城市更新背景下的企业合作与协同发展

杨文倩

中交城市更新有限公司 北京 100040

摘要：本论文旨在探讨在城市更新的背景下，企业合作与协同发展的重要性及相关策略。通过分析城市更新的背景、政策机遇，研究当前各国企业介入城市更新的方向以及面临的问题，进而思考未来长周期下城市更新企业的盈利模式和战略方向，为推动城市更新进程中的企业合作与协同发展提供理论支持和实践指导。

关键词：城市更新；企业合作；协同发展

1 城市更新的背景

1.1 全球城市化进程的加速

随着全球经济的发展和工业化进程的推进，世界范围内的城市人口呈现出持续增长的趋势。据联合国统计，20世纪中叶以来，全球城市人口迅速增加。发展中国家的城市化速度尤为显著，大量农村人口涌入城市寻求更好的就业机会和生活条件。在发达国家，虽然城市化水平已经较高，但城市人口仍在不断增长。城市人口的增长带来了城市住房、基础设施、公共服务等方面的巨大需求，也给城市的发展带来了一系列挑战。

1.2 城市发展的阶段性问题

(1) 老旧城区的基础设施老化与功能衰退

许多城市的老旧城区建设时间较早，基础设施建设标准较低，经过多年的使用，这些基础设施已经严重老化，如供水、排水、供电、供气等系统存在着管道老化、设施陈旧等问题，给居民的生活带来了不便。同时，老旧城区的功能也逐渐衰退，无法满足现代城市发展的需求。例如，一些老旧城区的产业结构单一，缺乏新兴产业的支撑，经济发展动力不足；一些老旧城区的居住环境较差，缺乏公共绿地和休闲空间，居民的生活质量不高。

(2) 城市空间布局不合理与土地资源低效利用

在城市发展过程中，由于缺乏科学的规划和管理，一些城市出现了空间布局不合理的问题。例如，城市功能分区不明确，居住、商业、工业等功能区相互混杂，影响了城市的运行效率；城市交通拥堵，道路系统不完善，公共交通发展滞后，导致居民出行不便。此外，城市土地资源的低效利用也是一个突出问题。一些城市存在着大量的闲置土地和低效建设用地，土地资源浪费严重，影响了城市的可持续发展。

(3) 城市生态环境恶化与文化特色缺失

城市建设过程中的大量开发和建设活动，破坏了城

市的自然生态系统，导致水土流失、植被破坏、生物多样性减少等问题。同时，城市的环境污染问题也日益严重，如空气污染、水污染、固体废弃物污染等，给居民的健康带来了威胁。此外，在城市建设过程中，一些城市忽视了文化特色的保护和传承，导致城市文化特色缺失，城市风貌千篇一律，缺乏独特的魅力。

2 城市更新的政策机遇

2.1 国家层面的城市更新政策

国家将城市更新作为推动城市高质量发展的重要举措，强调以人民为中心的发展思想，注重提升城市品质、改善人居环境、增强城市活力和竞争力。政策导向方面，鼓励各地因地制宜，探索创新城市更新模式和机制，加强城市更新的规划引领和统筹协调，推动城市更新与产业升级、文化传承、生态保护等有机结合。出台了一系列政策法规，如《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》等，明确了城市更新的基本原则和要求，规范了城市更新的行为，防止过度房地产化和大拆大建。加强了对城市更新项目的土地、规划、建设等方面的政策支持，简化审批流程，提高审批效率，为城市更新项目的实施提供便利。

2.2 地方政府的城市更新政策与举措

各地根据国家政策要求，结合本地实际情况，制定了具体的城市更新实施细则，明确了城市更新的目标、任务、范围、方式等内容。出台了一系列优惠政策，如税收减免、财政补贴、土地出让金返还等，鼓励社会资本参与城市更新项目，提高城市更新的市场化程度。地方政府在城市更新中发挥着重要的引导和推动作用，负责制定城市更新规划和政策，组织实施城市更新项目，协调各方利益关系，加强对城市更新项目的监督和管理。积极搭建城市更新平台，整合各类资源，为城市更新项目提供技术支持和服务保障，促进城市更新项目的顺利实施。

