

# 城市更新、创新街区和城市高质量发展探究

## ——以大连市高新园区七贤岭街道城市更新为例

文 / 辛本成 大连市国土空间规划设计有限公司 辽宁大连 116011

**【摘要】**近几年，在国际创新活动中心城区持续深入发展的背景下，切实做好城市更新、创新街区工作已经成为了一个必然趋势，其也属于新时代背景下一座城市实现高质量发展的关键路径。充分落实好创新活动能够推动人才不断地向着活动中心城市进行聚集，有助于更好地利用人才资源，充分发挥人才的价值和作用。基于此，文章便以大连市高新园区七贤岭街道城市更新为例，针对城市更新、创新街区以及城市高质量发展做出分析和探讨。

**【关键词】**城市更新；时代发展；创新街区

**【DOI】**10.12334/j.issn.1002-8536.2022.07.056

### 引言：

创新街区的出现能够为老城区不断衰落的物质空间有效地提供一些新的业态以及要素，可以促使城市空间活力得到再次激发，这能够为城市更新有效提供极为重要的支撑力量以及外溢效应。近几年，随着我国经济发展进入新常态，已经有越来越多的大城市开始高度重视城市更新这种具备可持续发展以及内涵式的城市空间开发和高效利用模式，并且广泛地尝试着将其落地实施，对城市的进一步发展产生了良好的促进作用，目前已经成为我国城市当下以及未来发展的一种主要战略。

### 1、城市更新和创新街区现状分析

现阶段，针对城市更新以及创新街区的相关研究，大多数都体现在基础理论以及影响因素等相应层面。而对于基础理论研究来讲，应该在区域创新这一基础之上充分明确政府部门方面发布的政策、企业以及高等院校等主体具备的重要性地位，从而构建出一个创新型的城区发展结构。要能够立足于产业聚集以及创新环境，充分实现知识共享以及明确多元化主体本身所拥有的一些异质性特点还有政策确权约束作用。应该在目前已有基础理论的基础上，进一步明确城市更新以及创新街区方面的基础模式和相关影响因素。比如：企业、知识员工以及政府部门等，从而实现预期利益增长，尽可能地城市更新以及创新街区源源不断地提供发展动力，以此实现城市高质量发展<sup>[1]</sup>。

### 2、城市更新和创新街区的前提条件研究

#### 2.1 结合创新氛围构建创新环境

目前，我国人口正呈现出不断地向着大城市中心位置进行聚集的发展状态，这使得城市中心逐渐拥有了人口密度相对较高的特点，而该特点正是组织开展创新活动的一个重要前提条件。对于一切创新主体之间应该保证邻近性，尽可能地加快知识共享以及提升创新速度。除此之外，旧城区方面的发展过程本身具备着自然性的特征，而对于城区空间形态以及文化氛围来讲则实际上呈现出了人性化特点，这些特征与创新活动现实环境需求有着良好的匹配性。这便能够借助对以创意阶层聚集为主要核心的“3T”理论的深入理解，来打造开放性以及多元化的城市环境，从而鼓励和引导更多主体开展文化与思想方面的沟通，充分地移民城市与开放性以及包容性特点进行有机融合，以此打造出一个具备较强开放性以及包容性的良好文化氛围，从而逐步健全城市创新功能机制，这将能够更好地实现集群形式的良好空间载体聚集<sup>[2]</sup>。

#### 2.2 结合物质空间拓展创新资源

由于创新活动过程实际上较为繁琐，在实际开展过程中如果仅凭目前已有资源可能难以满足实际创新需求，因此还应该积极拓展一系列外部资源，切实将创新活动开展过程中有可能遇到的资金、人才以及信息资源等方面紧缺的问题进行解决。现阶段我国城市正处于一个良好的发展状态，各类资源配置大多数都是以政府部门方面的行政力量为主导，因此这也使得各类资源呈现出较强的集中性特点。比如：对于承载创新活动主体的相关高等院校以及科研机构等一系列创新资源，一般都聚集在老城区，特别是重大研发机构以及重点实验室方面的分布特征更为显著，同时大多数都是依托高校或者是科研院所有效地布局于城市中心。对于这种空间布

