机关政府管理部门、高等院校、科研机构、规划院所和企事业单位，成立“中国城市科学研究会城市更新专业委员会”（以下简称城市更新委），在“开放包容、求是创新、产研结合、服务社会”原则的指导下，探索城市更新理论、创新城市更新设计方法和技术、推进城市更新制度建设、提供城市更新决策咨询服务、组织学术交流和科研评审以及宣传普及城市更新知识。

以广东工业大学为依托，城市更新委在成立不到一年的时间里开展了一系列极富成效的工作。主要包括：及时推出“城市更新委”微信公众号，充分利用互联网时代新媒体宣传迅捷的优势，每月推出国内外城市更新理论和实践案例，反映城市更新研究前沿和实践动态；策划组织并举办城市更新年度论坛、主办和协办各类城市更新主题相关学术会议，为全国城市更新研究和实践者搭建交流平台，促进城市更新发展；另外，在城市更新实践的实施效果评估、城市更新地方政府咨询、企业合作、发展会员等方面积极开展推进工作，取得了较好成绩。

《城市更新发展报告 2016—2017》作为城市更新委主编系列丛书的开篇之作，从国内外理论动态、全国各区域城市更新年度发展概况、城市更新典型案例等方面，对规划设计、建设方法、制度政策等方面进行梳理和总结，为全国相关工作者提供了既具有广度又具有深度的城市更新重要参考。

城市更新是一个漫长的过程，涉及城市社会、经济与物质环境等诸多方面，是一项十分复杂的社会系统工程，希望城市更新委的工作做好“三个结合”。

第一，要与国内外的实践相结合。广东市场化最早、文化多样，在高度城镇化、工业文明向生态文明转化、前工业化向后工业化转变的背景下进行城市更新，这意味着广东将继续发挥先行先试的作用。城市更新委应立足广东，吸纳经

验来指导全国的工作。如日本的“再造城市社区”、美国在 20 世纪末就开始的“城市美化运动”、欧盟复兴“锈带”老工业基地等，这都是很好的样板。

第二，要与学科建设相结合。中国土地上进行着世界上最快速、最大规模的城市化，但是我们的城市还不够绿色、宜居，还不够可持续，需要补课，学科建设也要基于此。

第三，要与培养人才相结合。我们培养自己的学生要有明确的价值观，要胸怀世界，要坚韧不拔；同时我们也要为全社会输出城市更新的技术理念，为全世界城市更新、全人类可持续绿色发展做出中国的贡献，这样才无愧于这个伟大的时代。

期望城市更新委在编撰《城市更新发展报告 2016—2017》的经验基础上，再接再厉，把握趋势，逐步深化，通过编写出版城市更新发展年度报告形成系列丛书，及时总结和反映城市更新动态和前沿，成为国家城市更新领域重要参考和决策文献。希望城市更新委各主任委员、委员单位以及社会各界，继续大力支持城市更新委工作，共同为城市更新事业做出贡献！

仇保兴

国务院参事

中国城市科学研究会理事长

国家住房和城乡建设部原副部长

前 言

经过几十年城镇化、工业化的高速发展，我国在城市建设取得重大成就的同时，传统城镇化发展所带来的资源浪费、生态退化、环境污染、交通拥堵、土地紧缺、利用低效、文化趋同、特色消失等一系列亟待解决的突出矛盾和问题已成为当前城市发展转型、实现深度城镇化和新型城镇化发展需要解决的重大课题。

当前，在城市发展从增量模式逐渐转为存量模式的背景下，以对存量土地的再利用，提升城市经济、物质、社会和环境效应等的城市更新逐渐成为新型城镇化建设的重要推动力，城市更新在很大程度上影响着新型城镇化推进的效果，总结、探索和创新城市更新的相关理论、技术、方法和机制已迫在眉睫。

中国城市科学研究会城市更新专业委员会作为应时而生的“新生命”，致力于发展和创新城市更新理论、方法、技术、制度，并及时反馈重大问题、宣传普及城市更新知识、组织学术交流，促进我国城市建设的可持续发展。

《中国城市更新发展报告》年度系列丛书就是城市更新专业委员会充分结合国家战略，系统总结城市更新的模式、方法、技术和机制，完善中国特色的城市更新理论体系，探索因地制宜的城市更新的有益尝试。

