

# 第一章 导论

中国规划事业在 20 世纪 80 年代以后持续繁荣的一个重要原因在于规划适应了中国的市场环境,作为土地经营和地方营销的有效工具,城市规划成为地方政府应对市场机制缺陷的有力政策工具(Wu,2015)。以增长为核心的规划体系,推动了中国 40 多年的高速城镇化进程。中国共产党第十九次全国代表大会(简称“中共十九大”)以来,中国经济由高速增长转向高质量发展导向,中国产业正经历由房地产过热向房地产与实体经济均衡发展转型,城市空间发展面临增长与收缩并存的局面。2018 年国务院机构改革组建中华人民共和国自然资源部,统一行使所有国土空间用途管制职责,对自然资源开发利用和保护进行监管,建立国土空间规划体系并监督实施。城乡规划行业与学科面临前所未有的体制机制变革。本章从城市发展模式转型和规划响应出发,解析了中国城市更新规划编制工作开展的背景,进而阐释城市更新和城市更新规划的特征及城市更新规划编制的空间层次。

## 第一节 城市发展模式转型与规划响应

经历了改革开放后 40 余年城市高速发展之后,中国的经济环境和社会环境都发生了巨大变化。“以地谋发展”的模式导致诸多潜在的问题不断出现,以土地推动发展的效力减退(刘守英 等,2020)。增量扩张的空间增长模式已难以适应深度城市化对品质提升和社会公正的诉求,通过存量更新推动城镇功能与空间结构的优化将成为城市发展的主要驱动力。

### 一、从“增量扩张”向“存量优化”的城市发展模式转型

#### (一) 土地城镇化的城市发展模式难以为继

改革开放以来,中国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程。2011 年,中国城镇人口首次超过农村人口,成为中国社会结构的一个历史性转折点。2020 年第七次全国人口普查显示,中国常住人口城镇化率已达 63.89%(户籍人口城镇化率为 45.4%),与 2010 年第六次全国人口普查相比,城镇人口占比上升了 14.21%个百分点(图 1-1)。

伴随着人口城镇化率的提升,在土地财政、基础设施建设和人口流动对土地需求的驱动下,中国城市建设用地快速扩张。1981—2019 年,全国城区人口增长了 3.02 倍,而同期城市建成区面积增长 8.11 倍,土地城镇化速度达到人口城镇化速度的 2.7 倍。城市建成区人口密度从最高峰的 2.5 万人/ $\text{km}^2$ (1988 年)下降到 0.72 万人/ $\text{km}^2$ (2019 年)。从增长率

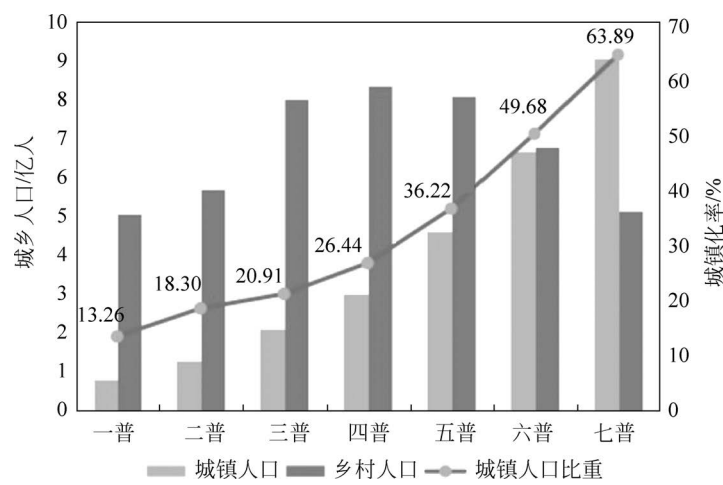


图 1-1 历次全国人口普查城乡人口和城镇化率变化  
来源：第七次全国人口普查公报（第七号）

来看，城市建成区面积增长率大于城区人口增长率，存在 1988 年和 1998 年 2 个时间节点（图 1-2），即 1988 年城镇国有土地有偿使用制度改革和 1998 年“实物分房”政策彻底终结，开启了城镇住房的市场化、货币化、商品化时代，城市建成区随着房地产市场的高歌猛进迅速扩张。

