

探讨我国城市更新期间存在的问题及应对策略

李 苗

苏交科南京设计中心, 江苏 南京 210000

[摘要]在我国实施改革开放政策之后, 由于国家经济的持续发展, 城市化建设速度不断增大, 这必然会为刺激地方经济发展带来推动力。例如: 城市住宅建设规模持续扩大, 且建筑质量也在逐步提升, 除了在一些城市远近郊区等广泛修建大型居住社区之外, 在上世纪九十年代之后, 一些个别经济滞后、房屋久经残败、市政基建落后、景观环境和居住配套设施不全的地段更加需要尽快实施更新与改造; 对于很多老街区来说, 甚至还需要进行辖区内工厂搬迁, 由此完成用地性质置换等。所以在此期间, 我国城市建设工作的发展必然迎来更大的挑战和影响。笔者结合实际情况整理出相关实践资料, 主要针对我国城市更新期间存在的问题进行探讨, 并进一步明确相应的应对策略。

[关键词]城市更新; 问题; 应对策略

DOI: 10.33142/aem.v5i1.7799

中图分类号: TU9

文献标识码: A

Discussion on the Problems and Countermeasures during the Urban Renewal in China

LI Miao

JSTI Nanjing Design Center, Nanjing, Jiangsu, 210000, China

Abstract: After the implementation of the reform and opening-up policy in China, due to the sustained development of the national economy, the speed of urbanization construction is increasing, which will inevitably bring impetus to stimulate the development of local economy. For example, the construction scale of urban residential buildings continues to expand, and the building quality is also gradually improving. In addition to the extensive construction of large residential communities in the far and near suburbs of some cities, after the 1990s, some sections with economic lag, dilapidated houses, municipal infrastructure, landscape environment and residential supporting facilities need to be updated and transformed as soon as possible; For many old neighborhoods, it is even necessary to relocate factories within the jurisdiction to complete the land use replacement. Therefore, during this period, the development of urban construction in China will inevitably face greater challenges and impacts. The author collates relevant practical data based on the actual situation, mainly discusses the problems existing during the urban renewal in China, and further defines the corresponding countermeasures.

Keywords: urban renewal; problems; coping strategies

引言

我国城市因为长期发展积累出现了一些不容忽视的旧账问题, 那么随之而来会涌现出对改造的迫切需求。改革开放之后, 国家城市发展出现了一个阶段的大规模更新现象, 且获得了不菲地成效, 而且还积累了一些值得借鉴的实战经验。不过因为一系列复杂因素的影响, 在此期间也暴露出不同的问题, 甚至还引起了严重的经济损失。对此, 充分展开对我国城市更新问题的探讨是非常重要的, 它能够使相关职能部门在开展具体工作时更加顺畅与高效, 为建设现代化城市做铺垫。

1 我国城市更新期间存在的问题探讨

1.1 法规政策不健全

由于一些配套法规、政策等不完善, 从而出现非常典型的无法可依、有法不依等问题。从本质上来看, 城市更新涉及面非常广, 而且整个操作流程非常繁琐、复杂; 再加上个别群体对其了解有限, 现今尚未颁布全国范围内的城市更新法规制度, 一些城市仅仅是按照自身的实际情况

颁布了相关法规政策, 但是缺乏严谨性、可行性等, 与实际情况有很大的悬殊, 从而在实际落实过程中出现“执法不严”等情况, 导致相关法规政策发挥的作用非常小^[1]。

1.2 规划设计可行性不足

在城市更新规划方面, 设计方案存在漏洞, 相关理论研究与实际应用不同步, 无法真正地满足实际工作的基本要求。截止到现今, 相关城市更新理论研究只局限于个别学者的课题探讨, 且大部分都限定于一些特殊领域, 尚未创建出更为完善、成熟的研究理论。在这种情况下必然会由于资金收支失衡、理论与现实脱节等因素的影响, 造成我国城市更新规划设计工作无法全面落实与推进; 而且由于区域内的规划水平高低不一, 所以设计质量也相对堪忧, 通过这种方式对实际工作进行指导, 自然无法获得高质量地回报。最关键的是目前一些城市更新仅仅是一时冲动, 或许仅仅是个别领导的一时想法后规划, 这必然会使城市更新出现了“八仙过海、各显神通”等现象。

1.3 过于看重短期利益与经济效益

在城市规划设计过程中,一些专家或者规划者过于看重眼前利益与经济价值,但是却忽略了城市的长远发展规划与综合效益。其表现包括:在项目开发建设前,政府部门的管理者因为专业知识缺乏,只看到了眼前的利益,因此会使一些投机商钻了空子^[2]。针对这方面的问题,其带来的不利影响是非常典型的,例如:在旧城改造的过程中一些开发商过于看重容积率提升,其根本目的是为了尽可能地增加经济效益,但是却忽视了建设完成之后的环境管理、设备维护等方面的实际需求,也不在乎其是否满足城市整体更新的基本要求,这必然会对今后现代化城市建设带来更大的困难与阻力。又如,一些城市更新策略存在偏差,忽视了对城市财富的保护,过于看重现代化建设,导致部分城市历史文化脉络被切割、城市传统风貌严重破坏、城市结构秩序被打破等。

