

共享发展理念下旧城更新的路径探析

荣国平

江苏省规划设计集团有限公司 江苏南京 210000

摘要: 共享发展理念下的旧城更新是一项重要的城市发展举措,旨在提高城市的可持续性、改善居民生活质量、促进社会公平。本文探讨了旧城更新的路径和实践,突出强调了目标层级、空间层级和实施层级的关键要素。在目标层级方面,通过对接上位规划、关注公众诉求、顺应趋势变化和考虑成本核算,确保更新项目与城市发展方向、社会需求相统一。在空间层级方面,提出底线保障、潜力预控、有效管理,助力最大化城市资源的利用,提高城市的可持续性和社会公平。在实施层级方面,运用项目策划、时序引导和成本核算等方法,确保项目的成功实施。最后,通过政府、开发商、市民和其他利益相关者之间的协作,实现共享发展理念的目标和愿景,创造更加繁荣和可持续的城市未来。

关键词: 共享发展; 旧城更新; 路径探索

Analysis on the Path of Old City Renewal Under the Concept of Shared Development

Guoping Rong

Jiangsu Provincial Planning and Design Group Co., Ltd., Nanjing 210000, China.

Abstract: Under the concept of shared development, urban renewal of old cities is considered a crucial urban development initiative aimed at enhancing sustainability, improving residents' quality of life, and promoting social equity. This article delves into the pathways and practices of old city renewal, with a particular emphasis on key elements at the goal level, spatial level, and implementation level. At the goal level, it is essential to ensure that renewal projects align with the direction of urban development and meet societal needs by coordinating with higher-level planning, addressing public demands, adapting to trend changes, and considering cost accounting. On the spatial level, the article proposes safeguarding baseline conditions, controlling potential, and implementing effective management to maximize the utilization of urban resources, thereby enhancing urban sustainability and social equity. At the implementation level, methods such as project planning, chronological guidance, and cost accounting are employed to ensure the successful execution of projects. Finally, through collaboration among governments, developers, citizens, and other stakeholders, the objectives and vision of the shared development concept can be realized, creating a more prosperous and sustainable urban future.

Keywords: Shared Development; Old City Renewal; Path Exploration.

引言

在当今城市化迅速发展的背景下,旧城区的更新成为实现城市可持续发展和促进社会公平的关键举措之一。共享发展理念强调资源的公平分配和社会的包容共享,为旧城更新实践提供了重要的理念指导。本文将探析在共享发展理念下旧城更新的路径,着重关注目标层级、空间层级和实施层级的关键要素。通过深入研究此类要素,更好地理解如何在旧城更新中实现可持续性、社会公平和共享繁荣的目标。

1 共享发展理念下旧城更新的意义

共享发展理念下,旧城更新具有重要的意义。这一理念强调资源的公平分配和社会的包容性,旧城更新正是实现这一目标的重要途径之一。通过更新和改善老旧小区,改善基础设施、提高住房条件、创造就业机会、保护文化遗产,从而提高居民的生活质量和城市的可持续性,促进社会公平与多样性,使更多人能够分享城市发展的成果。

2 共享发展理念下旧城更新的困境及动因

2.1 政府

政府在旧城更新中面临一些困境,需要克服资源有限的挑战。旧城区的更新通常需要大量的财政支持,而政府

在分配有限的资金时必须确保公平性，还需要处理土地所有权和产权问题，以确保更新项目的顺利推进。然而，政府的动因在于提高城市的可持续性、改善居民的生活质量以及推动社会公平。通过旧城更新，政府可以提供更好的基础设施、住房和就业机会，同时保护历史文化遗产，促进城市的综合发展，实现共享发展理念的目标。因此，政府需要在困境和动因之间取得平衡，制定全面的政策和计划，以确保旧城更新的成功。