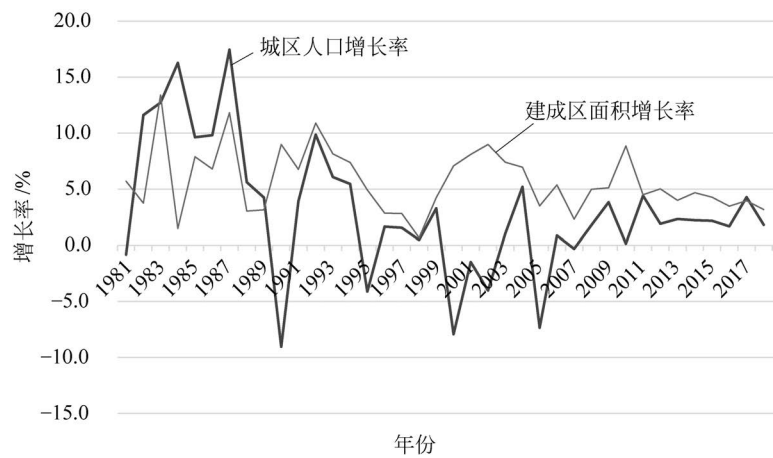


图 1-2 1981—2019 年全国城区人口与建成区面积增长率比较  
来源：2019 年城市建设统计年鉴

2006 年，原国土资源部对《土地利用年度计划管理办法》进行修正，首次提出对新增建设用地、土地开发整理补充耕地量和耕地保有量实行年度指标控制，标志着国家对城镇发展土地扩张开始实施管控。因此，本章以 2006 年作为统计分析的起始时间。2006—2017 年，在宽松的货币政策和经济高速发展背景下，中国建设用地需求居高不下。这 12 年间中国国有建设用地年均实际供地达 50 万  $\text{hm}^2$ ，2013 年最大达 73 万  $\text{hm}^2$ ；工矿仓储(30.37%)

和基础设施(42.55%)供地占比最大(图 1-3)。但是土地资源利用方式仍然较为粗放,2015 年人均城镇工矿建设用地面积为 149m<sup>2</sup>,人均农村居民点用地面积为 300m<sup>2</sup>,远超国家标准上限。国土开发过度和开发不足现象并存,京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等地区国土开发强度接近或超出资源环境承载能力<sup>①</sup>。

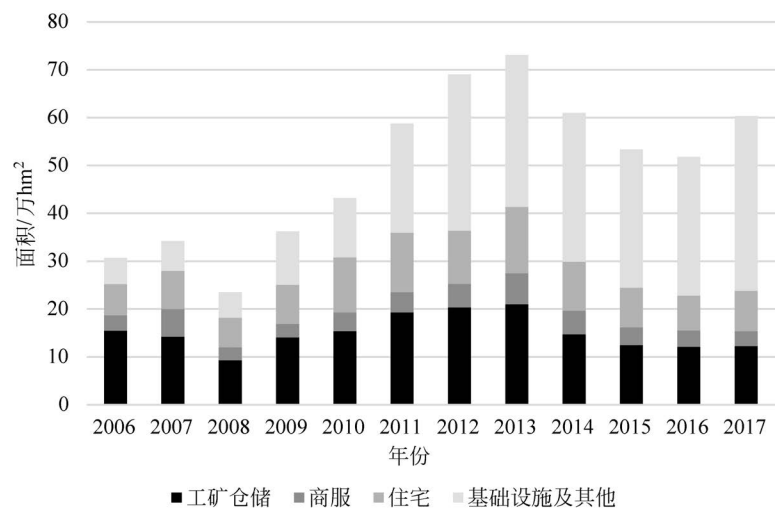


图 1-3 2006—2017 年全国国有建设用地实际供应结构

来源：根据 2006—2017 年中国国土资源公报统计

注：2018 年以后中国国土资源公报统计数据与全国第三次国土资源调查数据相衔接，尚未发布

(二) 土地利用低效亟待盘活存量用地

土地粗放利用带来的直接效应是土地利用经济效率低下。根据原国土资源部节约集约用地专项督察结果,2009—2013 年全国已供建设用地中,存在批而未供土地 1300.99 万亩(1 亩=666.6m<sup>2</sup>),闲置土地 105.27 万亩(谭永忠 等,2016),已批土地资源的闲置也导致土地利用整体效率低下。

