



城市中心区复兴是推动城市高质量发展的重要引擎和关键路径,未来的城市中心区,应当既是宜居宜业的家园,又是高效便捷的枢纽,还是承载记忆与创新的舞台。成功的中心区复兴需要形成适合本地发展的个性化复兴路径。昨天,我们看到全球范围内,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。今天重点探讨如何在全球视野下为我国城市中心区复兴“破局”。

1 “本土之变”——中国城市中心区复兴面临的挑战

在新型城镇化迅速发展的背景下,许多城市已经开展了各具特色的中心区复兴实践,然而,我国的城市中心区复兴正处于从规模扩展向质量提升转型的关键阶段,仍面临着诸多挑战,未来的中心区复兴需要更加注重内涵式发展、系统性思维和精细化管理,才能真正实现城市的高质量发展目标。

● 关键词:城市弹性治理

探究弹性在城市规划的应用源头,可以发现弹性理念与现代城市规划相伴而生,城市规划发展中众多理论都自觉或不自觉地体现弹性理念,其中与弹性理念最为相近的是韧性理念。韧性城市与弹性城市二者具有颇多共同点,二者皆强调城市对外界变化的响应,且韧性城市的模块性、多样性、复杂性、多功能性等特性同时也是弹性城市的关键特性。韧性城市规划中的许多理念对弹性城市规划具有借鉴价值,但韧性城市更强调从突发的自然灾害中快速恢复的能力,而弹性城市更为强调对城市发展各类不确定性的适应能力。

● 关键词:城市多样性

中国城市复兴的特点是大多由政府主导,这使得中国的城市复兴在很大程度上带有规划、甚至是计划的痕迹,往往把之前老城区的一些多样性给破坏掉了,街道布局、建筑形态、店招样式变得整齐划一。

● 关键词:城市治理精细化

(1)理念认知层面存在误区:

仍较多地停留在传统粗放式治理思维层面,难以满足居民需求,缺乏人文理念和服务意识等方面的跟进,精细化治理需上升至城市治理的系统性改革策略。

(2)治理实践过程较为粗糙:

虽然相关领域都已经有一些法律规范,但仍存在不少空白地带,当出现新现象和新问题时,还需要摸索着去做,存在治理要素缺位、量化标准可操作性差、多头执法、重复建设等现象。

(3)治理方式板结化:

治理方式需要满足多样性,提升社会活力,将复杂的治理行为与治理结果进行简单对应,会降低社会的多元特征和包容性,可能导致精细化治理偏离方向。

(4)信息技术应用存在弊端:

政府投入大量资金引入和应用高端技术,但有一些偏离了解决城市治理问题的初衷,借助数字化技术发现的问题越来越多,而解决问题的能力却并未跟上。

● 关键词:城市复兴进程可持续性

目前,我国城市更新项目的资金来源主要为财政补贴。地方政府对于城市复兴有着旺盛的需求,但普遍存在资金不足的痛点,过度依赖财政补贴已难以为继。提升城市复兴的可持续性,要坚持政府引导,但更重要的是要利用市场机制,通过制度创新吸引社会资本及公众参与,三方合力去探索可持续的运营模式以平衡投入产出,同时还要加强资金平衡测算与风险评估的针对性。通过多元化的资金组合,实现城市更新“可持续投入—高效产出—高质量发展”的良性循环。

● 关键词:社会资本参与

城市复兴涉及大量的存量资产开发和公共设施、服务配套、功能品质等项目,资金平衡压力和融资风险较大,同时,城市复兴项目非标的特点非常明显,许多政策为“一事一议”,这也造成了企业回报的不确定性,导致社会资本参与积极性不高。要扭转这一局面,需建立“权—责—利”协同机制,鼓励以长期运营收入平衡更新改造投入,提高更新政策的协同配套性;优化不同类型项目的审批流程,构建适用于城市复兴的技术标准体系,保障项目推进实施;厘清存量空间资源,为社会资本扩展信息公开渠道;全面落实“竞争中性”原则,稳定政策预期,增强政府和属地国资平台与社会资本的有效对话能力,推动政企务实合作。

2 “破局之智”——我国城市中心区复兴的策略构想

基于上述分析与研判,本文提出我国城市中心区复兴的策略构想,这些策略并非孤立存在,而是相互关联、相互支撑的系统。成功的中心区复兴需要根据城市的禀赋、特色、发展定位等因素,形成适合本地发展的个性化复兴路径。

城市的一切终将走向经济活力

城市本质上是人类经济活动的空间聚合体。从历史上看,无论是贸易枢纽(如意大利威尼斯)、工业中心(如美国底特律),还是科创枢纽(如美国硅谷),经济动能始终是城市兴衰的核心变量。当代城市的竞争力愈发体现在知识经济、创新能力和资源配置效率上。值得警惕的是,将城市价值单一维度地简化为经济指标,可能会陷入“增长主义”陷阱。真正的城市活力应体现在居民福祉、文化包容和可持续性的多元平衡中。城市的一切终将走向经济活力,而经济活力并非独立要素,而是在动态调整中寻找经济功能与社会功能、空间功能的最优解。在这一过程中,政策制定者需要厘清经济发展方式、消费方式与城市物质空间的内在关系,建立起经济发展与物质空间之间的良性关联,在市场效率与社会公平之间保持精妙的张力。

全球视野下的城市中心区复兴策略构想②

本土之变

吴晨

看城市中心区复兴如何「破局」

“中心”之上再造“中心”

