

城市复兴理论五大维度的思考(下)

吴晨

以人民为中心,全面推进城市人居环境建设,实现人民享有更加幸福安康的生活是我国城镇化进入到“下半场”,城市高质量发展建设的出发点。未来要基于城市复兴“5-4-4-5”的“四梁八柱”理论体系架构,坚持以人居科学为理论依据,实施“城市复兴”和“乡村振兴”双轮驱动战略,谱写高质量发展新篇章。

昨天,我们首先分析了城市复兴理论五大维度中的顶层设计、城乡规划,今天,将继续从建筑设计、资金模式、持续运营等方面探讨如何开展城市复兴项目。

【建筑设计】

建筑设计是城乡建设全过程的重要阶段,也是面向实施的落地环节。建筑设计不局限于单个建筑,而是强调建筑与城市的结合,关注城市、关注建筑本身和社会文化问题,努力将设计理念服务于低碳、可持续、智能化的城市建设。

提升节能降碳水平

提升城镇新建建筑节能降碳水平。优化新建建筑节能降碳设计,充分利用自然采光和通风,采用高效节能低碳设备,提高建筑围护结构的保温隔热和防火性能,推动公共建筑和具备条件的居住建筑配置能源管理系统。大力推广超低能耗建筑,鼓励政府投资的公益性建筑按超低能耗建筑标准建设,京津冀、长三角等有条件的地区要加快推动超低能耗建筑规模化发展。提升新建建筑中星级绿色建筑比例。

同时实施既有建筑节能改造,优化建筑用能结构。开展既有建筑节能绿色化改造评估,制定既有建筑节能改造规范,引导各地市根据实际情况编制改造计划并组织实施。结合海绵城市建设、城市更新、绿色社区创建等工作,统筹推进既有居住建筑节能绿色化改造。

重视地域文化表达

美丽宜居城乡建设要提高建筑建设水平,基于本地自然地理环境和历史人文传统形成的景观特征和文化内涵,展现城乡风貌。

尊重农村生产生活方式,综合体体现村庄山、水、林、田、湖、路、房、院等风貌要素,展现地域特色。实施乡村振兴行动为抓手,持续改善农村人居环境,加快乡村振兴战略落地落实。加强村庄规划建设,合理确定村庄布局和建设边界,立足乡土特征、地域特点和民族特色,提升村庄风貌乡村建筑更新,增进民生福祉,切实增强农民群众的获得感、幸福感、安全感,实现乡村“颜值”和“内涵”双提升。

加快推动智能建造

2020年全国住房和城乡建设工作会议要求,加快发展“中国建造”,推动建筑产业转型升级。加快推动智能建造与新型建筑工业化协同发展,大力发展数字设计、智能生产、智能施工和智能运维,建设建筑产业互联网平台,完善智能建造标准体系,推动自动化施工机械、建筑机器人等设备研发与应用,开展智能建造试点。

数字孪生技术在城市建设领域已经彰显出越来越重要的价值。基于数字孪生的城市复兴,能够在规划设计审批、城市智慧治理、商业活力监测等诸多垂直领域实现技术应用,可支撑三维的城市设计审批、城市体检评估、韧性城市评价等多项重点工作,为城市建设、城市管理、社区治理、公共服务等各个领域的智慧应用提供全息城市场景、全时空数据支撑和基础业务服务支撑,形成全维度融合模式下智慧城市规划建设管理的长效机制,为城市可持续发展提供新动能。

提升建筑设计品质

落实新时期“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,依据各地区建设设计导则、行业专项设计标准、设计指南、设计图则等要求,建立后评估指标体系,提升建筑工程设计水平。建筑设计要把控基调,体现多样性,体现地域特征、民族特点和时代风貌,突出建筑使用功能及节能、节水、节地、节材和环保等要求,提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品。

加强住区设计管理,科学设计单体住宅户型,增强安全性、实用性、宜居性,提升住区环境质量。突出品质提升,提供更优良的居住生活环境和完善的管理服务,满足人们对健康、舒适、社交及人文精神层面的需求,实现从“住有所居”向“住有优居”转变。注重绿色环保,大力推广可再生能源利用和绿色建造,充分借助科技力量,推动传统住宅向现代化居住产品的转型升级,建设绿色环保、智能安全的未来社区。发挥市场作用,积极引导相关企业主动加入高品质住区开发、建设。