就工业用地而言,以 2020 年参评的 541 个国家级开发区为例,工业用地的地均产出偏低,工业用地地均税收 678.99 万元/hm<sup>2</sup>,工业用地综合容积率仅 0.93,开发区中已建成土地占可开发建设土地的比例仅为 76.92%。工业用地使用低效的一个重要原因是工业用地与产业配置结构失衡,2007—2016 年,全国仅有 7.26%的工业用地配置给了高技术产业,即便是在东部地区,其高技术产业土地配置比也仅为 7.45%(周麟,2020)。

从居住用地来看,1978—2018 年中国城镇住宅存量从不到 14 亿 m<sup>2</sup> 增至 276 亿 m<sup>2</sup>,从 1998 年住房制度改革至 2018 年,中国累计竣工商品住宅合计 113 亿 m<sup>2</sup>,占当前城镇住宅存量的 41%,即约 60%的城镇住房为 2000 年以前建造<sup>②</sup>。2000 年之前的住宅区已纳入城

① 来源：国务院关于印发全国国土规划纲要(2016—2030 年)的通知(国发〔2017〕3 号)。

② 任泽平,熊柴,白学松.中国住房存量报告:有多少房子?哪些地方短缺、哪里过剩? [EB/OL]. [2019-08-29]. 澎湃新闻.

镇老旧小区改造对象。据中华人民共和国住房和城乡建设部初步统计,全国既有居住建筑总量达 500 亿  $\text{m}^2$ ,其中城镇既有居住建筑 290 亿  $\text{m}^2$ ;共有城镇老旧小区近 17 万个,建筑面积约 40 亿  $\text{m}^2$ 。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》(简称“十四五”规划)提出,五年内完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造。

### (三) 存量优化、有机更新的范式转变

2010 年 1 月 28 日,全国国土资源工作会议提出以土地资源、资产、资本“三位一体”属性及相互转化的理念为指导,推进土地管理向总量与质量并重,数量与结构并重,资源、资产、资本并重,一级市场和二级市场并重转变。2015 年中央城市工作会议提出了“框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量”的土地管理“五量”要求,预示着中国城市发展进入了存量发展的新时期,由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。

2018—2019 年,习近平总书记先后考察了广州荔湾区西关历史文化街区永庆坊和上海杨浦滨江公共空间杨树浦水厂滨江段,掀起了学界和业界对有机更新的大讨论。2019 年发布的国土空间规划体系纲领性文件《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18 号)(简称 18 号文),提出健全用途管制制度,在城镇开发边界内的建设,实行“详细规划+规划许可”的管制方式;在城镇开发边界外的建设,按照主导用途分区,实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。城镇开发边界内的城市发展与城市更新密切关联。“十四五”规划明确提出实施城市更新行动,推动城市空间结构优化和品质提升,解决城市发展中的突出问题和短板,提升人民群众获得感、幸福感、安全感。

## 二、增量型规划向存量型规划的模式转型

### (一) 蓝图式增长型规划难以适应城市转型发展需求

依据规划涉及的领域,2018 年机构改革前中国规划体系可分为经济社会发展规划、国土资源规划、生态环境规划、基础设施及能源规划、城乡建设规划、历史文化保护规划、景区规划、非常规性规划八大类(周宜笑等,2020),其中城乡建设规划包含城镇村体系规划、城市发展战略规划、城镇总体规划等十类(图 1-4)。由于大部分规划以建设为目标,这些规划都带有显著的蓝图式、静态式、计划式的特点。各类规划不仅存在形式与技术标准冲突、内容冲突,也存在事权冲突,导致规划实施失效。具体表现在以下三个方面。

#### 1. 政府失灵

传统城乡规划编制的基本假设是建设用地资源“应需则供”,储备充足,且原有土地和物业的权属关系可通过一次性的土地征收和房屋拆迁实现“清零”。传统增量计划的计划思维惯性与动态变化的市场经济诉求和快速发展形成的利益格局出现制度上的“失