1.4 缺乏城市整体功能更新思维

城市更新设计过于看重城市物质环境的更新与管理,但是却忽视城市整体功能的更新与管理。具体表现包括:过于看重有形的物质环境管理,乃至仅仅关注已经老化的配套设施、狭窄破烂的街道等一些外在因素,强调城市面貌的更新;但是却忽视了城市整体功能更新的实际需求。从本质上来看,功能决定形式,在进行物质环境更新的过程中,具体的操作内容、实施目的、建设规模、应用形式、操作步骤等都受到功能作用等影响,不然无法达到真正的更新目的,进一步导致城市更新工作成效不佳,浪费更多的资金与资源。

1.5 城市更新起点极端化严重

在一些城市更新规划与建设中,存在一些不切实际的盲目攀高问题;当然也有个别规划者的思维过于谨慎、拘束,导致规划过于保守等。例如:在旧城更新改造的过程中,全部推倒重建、盲目地追求高标准、全部实施退二进三政策,对于这一类盲目性地冒进行为来说,看似是更新了、改造了,但是其实际成效不佳,对此耗费的代价也非常高,乃至会引起一些无法弥补的损耗,对城市更新改造带来阻力和障碍,并且这种情况并不罕见,特别是一些经济水平发达、城市更新起步偏早的城市来说,这是一个很常见的问题^[3]。另外,国家近年来颁布了“禁止大拆大建”政策,在具体落实的过程中通常会由于政策约束、资金受限等情况捆绑住了手脚,这必然会导致一些地方政府规划设计缺乏整体性与前瞻性,往往会习惯性地修修补补、小打小闹等,到最后尽管投入了不少资金,但是其成效甚微,乃至会出现新的问题。

2 我国城市更新需要遵循的原则及观念

2.1 原则

2.1.1 整体利益最优化

具体来说需要积极地处理好经济、社会资产、环境保

护等方面的内在关系;不但要看重短期利益,而且还需要维护长远利益;不但要兼顾国家与社会大众的利益,而且还需要重视开发商利益;不但要保障城市整体利益,积极处理好相关部门的内在关系;而且还需要协调好城市更新和城市财富保护之间的关系,方可真正地创建一个相对稳定、持久、协调的城市更新方案。

2.1.2 整体功能最强化

城市更新的根本目的是持续性地增强城市的整体功能,不但要看重城市物质环境的逐步改善,而且需要不断优化城市内在功能结构,确保城市功能真正地实现最强化等目的。

2.1.3 循序渐进推进

城市更新一定要量力而行,并实施循序渐进的步伐。其实城市与世界万物一样,是需要持续性变化的过程中前进的,所以若要确保城市的整体功能持续增强,那么必须要进行持续性地更新与改造,所以这一项工作并非是一次性完成的。最关键的是,由于资金投入存在一定的限制,再加上需要严格遵循节约高效等原则,所以在实际更新的过程中必须要注重维护、高效利用、灵活调整、逐步改造等,积极地处理好合理利用与规模建设等之间的关系,量力而行,逐步推进,方可实现速度和效益的全面兼容。

2.2 观念

2.2.1 全面系统整体观

城市更新工作涉及面非常广,而且影响规模非常大、资金投入非常高,所以一定要树立清晰的系统完整观念,真正地顺应城市的可持续发展要求,由此来明确城市更新的基本性质、内容、方式、规模与步骤等,确保城市更新不但能够满足城市的实际发展要求,而且还需要科学落实,方可与城市整体发展同步。

2.2.2 实事求是且远见卓越观

在城市规划与建设的过程中,相关管理者及规划者必须要具备较强的前瞻性意识,不但要保障目前的更新对象得到科学规划,而且还需要为今后的城市更新对象预留空间,方可保障城市更新工作能够进入一个可持续的发展状态中。

2.2.3 保护城市财富观

由于长时间的历史积累才能够打造目前的城市发展成绩,所以这其中蕴藏着一些重要的实践经验、财富资源等,由此来看,城市是人类文明史中的一个重要载体,它在积累、传播、延续的过程中能够让人类不断地战胜自然、改造自然,并实现可持续发展,所以城市发展史其实就是一部人类文明史的缩影,也是人类社会一个非常重要的财富。对此在城市更新过程中,不仅要避免破坏相应的财富,而且还需要对其实施保护,确保城市的历史与文明能够不断延续下去。

3 我国城市更新的应对策略

城市更新是消除城市发展中相关影响与干扰因素的

一个重要手段,这不但包括环境方面的问题,而且也包括社会、经济等方面的问题,所以在加强城市更新建设的过程中,必须要体现出现代化城市的发展本质,为广大市民创设一个优质的生活环境,且真正地实现环境、经济与社会同步发展。

