

在全球城市化进程加速的背景下,城市中心区作为城市的核心区域,其复兴与发展日益成为城市高质量发展的重要议题。城市中心区不仅是经济活动的集聚地,更是城市文化、历史和身份认同的载体。近年来,随着城市扩张和功能外溢,许多城市的中心区面临着人口负增长、活力下降、环境亟待改善等挑战。新形势下,如何建立人与城之间的良性关系,是对城市高质量发展的综合性考验。本文将分两期梳理、探讨如何在全球视野下重新思考和规划城市中心区的复兴策略。

## 1 “无序之序”——城市中心区复兴的全球趋势

城市是一个开放的复杂巨系统。看似混乱的扩张、有机的演变、功能的混合与迭代,往往在宏观上形成一种独特的秩序——一种源于无数个个体决策、社会需求和经济动力相互作用下的“无序之序”,而这种秩序恰恰是城市生命力的体现。城市中心区的复兴始终是全球化进程中的重要议题。

城市中心区复兴并非简单的“推倒重建”,而是对经济规律、社会需求与技术变革的响应。其理论基础可以追溯到20世纪中后期的相关城市发展理论。早期的城市更新主要关注物质环境的改善,但随着社会的发展,人们逐渐认识到从城市更新到城市复兴,应该是一个综合性的演进过程,涉及经济、社会、文化等多个维度。例如,简·雅各布斯在《美国大城市的死与生》中提出的“街道眼”理论,强调了城市活力和多样性对中心区复兴的重要性。而新城市主义则主张通过混合功能、适宜步行的设计和公共交通导向的发展来振兴城市中心区。

近年来,在全球范围内,城市中心区复兴呈现出几个明显趋势:(1)功能复合化趋势,现代城市中心区不再局限于单一的商业或行政功能,而是向工作、居住、休闲、文化等多功能混合的方向发展;(2)文化导向的复兴策略,许多城市通过保护和活化历史文化遗产,打造独特的城市形象和吸引力;(3)绿色可持续发展理念的普及,生态修复、低碳技术和智慧城市应用成为中心区复兴的重要考量,如巴黎市中心的自行车出行占比从2010年的3%上升到2023年的11.2%,高于汽车出行比例(4.3%);(4)社会包容性的提升,注重在复兴过程中保障不同群体的权益和参与机会。

## 2 “他山之石”——国际城市中心区复兴的典型案例与经验借鉴

在全球范围内,许多城市通过创新的中心区复兴策略实现了显著的转型和提升。纽约曼哈顿的高线公园项目是将废弃高架铁路改造为线性公园的典范,不仅创造了独特的公共空间,还带动了周边地区的经济复兴和文化活力。伦敦金丝雀码头从衰落的码头区转型为现代金融中心,展示了产业升级和交通基础设施改善的协同效应。巴塞罗那通过“超级街区”计划重新分配道路空间,优先考虑行人和绿色空间,为可持续城市交通提供了新模式。

这些国际案例提供了宝贵的经验启示:(1)成功的中心区复兴需要明确的愿景和持久的运营;(2)公共空间的品质提升往往能产生超出预期的综合效益;(3)产业升级需要与城市整体发展战略相协调;(4)创新性的交通解决方案可以显著改善中心区的可达性和环境质量;此外,多元主体的参与和协作是城市复兴可持续发展的关键因素。

这些国际经验虽然产生于不同的城市背景,但其核心理念和方法对中国城市的中心区复兴具有重要的借鉴意义。当然,在借鉴过程中需要结合本地实际情况进行创造性转化,避免简单的模式复制。