我们秉承“产研结合、求是创新、民主开放、服务社会”的原则，落实中央城市工作会议有关精神，重点围绕城市更新主题，突出创新、协调、绿色、开放、共享的发展新理念，通过对我国城乡更新理论、方法、技术的研究、探索、尝试和实践，形成可供各地参考、借鉴、推广的有益机制，为国家开展城市更新工作提供强有力的技术和决策支持，促进土地存量开发与更新，推动新型城镇化深度发展，逐渐成为系统研究、探讨城市更新的综合性年度报告。

2016年是我国“十三五”规划的开局之年，在以习近平同志为核心的党中央的领导下，全面贯彻党的“十八大”和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，牢固树立和贯彻落实新发展理念，适应把握引领经济发展新常态，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，坚定推进各领域改革，深化创新驱动，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定，实现了“十三五”良好开局。

《中国城市更新发展报告 2016—2017》是本系列年度报告的第一本，力图紧扣中央城市工作会议精神，对国内城市更新建设阶段性成果进行探索性的总结，全书共分为动态篇、区域篇、案例篇和附录 4 个篇章，并由仇保兴先生作序。

《动态篇》着眼于梳理和总结国内外现阶段城市更新研究的重点、热点和趋势，对其研究内容、方法、前沿和发展进行了系统性的论述，并对 2016 年度中国城市更新的十大事件进行了回顾。

《区域篇》系统总结了国内不同区域的城市更新建设发展和相关研究成果，分别对东北地区（以沈阳、长春、哈尔滨为例），华东地区（以杭州为例），中南地区（以武汉为例），华南地区（以广州、深圳为例），闽南地区（以厦门为例），西南地区，西北地区（以西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐为例）的城市更新发展状况进行了详细的叙述。

《案例篇》选取了 2016 年国内不同地区具有一定代表性的城市更新案例进行了论述。哈尔滨市充分利用近代工业文化遗产——中东铁路哈尔滨松花江大桥，以中东铁路与城市发展为主题，采用“延续历史、回归自然”的设计手法，建设“中东铁路公园”。厦门在“共同缔造”理念下开展城市村庄更新活动，以曾厝垵作为城中村更新试点，没有传统旧村改造的大拆大建，无需政府的巨额投资，而是立足群众的发展意愿，因地制宜、顺势引导、巧借外力，充分激发本地村民、经营商家的积极性，形成政府引导、居民参与、自下而上的社区建设提升新模式，在有机更新、协商共治、文化传承、产业转型、以奖代补等方面探索了城中村改造的新模式。绍兴通过修复古道来推动美丽乡村旅游和山村人居环境改善，实现山村的传续更新，营造“名城一名水一名山”。淮安市充分利用产业景观更新升级契机，采用 PPP 方式建设城市生态公园。广州在通过微改造的形式开展历史文化街区保护与活化的同时，如火如荼地开展城中村改造。深圳罗湖综合考虑城市发展的新形势，在尊重湖贝村历史和岭南建筑文化基础上，为广大市民提供了一个集宗族文化和岭南民俗文化功能于一体的超大型都市综合体。珠海市通过搬迁工业项目，积极发展现代服务业、市政及公用事业，通过建设都市综合体完善城市功能，改善商业格局，提升人居环境，塑造城市新形象；同时采用“市政管道深埋+滩面吹填补沙”的分层方式改造原有滨海防波堤，进行情侣路沙滩修复，再现了“海鸟回归、踏海逐浪”的景象，为市民提供广阔的滨海休憩空间。重庆市通过确定一套政策法规体系、一套规划编制体系和一套行政管理体系的“三个一”城市更新工作体系，推动白象街及其他历史文化片区的更新改造，把营造城市生活、切实改善与激发地块活力摆在首位，将“尊重城市的过去，理解城市的今天，从城市的多元象限出发寻找城市未来”作为更新改造的总体思路，在保护与开发模式上探索政府公共干预和市场行为的结合，建立了一套完整的开发建设管理体系和城市运营管理体系。昆明结合现代化城市建设理念，考虑

