

## 城市焕新之路

**开栏语** / “从大拆大建到绣花功夫”，中国城市更新的逻辑已然重构。5月15日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，明确要求转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式，打造“宜居、韧性、智慧城市”。这一顶层设计为未来五年城市发展绘制了清晰路径。自本期起，本报将推出“城市焕新之路”系列报道，通过深入访谈调查，穿透钢筋水泥的物理改造表象，揭示土地、资本、产业、文化在空间重构中的运行逻辑。我们将剖析典型案例、典型模式，追踪政策红利的传导路径，希冀能为行业提供一些许借鉴。

## 旧街“老社新治”成网红打卡地 成都把艺术展搬到街头

中经记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

周阿姨在成都长信公寓已经住了二十多年，随着时间的推移，这个拥有7栋楼的小区已经面临停车杂乱、垃圾无序堆放、电瓶车充电隐患等问题。

### “无边界美术馆”融进老旧小区

在保留一定原始业态的基础上，社区引进了众多年轻人喜爱的咖啡馆、饰品店、火锅店。

记者在前往成都芳华街约访地点的途中，不经意间被一堵绘制了《哪吒2》角色的壁画所吸引，仿佛置身于一场小型艺术展。走进成都高新区芳草街道蓓蕾社区，这样的“艺术展”随处可见，整个社区宛如一座无边界的艺术馆。

蓓蕾社区党委副书记伍正伟向记者介绍，芳草街道精心打造了“无边界美术馆”的概念，将背街巷道改造为街道展廊，定期举办主题艺术展或社区文化展。同时这些场所也可作为街头表演的舞台，形成动静相结合的展示平台。

蓓蕾社区与成都有名的玉林路片区相邻，如同网红玉林路一样，这里也充满了众多网红打卡元素，吸引着大量外地游客前来体

验。在新理念的重新设计下，这个拥有深厚文化底蕴的社区重新焕发了生命力。

除了艺术氛围的营造，蓓蕾社区还对临街商业业态进行了全面升级。曾经，社区内五金店、按摩店林立，街区略显陈旧、脏乱。如今，在保留一定原始业态的基础上，社区引进了众多年轻人喜爱的咖啡馆、饰品店、火锅店。这些商业门面装饰极具个性，不仅成为社区的新亮点，还在小区内看到几台竖立在楼栋旁边的电梯，这是近年来为老旧小区额外加装的。居民可以刷卡使用电

梯，通过连廊进入楼层，他们终于告别了爬楼梯的艰辛。伍正伟介绍，片区内的小区普遍有二三十年的楼龄，老年住户众多，爬楼梯对他们来说十分困难。

伍正伟告诉记者，老旧小区长期存在停车位不足的问题，改造过程中他们对小区内的绿化带进行了重新设计，新增了许多停车位，还设置了儿童游乐区。此外，针对小区内一些摊位主的三轮车停放问题，改造时特意规划了停放区域，让小区环境更加整齐有序。这些充满“人情味”的改造细节，体现了对居民需求的细致关怀。不过他也表示，每个小区情况不同，需要因地制宜地解决。

为了照顾到社区内的老人用

菜市场回来的周阿姨向《中国经营报》记者分享了她的感受。

长信公寓是近年来城市更新、老旧小区改造的案例之一，在各方努力下，近年来各地涌现出了一大批典型样板，给城市旧貌换上新颜。

餐，蓓蕾社区还建设了社区食堂。记者从食堂公示的收费表上看到，60—79岁的老人每人每餐补贴3元；80岁以上的老人每人每餐补贴6元。一对在食堂里用餐的老年夫妻告诉记者，这里吃午饭省去了买菜、做饭的麻烦，价格也很实惠，相当方便。

在城市更新领域，老旧小区的改造升级必然是重中之重。《关于持续推进城市更新行动的意见》中明确要求，老旧小区要更新改造燃气在内的老化管线管道，整治楼栋内安全隐患，支持加装电梯，完善配套设施和公共服务设施，加强改造质量安全监管，结合改造完善长效管理机制。蓓蕾社区的改造成果，恰好印证了这些要求的紧迫性。

