

# 基于可持续发展理念的城市更新与综合片区开发运营模式创新

杨超

(陕西建工浐河实业有限公司 陕西西安 710038)

**摘要:**随着社会经济的快速发展,城市化进程不断加快,城市更新和片区开发已成为城市发展的重要手段。然而,传统的城市更新和片区开发模式存在诸多问题,如资源浪费、环境污染、社会矛盾等。为了解决这些问题,基于可持续发展理念的城市更新与综合片区开发运营模式创新成为研究的热点。本文旨在探讨基于可持续发展理念的城市更新与综合片区开发运营模式创新的理论基础和实践情况,为城市规划和建设提供参考。

**关键词:**可持续发展;更新;片区开发;保障措施

## 一、可持续发展理念与城市更新和片区开发

可持续发展理念强调经济、社会和环境三个方面的协调统一,是指导城市更新和片区开发的重要思想。在城市更新和片区开发中,需要以可持续发展理念为指导,注重资源节约、环境保护、社会公正和经济效益的有机结合。具体来说,需要采取以下措施:

1.制定科学的城市更新和片区开发规划,注重远景规划和可持续发展目标的实现。

在城市更新和片区开发的规划过程中,应将可持续发展理念融入其中,以实现经济、社会 and 环境的协调统一为目标。在制定规划方案时,应充分考虑城市的远景规划和未来发展趋势,合理安排城市功能布局 and 资源配置。同时,要注重土地资源的有效利用 and 生态环境的保护,确保项目的可持续性<sup>[1]</sup>。

2.采取有效的资源利用 and 环境保护措施,促进循环经济和低碳生态城市建设。

城市更新 and 片区开发应采取有效的资源利用 and 环境保护措施,推动循环经济的发展。在项目实施过程中,应注重节能减排、资源回收 and 再利用、清洁能源等方面的技术的应用。同时,要加强对环境污染的治理 and 生态修复,促进城市的低碳生态建设。

3.建立公平、透明、规范的利益协调机制,维护社会稳定 and 公平正义。

城市更新 and 片区开发应建立公平、透明、规范的利益协调机制。政府应制定合理的政策和措施,平衡各方利益诉求,避免因利益冲突而引发的社会不稳定因素。

4.培育市场主体 and 中介组织,发挥市场机制作用,推动城市更新 and 片区开发的顺利进行。

城市更新 and 片区开发需要培育市场主体 and 中介组织,发挥市场机制作用。政府应加强政策扶持 and 市场监管,激发市场主体的活力 and 创造力。同时,要鼓励企业加强技术创新 and 管理升级,提高项目的质量和效益。

## 二、城市更新与综合片区开发现状和不足

城市更新 and 综合片区开发是当前中国城市发展的热点问题。在过去的几十年中,城市更新 and 片区开发逐渐成为城市规划和发展的主要手段。然而,在这一过程中,也存在一些问题和不足之处。

1、城市更新的现状是片区开发项目往往缺乏统一规划 and 管理。由于城市更新涉及多个利益相关方,包括政府、开发商、居民等,各方的利益诉求往往存在差异,导致更新改造计划难以协调 and 实施。

2、综合片区开发的现状是过于追求经济效益,忽略了城市规划和环境的重要性。一些开发商过于追求短期利益,忽视了对城市历史文化和自然生态环境的保护,导致城市更新 and 片区开发项目往往与城市整体发展不协调,甚至破坏了城市的历史文化风貌<sup>[2]</sup>。

3、城市更新 and 综合片区开发还存在着一些不足之处。首先,城市更新过程中往往存在着居民安置困难 and 矛盾突出的问题。其次,综合片区开发过程中缺乏对公共设施的充分考虑 and 管理,导致公共资源的不足 and 浪费。最后,城市更新 and 片区开发项目中往往缺乏对城市生态环境的保护 and 管理,导致一些城市的生态环境受到破坏。

## 三、基于可持续发展理念的城市更新与综合片区开发运营模式创新

(一)PPP模式是一种公私合作模式,通过政府与社会资本的合作,可以发挥各自的优势,实现资源的最优配置 and 效益最大化。在城市基础设施建设项目中,PPP模式可以适用于公益性较强、资金需求大的项目,如水务、能源、交通等。具体来说,PPP模式可以采取以下形式:

1.公私合作建设基础设施:政府与社会资本共同投资建设基础设施,如公路、桥梁、隧道等,并按照各自的投资比例分享收益。在这种模式下,社会资本可以获得稳定的投资回报,政府可以减轻财政压力,并提高基础设施建设的质量和效率。

2. 政府购买服务: 政府通过与社会资本合作, 将某些公共服务交由社会资本管理, 并支付相应的费用。例如, 政府可以与私营水务公司合作, 将供水和污水处理等服务交由私营公司管理, 政府只需要支付服务费用即可。