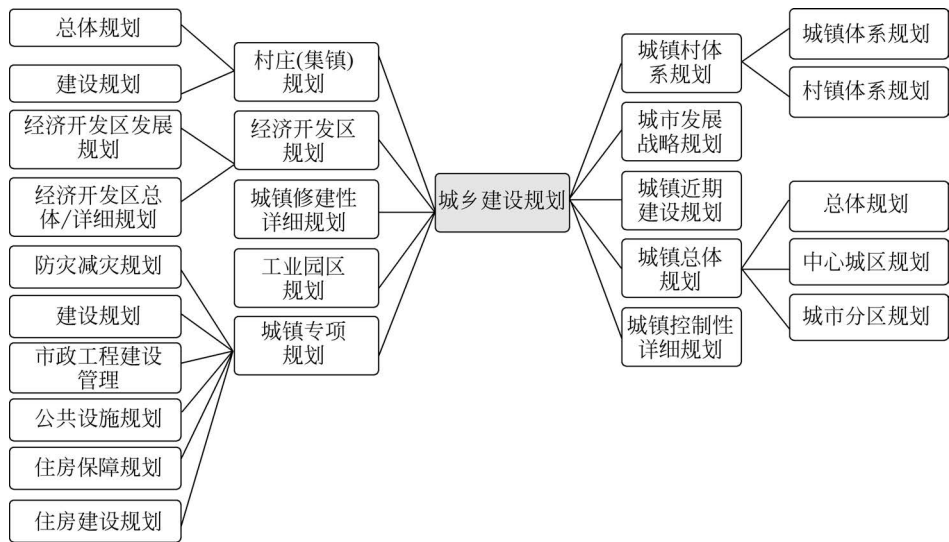


图 1-4 中国 2018 年机构改革前城乡建设类规划的分类

配”，导致政府干预失灵。存量更新需求与基于增量发展模式的规划管理体系的错配是城市更新政府干预失灵的重要因素(梁印龙 等,2018)。城乡规划作为政府干预土地发展权和利益分配的政策工具。以控制性详细规划为代表的规划失效的根源在于规划编制以技术理性替代了市场规律,导致“终极蓝图”式的规划与动态不确定的发展环境不相适应(田莉,2007)。

## 2. 市场失灵

市场失灵主要来源于土地开发活动的外部性,影响了资源配置效率,降低了社会福利。在捕获土地租金实现赢利的驱动下,蓝图式规划成为开发商与政府博弈的平台,通过土地用途转变和容积率提高做大土地增值的蛋糕成为政府与相关利益主体的共识,形成所谓的地产开发导向的城市开发模式。地块开发的独立性与信息不对称产生了土地开发的负外部效应,例如带来商品房过剩、实体产业空心化的危机,进而导致城市功能失衡,居住空间分异、社会网络断裂等问题。过分倚重房地产开发的路径依赖,也带来城市长期收益(税收)和就业岗位流失。

## 3. 开发失序

传统城乡规划编制在很大程度上还停留在物质规划层面,较多关注技术与美学,规划编制与政策落实和项目实施脱钩现象普遍存在。由于规划编制的产权意识缺位,规划空间方案往往过于理想,对现状存量用地的处置缺乏深度的考虑。在交易成本和经济成本约束情况下,城市开发会跨越村庄等存量集体建设用地,选择征地成本最小的农用地,进而日渐形成城中村、城中厂等集体产权的利益孤岛。蓝图式增量导向的开发模式已难以推动依附既有利益格局的存量用地转型,难以指导涉及复杂利益关系的更新项目实施。

综上所述,空间规划具有土地用途管制、土地发展权配置及土地权益分配的职能,是政府克服市场缺陷、实现城市发展多维目标的政策工具。在土地开发权尚未完全界定清晰的情况下,规划编制的“技术科学化、成果法定化、程序制度化”并不能保证规划得到有效落实。

## (二) 存量型空间规划的模式转型

### 1. 从物质性规划向规则性规划转型

物质性规划的传统始于计划经济时代以“城市建设”为纲,对市场需求和产权交易规则没有对接口。随着土地有偿使用制度和市场交易制度的不断深化,土地要素在中国城市发展中越发起着决定性作用。然而,中国规划编制依托的“建设架构”与规划实践依托的“土地架构”却开始脱节,编制与审批脱节,设计与管理脱节(赵燕菁,2019)。2020年以来,中共中央、国务院出台的《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》及其综合改革试点方案,提出充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地,探索赋予试点地区更大土地配置自主权,将推动城乡规划从物质性增量建设规划向存量土地调控规划转型。存量型空间规划需根据更新对象的不同类型建立相应的利益分配规则。