武汉积极探索危旧房合作化改造,青山区21街区危旧房改造作为首个实践项目,推进大城市旧城更新的创新方法,将助力湖北城市高质量发展。青山21街区是武汉市危旧房合作化改造试点中首个开工的项目,该项目积极探索“住宅合作社”理念,并将“完整社区”及“好房子”的建设标准相结合,在武汉“第一个吃螃蟹”,大胆采用由小区居民、产权单位发起成立“住宅合作社”,与开发企业合作,实现小区“原拆原建”改造。

21街区在建筑全寿命周期内,最大限度地节约资源(节能、节地、节水、节材)、保护环境和减少污染,为人们提供健康、适用和高效的使用空间,与自然和谐共生的建筑,打造绿色低碳社区。

【资金模式】

城市复兴项目要兼顾各方需求和平衡各方利益,实现全周期的项目资金动态平衡和城市公共财政的可持续发展,特别有赖于通过良好运营来获取可持续收益。存量资产的盘活也是政府债务风险化解的重要途径,通过产业化运作,增强实体经济高质量发展,以推动地方债务良性循环。

建立健全多元投融资体系

城市复兴项目投融资主体包括地方政府、企业、市场主体、金融和投资机构等。2023年7月,住房和城乡建设部关于扎实推进城市更新工作的通知要求“鼓励金融机构在风险可控、商业可持续前提下,提供合理信贷支持,创新市场化投融资模式”。银行、信托、保险、基金等领域的金融机构均在积极参与城市更新项目的投资。

以政府部门为实施主体的城市复兴项目,利用财政资金、城市更新专项债进行投资建设。政府与社会资本联合或纯市场化运作的模式下,融资方式主要包括股权方式、债权方式和产业基金三大类。

金融支持区域协调发展

金融在构建新发展格局,支持区域协调发展中发挥着十分重要的作用。金融机构应以服务国家重大区域发展战略为抓手,充分发挥相关职能,运用金融手段支持京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化、黄河流域生态保护和高质量发展、成渝双城经济圈建设,引导金融机构提升金融服务创新水平,推动形成以城市群为主要形态的增长动力源。

城乡融合发展离不开金融的支持。各金融机构加强与地方政府、企业、融资平台等开展合作,统筹支持城乡基础设施一体化发展,打造融资平台,成立新型城镇化建设发展等专项基金。灵活运用货币信贷政策工具,充分利用金融科技手段,构建完善现代普惠金融体系和绿色金融体系,推动经济绿色低碳高质量发展。

绿色金融支持绿色建筑发展

绿色金融是指为支持环境改善、应对气候变化和资源节约高效利用的经济活动,即对环保、节能、清洁能源、绿色交通、绿色建筑等领域的项目投融资、项目运营、风险管理等所提供的金融服务。绿色金融对于绿色建筑领域的支持已经起步。各金融机构开始探索相关的金融产品和工具,包括支持绿色建筑的绿色信贷、绿色债券、绿色CMBS、类REITs等证券化产品、绿色建筑保险产品试点、绿色建筑主题的基金等。从市场规模来看,支持绿色建筑最主要的产品是绿色信贷和绿色债券。

可持续重运营的盈利模式

城市复兴项目盈利模式主要包括土地收入、资产运营、金融投资和资本化退出。提高项目的可经营性是项目盈利的总体趋势。通过区域一体化开发和旗舰项目的引领提高整个项目的投资回报水平,增强对社会投资者和银行、投资基金等金融资本的吸引力,支持以重大交通工程和环境治理工程为导向的开发投资模式(TOD、EOD模式),整合资源要素,提高综合开发投资效益。

资产证券化模式主要是指通过“基金+REITs”模式实现产业园资本化运作,实现资产快速流通。当项目达到良性状态,形成reits不动产投资信托基金(Real Estate Investment Trusts)快速变现,目前地产项目“开发改造-运营增值-基金/REITs退出”的金融产业链条越发成熟。