3. PPP项目资产证券化: 将PPP项目资产证券化, 吸引更多的社会资本参与城市基础设施建设的融资。通过发行证券, 可以为城市基础设施建设提供更多的资金来源, 并降低融资成本。

(二) REITs 模式则通过发行房地产投资信托基金(REITs), 将房地产投资转化为可流通的证券资产, 降低房地产开发商的融资成本, 并使普通投资者可以参与房地产投资。在城市基础设施建设项目中, REITs 模式可以适用于商业地产、酒店、公寓等经营性房地产项目。具体来说, REITs 模式可以采取以下形式:

1. 商业地产 REITs: 将商业地产投资转化为可流通的证券资产, 为商业地产开发商提供低成本的融资渠道。同时, 投资者可以通过投资 REITs 获得商业地产投资的机会, 分享商业地产市场的收益。

2. 酒店 REITs: 将酒店资产投资转化为可流通的证券资产, 为酒店开发商提供低成本的融资渠道。同时, 投资者可以通过投资 REITs 获得酒店资产投资的机会, 分享酒店市场的收益。

3. 公寓 REITs: 将公寓资产投资转化为可流通的证券资产, 为公寓开发商提供低成本的融资渠道。同时, 投资者可以通过投资 REITs 获得公寓资产投资的机会, 分享公寓市场的收益。

(三) “互联网+”模式则是通过互联网技术与传统产业深度融合, 创新产业结构和组织形式, 推动新业态、新模式的出现。在城市基础设施建设项目中, “互联网+”模式可以适用于城市物流、市政设施、公共服务设施等领域<sup>[1]</sup>。具体来说, “互联网+”模式可以采取以下形式:

1. 互联网+物流: 利用互联网技术优化城市物流运作和管理, 提高城市物流效率和便捷性。例如, 通过互联网技术实现城市物流信息的实时共享和优化调度, 提高城市物流运输的效率和质量。

2. 互联网+市政设施: 利用互联网技术实现市政设施的智能化管理和监测, 提高市政设施的运维效率和质量。例如, 通过互联网技术实现路灯、公共座椅等公共设施的智能化管理和维护。

3. 互联网+公共服务设施: 利用互联网技术提高公共服务设施的便利性和效率。例如, 通过互联网技术实现公共服务信息的实时发布和预约, 为市民提供更加便捷的公共服务体验。

#### 四、城市更新开发运营模式创新实例

在城市更新的实践中, 投资人+EPC (Engineering, Procurement, and Construction) 模式逐渐成为一种常见的开发运

营模式。这种模式将投资与工程设计、采购和施工等环节紧密结合, 能够提高效率、降低风险。以下以某片区城市更新项目的投资人+EPC 模式为例, 阐述其在实际操作中的运用与创新。

在某市的一片老旧工业区, 由于年代久远, 区内设施陈旧, 环境不佳。为了提升片区整体环境, 该市政府决定采用投资人+EPC 模式进行更新改造。在该项目中, 政府作为发起人, 通过公开招标方式选定投资人与 EPC 承包商。

投资人承担项目的资金投入, 根据与政府签订的投资协议, 他们需要在规定时间内完成投资并保证项目的经济效益。作为回报, 政府给予他们在一定时间内经营项目的权利, 以回收投资并获得利润。

EPC 承包商负责项目的规划、设计、采购和施工。他们需要保证项目按时完成, 并确保项目质量符合政府规定的标准。在项目完成后, EPC 承包商将项目移交给政府, 政府进行验收并支付项目费用。

投资人+EPC+运营模式的引入将投资、设计、采购和施工与运营管理结合起来, 形成了一个完整的开发运营链条。这种模式的创新之处在于:

1. 综合性和可持续性: 通过将投资、设计和施工等环节与运营管理相结合, 实现了项目的综合性和可持续性发展。这有助于确保项目在设计 and 施工阶段充分考虑运营管理的需求, 从而提高了项目的整体效益和长期可持续性。

2. 提高效率和质量: 通过提前考虑运营管理的要求, 可以更好地协调设计与施工之间的关系, 减少返工和浪费。同时, 运营管理的参与可以确保项目的质量和性能达到最优, 从而提高项目的整体效率和质量。

3. 优化资源利用: 通过综合性的开发和运营模式, 可以更好地整合和优化资源利用。例如, 可以利用设计和施工阶段的经验教训来优化运营管理方案, 提高能源利用效率和减少资源浪费。

4. 增强社会责任感: 通过综合性的开发和运营模式, 可以更好地关注社会问题和社区需求。例如, 可以在项目中引入社会资本和社区参与, 提高项目的社会责任感和可持续性。

#### 五: 结论

基于可持续发展理念的城市更新与综合片区开发运营模式创新是实现城市可持续发展的必然选择。通过采取科学规划、资源节约、环境保护、社会公正等多项措施, 推动城市更新和片区开发的顺利进行, 提高城市的整体品质和竞争力。

#### 参考文献:

[1]徐浩.关于保障性住房工程建设管理的研究[J].中国住宅设施,2023(08):28-30.

[2]张春阳,王子豪,王成芳等.健康社区理念下的广州高密度城市更新单元规划设计探索[J].规划师,2023,39(08):110-116.

[3]阳建强,唐斌.城市更新制度状况分析及其改进与优化[J].上海城市规划,2023(04):1-7.