

上海城市更新业务发展研究

章 谊 张 弛 李明华

上海建工二建集团, 上海 200080

[摘要]文中首先给出了城市更新的概念, 和上海市在城市更新工作中的发展方向和着力领域。从概念、项目内容、行业转型、新能源应用、智能化推广五个方面阐述了未来城市更新的业务板块。并结合上海市建设主体单位的现状, 剖析了可能开展的城市更新业务项目的业务类型。同时从四个方面阐述了业务推进过程中的难点。最后, 给出了总结与展望。

[关键词]城市更新; 综合区域整体换新; 公共空间设施优化; 历史风貌魅力重塑; 产业园区提质增效; 商业商务活力再造

DOI: 10.33142/ucp.v2i4.17320

中图分类号: TU984

文献标识码: A

Research on the Development of Shanghai Urban Renewal Business

ZHANG Yi, ZHANG Chi, LI Minghua

Shanghai Construction No. 2 Construction Group Co., Ltd., Shanghai, 200080, China

Abstract: This paper first gives the concept of urban renewal, and the development direction and focus areas of Shanghai in urban renewal work. This paper expounds the business segments of future urban renewal from five aspects: concept, project content, industry transformation, new energy application and intelligent promotion. Combined with the current situation of Shanghai's main construction units, this paper analyzes the possible business types of urban renewal projects. At the same time, it expounds the difficulties in the process of business promotion from four aspects. Finally, the summary and prospect are given.

Keywords: urban renewal; the comprehensive area is renewed as a whole; optimization of public space facilities; remolding the charm of historical features; industrial parks improve quality and efficiency; business vitality reengineering

引言

城市不仅是人类社会生产和经济活动的主要载体, 更是人们美好生活的重要场所。城市更新作为城市自我调节机制存在于城市可持续发展的规律之中。国家未来中心城市的建设用地发展方向为“严控增量、盘活存量”。即由原来新增建设用地的粗放型发展, 转变为主要依靠低效建设集约挖潜式发展。

2015年5月, 经党中央、国务院同意, 中办、国办印发了《关于持续推进城市更新行动的意见》(以下简称“意见”)。意见明确要求: “坚持稳中求进工作总基调, 转变城市开发建设方式, 建立可持续的城市更新模式和政策法规, 大力实施城市更新, 促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升, 打造宜居、韧性、智慧城市。”

上海始终致力于成为全球领先的国际化大都市。在上海的城市更新与升级过程中, 目前的工程建设聚焦在以下四大核心领域: 第一, 城市既有基础设施的全面建设, 包括地下管网更新和智能建筑群建设; 第二, 构建高效立体交通网络, 打造智能交通管理系统; 第三, 打造国际科创中心, 重点建设人工智能、生物医药、机器人等前沿科技建筑; 第四, 实施生态修复工程。新增千公顷城市绿地和生态走廊。

上海市政府在《上海市城市更新行动方案》中强调: 以区域更新为重点, 分层、分类、分区域、系统化推进城市更新。上海市提出了综合区域整体换新、人居环境品质提升、公共空间设施优化、历史风貌魅力重塑、产业园区

提质增效, 和商业商务活力再造的六项行动。

随着城市化进程的加速推进, 老旧城区必然面临着基础设施落后、环境品质下降、社会功能退化等多重挑战^[1]。并且, 新建成的建筑也需要全生命周期的维护、保养、运营、改造、加固, 和既有功能提升^[2]。城市更新业务就涉及到诸如: 改造、再设计、材料替换、水电暖网的升级、新能源的替换、养老型社区改造, 以及机器人等智能装备的使用等^[3]。城市更新已成为推动城市转型升级、焕发新生机的必然选择。其多元化的语言、宗教, 以及生存方式都需要得到尊重, 以及各种宠物和动植物等。城市更新的业务范围也将变得幅远广阔。

并且, 伴随着中国的城市建设放缓, 诸如上海等大中型城市的规划用居住和商用土地资源逐步减少, 城市更新成为土木这个传统行业的发展趋势。在城市现有布局和结构的基础上, 需要重塑城市风貌, 激活城市活力。

1 概念与趋势

1.1 概念

城市更新, 狭义上可理解为城市旧城区更新。它是指在城市设计中, 给历史遗产、文化传统、社区现实、环境保护, 和经济发展等多种因素, 对老旧、拥挤、不适宜居住的城市旧城区进行全面的彻底改造, 打造出适宜居住、生态优美, 和现代化的城市社区。城市更新不仅能更好地满足人们对于居住环境的需求, 同时也节约了资源且利于环境保护, 进而提升城市品质和国际竞争力。