局来讲，其导致城市核心区域往往对创新活动主体或者是相关资源有着非常大的吸引力。

除此之外，在实际开展创新活动过程中，必须要与知识密集型产业进行合作，比如：一些科技服务企业等。创新活动在服务体系方面往往有着非常大的依赖性，而对于创新型人才而言其属于创新活动顺利开展的一个关键内容，对生活配套服务方面有着相对较高的要求，根据现阶段研究来看，城市环境舒适度属于高新技术企业有效招聘人才以及推动自身健康发展的一个重要条件。切实保证生活质量，不但可以有效吸引大量人才，同时还能够帮助企业有效留住人才。因此，老城区与新城区之间的对比来看，大多数老城区在公共服务以及交通设施方面要更加便利一些，可以为创新型人才有效提供生活以及工作方面的需求保障，所以其呈现出非常大的吸引力，所以应该进一步加快城市更新以及创新街区等一系列相关工作的实施<sup>[3]</sup>。

### 3、影响城市更新和创新街区及城市高质量发展的相关因素

#### 3.1 创新环境存在欠缺

创新主体方面的挤出效应较为明显。现阶段，我国城市的发展开始从以往增量导向层次的新地块发展快速地向存量导向层次的空间再生产模式进行转变。对于城市当中的基础设施还有空间再生产来讲，必然会促使其依附的土地或者是区位不断升值，也使得该区域的影响力大大提升。但是在这种状态下，房价和租金方面也必然会随之提高，这样会进一步增大创新创业方面的成本投入，从而促使人才与企业之间存在的“挤出效应”变得更加明显。而站在创新人才的角度来看，随着房价的持续增长，会导致其生活成本方面与现实的便利环境之间逐渐产生越来越强的冲突问题，从而提高了人才创业或者是定居的门槛，也进一步降低了城市对优秀创新创业人才的吸引力。站在创新企业角度来看，如果劳动力和地租等一系列成本不断增加，那么也会导致部分制造业适应型的相关企业出现转移现象，这样会导致创新依附性的产业链出现风险问题，尤其是对于微企业而言，将会更加无法适应城市中心地区的高额租金，从而不得不选取地租更为便宜的一些城市边缘地区进行发展<sup>[4]</sup>。

#### 3.2 城市活力存在不足

首先，存量空间的改造方面存在较强的同质化问题。现阶段我国城市空间规划布局工作仍然无法满足高质量发展的现实需求。主要能够体现在以下几点：

(1) 在实际开展创新驱动城市发展过程中，我国大城市中心区域产业结构开始出现变化，逐渐转变为“退二进三”这一产业发展阶段，而对于过去注重空间扩张方面的土地利用功能分区而言，对紧凑性以及地理临近性都未能给予足够重视，这使得土地的实际利用效率相对较低，而且城市通勤压力相对较大，整体城市空间结构无法满足创新创业企业实际发展过程中对空间方面的需求<sup>[5]</sup>。

(2) 对于现阶段城市更新方面的资本主体以及地方政府来讲，大多数都是过于追求经济利益最大化，这也导致城市空

间开始呈现出强烈的商品化特征，其一般情况下都是借助容积率奖励这种方式，来将土地做出重新盘活同时增加其地价，这使得城市不断向上野蛮增长，陆续涌现出诸多同质化空间，从而导致城市空间逐渐失去了原有特色。

其次，公共空间营造方面面临困境。在城市创新发展的背景下，公共空间营造属于进一步提升城市空间品质的一个重要内容。一个开放、共享以及绿色的城市公共空间不但能够进一步增加城市公共空间方面的供给，同时还能够对城市公共空间结构做出优化。但是由于受到大城市空间资源发展方面的限制，使得城市建设过程中往往很难在较为单一的空间当中达到创新需求的供给目的，往往城市更新过程中对公共空间方面的营造形式多数都局限于为了满足相应的政治活动或者是政绩展示需求的一系列大型城市公共设施，但是却严重忽略了与城市当中居民生产生活有着密切相关的一系列中小型公共空间的建设，从而导致城市公共空间体系不够完善。

