

以产业发展为主导的城市更新模式探索和实践

吴帆

中国建筑科学研究院有限公司 中建研科技股份有限公司 100013

DOI: 10.12238/ems.v6i12.10834

[摘要] 随着城市化进程的加速,城市更新成为城市可持续发展的关键环节。本文探讨以产业发展为主导的城市更新模式,构建了涵盖城市规划、经济发展、社会文化和环境生态多维度的理论框架,分析当前城市更新模式存在的不足,阐述产业发展在城市更新中的核心地位及推动作用,包括吸引人才、优化空间结构等。进而提出了包括政策引导、市场机制、社会参与、环境保护和文化保护等多方面的改进策略,旨在为城市更新实践提供全面、系统的理论与实践指导,实现城市的经济繁荣、社会和谐与环境友好。

[关键词] 产业发展;城市更新;协同合作;可持续发展

Exploration and Practice of Urban Renewal Model Led by Industrial Development

Wu Fan

China Academy of Building Research Co. Ltd. China Construction Research Technology Co. Ltd. 100013

[Abstract] With the acceleration of urbanization, urban renewal has become a key link in the sustainable development of cities. This article explores the urban renewal model led by industrial development, constructs a theoretical framework covering multiple dimensions of urban planning, economic development, social culture, and environmental ecology, analyzes the shortcomings of the current urban renewal model, and elaborates on the core position and driving role of industrial development in urban renewal, including attracting talents, optimizing spatial structure, etc. Furthermore, improvement strategies including policy guidance, market mechanisms, social participation, environmental protection, and cultural preservation were proposed, aiming to provide comprehensive and systematic theoretical and practical guidance for urban renewal practices, and achieve economic prosperity, social harmony, and environmental friendliness in cities.

[Keywords] industrial development; Urban renewal; Collaborative cooperation; sustainable development

一、城市更新模式的理论框架

(一) 城市更新的定义与目标

城市更新是指对城市中的特定区域,如老旧城区、废弃工业区等,进行综合性的改造、重建或再开发活动。其目标不仅仅是改善城市的物质环境,更在于提升城市的整体功能、经济活力、社会福祉和环境质量^[1]。

(二) 多维度理论框架:城市规划、经济发展、社会文化、环境生态

1. 城市规划维度

城市更新需要在城市规划的指导下进行,以确保更新项目与城市的整体布局、功能分区相协调。规划应综合考虑交通、基础设施、公共服务设施等要素的布局与优化。例如,在更新区域内合理规划道路网络,增加公共交通站点,改善交通拥堵状况;配套建设学校、医院、社区服务中心等公共服务设施,提高居民的生活便利性。

2. 经济发展维度

经济发展是城市更新的重要驱动力。通过引入新的产业项目,促进产业升级和转型,提高区域的经济产出和就业水平。例如,将传统的制造业区域改造为高新技术产业园区或现代服务业集聚区,吸引创新型企业 and 高端人才入驻,带动周边地区的经济发展,形成新的经济增长点^[2]。

3. 社会文化维度

城市更新应注重保护和传承城市的社会文化遗产,尊重当地居民的生活方式和关系。在更新过程中,保留具有历史文化价值的建筑、街区和民俗文化,通过文化创意产业等形式,赋予其新的活力和功能。例如,将古老的历史街区改造为文化旅游街区,既保护传统文化,又创造了新的就业机会和经济收入。

4. 环境生态维度

环境生态的改善是城市更新的重要内容,采用绿色建筑技术、生态修复措施等,减少城市更新过程中的环境污染,增加城市的绿地面积和生态空间。在城市更新项目中建设屋

顶花园、生态湿地等,改善城市的微气候,提高城市的生态承载能力。

(三) 政府、市场和社区的协同合作

1. 政府的主导作用

政府在城市更新中扮演着规划者、监管者和政策制定者的角色,政府应制定科学合理的城市更新规划和政策法规,引导城市更新的方向和进程。划定城市更新的重点区域,制定土地利用政策、产业发展政策等,为城市更新提供政策支持和制度保障^[3]。

2. 市场的主体作用

市场在城市更新中发挥着资源配置的主体作用。企业作为市场主体,开展投资、开发、运营等活动,为城市更新提供资金、技术和管理经验。房地产开发企业参与老旧小区的改造和商业综合体的建设;产业投资企业投资新兴产业园区的开发,推动产业升级。市场机制促进城市更新项目的高效运作,提高资源利用效率,实现经济效益的最大化。

3. 社区的参与作用

社区居民是城市更新的直接利益相关者,社区应积极参与城市更新项目的规划、决策和实施过程,表达自身的需求和意愿。采取社区居民听证会、问卷调查等方式,收集居民对城市更新项目的意见和建议,使更新项目更符合居民的生活需求^[4]。

二、当前城市更新模式的不足

(一) 忽视历史文脉保护

在一些城市更新项目中,过于追求经济效益和现代化建设,忽视对历史文脉的保护。许多具有历史文化价值的古建筑、古街区被拆除,代之以千篇一律的现代建筑,导致城市的历史记忆和文化特色逐渐消失。一些城市的老城墙、古庙宇等在城市更新过程中遭到破坏,使得城市失去了独特的文化魅力,无法传承和弘扬本土文化^[5]。