2.3 政策机遇对企业参与城市更新的影响

政策的引导和支持,使得城市更新市场需求不断扩大,为企业提供了更多的投资机会。例如,老旧小区改造、城市基础设施更新、历史文化街区保护与利用等领域,都具有较大的市场潜力。城市更新项目的实施,将带动相关产业的发展,如建筑设计、施工、材料供应、物业管理等,为企业提供了广阔的发展空间。企业应密切关注国家和地方的城市更新政策,深入了解市场需求和投资机会,结合自身优势和特点,制定合理的发展战略和投资计划。加强与政府、金融机构、科研院校等各方的合作,整合资源,提高自身的综合实力和竞争力。注重创新,积极探索城市更新的新模式、新技术、新理念,提高城市更新项目的质量和效益,实现企业的可持续发展。

3 当前各国企业介入城市更新的方向

3.1 房地产开发企业

(1) 老旧小区改造与住宅品质提升

对老旧小区的建筑结构进行评估和加固,改善房屋的安全性和耐久性。进行外立面翻新,提升小区的整体形象。优化小区内部的配套设施,如增加停车位、改善绿化环境、增设健身器材等,提高居民的生活质量。对住宅内部进行现代化改造,包括更新水电管道、改善通风采光条件、提升装修品质等,以满足居民对舒适居住环境的需求。

(2) 城市综合体与商业地产开发

在城市核心区域或新兴发展区域,打造集购物、餐饮、娱乐、办公、居住等多种功能于一体的城市综合体。引入国内外知名品牌商家,提升商业档次和吸引力。注重建筑设计的创新性和标志性,使其成为城市的地标性建筑。加强商业运营管理,通过举办各类活动和促销手段,提高商业综合体的人气和销售额。

3.2 基础设施建设企业

(1) 城市交通设施的更新与优化

对城市道路进行拓宽和改造,缓解交通拥堵状况。建设智能交通系统,提高交通管理的效率和智能化水平。发展公共交通,增加公交线路和车辆,提高公交的覆盖率和服务质量。规划和建设城市轨道交通,如地铁、轻轨等,构建多元化的交通体系。

(2) 市政公用设施的升级与改造

对供水、供电、供气等市政管网进行更新和改造,提高供应的稳定性和安全性。建设污水处理厂和垃圾处理设施,提高城市的环境质量。加强城市防洪排涝设施建设,提高城市的抗灾能力。推进智慧城市建设,利用

信息技术提升市政公用设施的管理和运营水平。

3.3 文化创意企业

(1) 历史文化街区的保护与活化利用

对历史文化街区的建筑进行修缮和保护,保留其历史风貌和文化特色。挖掘历史文化街区的文化内涵,开展文化旅游活动,如举办文化展览、民俗表演等,吸引游客前来参观。引入文化创意产业,如艺术工作室、创意商店、特色咖啡馆等,为历史文化街区注入新的活力。加强社区参与,鼓励居民积极参与历史文化街区的保护和发展,共同营造良好的文化氛围。

(2) 工业遗产的创意改造与文化产业发展

对废弃的工业厂房、仓库等进行创意改造,将其打造成为文化创意产业园区、艺术展览馆、创意办公空间等。保留工业遗产的历史痕迹和文化价值,通过艺术设计和创意展示,使其成为独特的文化景观。吸引文化创意企业和艺术家入驻,形成产业集聚效应,推动文化产业的发展。举办各类文化活动和艺术展览,提升工业遗产的知名度和影响力。

3.4 环保企业

(1) 城市生态修复与环境治理

对城市受损的生态系统进行修复,如河流、湖泊、湿地等,恢复其生态功能。开展城市绿化工程,增加城市绿地面积,提高城市的生态质量。加强大气污染治理,采取减排措施,改善空气质量。推进土壤污染治理,修复受污染的土地,保障土地资源的可持续利用。

(2) 绿色建筑与可持续发展项目

推广绿色建筑理念,采用环保材料和节能技术,建设低能耗、高舒适度的建筑。开发可再生能源项目,如太阳能、风能等,为城市提供清洁能源。实施水资源循环利用项目,提高水资源的利用效率,减少水资源的浪费。开展垃圾分类和回收利用工作,实现城市废弃物的减量化、资源化和无害化处理。

4 企业在当前城市更新行动中面临的问题

4.1 资金问题

城市更新项目通常涉及大规模的土地开发、建筑物改造和基础设施建设,资金需求量巨大。而且,这些项目的周期较长,资金回收速度相对较慢,增加了企业的资金压力。

4.2 利益协调问题

企业作为城市更新项目的实施主体,追求的是经济效益的最大化。政府则更关注城市的整体发展规划、公共利益和社会效益。居民则关心自己的居住环境、生活质量和权益保障。由于各方的利益诉求不同,在城市更