### 4、城市更新和创新街区及城市高质量发展的策略

#### 4.1 创新创业主体的有效确定

首先，需要增强城市吸引力。充分明确创新创业主体属于促进城市高质量发展的一个关键内容，强调要进一步增强城市吸引力，不断提高生活以及工作质量<sup>[6]</sup>。对此，需要做到以下几点：

(1) 要持续完善现有公共配套设施，尽可能地减少创新创业人才自身的生活成本。可以实施多样化住房供给模式，比如：可以多开发一些长租公寓或者是职住联合公寓等，这样能够更好地满足不同创新型人才对于住房方面的现实需求。除此之外，还应该创造一个更加便捷的生活环境，可以以社区为单位尽可能地提升创新型人才生活方面的便捷性。比如可以在消费服务供给上实现独特以及多元化发展，如在相应的社区当中增设一些咖啡厅、餐厅或者是网吧等一系列服务空间，从而提高创新型人才工作以及生活效率的同时，也提高工作生活质量。

(2) 注重做好城市内部低效空间方面的开发工作，以此作为高新技术企业等有效提供办公地点，同时也能够有效解决创新企业物质空间以及功能要求两者之间存在的矛盾问题，确保城市吸引力得以提升。

其次，打造良好的网络关系。一方面，应该将有形物质资产充分作为媒介，持续强化创新主体彼此之间社会联系强度以及频率，例如：可以增设信息网络设施或者是公共交通设施等。另一方面，应该切实发挥非正式制度具备的根植性作用，尽可能地避免盲目地开展大拆大建这种破坏式更新，充分以保育街区文化肌理以及地方文物资源等为目标，持续推动社会文化充分发挥对创新要素的互动以及聚集功能。

#### 4.2 创新空间功能的科学规划

首先，加大对空间资源的引导力度。对此应做到以下几点：  
(1) 做好土地资源规划以及利用工作，要能够对传统土地利用模式做出革新改良，尽可能提高资源利用率。注重打破以往城市规划功能分区方面的原则限制，重视功能方面的混合利用开发，不断提高土地利用的兼容性，以此更好地满足创

新产业灵活化以及多样化的需求。(2)注重打造复合多元化空间,持续推进高端服务业和创新经济两者之间的融合发展。要尽可能地减少低端产业空间,打造兼具研发、办公以及综合服务功能的优质社区化产业空间形态<sup>[7]</sup>。

其次,注重健全公共空间体系。一方面,注重对大型公共设施进行合理改造。应该在保留现状的基础上尽可能地提升物质空间品质,持续增强其与周边活力较强的地区之间的联系。除此之外,还应该积极吸引创新企业的目光,提高关注度,确保企业可以有效参与到公共设施方面的改造工作中去,从而深入挖掘公共设施具备的空间价值。另一方面,做好中小型公共空间方面的改造工作。不但应该打造一些微型共享空间,以此促使创新创业交流空间的实际供给质量不断提高。同时还需要加大对社区公园等一系列开放空间方面的微改造,从而增强精神空间的共享性。

### 4.3 创新系统循环的积极推动

首先,注重加大“产-学-城”融合力度。对此应做到以下几点:(1)在社区当中有效增设一些新的公共服务配套设施,尽可能完善社区方面的城市服务功能,从而保证高等院校、企业以及社区之间可以实现积极互动,进而带动社区居民有效地参与就业。(2)注重大力开展创新服务平台的打造工作,借助创新孵化空间以及创新创业实践基地不断加大校企合作力度,以此有效发挥高校或者是研究机构自身在创新活动中拥有的枢纽以及源头作用,从而带动地方经济增长。

其次,注重开展多方合作。(1)注重培育居民良好的公共参与意识,持续提高社区居民实际参与度,确保其可以积极参与到城市更新以及创新街区工作中去,以此推动社区实现升级和发展。(2)对于政府部门来讲,应该与开发商定期在社区当中组织开展创新创业活动,以此增强居民社区融入感,不断强化创新主体网络关系。(3)打造科学有效的城市更新优惠政策,以此降低创新企业入驻方面的成本<sup>[8]</sup>。