围绕《沈阳城市更新专项总体规划方案》,铁西区全面启动了工业博物馆历史文化片区、兴华南街商业区等核心板块的城市更新。以产业经济、社会活力、文化传承、绿色生态、科技创新等五大系统作为顶层设计,铁西老城区将形成两核、两轴、多片区支撑的空间格局。“两核”即工博片区产业赋能和高水平人才高地、兴华南街消费枢纽城市核心承载地;“两轴”即卫工街铁西工业文化景观轴和建设大路铁西现代城市风貌景观轴;“多片区”为创意产业区、现代商贸区、文化教育区和宜居风貌区等。工博板块规划以“整体保护、积极创造、全面复兴”为指导思想,构建老铁西的文化记忆,提高社区居民幸福感,形成铁西老城区历史与现代交融的城市风貌。

为全面贯彻《辽宁省城市更新条例》,推进实施城市更新重点任务,沈阳市不断完善财政支持城市更新行动政策措施,逐步建立多元化、市场化投入机制,通过设立城市更新基金、地方政府与金融机构达成战略合作等多元方式,支持城市更新行动决策部署,完善提升城市功能和品质,推动城市更新高质量发展。

【持续运营】

运营城市复兴项目,需要上下下众多机构的通力协作。在这个过程中,政府、企业、社区居民之间构建了一种有效的合作伙伴关系,城市复兴项目在实施过程中引入专家咨询、相关利益团体、居民间的对话协商,公众在整个过程中扮演着重要的角色,促进城市的保护更新形成良性互动,促进城市复兴改造过程中社会利益最大化。

全生命周期可持续运营

城市复兴特别强调可持续性,即力求保持低债务率的同时实现城市更新升级与可持续发展。城市更新项目如何有效地获取资金,如何有效保障项目收益与融资平衡,成为了城市更新项目有效推进的关键。

目前城市的发展已经不再是土地金融时代,而应是挖掘与整合城市资源,使城市运营成为城市发展的永续动力。实施土地全生命周期管理,引导企业由开发销售模式向城市运营商、服务商角色转型,成为城市发展共同责任架构的承担者,有利于加强源头治理,稳定房地产市场,提高土地使用效率和效益。

经济驱动打造增长点

产业发展和需求升级带来经济增长是城镇化的核心驱动力。新质生产力相对于传统生产力是“质的跃升”,具有高科技、高效能、高质量特征的特征,需要前沿技术领域的重大突破和颠覆性创新。未来产业由前沿技术驱动,已成为衡量一个国家科技创新和综合实力的重要标志。布局建设未来产业是引领科技创新、带动产业升级、培育新质生产力的战略选择,为加快形成新质生产力提供源源不断的驱动力。

我国先进制造业和现代服务业融合发展快速推进,两业融合发展效应不断显现。两业融合是在市场内生驱动和政府主动作为的双重作用下经济发展阶段变化的必然规律。在城市建设中,要两业融合发展的新形势,探索业态复合、功能混合、弹性灵活的土地利用方式和城市空间模式,适应制造企业、服务企业双向转型拓展的功能需求。

伴随式总建筑师制度

“伴随式总建筑师”制度能够有效地发挥专家引领作用,在规划建设全过程进行全局把控,科学引领和政策推手。“伴随式总建筑师”模式积极推动了城市精细化管理,增强城市建设实施计划的科学性和可实施性,以技术支撑+规划管理的方式全过程持续地跟踪地区的规划建设,提高建设项目方案设计和审查规范化水平。