商业布局、人口密度、消费能力等综合因素，配合城中村改造，建成集高档商业、商务服务、购物休闲、娱乐餐饮、酒店公寓、高档住宅于一体的现代城市商业综合体。

《附录》收集整理了有关城市更新的各类重要信息和相关法律法规，收辑于全书末尾，方便读者查阅。

《中国城市更新发展报告 2016—2017》是城市更新专委会联合相关领域专家学者编写的处女作，在理论的广泛性、案例的典型性和实践的指导性等方面仍在探索完善中，我们将继续发挥自身优势，不断提高报告的编写质量和影响力，为进一步加强城市更新工作，推动我国城市可持续发展做出积极贡献。

我们希望，在国家发展战略背景下，以“创新、绿色、协调、开放、共享”为引领，主动适应我国城市转型发展的需求，大力推进城市更新的理论与实践发展，努力为推动我国城乡可持续发展战略和国家新型城镇化发展做出更大的贡献！

朱雪梅

中国城市科学研究会城市更新专业委员会 主任委员

2017年5月

目 录

序

前言

动态篇	1
国内城市更新研究最新进展	3
近十年来国外城市更新研究进展	20
2016 中国城市更新十大事件	35
区域篇	43
东北地区城市更新实践与经验总结：以沈阳、哈尔滨、长春为例	45
东部地区城市更新政策及实施进展：以杭州为例	60
中部地区城市更新实践：以武汉为例	67
广东省“珠三角”地区城市更新发展动态：以广州、深圳为例	78
闽南地区城市更新理念及实施进展——以厦门为例	93
西南地区城市更新发展动态研究	107
西北地区城市更新实践——以西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐为例	122
案例篇	137
轨·迹——哈尔滨中东铁路公园的规划与实施	139
“共同缔造”理念下的厦门曾厝垵文创村改造	145
绍兴会稽山村传统更新实践	152
公私合营的农业景观更新模式：以淮安市白马湖森林公园为例	161
基于微改造机制下的历史文化街区保护与活化的思考：以广州恩宁路永庆坊为契机	171
广州市黄埔区沙步社区城中村改造方案	178
承湖贝历史记忆，“老”罗湖焕发“新”生机	188
提升品质、彰显活力：珠海市富华里更新项目	199
珠海市香炉湾沙滩修复工程建设项目	209
复兴白象街：重庆城市更新进程研判	221
城中村大型城市综合体改造：昆明南亚风情第壹城	231

附录 241

编后语 249

动 态 篇

国内城市更新研究最新进展

我国过去 30 多年快速的城市化，产生了许多亟待解决的问题，特别是土地粗放低效开发尤为突出。面对城市增量增长向存量增长转型的背景，城市更新现已成为城市发展最热门、最迫切的议题之一。城市更新研究成果是国内外城市更新理论和实践的及时反映。通过检索、分析、归纳我国近期城市更新研究的优秀学术成果，有利于总体把握国内外城市更新发展脉络、存在问题、面临挑战、理论前沿和趋势，并用于指导城市更新实践，同时成为国家政策和战略出台的重要支撑。

1 近三年城市更新研究的总体概况

1.1 数据来源和分析方法

本文检索的中文文献主要来自于中国知网 CNKI、中国期刊全文数据库中的核心期刊和中国硕博学位论文全文数据库。以“城市更新”、“更新”为关键词，共检索到 2015~2017 年间相关国内论文 109 篇，其中核心期刊 75 篇，硕博学位论文 34 篇。通过知网高级检索对 109 篇中文文献的题目、摘要、关键词、来源和引文进行分析，总结近三年国内城市更新研究的动态。进一步通过文献摘要选取重点文献进行深入阅读和分析，归纳总结我国城市更新理论和实践研究进展和趋势。

1.2 城市更新研究的文献刊文量及主要期刊

从知网数据库核心期刊刊发的论文数量分布看，城市更新研究主要分布在城市规划学科，其次是建筑学和人文地理等学科（图 1）。其中，刊文量最多的期刊是《城市发展研究》和《规划师》，分别是 16 篇和 13 篇；此外，《城市规划》、《城市规划学刊》、《国际城市规划》、《建筑学报》等均是城市更新研究的主要刊文期刊。

从文献的来源省份看（图 2），刊文数量前三名分别是广东、上海和北京一线城市和省份，其次是重庆、湖北等中西部直辖市和省份。其中，广东省、上海市和北京市的刊文占比分别达到 19.3%、17.4% 和 12.8%。在我国新型城镇化