### 英国伦敦金融城

伦敦金融城,是大伦敦的发源地,被称为伦敦“一平方英里区(Square Mile)”的街区,在罗马时代就有人定居。自17世纪以来,以其独有的特质孕育了世界保险和再保险中心。如今,这里汇聚了银行、证券、外汇、保险、期货、金属、商品和衍生品、航运、咨询等极为密集的交易与服务,凭借如此丰富多样的业务、庞大的交易规模以及在全球金融行业的卓越地位,它当之无愧地被誉为“全球力量中心”和“全球动力之都”,在全球市场中始终名列前茅。截至2024年,伦敦金融城共有81家金融机构,100余家跨国保险公司,约1/3的世界航空保险业务,1/4的再保险业务和1/5的水险业务都集中在这里,世界500强跨国企业中的75%都在此设立了分公司或办事处,每天处理外汇交易量2.7万亿美元,占全球交易总量的近43%,每年吸引超5000亿美元外流入,每年为英国贡献约70亿英镑的税收收入,相当于整个英国税收的14%。

伦敦金融城作为全球历史最悠久的金融中心,自20世纪末以来经历了一场卓有成效的城市复兴历程。这一过程既保留了其作为世界级金融枢纽的地位,又成功实现了城市功能的多元化转型。

城市复兴历程始于20世纪90年代,当时金融城面临办公空间老化、功能单一等问题。当局制定了“保护中发展”的战略,一方面严格保护圣保罗大教堂等历史建筑,另一方面鼓励建设“小黄瓜”(瑞士再保险大楼)等标志性现代建筑,形成独特而壮美的新旧交融天际线。2008年金融危机后,复兴进入新阶段,重点发展金融科技产业,通过监管沙盒等创新政策吸引了大批金融科技企业。

在空间改造方面,金融城实施了系统的城市复兴计划。这里的Bank Junction等关键区域被改造为步行优先区,历史悠久的Leadenhall Market等场所得到活化利用。高层建筑如“碎片大厦”提升了土地利用效率,同时配套建设了空中花园(Sky Garden)等公共空间。交通系统也得到优化,自行车道网络和超低排放区显著改善了环境质量。

产业转型是城市复兴的核心驱动力。除巩固传统金融业务外,金融城成功培育了蓬勃发展的金融科技生态,科技企业占比已提升至18%。此外,文化创意产业的引入,如巴比肯艺术中心的扩建,使区域功能更加多元。这些变化使金融城从单纯的商务区转变为24小时活力的综合城区。伦敦金融城的城市复兴经验证明,城市中心区的复兴需要兼顾经济活力、文化传承、环境可持续和社会包容等多重目标。

### 美国纽约硅巷“科技回归都市”

硅巷位于美国纽约曼哈顿,是指起始于纽约第五大道与百老汇地区的科技企业集群,已成为纽约经济增长的重要引擎。这里集聚了大量新媒体、网络科技、金融科技企业,形成了一个没有明确边界范围的科技产业集群地区。硅巷的“无边界”理念,不仅是指空间上无明确边界,更深层含义是指所创造出的产业增量价值及其连带的乘数效应远超硅巷空间的物理边界,能够辐射带动整个城市的科技生态系统。据统计,纽约科技生态系统中每增加1个工作岗位,城市经济中就能增加1.86个工作岗位。科技生态系统1.86的乘数(仅次于证券和投资的2.44,超过了法律服务(1.65)、医疗(1.60)和房地产(1.31)等众多重要产业。科技生态系统创造了29.1万个直接就业岗位,另外又带动了25万个间接就业岗位,总共54.1万个工作岗位,占到了纽约市劳动力总数的12.6%。与之对应的,科技生态系统每创造1美元的直接产出,城市经济就能创造1.53美元的总产出。

“硅巷”模式的诞生源于“郊区型”创新区与“城区型”创新区的博弈。此二者的关键差异在于空间相互交融与人际自由交流。“城区型”创新区具有更多的人际网络资产(Networking Assets),并且伴随人才对创新驱动作用的显现,人们开始认识到创新的驱动力并非技术,而是创新参与者利用的工具。因此,大都市只有赢得人才争夺战的胜利,才能迎来科技创新的未来。“郊区型”创新区虽然在直接生产成本上拥有百舛优势,但在生活便捷、消费场景方面远逊于“城区型”创新区。科技人才的“人心所向”暗中改变了科创企业的选择逻辑,企业不再紧盯土地面积和租金价格,而是更多考量“综合因素”——是否距离市场更近、距离资本更近,是否有足够