## 5、案例分析

七贤岭街道主要位于大连市甘井子区,目前归属于大连高新技术产业园区管理。七贤岭区域属于大连高新区的一个主要就业区,主要包括:七贤岭制造业基地以及软件信息产业,同时其也属于近几年居住空间方面的一个主要增长区域。其目前存在的弊端主要体现在以下几点:

(1)产业结构有待优化以及产业能级有待提高。

(2)发展质量有待进一步提高。当地龙头企业未能充分发挥带头作用,实际高新技术企业后备力量储备明显不足,例如:瞪羚以及独角兽企业数量相对较少。

(3)土地供需矛盾较为突出,实际存量建设用地十分有限,同时空间利用效率不高,整体城市更新以及土地扩容工作急需进一步加强。

(4)公共服务以及社会治理方面有待完善,当地公共服务实际上与百姓需求有着较大差距等。

面对上述问题七贤岭基于《大连市城市更新实施方案》以及《大连市城市更新管理办法》,制定了“大连市高新区七贤岭街道城市更新专项规划”,并落实了以下更新策略:

1)提供新兴产业用地。主要指的是为了适应传统工业不断向新技术、协同生产空间以及组合生产空间还有2.5产业等进行转型升级的需求,而制定的城市用地分类方案。也就是在工业用地M类当中有效增加一系列新型产业用地。

2)以空间效率、经济活力以及环境品质等作为主要评估依据,合理筛选出低效工业以及仓储用地,开展以提升地均产值效益还有土地利用强度等目标的优化改造工作。

3)针对各类设施规划开展弹性化控制,以此完善社区级配套服务设施,持续提升居民生活满意度。主要涉及到居民教育、医疗以及文体活动等一系列基础保障型设施,此类主要实施强制配置。对于品质提升类设施需要面向不同类型社区开展选择性配置。

4)升级改造老旧小区,持续提升居民生活条件。主要以国务院相关文件作为关键指导,借助质量评估、实际居住环境调查以及居民意愿调查等措施,来明确老旧小区基础类以及完善类还有提升类重点改造项目。

5)强化绿色感知,健全绿道体系。主要包括:体育运动道路、慢行交通、休闲旅游以及艺术文化还有应急避难等。

通过对多种规划策略的实施,七贤岭街道的更新改良有效地节省了大量拆迁费用,同时实现了对城市空间形态方面的优化,并且提高了居民的生活以及工作品质。

### 结语:

综上所述,现阶段城市更新和创新街区已经成为城市实现高质量发展的一个重要工作。为提高城市发展水平文章对城市更新和创新街区做出了分析,认为需要助推创新系统实现良性循环、做好创新空间功能方面的规划设计以及明确和吸引创新创业主体,如此才可以确保创新系统实现高效运转,从而推动城市不断向好发展。

### 参考文献:

[1]王丽艳,薛颖,王振坡.城市更新、创新街区与城市高质量发展[J].城市发展研究,2020,27(1):67-74.

[2]黄红平.城市更新、创新街区与城市高质量发展探索[J].建材与装饰,2021,17(7):116-117.

[3]崔慧娟.基于“城市针灸”理念下的历史街区老旧建筑更新策略研究[J].数码设计(上),2021,10(1):142.

[4]李任,姚伟钧.城市历史街区保护与更新研究——以武汉汉正街为例[J].三峡大学学报(人文社会科学版),2021,43(2):105-111.

[5]吕婉玥,郭巍,方瀛曦,等.通过社区营造实现城市更新——《大栅栏胡同微更新手册》项目[J].景观设计学(英文版),2020,8(5):166-179.

[6]唐燕,张璐,刘思璐.2019年城市更新研究与实践热点回眸[J].科技导报,2020,38(3):148-156.

[7]田申申.责任规划师助力街区更新[J].城市管理与科技,2019,21(3):17-19.

[8]赖明.落实新发展理念,高质量推进城市更新[J].城市住宅,2021,28(1):11-14.