



美国高线公园改造后

老城复兴 路径

城市更新 都有哪些“套路”

国研经济研究院东海分院助理研究员 管如镜

当前，宁波新城区的建设框架已经拉开，东部新城、南部商务区、镇海新城的基础设施、功能性都相对较好，但老城区的部分功能逐渐不能满足新时代的消费需求。

2017年，宁波城市化率达72%，按照城市化规律，宁波也进入了从大拆大建模式转型到品质内涵的提升阶段，不仅是为了应对复杂的城市化问题，也是为了提高城市的可持续性、宜居性和经济竞争力，促进城市的繁荣发展。

如何有机更新？成为下一个阶段，需要讨论和实践的话题。



城市更新通常有三种方式

城市是人类工业革命最伟大的成就体现。随着产业的变革，城市更新须臾不停，不舍昼夜。现在想来，即使是10年前的城市，也未必清晰地记得其当年的模样。而城市的美妙之处也就在于此，它的变迁是动态且螺旋向上的。

伴随着大中城市过去40年的高速发展，有中国特色的城市更新也从野蛮生长走到了以存量焕新、内涵增值为发展诉求的全新4.0时代。

休·塞克斯和彼得·罗伯茨在《城市更新手册》中总结了西方城市更新的演进过程，从1940年开始，城市至少经历了重建、复兴、翻新、再开发、更新五个阶段。英国、美国、日本、德国、荷兰、法国、西班牙、意大利、澳大利亚、加拿大等国家，在城市更新的理论和实践方面，都有了较多的积累。

城市更新通常有三种方式。

第一类是拆除重建。即成片拆除符合改造条件的建城区，包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等。

第二类是功能改变。即在符合产业布局规划条件下，满足产业转型升级要求，进行部分重新建设，其中土地使用权主体不改变，也可保留建筑物原主体结构，但改变部分或全部建筑物使用功能。

第三类是综合整治。即在基本不涉及房屋拆建项目，通过整治改善、保护、活化，完善基础设施等更新，包括沿街立面更新、环境净化美化、公共设施改造等。

在使用过程中，可以是其中一种单一模式，也可以采用多种改造方式相结合的复合型更新模式。随着城市更新意义的丰富，城市更新开始逐渐渗透到金融、投资、科技、创新、人文、环境、经济、民生等诸多领域。



国外城市更新的成功案例

国外有很多城市更新的成功案例，以功能改变的应用最为广泛。

先来看看单独功能设施的改造。美国高线公园的改造是废旧铁路更新的典型案例之一。2.4公里长的高线公园原来是1930年修建的一条连接肉类加工区和哈德逊港口的铁路货运专用线，纵贯二十多个街区，荒废数十年后，独具特色的空中花园走廊脱胎于此，成为位于纽约曼哈顿中城西侧的线型空中花园。与之类似的还有柏林萨基兰德自然公园、日本代官山生活徒步街、新加坡生命之线等。

伦敦金丝雀码头则是废旧工业区的蜕变，在码头关闭，城区衰败的背景下，由政府 and 私营开发商合作，通过加强交通基础设施、导入产业和就业、推进住宅计划、建立道格斯岛企业特区和创造富有活力的社区，对码头进行改造。现在伦敦码头区已成为世界著名的商业区、金融区。

再来看看城市整体区域的改造。

德国鲁尔工业区和苏黎世西部工业区是工业区转型的代表。其中苏黎世西部采用“22%的公寓+42%的综合写字楼+2%的零售+5%文化餐饮+23%的贸易产业+6%的学校”的混搭模式，对城市进行功能提升；东京六本木是城区改建的典范，利用城市的竖向空间优势，将小区块土地重组再合并利用，进行紧凑型开发，实现配套功能设施的有机整合。

另外，汉堡港口新城采用了滨水空间整治的方式完成城市升级，而巴塞罗那的城市更新则更注重公共空间的振兴和以文化、知识为主导的再发展。