2.2 开发商

开发商在旧城更新中也面临不少困境。开发商需要应对高成本的挑战，因为旧城区的更新涉及到基础设施改善和历史建筑的修复，需要处理土地使用权和规划许可等政府监管问题，这可能导致项目的复杂性增加。然而，开发商的动机在于挖潜市场潜力，寻找可持续发展的机会。通过参与旧城更新，开发商可以获得新的土地资源，创造新的房地产项目，并吸引更多购房者或租户。总之，共享发展理念下，开发商需要克服诸多挑战，通过参与旧城更新来寻找市场机会。在这个过程中，他们需要与政府、社区和其他利益相关者进行密切协作，以确保项目的顺利推进，实现旧城更新的共享发展目标。

2.3 市民

市民在旧城更新中面临的困境包括居住环境的不稳定、租金上涨以及可能的迁徙。旧城更新导致市民无法负担住房成本，或者可能被迫搬离原有社区，失去社交网络和文化根基，对更新项目的透明度和决策过程提出质疑，经常感到个人的意见和需求未被充分考虑。

然而，市民期望的是通过旧城更新改善既有居住环境，提高生活品质。通过旧城更新，让市民获得更好的住房、完善的基础设施、丰富多样的文化和娱乐设施，以及更多的就业机会。另外，保护历史文化遗产也有助于维护社区的文化身份和历史价值。因此，在旧城更新过程中，政府和开发商应积极与市民互动，听取民声，解决民忧，确保透明和公正的决策实施过程，让市民成为旧城更新中的一份子。这有助于建立市民的信任，并确保旧城更新能够真正实现共享发展理念的目标，让城市的发展成果更加平等地惠及所有居民。

3 共享发展理念下旧城更新的路径

3.1 目标层级：兼具战略性与实施性的多元协调方案

3.1.1 对接上位规划

实施旧城更新的路径需要从目标层级出发，兼具战略性和实施性的多元协调方案至关重要。其中，对接上位规划是一个关键步骤。旧城更新计划应该与城市或地区的发展战略、总体规划、相关专项规划、发展战略和政策等保持一致。通过对接一系列规划确保了旧城更新项目与城市整体发展方向的协调统一，避免了孤立的、短视的决策，确保旧城更新不仅满足当前的需求，以及为未来的可持续发展奠定坚实的基础，实现共享发展理念的长期目标。这需要政府、规划部门和各利益相关者之间的密切合作，以确保旧城更新项目成为整个城市发展的动力之一，从而实现更广泛的社会共享和可持续发展。

3.1.2 关注公众诉求

政府和项目相关方需要积极倾听居民、社区和其他利益相关者的声音。通过广泛的社会参与和公众咨询，可以了解到居民的需求、关切和期望，从而更好地满足他们的利益。这种关注公众诉求不仅有助于建立社区的信任，还可以减少潜在的抵制和不满情绪。同时，它也有助于确保旧城更新项目更加符合共享发展理念，以便所有居民都能分享城市发展的成果。因此，在旧城更新的路径中，公众诉求的关注是实现共享发展目标的关键步骤之一。

3.1.3 顺应趋势变化

在共享发展理念下，旧城更新的路径必须顺应趋势变化。城市和社会不断演变，技术、文化、经济和环境趋势不断变化，因此旧城更新策略需要具备灵活性和前瞻性。这包括考虑未来的可持续性，采用创新的技术和解决方案，以提高城市的适应能力。顺应趋势变化还包括适应社会和文化的多样性，以满足不同居民群体的需求。随着城市不断发展，旧城更新必须不断调整和更新其策略，以确保共享发展在不断变化的环境中得以实现。因此，旧城更新计划应该具备前瞻性，不仅解决当前问题，还能够持续应对未来挑战，确保城市的可持续性和社会公平。

3.2 空间层级：关注开发主体、时序、方式的差异

3.2.1 底线保障空间

底线保障空间意味着在更新计划中需要明确划定一些底线，以确保不侵犯居民的基本权益和生活需求。这些底

线可能包括保障居民的住房权、保留社区核心设施、确保基本服务的持续提供等。通过底线保障空间，可以防止居民因旧城更新而丧失住所、社会联系或基本的生活条件，确保更新过程中不会损害弱势群体或社区的利益，从而实现更公平、可持续的城市发展。因此，在空间层级的规划中，底线保障空间应该被明确定位并得到充分的重视。

