

城市更新规划的框架体系与内在逻辑研究

秦诺雨 蔡雨

江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 江苏 徐州 221000

摘要：在时代发展浪潮中，城市发展格局正经历深刻变革。本文聚焦城市更新规划，先阐述其核心内涵与时代特征，明确城市更新规划在当下城市发展中的重要地位与独特属性。接着构建城市更新规划的框架体系，涵盖目标导向、基础分析、规划策略、实施保障四个层面。深入解析其内在逻辑，包括目标与需求、空间与功能、生态与发展、文化与创新等方面的关联。最后探讨框架体系与内在逻辑的协同优化路径，从强化体系整合、优化策略、推动协同发展、完善保障机制及加强多方参与等方面提出建议，为城市更新规划的科学实施提供理论支撑与实践指导。

关键词：城市更新规划；框架体系；内在逻辑；协同优化

引言：随着城市化进程的加速，城市发展从增量扩张转向存量优化，城市更新成为推动城市高质量发展的关键举措。城市更新规划作为引导城市更新的重要手段，其科学性与合理性直接影响城市更新的成效。当前，城市发展面临诸多新挑战与新需求，如居民对生活品质要求的提升、生态环境保护的迫切性、文化传承与创新的渴望等。在此背景下，深入研究城市更新规划的框架体系与内在逻辑，明确各组成部分的相互关系与作用机制，有助于构建更加完善、有效的城市更新规划体系，实现城市的可持续发展与综合效益的最大化。

1 城市更新规划的核心内涵与时代特征

1.1 核心内涵

城市更新规划的核心内涵是对城市既有空间与功能进行系统性优化与重塑。它以提升城市整体品质、满足多元发展需求为导向，聚焦城市中老化、低效、不协调的区域，综合运用多种手段，如空间改造、功能置换、产业升级、生态修复等，实现城市物质空间环境的改善、社会结构的优化以及经济活力的提升。它不是简单的拆除重建，而是注重对城市历史文脉的传承、社区网络的延续，强调在更新中实现城市空间、功能、社会、经济等多方面的有机更新与协调发展，推动城市向更宜居、宜业、宜游的方向持续进化。

1.2 时代特征

当下城市更新规划具有鲜明的时代特征。从发展阶段看，我国城镇化进入中后期，城市发展从外延式扩张转向内涵式提升，城市更新成为城市发展的主要模式。目标上，更加注重综合效益，追求经济、社会、生态的协同共进，实现城市可持续发展。实施方式上，强调多方参与，政府、市场、社会协同发力，形成共建共治共享格局。技术手段上，借助大数据、人工智能等新技术，

实现精准规划与智慧管理。同时，城市更新规划更关注居民需求，注重提升居民生活品质，打造有温度、有品质的城市空间^[1]。

2 城市更新规划的框架体系构建

2.1 目标导向层

目标导向层是城市更新规划框架体系的核心引领。它需立足城市发展全局，综合考量经济、社会、环境等多维度因素，确立城市更新的总体目标。总体目标应具有前瞻性与战略性，如打造宜居宜业的现代化城市、构建生态可持续发展的绿色城市等，为城市更新指明长远方向。在总体目标框架下，进一步细化分解出具体目标。空间上，致力于优化城市空间布局，提高土地利用效率，实现空间资源的合理配置；功能上，完善城市基础设施与公共服务设施，提升城市综合服务能力，满足居民日益增长的美好生活需求；生态方面，加强生态环境保护与修复，提升城市生态品质，营造绿色宜居环境；文化层面，注重历史文化遗产保护与传承，弘扬城市特色文化，增强城市文化软实力。这些具体目标相互关联、相互促进，共同构成城市更新的目标体系，为后续规划策略制定提供明确指引。

2.2 基础分析层

基础分析层是城市更新规划框架体系的坚实根基。它要求对城市现状进行全面、深入的调研与分析，涵盖多个关键领域。土地利用分析聚焦城市各类用地的规模、分布与利用效率，识别低效利用土地与闲置土地，为土地资源优化配置提供依据。建筑质量分析评估既有建筑的年代、结构、安全性能等，判断其是否满足更新要求。人口结构分析关注人口规模、密度、年龄分布、职业构成等，了解居民需求特点与变化趋势。产业布局分析梳理现有产业类型、发展状况与空间分布，评估产

业竞争力与发展潜力。交通状况分析研究城市交通网络布局、交通流量、出行方式等,找出交通拥堵点与瓶颈环节。生态环境分析评估城市生态环境质量、生态系统服务功能与生态敏感区域,明确生态保护重点。通过全面分析,精准把握城市发展现状与问题,为规划策略制定奠定坚实基础。