1.2 发展趋势

城市更新项目不同于新建工程。目前,有三种旧城区更新基本业态:拆迁重建模式、基于室内装修和功能布局创新的再利用模式,以及基于既有资源进行整合优化的综合治理模式。

在城市更新业务增长的趋势下,城市更新项目所涉及或使用需要升级换代的施工机械数量达几百套。需要研究及提升的工艺工法不计其数。待修复、修缮、平移、托换、加固、改建、增容、降能耗改造需求的市场容量,在上海范围内非常庞大。更遑论全国或全球范围。

同时,让既有空间增加更多的服务属性,比如:读书、补衣服、托班、教育培训、购物、动植物培养、消防、医疗、陪护、新能源利用等。在满足需求的同时,创造出新的市场模式,进而影响和改变人们的生活模式。

1.3 主要任务

“意见”中提出城市更新项目的八项主要任务。具体包括:加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区整治改造,开展完整社区建设、推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造、修复城市生态系统,和保护传承城市历史文化。

2 业务板块

2.1 概念

城市更新业务的开展契合了“建筑全生命周期服务商”的服务理念,从前期规划咨询到既有建筑维护保养,以及功能性提升与改扩建等各个环节都能得到专业高效的处理。

2.2 项目内容

2.2.1 旧城改造与复兴

通过科学规划与设计,对老旧城区进行功能升级。业务包括:既有建筑修缮、增设地下空间、旧管线改造、绿化美化、公共服务设施升级等。让老旧城区焕发新生,成为宜居置业的新天地。

2.2.2 城市更新策划与咨询

提供专业的城市更新施工策划与咨询服务。业务包括:环境调查、城市更新项目施工方案可行性评估、施工顾问、BIM 及多媒体内容制作等。为政府和企业提供城市更新项目专业支持。确保城市更新项目高效和有序推进。

2.2.3 产业融合与升级

结合城市发展需求,研发及应用城市更新专用设备及工艺。精准导入新兴产业和高科技企业,推动传统产业转型升级,构建多元化、高端化的产业生态体系,为城市经济发展注入新动力。

2.3 行业转型

对建设单位而言,需要通过新的城市更新项目熟悉更新类工程中的技术难点,矛盾点,工程中的各类痛点,管控风险并实现更新工程的经验累积与营利。

对设计院而言,需要对城市整体区域规划和既有建筑现状进行排摸调查:通过对城市更新项目的熟悉与设计工作,了解业主的更新需求,丰富再设计的内涵并熟悉更新

技术的发展。对专业单位而言,需要研究并发展适用于城市更新项目的专项技术、工法,以及研发专用设备。

最终,扩展建筑行业的内涵。比如,把人民对于医疗、养老、教育、体育、疗养,以及人与自然和谐相处的美好愿望,通过土木从业人员的劳动,营造出具有以上多种功能的空间,将美好的想法均变成现实。

2.4 新能源应用

城市更新项目中所针对的老旧社区、公共场所、商业场所、工业生产场所等。使用的材料、设备,以及能源供给等会存在无法匹配如今的技术更新、设备更新,以及能源供给更新等多重问题。

因此,在城市更新项目中,新能源的应用以及新设备的使用应予以倡导和加强。比如太阳能热水器、太阳能小夜灯、车辆充电站、光伏板充电装置、生物质能回收利用系统、风力发电装置,等。

2.5 智能化推广

工程数量和从业人员的减少,更多的智能化装备必将更多地应用到工程施工现场和人民生活空间中来。并且,未来的居住和活动空间,一定是一个智能化且同时充满人文关怀的场景。更多的数字化产品、和智能化机器人将服务于娱乐、休闲,以及养老、医疗、教育、陪护等生活场景。将人们从繁重的劳动中解放出来,并积极探索和利用新能源渠道,打造更加环保和绿色的宜居环境。

3 业务类型

城市更新业务的发展可以从城市整体市场调研、超早期市场中城市更新项目的追踪、对参建各方提供咨询服务、对建设单位提供工程服务、对施工单位提供第三方委托专项研究。

3.1 施工顾问服务

工程咨询城市更新项目可以从市场上早期业主需求开始跟进,凭借以往成熟经验、明星工程示范,和自身技术积累优势给予参建各方提供服务。在不断服务过程中,强化城市更新的相关能力:工程策划水平、城市更新项目的设计水平、专项工艺技术的研发、专用设备的不断迭代升级,业务团队的专业水准提升……并以此形成正向积极的循环,提供城市更新的技术和水平不断向前推进。

3.2 工程服务

作为城市更新中的专业公司,不仅可以给市场中的甲方、乙方、政府,以及第三方或投资方等各方面作咨询公司,也可以成为施工业务服务的前期服务单位和咨询公司。

3.3 专项研究

城市更新工程必然不同于新建工程,其技术和装备均有待进一步地总结、归纳、发展,和创新。并且,如何在不断推进地过程中丰富其内涵,明确其边界也是需要研究的内容。可根据建筑结构类型,对其结构和功能进行评估。提出诸如:建筑空间再设计、功能提升、破损处修复、结构加强、外观整修、新材料研制、新工艺工法创新、新工