3.2.2 潜力预控空间

潜力预控空间意味着在规划和执行旧城更新计划时，需要识别和充分利用城市空间的潜力，以促进可持续发展和共享繁荣。潜力预控空间包括但不限于未开发土地、闲置用地、废弃建筑物、文化遗产等，这些区域和资源可以被重新活化利用，为城市带来新的发展动力。通过挖掘潜力空间，可以创造更多的、就业和文化设施、绿色开敞空间，促进经济增长和社会包容性。潜力预控也包括提前考虑环境保护和资源可持续利用，以确保更新项目不会对自然生态产生负面影响。

3.3 实施层级：尊重发展规律，拟定适宜的成长秩序

3.3.1 时序引导

在共享发展理念下，时序引导是旧城更新的关键实施层级之一。在规划和推进更新项目时，需要充分尊重城市发展的规律和历史演变，制定合理的时间序列和发展进程。时序引导有助于确保旧城更新不仅符合共享发展的目标，还考虑到城市的可持续性和社会的稳定。首先，时序引导需要考虑旧城区的不同发展阶段。一些地区可能需要优先进行基础设施改善，而另一些地区可能更适合进行文化遗产保护和社区建设。通过合理的时序引导，可以确保各个区域都有机会得到关注和改善，避免局部的不平衡发展。

3.3.2 成本核算

成本核算意味着必须全面、系统地考虑和管理旧城更新项目的成本，以确保资源的有效分配和合理利用。首先，成本核算需要明确列出项目的所有成本，包括土地购置、基础设施建设、建筑改造、社区服务、搬迁补偿等各个方面，建立公开和透明度，使政府、开发商和其他相关方了

解项目所需的投资。其次，成本核算需要考虑项目的长期效益。旧城更新不仅仅是短期的投资，更是为了实现可持续发展的长期目标。因此，必须评估项目在未来几十年内可能带来的社会、经济和环境效益，以权衡成本与回报。成本核算还需要考虑社会公平性。共享发展理念强调资源的公平分配，因此必须确保成本核算不会对弱势群体或社区造成不利影响。需要采取一系列措施，如提供合理的搬迁补偿、保障居民的住房权利和提供社会服务。最后，成本核算还需要与财政计划相协调。政府和其他资助机构需要确保有足够的财政支持来实施旧城更新项目，并在预算编制中考虑到这些支出。

4 结语

在旧城更新的过程中，政府、开发商、市民以及其他利益相关者需要通力合作，共同追求城市的可持续发展和社会的公平。通过有效的规划、项目策划和资源管理，确保旧城更新项目取得成功，为城市的未来创造更美好的前景，实现共享发展理念的愿景。共享发展的理念将城市发展和社会公平有机结合，为我们的城市和社区带来更大的繁荣和可持续性。希望我们能够在共享发展的指引下，共同努力，不断改善提升城市面貌与品质，使每个人都能分享城市发展的硕果。

参考文献：

- [1] 李小东, 张玉鹏, 李德. 合肥瑶海区旧城更新改造规划路径探索[J]. 规划师, 2018, 34(S1): 44-49.
- [2] 吴凯晴, 林卓祺. 城市地域文化资本的经营——广州旧城更新路径思索[J]. 上海城市管理, 2018, 27(01): 61-67.
- [3] 张沁, 罗海师, 熊泽群. 浅析以“拆建”为主的旧城更新路径变迁[J]. 福建建筑, 2014(01): 85-87.

作者简介：

荣国平(1988.04-), 女, 汉, 河北省张家口人, 学历: 大学本科, 职称: 中级, 研究方向: 区域规划、战略规划、国土空间规划、园区规划、城市设计、概念规划、城市更新、旅游策划等。