今年5月15日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，提出到2030年，城市更新行动实施取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效。

持续推进城市更新行动的意见》中提到，街区要推动功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造活力街区，改造提升商业步行街和旧商业街区，完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新等。

另外，文件中还提到，要建立以居民为主体的保护实施机制，推进历史文化街区修复和不可移动文物、历史建筑修缮，探索合理利用文化遗产的方式路径。近年来我们也能看到，在很多城市更新项目中，也有大量历史文化元素得以保留和传承。



经过改造后，成都长信公寓小区内井然有序。

陈雪波/摄影

### 多部门联动作战更需重视

由于不同部门之间沟通阻碍很大，设计方案最终未能实现，为老旧小区改造留下了遗憾。

玉林东路城市更新案例，进入了今年3月由住房和城乡建设部发布的《城市更新典型案例（第二批）》。记者在玉林东路看到，车行道经过改造宽度缩减，人行道则拓宽，为临街商户提供了更多的外摆空间。行人穿梭街道之时，从容地在商户和露营椅之间游走，丝毫不会感到拥挤，坐谈的客人们反而成为了这条街道的一道风景。

这样一个看似简单的规划，却涉及到园林、交通、城管等多个部门，需要多部门联合作战。四川省建筑设计研究院城市更新中心主任刘天庆参与了玉林东路的规划设计，他告诉记者，多部门联合行动对于城市更新设计的落实至关重要。在情况复杂的老旧小区里，需要不同部门来联合解决城市更新的问题。

此前，有城市更新企业相关负责人曾向记者提到，一些老旧小区面临停车位不足的问题，但小区门口的绿化带很丰富，设计师建议将绿化带缩减以增加停车位。然而，由于不同部门之间沟通阻碍很大，设计方案最终未能实现，为老旧小区改造留下了遗憾。

实际上，城市更新中多部门联动的重要性已经受到了高度重视。《关于持续推进城市更新行动的意见》中明确要求，城市党委和政府要切实履行责任，构建市级统筹、部门联动、分级落实的工作格局，加强政策统筹，强化资金等保障，稳妥有序实施城市更新行动，力戒形式主义，杜绝搞“花架子”。相信在未来，在有更多部门协同之下，城市更新领域将会探索出更多新的改造模式。

### 国际时尚街区生根千年古寺旁

老旧街区的华丽转身，不仅提升了城市的商业活力，也为城市形象增添了新的魅力。

从曾经交通阻塞、死气沉沉的旧城区，到如今全国闻名的奢侈品潮牌聚集区，成都太古里仅用了短短数年时间，就完成了令人惊叹的蜕变。

今年是成都太古里开业10周年，回首十多年前，这里还是一片陈旧景象。太古里所在区域原为历史文化街区，有广东会馆、欣庐、马家巷禅院等历史建筑。在城市更新过程中，经过专业设计，这里保留了旧有建筑，并融入川西建筑中特有的元素，建设成为独栋式商业街区。独特的建筑风格与丰富的商业业态相结合，为消费者带来了全新的购

物体验。

多年来，不断有新的知名品牌入驻成都太古里。卡地亚在全国唯一的独栋建筑精品店 Cartier Maison、迪奥咖啡馆 CAFÉ DIOR BY ANNE-SOPHIE PIC……这些国际名牌不仅引入了全球创新概念，打造了多元化的全新零售体验，也持续推动西南地区奢侈品零售及生活方式体验的升级。

值得注意的是，时尚街区太古里与成都千年古寺大慈寺相邻，后者曾是唐朝玄奘法师受戒的地方。在城市更新过程中，当代潮流与历史文化实现了相得益彰。

在蓓蕾社区也能看到文化的传承。在上世纪八九十年代的成都，白夜酒吧曾是一代诗人、艺术家聚集地，翟永明、何多苓、刘家琨等文化名人常聚于此。在街区更新中，蓓蕾社区内的一栋街道办公楼被改造成了咖啡馆，引入白夜品牌，成为“白夜花神诗空间”。此举引来了很多文创摊主汇聚在咖啡馆旁边的街道两侧，如今这个咖啡馆已经成为文化地标。