## 全球视野下的城市中心区复兴策略构想 ①

# 「他山之石」看城市中心区复兴的全球趋势

吴晨

多应用场景,能否吸引到创新人才愿意到这里来工作……由此,纽约通过空间改造重塑,加快集聚创新人才,植入新兴产业,形成充满活力、高度互动的创新创业生态系统,成为“科创回归都市”的先导区、引领区,这一历程被总结为“硅巷”模式,并在全球范围内得到广泛推广。

### 日本东京代官山“社区再开发”

位于东京涩谷南侧的代官山地区,被称为日本20世纪社区面向21世纪再开发的典范,为社区与商业开发的融合,探索出可行方案。代官山片区曾经只是一个普通的高端住宅区,虽然有着一定的区位优势,但也面临着城市发展中的诸多问题,如公共空间不足、功能较为单一等。代官山周边聚集着大使馆、高端住宅区,具有浓厚的文化底蕴和较高的消费潜力。基于此,代官山被打造成东京中产阶级的“第三空间”,满足人们在工作、居住之余的休闲、社交和文化需求。

#### (1) 建筑与规划:长期主义的城市美学

以Hillside Terrace为例,这一核心建筑群基于“新陈代谢”理论,强调建筑与城市的动态共生。14栋混合用途建筑,包含住宅、店铺、文化设施等,形成了开放式街区。在建设过程中,注重空间融合,公共庭院、商业空间和居住区相互连通,构建出“步行友好”的立体社区网络。随着时间的推移,部分建筑功能从办公转为文创空间,展现出强大的适应性,完美回应了东京城市发展的持续性需求。

#### (2) 文化与业态:小众魅力的多元融合

这里保留了历史街区风貌,同时引入众多独立设计师品牌、古着店、手工工坊等,形成了独特的文化标签。咖啡文化在代官山片区也有着独特的地位。代官山招牌餐厅——米开朗基罗咖啡厅,采用18世纪意大利风格设计,不仅具有浓厚的历史感,还成为了日剧取景地和明星偶遇地,兼具现代社交功能。

#### (3) 多方协作:构建社区治理共同体

政府提供政策支持,采用“弹性治理”原则,通过容积率奖励制度,允许开发商在保留历史建筑的前提下提高新建部分容积率,激励社会资本参与更新;企业发挥自身优势,引入文创、餐饮等业态激活低效空间,如电动机厂被改造为579百工集设计师产业园;居民则积极参与决策,参考东京“三师进社区”模式,即规划师、建筑师、工程师与居民密切沟通,确保更新方案兼顾功能与在地需求。以葛屋书店为例,通过T-Card积分系统收集消费数据,与全家便利店等合作分析用户行为,实现数据驱动运营,这不仅是书店自身的发展提供了有力支持,还与周边商业形成了良好的互动,从而探索出了一种“直营+数据服务”的可持续的轻资产运营模式。

#### (4) 经济与社会:双重效益的协同发展

在经济方面,成功吸引了高附加值业态,提升了区域商业附加值。葛屋书店入驻,带动周边引入了北欧生活集合店Garden Gallery、电动自行车专卖店Motovelco等高端品牌,推动片区从传统零售向体验型消费转型,租金整体上涨约20%。

在社会层面,注重社区黏性与代际融合。通过适老化设计,如早7点营业、无障碍设施等,满足老年群体的需求;举办IP快闪展、艺术市集等年轻化活动,吸引Z世代,让不同年龄段的人群都能在这里找到归属感,形成了“老少皆宜”的活力社区。