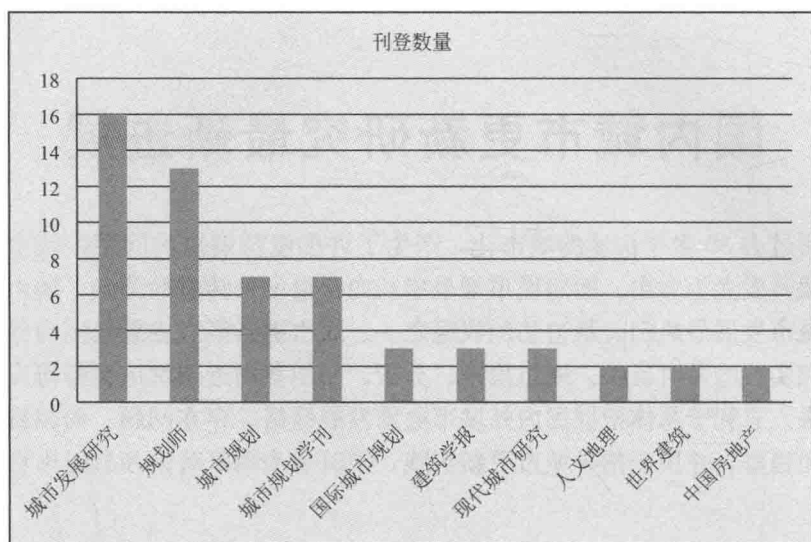


图1 2015~2017年城市更新刊文核心期刊数量分布（前十名）

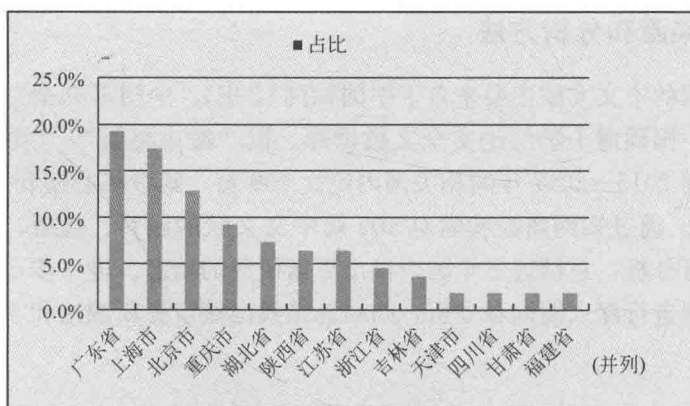


图2 2015~2017年城市更新论文的主要来源省份（前十名）

发展的背景下，城市更新活动主要集中在东部沿海和一线城市，相比而言，中西部地区和二、三线城市刊文较少，比如山东省、河南省等，占比只有0.9%。

1.3 城市更新研究的主题方向及关键词

对2015~2017年城市更新研究进行文献共引聚类分析，对每个聚类提取贡献度较高的主题词，从而获得城市更新研究的主要研究内容。近三年来主要的研究主题词基本上可以分为四类：更新对象、更新管理与治理、更新模式和方法、

更新社区转型（图 3）。其中，更新对象和更新管理治理研究较多，占比分别达到 33%和 32%；更新社区转型研究较少，占比 14%。

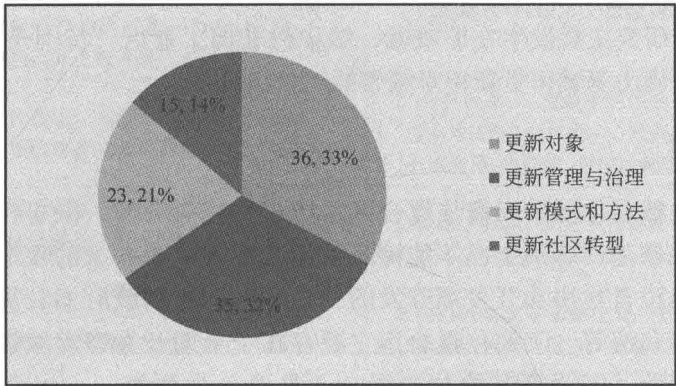


图 3 2015~2017 年城市更新研究主题类型分布

通过对三年来国内核心期刊和硕博士论文关键词的梳理，去除干扰性较大的城市更新一词，统计关键词类别如表 1 所示。通过分析图 4，更新模式和方法这一类别的关键词占比最大为 35.8%，更新对象类别的关键词次之为 29.5%，更新社区转型类别的关键词最少，只有 6.6%。