老旧街区的华丽转身，不仅提升了城市的商业活力，也为城市形象增添了新的魅力。接下来，很多老旧街区或将迎来新的面貌。《关于

持续推进城市更新行动的意见》中提到，街区要推动功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造活力街区，改造提升商业步行街和旧商业街区，完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新等。

另外，文件中还提到，要建立以居民为主体的保护实施机制，推进历史文化街区修复和不可移动文物、历史建筑修缮，探索合理利用文化遗产的方式路径。近年来我们也能看到，在很多城市更新项目中，也有大量历史文化元素得以保留和传承。

## 四川建筑设计研究院刘天庆：未来城市更新更需要设计推动的模式创新

中经记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

近期，随着国务院及地方政府密集出台一系列旨在推动城市高质量发展的政策，城市更新领域迎来了前所未有的发展机遇。这些政策不仅为城市面貌的焕新提供了明确方向，也极大地激发

### 实施模式多样化探索

《中国经营报》：今年以来，从中央到地方，关于城市更新的政策频出，你认为当前城市更新领域出现了哪些新的特点？特别是在政策导向和实施模式方面，有哪些值得关注的变化？

刘天庆：从2020年开始，随着国家城镇化水平的不断提升，城镇化工作的重心进入到了新建为主的增量时代向更新为主的存量时代的过渡期，各地也相继出台了多项政策。然而，在城镇化工作重点转换过渡期的大背景下，我们发现城市更新工作的实际开展并不顺畅，政策落地存在一些挑战。比如有城市出台了关于低效土地利用的政策，但在实际推行中，由于涉及多部门联动，如规划、房管、发改、财政等，在机制体制没有完全理顺的前提下，推行力度有限。

具体来说，城市更新项目往往需要打破传统的招拍挂土地出让关系和建设审批方式，这要求多部门之间的紧密合作，统筹协调。例如，虽然可以通过设立市级层面的更新办公室来推动工作，但随着隐形压力增加，城市更

了市场层面的参与热情，各类城市更新案例如雨后春笋般涌现，从老旧小区改造到商业街区升级，再到历史文化街区的保护性开发，无一不彰显着城市更新的活力与潜力。在此背景下，社会各界对城市更新的需求日益强烈，既期待通过更新改善居住环

新工作的推进速度有所放缓。

不过，尽管面临城镇化进程转型发展过渡期的一些挑战，在政府的大力主导和各方共同努力下，聚焦民生工程和城市高质量发展，全国各地还是涌现了一大批的优秀城市案例，截至目前，住房和城乡建设部从全国各省市共评选了两批次城市更新的优秀案例，共计69项，在全国范围内进行经验和模式推介，其中我有幸参与的成都玉林东路城市更新项目就成为了第二批次的优秀案例。总体而言，在此次国务院出台政策之前，全国各地的城市更新项目更多地采用了自发式更新的模式，与自上而下的更新方式有所不同。我认为，这反映了城市更新在实施模式上的多样化探索。

《中国经营报》：在政策导向方面，你认为当前城市更新更注重哪些方面？

刘天庆：从政策导向来看，当前城市更新更加注重综合效益的提升，包括经济效益、社会效益和环境效益。政府希望通过城市更新，不仅改善城市面貌，还能带动

境，也希望借此推动区域经济发展与文化遗产。近期，《中国经营报》记者就城市更新相关话题采访四川省建筑设计研究院城市更新中心主任刘天庆，他曾主持设计过成都玉林东路、蓓蕾社区等多个城市更新项目。