在城市的发展进程中,每个板块都会经历价值的轮动周期。从城市的起始点,到新区的崛起,再到多个区域的协调发展,无论城市格局如何变化,城市中心区的地位始终不可替代,其土地价值也难以被撼动。这背后的逻辑在于地段的不可复制性和唯一性,寸土寸金的城市中心区将进入新一轮的价值回归。随着城市复兴和内涵式发展的推进,城市中心区的地段优势将更加凸显,为投资者和居民提供了新的机遇,需充分重视和发挥城市中心区的龙头带动作用 and 关键支撑作用。

城市中心区的复兴要依靠旗舰项目的发展和机遇区的崛起持续引领,即在城市“中心”上再造城市复兴引领“中心”。以前瞻性的眼光洞察土地价值,深入研判城市形态演化,塑造历久弥新的旗舰作品,寻求建筑与城市共生发展。通常情况下,地方政府通过贷款对地方基建进行精准投资,进而带动私营企业和国外资本的进入,又通过优化生产模式和开发新需求以提高社会生产力和增加税收,旗舰项目是这其中的一个重要实体环节,然而“以点带面”往往并不容易,旗舰项目的发展可能出现一系列问题,必须引起重视并采取相应对策。

(1)要规避同质化严重的模板城市:

旗舰项目和地标被连续复制,以至于失去作为印象再生工具的功效,不但会降低旗舰的独创性和新颖性,还会削弱以创新为目的的营销措施,产生不可避免的同质性。

(2)要规避由旗舰项目引发的城市空间碎片化:

旗舰项目往往为了追求独特性,不能与周围环境和更广泛的城市完全融合,它们加剧了社会和空间隔离,成为城市内部的一个“岛屿”。

(3)要尽可能减小市场经济的不稳定性和不可预测性对旗舰项目的影响:特别是房地产主导的复兴,受地产市场影响,收益往往具有不确定性。

(4)要前瞻性地客观研判旗舰项目的供求关系以及整体上的资源平衡:

许多项目的可行性研判是乐观的,但落地之后很容易出现供过于求,同时,受限于有限的投资,其他领域可能受到重创,这导致难以让城市形成一个整体的积极印象。

科技回归都市

经济发展和城市复兴的源动力来自科技创新,因此,要通过鼓励知识创新、创新成果的传播和应用,培育由低成本标准化生产转向创新能力的竞争优势,发展以知识为基础的创新型经济,从而依托科技创新提升城市中心区的经济与科技能级。

(1)促进“产—教—城”融合发展:

城市中心区是创新活动集中的空间,也是人才集聚、充满活力的场所。要充分依托这一优势,激发政府、企业和大学与科研机构之间的密切合作,发挥新知识和新技术在城市经济中的重要作用。

(2)推进新兴专业服务行业与高新技术领域并举:

前者包括金融、保险和房地产,后者的代表性行业包括信息通讯、生物医药、新材料与新能源等领域。充分利用城市中心区的各类资源优势,激发科创活力,形成产业接续、政策接力、空间接应。

(3)持续推动数字化转型:

在近年来“经济、治理、生活”数字化转型的基础上,持续加大城市数字化领域的应用场景挖掘和技术研发等方面的投入力度。

制造业回归都市

“制造业回归都市”的浪潮起源于英美日,均为兼具传统工业强国和都市圈建设水平较高的国家。其具体表现为在城市化扩张的后期,具有高精尖、商贸、文化创意等属性的制造业的研发、生产制造环节从城市远郊区回迁至城市核心区及周边。

而如今,量子计算、人工智能、机器人、3D打印等新兴技术正开始彼此交汇,激发出一种前所未有的“技术融合效应”。这种效应带来的将是整个行业边界的模糊重构、物流路径的再编排、制造地点的重设,甚至包括城市的空间组织方式。

与此同时,制造业本身的定义也在改变。传统意义上的“三产”泾渭分明,而未来,纯粹的“制造业”或“服务业”正在消失,制造与服务不再是分离的两个环节,而是天然的融合体。都市制造业正成为新质生产力的重要支点,引领城市产业升级新方向。“增值”后的制造业能够激发城市创新力,为创新提供高效地验证构思、创新试错的服务。要挖掘制造业的新价值,要么提升原有产业的科技含量,要么更换原有产业链的服务对象,如创意产业链。同时,要柔化制造业与服务业二者的边界,让居民更加理解和支持制造业的转型发展。

精细化治理从精细化设计开始

城市复兴应从宏观层面的整体理念向微观层面的精细化设计转变。精细化城市设计,之所以某种意义上超越传统的综合性设计,在于设计师采用“产品设计”的创新思维看待片区。在当前经济和市场环境发生显著变化的背景下,在创造宜居环境的设计和规划过程中,将视角从宏大叙事拉至“产品”本身,将品牌建设与管理纳入考量,从而为城市及居民带来更大价值,实现社会效益和经济效益的双重提升。

“总建筑师制”保驾护航

2020年5月,住房和城乡建设部、国家发展改革委印发《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》,要求“探索建立城市总建筑师制度。住房和城乡建设部制定设立城市总建筑师的有关规定,加强城市与建筑风貌管理。支持各地先行开展城市总建筑师试点,总结可复制可推广经验”。应切实落实“伴随式总建筑师制”,为高质量城市建设提供沟通、协调、决策的平台和载体。

城市中心区复兴是推动城市高质量发展的重要引擎和关键路径,城市高质量发展为城市中心区复兴提供了目标导向和价值标准,二者存在内核逻辑上的耦合性。未来的城市中心区,应当既是宜居宜业的家园,又是高效便捷的枢纽,还是承载记忆与创新的舞台。唯有在规划设计中做好保护与变革、继承与发展、效率与温度的平衡,才能让城市中心区实现价值重塑,实现真正意义上的城市复兴。

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