新过程中容易产生矛盾和冲突。例如，企业可能希望通过提高建筑容积率来增加项目的收益，但这可能会导致城市交通拥堵、公共服务设施不足等问题，影响居民的生活质量。政府则需要在保障公共利益的前提下，平衡企业的经济利益和居民的合法权益。

4.3 技术与人才问题

城市更新项目不仅仅是简单的建筑物拆除和重建，还需要涉及到生态环保、智慧城市、历史文化保护等多个领域的技术创新。城市更新项目需要涉及到规划设计、工程建设、项目管理、市场营销等多个领域的专业人才。

4.4 规划与管理问题

城市更新规划是城市更新项目实施依据，其科学性和合理性直接关系到项目的成败。然而，在实际操作中，一些城市更新规划存在着缺乏前瞻性、整体性和协调性等问题。城市更新项目实施过程中，企业需要面对诸多管理挑战，如项目进度管理、质量管理、成本管理、安全管理等。由于城市更新项目的复杂性和不确定性，这些管理工作难度较大。

5 未来长周期下城市更新企业的盈利模式和战略方向的思考

5.1 盈利模式的创新

(1) 多元化的收入来源与盈利渠道

探索与城市更新相关的新兴产业融合，如文化创意、旅游休闲、健康养老等，通过产业协同发展实现多元化收入。开展资产证券化，将城市更新项目中的优质资产转化为可流通的证券，拓宽融资渠道，提高资金流动性，同时实现资产的增值收益。利用城市更新项目中的空间资源，发展共享经济，如共享办公、共享居住等，增加租金收入和运营管理收益。

(2) 基于价值提升的盈利模式设计

注重城市更新项目的文化价值挖掘和传承，通过文化元素的融入提升项目的附加值，吸引更多的消费者和投资者。加强项目的生态环境建设，打造绿色、生态、宜居的城市空间，提高项目的品质和价值，实现环境效益与经济效益的双赢。引入智能化技术，提升城市更新项目的运营管理效率和服务质量，降低运营成本，增加盈利空间。

5.2 战略方向的调整

(1) 从短期项目开发向长期运营管理转型

培养专业的运营管理团队，提高项目的运营管理水

平，实现项目的长期稳定收益。建立完善的运营管理体系，包括物业管理、商业运营、社区服务等方面，为项目的可持续发展提供保障。关注市场需求和用户体验，不断优化项目的运营管理模式，提高项目的市场竞争力。

(2) 加强企业间的合作与协同，实现产业链整合

与房地产开发商、建筑设计公司、施工企业、金融机构等相关企业建立战略合作伙伴关系，实现资源共享、优势互补，共同推进城市更新项目的实施。积极参与城市更新产业联盟或行业协会，加强与同行业企业的交流与合作，共同探索城市更新的新模式、新路径。通过产业链整合，实现城市更新项目的全过程管理，提高项目的整体效益和质量。

5.3 技术创新与应用

(1) 数字化技术在城市更新中的应用前景

利用大数据技术对城市更新项目进行前期调研和分析，精准把握市场需求和项目定位，为项目的规划设计提供科学依据。借助物联网技术实现城市更新项目中各类设施设备的智能化管理和监控，提高项目的运营管理效率和安全性。运用虚拟现实和增强现实技术，为城市更新项目的规划设计和营销推广提供更加直观、生动的展示方式，增强项目的吸引力和市场竞争力。

(2) 绿色低碳技术推动城市更新的可持续发展

在城市更新项目中广泛应用绿色建筑技术，如节能保温、可再生能源利用、雨水收集利用等，降低项目的能源消耗和环境污染。推广绿色交通理念，优化城市更新项目中的交通规划，鼓励居民采用公共交通、自行车和步行等绿色出行方式，减少交通拥堵和碳排放。加强城市生态系统的修复和保护，通过增加绿地面积、改善水体质量、保护生物多样性等措施，提升城市的生态环境质量，实现城市的可持续发展。

参考文献

- [1]张帆.城市更新中的政企合作模式研究[J].城市发展研究,2019,26(05):87-92.
- [2]王兴平,赵立元.城市更新背景下的企业协同发展策略研究[J].现代城市研究,2018(06):74-80.
- [3]李慧,张京祥.城市更新中多元主体的利益博弈与协同发展[J].规划师,2017,33(08):5-10.
- [4]刘贵文,徐可西,张梦俐.城市更新中的企业与合作社会责任[J].城市问题,2020(03):76-83.