刘天庆  
四川省建筑设计研究院城市更新中心主任

相关产业的发展，提升居民生活质量。

例如，在一些片区更新项目中，政府引入了产业元素，通过植入新兴产业，推动区域经济发展。然而，我认为这些项目在实施过程中，仍然较多地采用了开发的逻辑，而非纯粹的城市更新逻辑。这可能导致更新效果与预期存在一定差距。

此外，政策还强调了对历史文化的保护与传承。在城市更新过程中，如何平衡新旧元素，既保留历史记忆，又注入新的活力，是政策制定者和实施者需要共同面对的问题。

### 需兼顾包容性与文化创新

《中国经营报》：成都作为西部地区的中心城市，在城市更新方面有着丰富的实践。你认为成都城市更新有哪些独特点和优势？其他城市可以从成都的经验中学到什么？

刘天庆：在成都相关政府部门的主导和持续努力下，成都的城市更新工作呈现出的特点，我觉得可以概括为几个关键词：起步早、包容强、案例多、范围广、影响大。在2000年前后，成都就开始了春熙路商圈和人民南路的综合整治工程，那是最早一代城市更新代表性项目，完成后在全省和全国都产生了广泛的影响，现在，我和我的团队都已经将成都城市更新模式升级到了5.0版本。

成都作为一个历史上的移民城市，其文化属性和市井气息非常浓厚，这种包容性使得成都能够容纳各种不同的元素和风格。在城市更新过程中，成都注重保留和挖掘地方特色，打造具有独特魅力的城市

### 未来之路

《中国经营报》：城市更新项目通常需要大量的前期投入，如何确保这些项目的可持续运营？你在这方面有哪些经验或建议？

刘天庆：可持续运营是城市更新项目面临的重要挑战之一。从逻辑上讲，地段和人口是影响运营效果的关键因素。拥有优越的地段和充足的人口流量，项目就有更大的成功可能性。

然而，在实际操作中，还需要考虑项目的美学和观感，以及不断迭代升级内容以吸引年轻消费

空间。

例如，在玉林东路项目中，我们围绕“安逸”与“洋盘”这些主题，将成都的休闲文化与国际范儿相结合，打造了一个既具有本土特色又符合国际审美的商业街区。这种更新方式不仅提升了街区的商业价值，还增强了居民的归属感和认同感。

此外，成都还注重社区层面的更新，通过拆墙并院、增加公共空间等方式，改善居民的居住环境和生活质量。

对于其他城市而言，成都的经验在于其注重文化遗产与社区参与的城市更新模式。其他城市可以借鉴成都的做法，在更新过程中充分挖掘地方特色和文化底蕴，同时注重居民的需求和参与度，打造具有地方特色的城市空间。

《中国经营报》：在保护传承城市历史文化方面，你有哪些心得可

以分享？特别是在城市更新过程中，如何平衡新旧元素的关系？

刘天庆：在城市更新过程中，保护传承城市历史文化是一个重要的课题。我认为，保护并不意味着原封不动地保留所有历史元素，而是要在尊重历史的基础上进行创新和发展。

例如在成都青白江城乡古镇项目中，我们通过对原有建筑风貌的复建和复位，保留了古镇的历史记忆。同时，我们引入了元宇宙乐园等现代元素，为古镇注入了新的活力。这种“修旧如旧，同时修旧如‘兴’”的做法，既保留了历史风貌，又满足了现代人的需求。

在平衡新旧元素的关系时，我认为关键在于找到一个平衡点。既要尊重历史，又要满足现代生活的需求。通过合理的规划和设计，可以实现新旧元素的和谐共生，为城市增添独特的魅力。

刘天庆：未来城市更新领域的发展方向将更加注重综合效益和可持续发展。设计院将从单纯的计服务向全过程咨询服务转型，参与从策划、规划、设计到运营的全链条服务。同时，政策将更加注重自主更新模式的推广，为城市经济发展找到新的增长点。在城市更新过程中，将更加注重文化传承与社区参与，打造具有地方特色的城市空间。此外，随着技术的不断进步，智慧城市、绿色建筑等理念也将更多地融入城市更新项目中，提升城市的智能化和环保水平。