(二) 过度商业化与居住成本上升

部分城市更新项目过度依赖商业开发,将大量的土地用于建设商业综合体、高档写字楼和豪华住宅等。过度商业化的倾向,导致城市更新区域的居住成本大幅上升,原住民被迫外迁,引发社会阶层的分化和社区结构的破坏。

(三) 居民参与度低

当前城市更新过程中,居民的参与度普遍较低。许多城市更新项目由政府和企业主导,居民在项目的规划、决策和实施过程中缺乏有效的参与渠道和话语权,导致一些城市更新项目与居民的实际需求脱节,引发居民的不满和抵制。

(四) 环境问题未解决

部分城市更新项目未能有效解决环境问题,甚至带来新的环境隐患。在一些城市更新过程中,由于缺乏环保意识和有效的环保措施,导致施工过程中的扬尘、噪声污染严重,建筑垃圾随意堆放。一些新建项目的能源消耗过高,缺乏绿色建筑理念的应用,不利于城市的可持续发展。

三、产业发展对于城市更新的推动作用

(一) 产业发展主导的城市更新模式理论框架

1. 产业升级和结构优化为核心

产业发展主导的城市更新模式以产业升级和结构优化为核心目标,对传统产业的改造升级或引入新兴产业,提高城市产业的竞争力和附加值。例将传统的劳动密集型产业向技术密集型或知识密集型产业转型,推动产业结构从低端向高端演进。在该过程中,注重产业之间的协同发展,构建完整的产业链条,形成产业集群效应,提高城市经济的整体效益。

2. 经济结构与社会结构的重塑

随着产业的发展和升级,城市的经济结构将发生深刻变化,从单一产业主导转变为多元产业协同发展。这种经济结构的变化将带动社会结构的重塑,吸引不同层次的人才流入,促进社会阶层的多元化。高新技术产业的发展将吸引大量的科技人才、管理人才和创新型企业家,他们的涌入将改变城市的人口结构和社会文化氛围,形成创新驱动的社会发展模式。

(二) 产业发展对于城市更新的推动作用

1. 高新技术产业吸引人才与服务业兴起

高新技术产业的发展具有强大的人才吸引力,通常需要高素质的科技人才、研发人才和创新人才,它们的入驻将带动大量人才流入城市更新区域。一些城市的高新技术产业园区吸引了国内外顶尖的科研人员 and 高校毕业生。随着人才的聚集,相关的服务业也将迅速兴起,如餐饮、住宿、娱乐、教育培训、金融服务等,为城市更新区域带来新的经济活力和就业机会,进一步推动城市更新的发展。

2. 产业升级促进城市空间结构优化

产业升级将促使城市空间结构发生优化调整。传统产业占据较大的土地面积,且布局较为分散。随着产业向高端化、智能化、集约化发展,企业对土地的利用效率将提高,一些老旧厂房、仓库等将被改造为新型的产业空间,如创意产业园、科技孵化器等等。同时,产业升级还将带动城市功能分区的优化,形成以产业园区为核心,配套商业、居住、休闲娱乐等功能的综合性城市区域,提高城市空间的利用效率和功能品质。

四、以产业发展为主导的城市更新模式的改进策略

(一) 政策引导与激励机制

1. 政策引导产业发展与城市更新结合

政府应制定相应的政策,引导产业发展与城市更新相结合,采取税收优惠、财政补贴等激励措施,鼓励企业参与城市更新项目,尤其是那些能带动产业升级和就业创造的项目。对于投资新兴产业园区建设的企业,给予土地出让金减免、企业所得税优惠等政策支持;对于在城市更新区域内开展技术研发和创新的企业,提供科研补贴和创新奖励。政府还可制定产业发展规划,明确城市更新区域的产业定位和发展方向,引导企业按照规划要求进行投资和开发。

2. 激励措施: 税收优惠、财政补贴

上海市通过出台一系列政策,如“城市更新专项资金”和“产业升级引导基金”,成功引导了多个老工业区向现代服务业和高科技产业转型,如杨浦区的老厂房改造成为创意

产业园区。在具体实施过程中,对于符合产业发展导向的企业,在一定期限内减免企业所得税、增值税等税收负担;同时,从专项资金和引导基金中拨款,用于支持企业的基础设施建设、设备购置、技术研发等方面的投入。这些激励措施不仅吸引了众多企业参与城市更新项目,而且促进产业的升级和创新发展,提升了城市更新区域的经济活力和竞争力。

(二) 市场机制与企业参与

1. 市场竞争优化资源配置

充分发挥市场机制在城市更新中的作用,促进市场竞争优化资源配置。在城市更新项目的开发、建设和运营过程中,引入多个市场主体参与竞争,提高项目的质量和效率。在土地出让环节,采用招标、拍卖、挂牌等公开竞争方式,选择最有实力和最具创新能力的企业进行开发。在项目建设过程中,鼓励企业采用先进的技术和管理经验,降低成本,提高效益。市场竞争还能够促使企业不断创新产品和服务,满足市场需求,推动城市更新项目的可持续发展。