### 2. 从静态蓝图规划向动态过程规划转型

增量型规划具有“重编制、轻实施”“重计划、轻市场”等问题,大多采取静态蓝图式的规划编制模式,通过技术工具和模型模拟,估测未来一定年限城市发展的规模与结构。静态规划理论的关键误区在于对城市的认知流于对城市物质形态进行概括和分解组合(王富海,2013)。静态蓝图式规划的认识论包括城市发展规律是可知的,发展过程可控、规划师对城市发展的控制是正当的,忽略了土地开发外部环境的不稳定性、实施主体的差异性、实施模式的适应性(何子张等,2012)。由于静态蓝图式规划对总体规划的指导性不强,学界和业界从2000年以后就已开始积极讨论动态规划和行动规划,强调规划内容的生长性、时效性,规划编制与管理应适应社会经济的动态变化。2009年广东省开始“三旧”改造以来,存量规划在珠三角城市已大规模展开,存量更新语境下的动态规划又一次成为学界和业界讨论的热点。

### 3. 从精英型规划向参与式规划转型

增量型规划编制往往由技术专家、政府部门和社会精英决定,政府规划师往往扮演着技术幕僚的角色。精英型规划反映社区利益与发展诉求的渠道有限,也难以深入社区提供在地型、驻场型服务、吸纳社区诉求。近年来,参与式规划逐渐成为一种新的规划模式,厦门曾厝垵、广州泮塘等地的更新实践运用了参与式规划的方法,构筑政府、公众和规划师等多元主体互动的平台(李郇等,2018;芮光晔,2019)。深圳早在2009年《深圳市城市更新办法》出台后就已探索建立社区规划师制度,北京、上海等地近年来相继建立责任规划师制度,以弥合政府管理与社会自治之间、精英规划与公众需求之间的鸿沟。

第二节 城市更新和城市更新规划的特征

一、城市更新的范畴和实施主体

(一) 城市更新的范畴和对象

深圳和上海已出台的地方城市更新条例对城市更新的范畴采用了列举法(表 1-1),虽然两地列举的城市更新范畴不完全一致,但都认可城市更新活动不仅在于盘活低效存量建设用地,还包括提升建成环境品质,解决城市发展中的突出问题和短板。从更新对象来看,城市更新规划包括旧城镇、旧工业区、旧村庄、城中村、危破旧房、棚户区、老旧小区与楼宇、历史城区等。从土地权属来看,城市更新的对象既有国有产权用地,也有集体产权用地。存量国有产权用地包括国有招拍挂用地、协议出让用地(如国有企业)、直管公房等,存量集体产权用地包括集体工业、仓储等经营性用地与存量宅基地。

表 1-1 深圳和上海对城市更新范畴的界定

| 法 规                    | 对城市更新范畴的界定                                                                                                                                                                         |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《深圳经济特区城市更新条例》(2020 年) | 城市更新,指对城市建成区内具有下列情形之一的区域,根据本条例规定进行拆除重建或者综合整治的活动:<br>(一) 城市基础设施和公共服务设施急需完善;<br>(二) 环境恶劣或者存在重大安全隐患;<br>(三) 现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合经济社会发展要求,影响城市规划实施;<br>(四) 经市人民政府批准进行城市更新的其他情形 |
| 《上海市城市更新条例》(2021 年)    | 城市更新,指在本市建成区内开展持续改善城市空间形态和功能的活动,具体包括以下几方面:<br>(一) 加强基础设施和公共设施建设,提高超大城市服务水平;<br>(二) 优化区域功能布局,塑造城市空间新格局;<br>(三) 提升整体居住品质,改善城市人居环境;<br>(四) 加强历史文化保护,塑造城市特色风貌;<br>(五) 市人民政府认定的其他城市更新活动 |

(二) 城市更新的实施主体

城市更新的实施主体包括政府、市场主体、土地权属人和合作实施主体。根据更新对象和更新模式的不同,各地城市更新的实施主体呈现较大差异性。长期以来,中国城市更新带有深刻的政府主导色彩,政府作为实施主体深度参与改造项目的拆迁安置与项目引入。由于城市更新项目在前期土地处置、产权交易与拆迁安置等环节成本巨大,政府有限的财政资金投入改造项目难以持续。20 世纪 90 年代起,城市更新逐渐从福利模式(welfare)向支持增长模式(pro-growth)转型。掌握资金的市场主体与主导更新规则的地方政府开始建立合作关系。开发商在土地开发利润的驱动下,在土地再开发过程中逐渐成

为具有丰富经验的更新实施主体。如今,大部分旧改项目都涉及开发商参与投融资、与政府或原权利主体组建合作实施主体。在西方国家,私人投资是保证必要的金融资源的关键,土地再开发在很大程度上依赖社区和私营部门的资金参与(Amirtahmasebi et al., 2016)。