2015~2017 年国内核心期刊和硕博士论文的关键词分类 表 1

	更新模式和方法	更新对象	更新管理和治理	更新社区转型
分类主题	有机更新	大城市	政策对策	社区更新(网络、型塑、营造与重建)
	城市设计	旧城镇(历史街区)	公共利益(公众参与)	社区协调(公平、正义、排斥)
	保护改造	旧村	空间生产	人口转型(人口、绅士化)
	功能复合与置换	旧工业	制度设计	—
	存量规划	—	土地政策	—
	创新创意	—	—	—

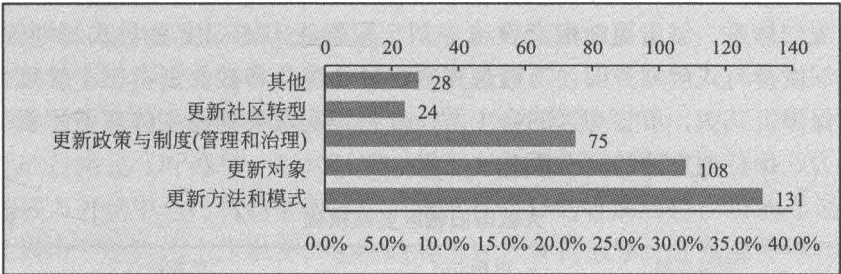


图 4 2015~2017 年国内核心期刊和硕博士论文的关键词分布

2 城市更新对象

城市更新研究主要发生在旧城区、城中村和旧工业区，特别是北京、上海、广州、深圳、佛山等城市更新相对频繁的大中型城市。

2.1 旧城区

旧城区包括居住区、旧商住混合区、历史文化街区等。旧居住区主要是指城市发展早期修建，客观上已不能满足使用者实际生活需求的住宅，可分为早期的各机关单位自建房和开发商开发的住宅小区，包括政府福利房、单位职工安居楼、少量私房等。工商住混合区主要存在于早期开发建设城镇中心区，大多是居住、商业、工业等多种功能混杂。主要分为两类：一为商业与居住混合；二为工业与居住混合。历史文化保护区指经国家有关部门、省、市、县人民政府批准并公布的文物古迹比较集中，能够较完整地反映某一历史时期的传统风貌和地方、民族特色，具有较高历史文化价值的街区、镇、村、建筑群等。旧城区更新主要从旧区改造、旅游休闲、创新创业、遗产保护、活化利用等方面开展研究。

当前在土地紧缺、“存量规划”的背景下，对历史街区复兴和旧城改造更显必须。政府在筹划历史街区的复兴之时，需要关注街区资本与权力的关系，以市场为主，再创造政策条件加以引导，在发展之余保持街区的原生性。政府、开发商和旧区居民三方合作伙伴关系（PPP）是未来旧改的重要模式，是“自上而下”与“自下而上”相结合、兼顾三方目标、关注公众参与的三方合作伙伴关系。其主要特点包括：政府主导下的三方合作伙伴关系；公众全程“自下而上”的参与方式；创建准公共性的旧区改造公司；建立公开竞投、滚动循环的旧区改造基金。PPP 模式并不是简单回复到“毛地出让”模式，是在对旧区改造理念深化认识的基础上，对政府、企业和居民合作新机制、新模式的探索（黄静，2015）。在旧区改造实现社会转型目标方面，陶希东（2015）提出制定和完善城市更新规划体系、城市更新配套设施规划、探索并实施深度参与式规划等策略。特别是深度参与式规划方面，通过规划师、社会民众和社会资本三个维度的深度参与来保障。其中，历史街区的自主柔性复兴是实现各利益主体权益平衡、激发社区活力、保持地方感的有益模式（王敏，2015）。

大城市旧城区更新模式

表 2

城市	更新思路	更新方式	更新特色
北京	行政命令与市场相结合	自上而下	特色为重点村整治，其政策目标向村民就业、社会保障和村集体产业发展倾斜