2. 企业参与提供资金、技术和管理支持

企业作为市场主体,在城市更新中能够提供丰富的资金、技术和管理支持。房地产开发企业可投入大量资金进行老旧小区改造、商业综合体建设等项目;工业企业可利用自身的技术优势,对老旧厂房进行改造升级,转型发展新兴产业;专业的管理咨询企业为城市更新项目提供规划、运营、营销等方面的管理服务。一些大型企业集团在城市更新项目中,整合内部资源,成立专门的城市更新事业部,从项目策划、资金筹集到建设运营,进行全方位的管理和运作,为城市更新项目的成功实施提供了有力保障。

(三) 社会参与与社区治理

1. 居民需求和意愿的考虑

在城市更新过程中,充分考虑居民的需求和意愿。采取社区调研、居民座谈会、问卷调查等方式,广泛收集居民对城市更新项目的意见和建议。在老旧小区改造项目中,了解居民对住房改造、公共设施建设、社区环境整治等方面的期望和要求,将居民的合理诉求纳入项目规划和设计中。在项目实施过程中,及时向居民反馈项目进展情况,接受居民的监督,确保项目符合居民的利益。

2. 社区治理提升居民参与度

加强社区治理,提升居民参与城市更新的积极性和主动性。建立社区自治组织,如社区居民委员会、业主委员会等,让居民参与社区事务的管理和决策。在社区环境整治项目中,由社区自治组织组织居民参与垃圾分类、绿化养护、公共设施维护等活动,增强居民的社区归属感和责任感。同时,通过开展社区文化活动、志愿者服务等,营造良好的社区氛围,促进居民之间的交流与合作,形成共建共享的社区治理模式。

(四) 环境保护与生态修复

1. 环境保护和生态修复的重要性

在城市更新过程中,环境保护和生态修复具有重要意义。良好的环境质量是城市可持续发展的基础,也是居民生活质量的重要保障。在城市更新项目中,应注重减少施工过程中

的环境污染,采用环保材料和节能技术,降低项目运营过程中的能源消耗和污染物排放。同时,对于城市更新区域内的废弃地、污染地等进行生态修复,增加城市的绿地面积和生态空间,改善城市的生态环境。

2. 绿色建筑与生态公园项目

推广绿色建筑理念,在城市更新项目中建设绿色建筑。绿色建筑采用节能、节水、节材等技术,提高建筑的能源利用效率和环境友好性。在新建的商业建筑和住宅建筑中,安装太阳能光伏板、雨水收集系统、高效保温材料等,减少建筑对传统能源的依赖。此外,在城市更新区域内规划建设生态公园项目,将废弃的工业用地、垃圾填埋场等改造为生态公园,为居民提供休闲娱乐的绿色空间。

(五) 文化保护与传承

1. 历史文化保护和传承的必要性

历史文化是城市的灵魂和记忆,在城市更新过程中必须加以保护和传承。具有历史文化价值的建筑、街区、民俗文化等是城市独特的文化资源,承载着城市的历史变迁和文化传承。保护这些文化遗产,能增强城市的文化底蕴和吸引力,促进城市文化旅游产业的发展。

2. 保护历史建筑与传承非物质文化遗产

在城市更新过程中,要注重保护历史建筑的原貌和特色。对于具有历史价值的古建筑、古民居等,采用修旧如旧的原则进行修缮和保护,使其继续发挥历史文化展示和传承的功能。同时,加强对非物质文化遗产的传承和弘扬。建立非物质文化遗产展示馆、开展民俗文化活动、培养非物质文化遗产传承人等方式,将传统的手工艺、民俗技艺、民间艺术等非物质文化遗产传承下去,让更多的人了解和感受城市的传统文化魅力。

综上所述,以产业发展为主导的城市更新模式是实现城市可持续发展的重要途径,构建科学合理的理论框架,弥补当前城市更新模式的不足,充分发挥产业发展的推动作用,并采取有效的改进策略,能够实现城市的经济繁荣、社会和谐、文化传承和环境友好,打造具有特色和竞争力的现代化城市。在未来的城市更新实践中,需要政府、市场、社区等各方力量的协同合作,不断探索和创新,推动城市更新事业的不断发展。

[参考文献]

- [1] 吴曼. 存量时代城市更新产业选择与重点发展方向[J]. 中国科技产业, 2024 (7): 58-61.
- [2] 马越. 城市更新背景下产业园发展模式解析[J]. 工程建设与设计, 2024 (2): 23-25.
- [3] 马骏, 沈坤荣. “十四五”时期我国城市更新研究——基于产业升级与城市可持续发展的视角[J]. 学习与探索, 2021 (7): 126-132.
- [4] 周晓改. 文化产业高质量发展促进城市更新的价值逻辑和实践路径[J]. 知识经济, 2024, 677 (13): 33-35.
- [5] 李晓鹏, 张国彪, 李伟溪, 等. 产业发展视角下的城市更新相关问题探讨[J]. 规划师, 2021, 37 (14): 34-40.