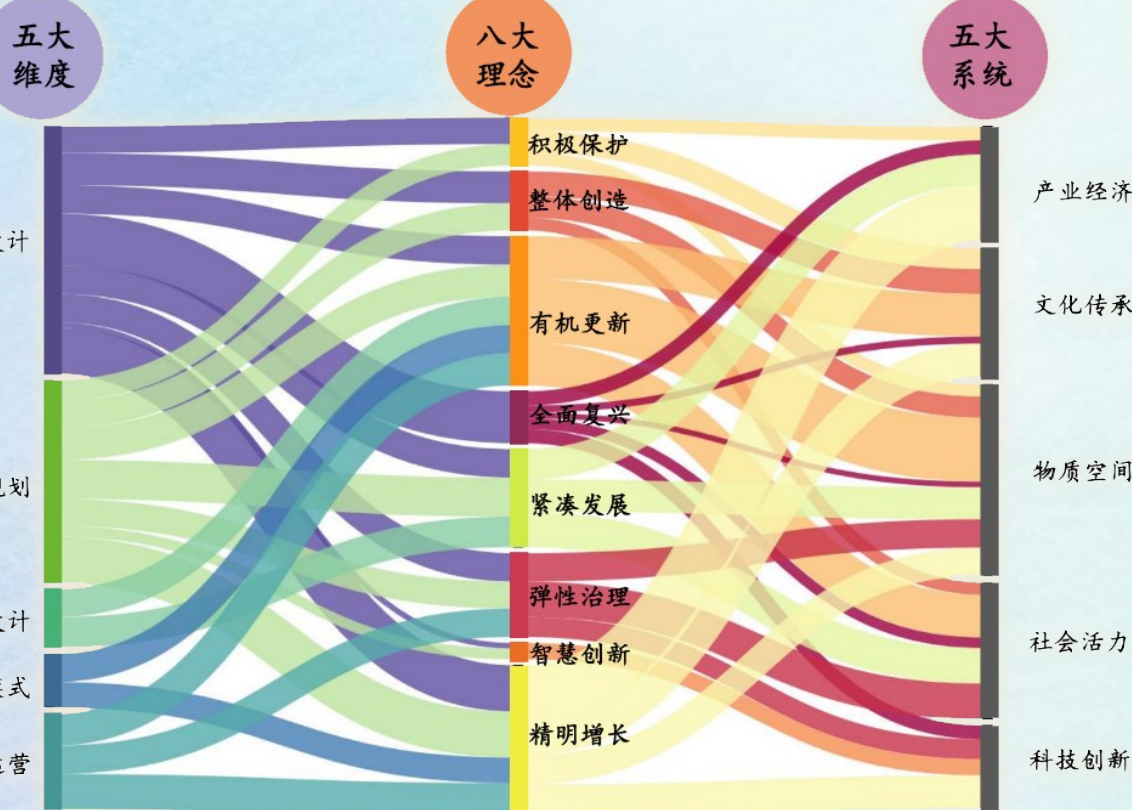
总建筑师需要统筹从宏观到微观、从技术到管理体系各个层面错综复杂的问题,要建立与各专业系统的对话关系,统筹工作贯穿于土地出让、设计引导、工程协调、竣工验收以及后期运营的各个环节。一个地区从规划到实施建成的发展周期通常在5-10年,甚至更长,总建筑师要对地区进行总体的把握以及对整个过程长期跟踪服务。总建筑师以更高站位从专业角度对建设工作进行适时精准决策,吸纳前沿的设计理念和技术,协助政府部门制定立足于实际,又符合未来发展的战略性要求和开发计划。

生态环境导向的开发

EOD(Ecology-Oriented Development)模式是以生态保护和环境治理为基础,以特色产业运营为支撑,以区域综合开发为载体,采取产业链延伸、联合经营、组合开发等方式,推动收益性差的生态环境治理项目与收益较好的关联产业有效融合,统筹推进,一体化实施,将生态环境治理带来的经济价值内部化。EOD模式通过引入社会资本,实现生态资源价值化、产业绿色化,从而破解资金瓶颈,推动生态治理可持续发展,通过产业融合,实现生态资源价值的最大化。

2014年6月22日,大运河正式入选世界文化遗产,无锡市古运河地区面临新的挑战。无锡城市的飞速发展,沿河两岸空间如何营造,亟待整体统筹和科学策划。规划引入先进设计理念,提升沿线景观风貌的同时,也助推城市的发展。

清明桥历史街区保护规划强调尊重整体空间格局和历史风貌,保护古运河-水弄堂街区传统风貌,延续历史文脉,保存历史真实性,打造无锡古运河特色水乡传统风貌的典范。设计在保护街区传统街巷格局的基础上,理顺道路交通组织,切实改善街区交通状况。工作通过整治街区环境,完善基础设施配套,优化人居环境,使其成为保持传统文化居住社区。项目运营注重发展有文化内涵的传统商业、旅游服务业、文化产业,为古老的街区注入了全新的活力。



作者:吴晨 中国科学院大学讲席教授、北京市建筑设计研究院总建筑师 总规划师、首钢集团总建筑师、通州区融媒体中心及《北京城市副中心报》智库专家