程机械和工程机器人的研发等。

4 业务推进难点

4.1 法律法规的健全

之前几十年,与房屋建设相关的政府部门、政策法规、审批监管,和执法体系中有一整套内容是涉及开发用途不能变更、不能增加面积、一定程度上限制商业开发等。让这套运行了几十年的环环相扣的严密体系,反过来根据市场,“鼓励”变更用途,扩展成变更使用空间、增加或优化使用面积等。这个转变由于惯性较难短期实现。城市更新需要房地产法、土地法等国家法律的与时俱进。

4.2 资产证券化的扩容(投资信托)

没有常规性的退出渠道,就不会有成规模的投资。上海市属区属各资产管理公司也在评估当下市场行情和消费水平等指标。投资较为理性,投资信托规模有限,限制较多,外部资本注入乏力,缺乏信心和热情。

4.3 土地出让年限延长

需要更新的建筑,剩余土地或房屋使用年限无多。能否续期,什么条件续期,尚不知结果。增加了城市更新类工程投资回报的不可预见性。

4.4 资产价值止跌

城市更新是增值性投资。通过投资提高资产价值,以获取收益。在目前建筑市场普遍投资不看好的通道中,稳定或普遍的城市更新机会并不多。

5 应对策略

目前上海城市更新的推进可以从政策和资金支持、市场和推广,以及资源调动与整合三个方面开展。政府应当出台相应的法律法规和政策条文,以配合城市更新的推进。同时,鼓励企业和其它渠道对城市更新的投资与参与,提升更新方法的市场化和商业化水平,健全法律法规。

此外,还应调动和整合旧城区资源。充分保护、发掘,和利用旧城区资源。充分保护、发掘,和利用旧城区价值,创造新的城市生态圈,提升城市价值,促进经济发展。

“意见”中明确提出加强支撑保障。具体包括:建立健全城市更新实施机制、完善用地政策、建立房屋使用全生命安全管理制、健全多元化投资融资方式、建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式,健全法规标准。

5.1 建立健全实施机制

城市更新工作始终坚持以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体质。全面开展城市体检评估,发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升。

5.2 完善用地政策

统筹好新增和存量建设用地关系,推动工地混合开发利用和用途依法合理转换,盘活存量低效用地、完善闲置土地使用权收回机制、优化零星用地集中改造、支持利用

存量低效用地建设保障性住房,发展产业并完善公共设施。

5.3 建立房屋安全管理制度

建立房屋使用全生命周期安全管理制度。落实房屋安全的日常巡查和安全体检,及时发现和处置安全隐患。完善房屋安全管理公共资金筹集、管理、使用模式。

5.4 健全多元融资方式

在债券风险可控前提下,通过发行地方政府专项债券对符合条件的城市更新项目予以支持,鼓励各类金融机构在依法合规、商业可持续的条件下积极参与城市更新。

5.5 建立可持续模式

建立健全政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。引导经营主体参与,支持多领域专业力量和服务机构参与其中。健全专家参与公共决策制度。

5.6 健全法规标准

加快推进城市更新相关立法工作。完善技术标准、制定消防、配套公共设施的标准等。加强创新能力,大力研发新技术、新工艺、新材料,加快科技成果推广应用。

6 总结与展望

城市更新概念的提出顺应了时代的发展要求,契合了城市发展过程中现状。直面其难点痛点。以更好地服务人民美好生活为愿景。从业务板块、业务类型、业务推进中的难点三大方面详细阐述了应对办法与前进方向。

一栋好的建筑,以及它所构建的生活空间,会随着城市的变化而主动求变。除了文保、例保,以及特殊纪念意义和标志性建筑,任何不能适应和满足人们生活更高追求的生活空间其实已经丧失生命力。如何区分、判定、检测,和处理既有建筑空间,做到全生命周期的真正有价值的更新类的空间服务,是未来不断值得思考和面临现实考验的工作。

未来,营造出适合人居以及相应动植物繁衍生息的理想场所。实现有机循环、绿色生态、城市山林的建设目标。以更加积极、开放、包容、多元的心态迎接来自世界上五湖四海的朋友们。世界大势始终是文明间的交流,而上海作为中国的开放窗口,也必将承接这样的使命和荣耀。

【参考文献】

- [1]于今.西方城市更新启示[J].经济社会论坛,2005(1):6-7.
 - [2]于今.城市发展的新里程[M].北京:国家行政学院出版社,2011.
 - [3]张弛,章谊,朱伟敏.文保建筑群下方开发地下空间项目中托换工艺专项研究工程机械[J].工程建设,2023,6(11):41-46.
- 作者简介:章谊(1975—),男,汉族,上海人,上海建工二建集团,担任上海建工二建集团城市更新公司法人,上海建工二建集团副总工程师等职,研究方向:逆作法、城市更新、工程机械与工程机器人、超高层和大型建筑的施工技术。