在珠三角,“三旧”改造政策允许村集体经济组织或其全资子公司作为实施主体,实施旧村庄和集体旧厂房的自行改造,以协议出让方式取得国有融资地块进行开发,或由村集体经济组织与市场主体通过签订改造合作协议合作实施。大部分城市也逐渐打开了原土地权属人和物业权利人作为实施主体参与更新的通道。深圳、广州、上海等地均允许国有土地上旧厂房由权属人采取不改变用地性质的升级改造方式自行改造。近年来,社区更新和营造更多鼓励居民业主参与更新治理,实现社区共创共建共享。总之,城市更新规划的编制需高度关注更新实施主体(单一或合作)的归属和内在结构。

## 二、城市更新规划的特征和空间层次

### (一) 城市更新规划的特征

根据全国科学技术名词审定委员会公布的《城乡规划学名词》(2021),城市更新规划指为实现城市发展的综合目标、针对城市建成地区制定和实施的改造、整治与重建规划。城市更新规划是存量规划的一种类型,具有广泛的经济和社会意义;实质是指存量建设用地的再开发规划,主要关注土地利用方式的转变。20世纪90年代以后,大规模的城市空间结构调整催生了旧城区、旧住区、城中村等个案式的更新规划实践。直到2009年广东省实施“三旧”改造,珠三角城市开始探索基于“三旧”改造的系统性城市更新。随着规划编制实践的深入,城市更新规划的编制范畴已远远超越了物质空间规划层面,成为保障空间资源高效、公平配置的公共政策,具有广泛的经济和社会意义(邹兵, 2013; 黄卫东, 2017)。

城市更新是一项社会过程属性显著的公共管理行为,因此城市更新规划具有多目标、多主体、过程性和行动性的特征。这些特征要求更新规划兼顾技术理性、政策导向和实施效用。城市更新规划的目标不仅包括土地效益的提升,还包括基于产权关系之上的经济利益重构和开发利益公共还原,以及文化资源和历史特色的传承、生态环境和建成环境的维系等多维目标(王世福等, 2015)。城市更新规划肩负着保障权利主体权益和维护城市公共利益的双重考量,需关注社会公平、扶持城市弱势群体。城市更新规划多主体协商的对象包括原业主为代表的权利主体、政府职能部门为代表的行政管理主体、开发商为代表的市场资本主体、企业租户为代表的土地使用主体、社会组织和公众为代表的第三方主体。因此,城市更新规划是一个多元主体逐步达成社会共识的过程,体现了合作规划(collaborative planning)和参与式规划(participatory planning)的特征。

城市更新规划并非是制定地区发展或地块开发的一次性蓝图,而是为更新范围的多方行动者提供实施更新活动的过程性引导。城市更新规划一方面需融入政策工具,嵌入实施管理,为解决城市问题提供政策工具与管理抓手;另一方面,城市更新规划需服务于更新活动的前期策划、协商谈判、规划设计、建设运营等全流程,保障更新实施。此外,更新规划亦具有行动性特征,关注规划时效性;更新规划目标的制定和实施途径的选择,需建立面向实

施操作的规划技术和制度体系(阳建强 等,2016)。

## (二) 城市更新规划的空间层次

城市更新规划贯穿在国土空间规划体系的各个层次,对更新活动的实施提供指引。根据广州和深圳的更新规划实践,并对应国土空间规划的总体规划、详细规划、专项规划这三类,我们将城市更新规划编制分为总体、片区、单元和项目四个层次。

总体层面的城市更新专项规划属于国土空间规划专项规划的一类,对各类更新规划编制与实施起到纲领性统筹作用。城市更新专项规划属于中长期城市更新规划,规划时效因城市而异,或与国土空间总体规划编制年限衔接,或与中华人民共和国国民经济与社会发展五年规划纲要(简称“五年规划”)相衔接。此外,2020年自然资源部颁布《市级国土空间总体规划编制指南(试行)》,将城市更新纳入开展国土空间规划需要开展的重大专题研究内容,在国土空间总体规划中亦可配套编制城市更新专题或专章。