2.3 规划策略层

规划策略层是城市更新规划框架体系的关键行动方案。依据目标导向层与基础分析层的结果,针对城市更新中的关键问题与重点领域,提出系统、全面的规划策略。空间布局策略上,优化城市空间结构,合理划分功能分区,引导人口与产业有序流动与集聚,提高城市空间利用效率与协同性。功能提升策略聚焦完善城市基础设施与公共服务设施,加强教育、医疗、文化、体育等公共服务供给,提升城市综合服务能力。产业发展策略致力于推动产业升级与创新,培育新兴产业,优化产业结构,增强城市经济活力。生态环境策略注重生态修复与保护,加强城市绿地、湿地、水系等生态要素建设与保护,构建绿色生态网络。历史文化保护策略强调对历史建筑、历史街区等的保护与传承,挖掘城市历史文化内涵。各项策略相互配合,共同推动城市更新目标实现。

2.4 实施保障层

实施保障层是城市更新规划框架体系得以顺利推进的关键支撑力量,其涵盖规则、资金、组织以及监督评估等多个重要维度。在规则指引方面,构建一套全面且细致的更新规则体系,清晰界定城市更新的具体范围、操作方式、实施流程以及各方权益维护等核心要点,为整个更新工作提供清晰明确的方向指引与行为规范。资金保障上,积极拓展融资渠道,打造多元化的资金投入模式。一方面,努力争取来自公共层面的资金扶持,为项目启动与持续推进注入动力;另一方面,吸引社会资本踊跃参与,充分发挥市场机制的作用。同时,鼓励金融机构创新金融产品与服务,满足不同阶段的资金需求。组织保障层面,建立健全城市更新管理架构与协同机制,明确各参与主体的职责分工,加强部门间的协作配合^[2]。

3 城市更新规划的内在逻辑解析

3.1 目标与需求的逻辑关联

城市更新规划中,目标与需求紧密相连、相互影响。城市发展目标为城市更新设定了总体方向与愿景,它基于城市的长远战略、社会经济发展趋势以及居民对美好生活的向往。而需求则是城市更新规划的出发点和落脚点,涵盖了居民生活、产业发展、城市运行等多方

面的需要。居民对高品质居住环境、便捷公共服务、丰富文化娱乐的需求,推动城市更新在空间布局、设施配套等方面进行优化。产业发展对高效空间、创新生态的需求,促使城市更新调整产业用地、打造创新载体。城市运行对交通顺畅、生态良好的需求,引导城市更新改善交通网络、加强生态建设。只有精准把握这些需求,才能使城市更新目标更具针对性和可行性。

3.2 空间与功能的逻辑适配

空间与功能在城市更新规划中是相辅相成、有机统一的关系。空间是功能的载体,为城市各项功能的实现提供物理场所;功能则是空间的价值体现,赋予空间存在的意义和活力。合理的空间布局能够为不同功能的高效运行提供保障。例如,商业功能需要集中且交通便利的空间,以吸引人流、促进消费;居住功能则需要安静、舒适、配套完善的空间,满足居民生活需求。城市更新通过对空间的重构和优化,使空间与功能更加适配。一方面,根据功能需求调整空间结构,合理划分功能分区,提高空间利用效率;另一方面,依据空间条件引导功能植入和升级,实现功能的多元化和复合化。只有实现空间与功能的逻辑适配,才能提升城市的运行效率和综合承载能力,打造宜居宜业的城市环境。

3.3 生态与发展的逻辑平衡

在城市更新规划中,生态与发展并非相互对立,而是可以实现有机平衡的。生态是城市发展的基础和前提,良好的生态环境能够提升城市的吸引力和竞争力,为居民提供健康、舒适的生活空间,也为产业发展提供可持续的支撑。发展则是城市进步的动力和保障,通过经济发展、产业升级,能够为生态保护和建设提供资金和技术支持。城市更新规划需要在生态保护与经济发展之间找到平衡点。一方面,加强生态修复和保护,构建绿色生态网络,提高城市的生态服务功能;另一方面,推动绿色产业发展,倡导绿色生产和生活方式,实现经济发展与生态保护的良性互动。通过合理规划土地利用、优化产业布局、推广绿色建筑等措施,实现生态效益、经济效益和社会效益的统一,促进城市的可持续发展。

3.4 文化与创新的逻辑融合

文化与创新在城市更新规划中相互促进、深度融合。文化是城市的灵魂和独特标识,承载着城市的历史记忆和地域特色,为城市更新提供了丰富的内涵和底蕴。创新则是城市发展的动力源泉,能够推动城市在产业、技术、管理等方面不断进步,为文化的传承和发展注入新的活力。在城市更新中,一方面,要注重对历史文化遗产的保护和传承,挖掘城市文化资源,将其融入