### 新加坡CBD转型之路

新加坡的CBD转型之路,体现了着眼微处的温情,让城市核心区最优质的公共资源可以被共享、优享。发展重心从世界级功能的不断提升,转向满足普通民众的日常所需,以及对更高幸福感社区共同体的塑造。

2019年新加坡总体规划面向CBD地区制订多项创新举措,形成“生活化、多场景、可持续”的复兴计划,在塑造全球金融中心的同时,期望同步搭建24/7全时活力的幸福生活之地,融入更多的居住功能与公共服务,营造更温情的公共空间,将CBD转变为动态与精彩的城市社区,包容更多元人群,进而提升城市整体竞争力。

#### (1) 生活化:

多途径导入居住功能。新加坡在CBD区域规划了更多住宅,以便让更多人共享中心区优质资源,并实现就近就业以及拥有更多的就近休闲与娱乐机会。目前新加坡中心区域有超过50000套住房,未来计划在市中心增加20000多套住房,其中滨海湾花园旁边将建造超过9000套新住宅,营造慢行、宁静优雅的城市社区。

积极植入公共设施。部分地铁站点门口将设立新一站式综合设施,包括社区医院、社区俱乐部,重建市场和小贩中心等。政府还将提供室内体育馆、社区图书馆和为老设施。幼儿园、儿童托管中心、小型诊所、平价食物商店等基础社区设施也将逐步完善,以提高CBD地区的宜居性。

优质公共交通出行。在CBD新增了一系列公共交通设施,这使得CBD的所有开发项目都将在地铁站步行10分钟内到达。

#### (2) 多场景:

多元生活。塑造活力混合的特色分区,真正实现工作、生活、娱乐的一体化。

联通共享。搭建开放友好的街区网络,各分区都有具体的设计引导要求,营造舒适公共生活体验。

交往共融。营造活跃精彩的体验空间,串联公园、滨河等各类公共空间,并激发公共空间的活力。

动态响应。实现公共资源的高效高质利用,为了满足新兴生活方式转变下日趋多样化的需求,CBD地区还需提升公共空间使用的灵活性,并作为创新生活方式的试验场。

#### (3) 可持续:

引入市场杠杆。提出了CBD奖励计划(Central Business District Incentive Scheme)与战略发展奖励计划(Strategic Development Incentive Scheme)(简称“SDI计划”)两套容积率激励方案,旨在鼓励将建造年代较久(超过20年)、现阶段低效使用的商务楼宇转变为多用途开发项目,尤其是鼓励混合住宅和酒店,导入居住人口,促进CBD的高质量更新。

推行社区共营。通过“场所营造和伙伴计划”的改善社区计划(Pilot Business Improvement District Programme,BID),充分赋予社区权力,帮助公共空间转变为令人兴奋的社区空间,实现可持续的街区发展动能,有效补充政府提供的公共服务。

吴晨 北京市战略科学家 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 and 《北京城市副中心报》智库专家

#### 参考文献

- [1]简·雅各布斯. 美国大城市的死与生-第2版[M]. 译林出版社,2006.
- [2]新城市主义大会. 新城市主义宣言[M]. 纽约: 麦格劳-希尔, 1996.
- [3]华高莱斯. 城市更新,重塑中心城区经济活力! . <https://mp.weixin.qq.com/s/N-RmBDLmyH7URzrhMV5KsQ>, 2025.
- [4]华高莱斯. 纽约「硅巷」科创崛起的秘密. <https://mp.weixin.qq.com/s/JCPMjijPjI3vtn8rr-WLA>, 2022.
- [5]知学君. 代官山片区:城市更新浪潮下的先锋样本,它做到了什么? . <https://mp.weixin.qq.com/s/UyemD7HK6F7M4vCCXdn6A>, 2025.
- [6]楚天骄. 城市转型中新加坡CBD的演化及其启示[J]. 现代城市研究, 2011(10):7.DOI:10.3969/j.issn.1009-6000.2011.10.006.