3.1 增强社会大众对城市更新的客观性认识,颁布相应的法规政策

加强社会大众对城市更新的客观性认识,确保其对城市建设的重要性、复杂性、艰难性、持续性等形成一个完整地理解,同时还需要加强相关的领导与研究,积极地颁布相应的法规政策。尤其是需要增强相关职能部门及领导的科学规划意识,确保能够在设计、施工等层面真正地实现思想统一。其实城市更新和大部分工作存在一定的雷同性,那就是必须要注重理论研究的前瞻性,现今大部分城市更新理论研究具有一定的滞后性,则会导致城市更新实际成效不如意,这是一个不容忽视的主要根源。所以必须要从理论层面进行持续性地更新与改革,通过整合相关研究力量,高质量地推进前沿性研究活动,为促进我国城市更新改造提供更加完整、科学地理论引导与帮助^[5]。

3.2 注重宏观管理,完善城市更新规划图

通过增强宏观管理等方式为我国城市更新绘制出一幅科学、规范、完整、专业的规划图。从现实角度来看,城市更新工作具备较强的独特性,所以在进行规划图设计方面必须要更加地专业、规范且统一,这也是城市更新规划能够高质量地落实与推进的一个关键推动力量。所以地方政府必须要通过宏观层面加强城市更新的整体功能保护,并为其进行科学规划带来支持。并且,也需要加强城市总体规划的深入性研究,或者对其进行全方位地专题研究,唯有如此才能够保障城市总体规划更加科学与完善,使其真正地满足城市综合性发展需求。

3.3 寻找关键点,保障城市更新良性推进

在城市更新与建设过程中,必须要确定几个非常重要内容,把握核心机遇,唯有如此才能够让城市更新迈入到循序渐进的良性轨道中。一是旧城改造项目推进。由于这一项工作需要不同城市中推进,所以其规模、程度等各有一,从性质上来看具备较强的综合性特点,当然这也是现今各大城市经常采用的一类更新改造方法。目前我国一些城市的旧城通常是城市核心,这里暴露出不少问题,所以亟待通过更新改造的方法来解决。但是因为这属于城市的中心,覆盖面广、涉及点复杂。影响力巨大,基本上与整个城市的系统结构密切相关,对此这一项工作最具有挑战性。若要做好这一项工作,必须要对整个城市的发展进行综合性规划,方可真正地促进城市更新工作的高质量推进。当然,在此期间还需要不断地汲取经验,方可为其他城市进行经验效仿提供支持与帮助。二是积极落实土地

有偿使用的有利政策,按照当地相应的行政手段,促进城市土地结构的持续性优化,其内容包括:空间结构调整、数量结构优化等,方可最大化地增强城市的土地效益。当然在此期间还需要积极地筹资,方可保障城市更新工作的高质量推进。

当然把握产业革命带来的各种利好与机遇也是非常重要的,这是促进各类产业全面升级换代的一个重要推动力量,在此期间能够真正地促进我国城市更新项目发展。从现实角度来看,产业革命是加强城市产业升级与管理的一个重要刺激性要素,唯有真正地把握这一发展机遇,方可真正地促进城市产业结构的一体化升级,这对于挖掘城市发展潜能、实现城市总体功能提高等带来一定的积极应用。不过值得注意的是,若无法实现有效落实,必然会导致城市经济落后、整体功能下滑等问题,所以在运用重大新技术成果的过程中,必须要提前制定一套完善的实施方案,确保其与城市整体发展方向同步,由此能够为真正地增强城市整体功能发挥积极作用。

4 结束语

综上所述,在我国现代化事业发展的过程中,城市更新好似是一场技术革命,它对于促进城市转型、治理水平提升等发挥着非常重要的作用。所以在当前的时代发展背景下,我们必须要改变传统的粗放式的“大拆大建”模式,使其朝着“绣花式”的精细化方向转变,不但要关注重大产业项目的改造与建设,而且还需要重视老旧小区改造建设,由此在逐步改善城市面貌的情况下,也能够进一步地增强社会大众的获得感、幸福感。所以城市更新工作任重而道远,相关职能人员及专业人士必须要积极地掌握最新的研究理论与方法,客观性地掌握城市规划方向,确保理论与实践相结合,方可选择最科学、最有效、最可行的城市更新策略,为促进我国现代化事业的不断发展注入新的活力与动力。

【参考文献】

- [1] 农立文. 浅谈我国城市更新发展的问题和对策[J]. 地产, 2022(17): 3.
 - [2] 王磊, 舒佩. 多主体参与城市更新的障碍与政策建议——以上海市为例[J]. 城乡规划, 2021, 000(05): 43-49.
 - [3] 黄倩, 耿宏兵. 绿色城市更新规划方法及管控策略建构思考[J]. 建设科技, 2021(6): 6.
 - [4] 彭良波, 徐航. 城市更新中的城市设计策略探讨[J]. 建材与装饰, 2022(2): 94-96.
 - [5] 陈向玲, 胡翼琼, 郝晓明, 等. 北京市老旧厂房改造升级类城市更新项目推进存在问题及对策建议[J]. 中国工程咨询, 2022(10): 4.
- 作者简介: 李苗 (1997.2-), 女, 南京林业大学, 园林, 苏交科南京设计中心, 设计人员, 助理工程师。