城市空间和功能设计中,打造具有文化特色的城市景观和公共空间,增强城市的文化认同感和归属感;另一方面,要营造创新氛围,鼓励创新思维和创新实践,推动文化创意产业发展,以创新的方式传承和弘扬文化。通过文化与创新的逻辑融合,实现城市文化的创造性转化和创新性发展,提升城市的软实力和综合竞争力^[1]。

4 城市更新规划框架体系与内在逻辑的协同优化

4.1 强化目标引领下的体系整合

城市更新规划需以清晰明确的目标为“导航仪”,对框架体系各环节进行深度整合。目标如同灯塔,为整体规划指明方向,让基础分析有的放矢,精准洞察城市现状与问题;规划策略围绕目标量身定制,确保每一项举措都服务于最终愿景;实施保障则围绕目标搭建支撑架构。通过强化目标引领,打破各环节间的隔阂,使规划从前期调研到后期落地形成连贯、高效的闭环,提升规划的科学性与整体性,推动城市更新有序、稳步推进。

4.2 促进需求导向的策略优化

城市更新规划策略要以多元需求为出发点和落脚点。深入了解居民对居住品质、公共服务、休闲娱乐的需求,以及产业发展对空间、资源、创新环境的需求。依据这些需求,对规划策略进行动态优化。比如,根据居民对绿色空间的需求,增加城市公园、绿地规划;为满足产业创新需求,打造特色产业园区和创新孵化空间。以需求为导向优化策略,能让城市更新更贴合实际,提高资源利用效率,增强城市的吸引力和竞争力。

4.3 推动空间功能与生态文化的协同发展

城市更新中,空间功能布局要与生态保护、文化传承相辅相成。合理规划空间,实现功能分区科学合理,同时注重生态元素的融入,打造绿色生态网络,提升城市生态品质。深入挖掘城市文化内涵,将文化符号、历史记忆融入空间设计和功能设置,营造具有文化底蕴的城市环境。例如,在老旧街区更新中,保留历史建筑风貌,融入文化展示、体验功能。通过协同发展,让城市既有生态之美,又有文化之韵,实现可持续发展。

4.4 完善实施保障机制以支撑协同优化

完善的实施保障机制是城市更新规划协同优化的坚实后盾。在资金方面,建立多元化融资渠道,吸引社会

资本参与,保障项目资金充足;组织上,搭建高效沟通协调平台,促进各方信息共享与协作;技术层面,引入先进理念和技术手段,提升规划编制与实施水平。同时,建立监督评估体系,对规划实施效果进行实时监测和评估,及时发现问题并调整优化。通过全方位保障,为城市更新规划协同优化提供有力支撑。

4.5 加强多方参与促进协同共治

城市更新规划涉及众多利益相关者,加强多方参与能汇聚各方智慧与力量。鼓励居民积极参与规划讨论,充分表达诉求,让规划更贴合民意;吸引企业凭借其专业能力和资源优势,参与项目开发与建设;引导社会组织发挥专业特长,提供咨询、监督等服务。各方在参与过程中相互沟通、协作,形成协同共治的良好局面。通过多方参与,能充分调动社会积极性,共同推动城市更新规划的科学制定与有效实施,实现城市的高质量发展^[4]。

结束语

城市更新规划的框架体系与内在逻辑研究,是推动城市可持续发展的关键课题。通过构建科学合理的框架体系,明确目标导向、基础分析、策略制定与实施保障等环节,为城市更新提供了系统指引;深入剖析内在逻辑,理顺目标与需求、空间与功能、生态与发展、文化与创新的关系,保障了规划的科学性与可行性。二者协同优化,能提升城市更新的质量与效率,打造宜居宜业宜游的城市环境。未来,还需持续探索创新,结合不同城市特点,不断完善规划体系与逻辑,让城市更新更好地顺应时代发展,满足人民对美好生活的向往。

参考文献

- [1]姚之浩,田莉,吴军,等.城市更新规划的框架体系与内在逻辑研究[J].城市规划,2024,48(10):64-73.
- [2]李子玉,乔永康,吴晓雷,彭芳乐.城市更新地区地下空间开发利用规划策略研究[J].现代隧道技术,2022,59(S01):143-151
- [3]阎树鑫,万智英,李嘉男.城市更新行动:内涵、逻辑和体系框架[J].城市规划学刊,2023(1):62-68.
- [4]陈媛,秦刚.城市更新专项规划的统筹更新路径与实践[J].智能城市,2025,11(8):79-81.