片区层面的更新规划目标在于统筹各类更新项目和更新单元的空间要素,体现了对市场化更新运作机制的调节,促进成片连片更新。单元层面的城市更新单元规划属于实施性的城市更新规划,对应国土空间详细规划阶段,落实各类上位规划的管控要求,通过多元利益主体协商吸纳社会公众的诉求。各地对城市更新规划体系建构思路不同,对城市更新详细规划的界定存在差异。在深圳,城市更新片区统筹规划和城市更新单元规划都对应于国土空间详细规划阶段。

项目层面的更新规划主要表现为城市更新项目实施方案。项目实施方案在规划审批后,通过建筑方案设计和多方利益固化实现,实施方案对更新规划的调整仍需回到城市更新单元规划。在广州,城市更新项目实施需依据国土空间详细规划、片区策划方案组织编制项目实施方案。深圳城市更新单元批复后,更新项目实施需签订项目实施监管协议,产业发展监管协议,制定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案等。

城市更新规划的实施离不开更新管理职能部门的计划管理,大部分城市通过更新年度计划传导落实。城市更新年度计划是更新管理部门对更新规划实施的计划管理,例如:深圳年度城市更新和土地整备计划涉及上级更新任务部署、更新用地规模、单元计划管理、用地供应任务、土地整备入库任务、土地征收资金拨付等内容;广州的城市更新年度计划涉及更新片区计划、更新项目实施计划和资金使用计划。

## 第三节 本书的框架与结构

本书基于近10年来中国城市更新先行城市——广州、深圳、上海三地的更新实践为主,提出了在国土空间规划体系背景下城市更新规划编制的技术逻辑、政策逻辑和实施逻辑。全书以城市更新规划的基础理论、国际经验、编制内容框架与方法为主体内容,分为三个板块。各板块和章节的内容概要如下:

## 板块一：城市更新规划基础理论和国际经验(第一章～第三章)

第一章分析了中国城市发展模式转型背景下,国土空间规划从增量型规划向存量型规划的模式转型;进而提出了存量时代城市更新的范畴、对象和实施主体;基于城市更新规划的特征分析,提出了总体、片区、单元、项目四个城市更新规划的空间层次,探讨了国土空间规划体系与各层次城市更新规划的关系。

第二章从城市更新基础理论和城市更新规划方法论两个角度,介绍城市更新与城市更新规划的理论基础。值得注意的是,更新规划理论与城市规划的理论具有一定的共性,政治经济学、管理学和社会学等不同学科在城市规划领域的渗透促进了城市更新规划理论的生成。

第三章系统引介英美德日和中国香港地区、台湾地区城市更新规划体系的特征,及各类型更新规划的特征。进一步分析国际上城市更新的常用政策工具,包括土地增值收益管理工具、规划和开发管理工具、财政和金融工具。引介国际经验的意义在于通过分析各地城市更新规划的特征,为中国城市更新规划编制技术理性和政策理性的融合提供启示。

## 板块二：城市更新的实践历程和运作机制(第四章、第五章)

第四章梳理中国改革开放以来城市更新的实施历程与阶段演进,宏观层面透过城市发展阶段演化和城市更新实践、摸清中国城市更新的变迁特征。微观层面,选取已进入全面城市更新阶段的广州、深圳和上海为例,分析三地城市更新的政策体系变迁、实施成效与城市更新规划框架体系。

第五章解析中国城市更新中利益主体间的角色关系,特别是发展型地方政府的角色和政府权力对城市更新实施的影响;进一步剖析城市更新中的多维度利益博弈现象、成因机制和破解策略。

## 板块三：城市更新规划的框架体系与编制方法(第六章～第十一章)

该板块基于广州、深圳和上海三地为主的更新规划编制实践提出了国土空间规划体系背景下城市更新规划编制的技术逻辑、政策逻辑和实施逻辑;进而从总体、片区、单元、项目四个层面构建了城市更新规划编制的一般性内容框架,提出相应的更新规划编制指引。

第六章从技术逻辑、政策逻辑和实施逻辑三个维度,提出城市更新规划编制的内在逻辑和一般性内容框架;进而提出城市更新规划编制的组织模式和技术方法,以及基于参与式、协商式规划理念的更新规划编制流程与平台。

第七章以广州、深圳和佛山顺德区为例,分析了总体层面城市更新规划的编制技术。一是国土空间总体规划中的城市更新专题;二是城市更新专项规划;三是不同类型的城市更新专题研究。进而比较了广州和深圳城市更新专项规划的不同价值取向和内容框架。