

城市更新与国土空间优化协同发展研究

张希燕

(山东德州临邑县自然资源局, 山东 德州 251500)

摘要 随着城市化进程的推进,城市更新与国土空间优化成为提升城市竞争力和可持续发展的关键课题。本文探讨了城市更新与国土空间优化的协同关系,分析了二者协同发展中面临的挑战,并提出科学规划、多主体协同、绿色可持续发展等策略,旨在为实现城市空间资源的高效利用、提升生态环境保护提供理论支持与实践指导,进而推动城市的长远发展与可持续发展。

关键词 城市更新; 国土空间优化; 协同发展; 旧城改造; 土地资源

中图分类号: TU984.114

文献标志码: A

DOI: 10.3969/j.issn.2097-3365.2025.17.036

0 引言

随着我国城市化进程的加速,许多城市面临旧城区衰退、土地资源紧张和生态环境压力等问题,需要通过城市更新与国土空间优化来实现可持续发展。城市更新改善居住环境、提升功能,国土空间优化则帮助合理配置土地资源、提高利用效率。二者协同发展可优化城市空间结构,提升土地效益,同时保护生态环境。因此,研究城市更新与国土空间优化的协同发展具有重要的理论意义和现实价值。

1 城市更新与国土空间优化的协同机制

1.1 城市更新的概念、类型与作用

城市更新是指对老旧城区进行改造、提升和再生,以改善城市功能、居住环境和基础设施的过程。其主要类型包括旧城改造、棚户区改造、历史文化保护与再利用等。城市更新的作用不仅体现在提升城市基础设施、改善居住条件、促进经济发展,还能优化城市空间布局,增强城市的竞争力和可持续发展能力。同时,城市更新也有助于保护文化遗产,提升居民的生活质量,实现社会效益与经济效益的双赢。

1.2 国土空间优化的内涵与目标

国土空间优化是指在综合考虑经济、社会和生态等多方面因素的基础上,通过科学规划与合理配置土地资源,提升土地利用效率与空间质量的过程。其内涵不仅包括对现有土地资源的有效整合与合理开发,还涉及对自然资源、生态环境和社会功能的综合考量。在实施过程中,需要依据不同地区的自然条件、经济基础和发展需求,进行差异化的空间布局和功能划分。特别是随着城市化的推进和人口的集聚,优化国土空

间的布局能够有效缓解资源过度集中带来的压力,避免城市扩张和区域发展的不平衡。

国土空间优化的目标在于实现区域内资源的可持续利用,促进经济、环境与社会的协调发展。具体而言,其核心目标包括提高土地资源的集约化利用,合理配置城乡、区域之间的资源,减少无效或低效的土地使用;通过生态环境的保护与修复,实现生态功能的恢复和提升;同时,优化产业布局,推动区域经济的均衡发展。最终,国土空间优化不仅是为了提升土地利用效率,更是为了促进人居环境的改善和生态可持续发展,从而为社会的长期繁荣和环境的持续健康奠定基础。

1.3 城市更新与国土空间优化的协同关系

城市更新与国土空间优化之间的协同关系具有高度的战略意义,两者不仅在空间规划上紧密相连,而且相辅相成。城市更新通常聚焦于旧城区的改造与功能提升,旨在优化城市内部空间结构,而国土空间优化则侧重于通过合理的土地资源配置提升整体空间效益。在实际操作中,城市更新往往需要在土地资源、基础设施和社会需求等多个层面与国土空间优化进行协调。例如:在旧城改造中,如果不考虑城市整体空间的合理布局与资源承载能力,可能会导致局部过度开发,造成资源浪费与环境压力。

另外,国土空间优化的实施效果也离不开城市更新的支持。空间优化不仅要求在宏观层面上进行整体规划,还需要在微观层面上通过实际的城市更新项目来落地。通过优化土地利用、提升土地使用效率,城市更新能够为国土空间的合理布局提供具体实施的案例与反馈。在这一过程中,城市更新不仅是资源优化配置的一个具体实践,而且也为国土空间优化提供了

更为灵活和实际的空间管理方式^[1]。因此,两者的协同发展不仅可以推动土地资源的高效利用,还能在保障生态环境、促进经济社会发展的同时,推动城市的可持续发展与长远规划。

2 城市更新与国土空间优化协同发展面临的挑战

2.1 旧城改造与土地利用冲突问题

旧城改造是城市更新的重要组成部分,但在实际操作中常面临土地利用冲突的问题。

首先,旧城改造往往涉及大量的土地征用和建筑拆迁,这可能与现有的土地使用规划产生矛盾。许多老旧城区的土地使用性质、建筑密度和功能布局已经形成稳定的结构,而改造过程中需要重新规划土地用途,往往会引发居民、企业和地方政府之间的利益冲突,特别是在土地资源有限的情况下,如何平衡各种利益成为一个难题。其次,土地利用冲突还表现在不同利益主体对土地的使用需求上。在城市更新过程中,开发商通常更注重经济效益,倾向于高密度、高容积的建设,而居民则关注居住环境和生活质量,可能更倾向于低密度、绿色宜居的环境。政府在协调这些需求时面临巨大压力,尤其是在旧城改造的高密度区域,如何平衡土地开发和生态保护的需求,避免土地资源的过度开发和浪费,是实现城市可持续发展的关键挑战。

2.2 空间规划与城市功能协调难点

在城市更新过程中,空间规划与城市功能协调的难点主要体现在规划的实施与现实需求之间的脱节。

首先,许多城市的空间规划往往是在较为理想化的前提下进行的,缺乏对现有城市功能的深入分析和实际需求的充分调研。城市功能的多样性和复杂性要求空间规划能够准确反映区域的经济、社会和环境特点,但现实中,许多规划在实施时未能充分考虑城市各功能区的具体需求,导致规划与实际使用之间存在较大差距。例如:一些新建的商业和住宅区域,因空间布局不合理,功能衔接不顺畅,常出现交通拥堵、公共服务资源不足等问题。其次,随着城市发展和人口增长,城市功能的需求不断变化,这为空间规划的调整带来了难度。许多城市在初期规划阶段未能预见到未来的功能需求,如商业区、住宅区和工业区之间的功能转换,导致一些区域出现土地闲置或功能衰退的现象^[2]。尤其是一些历史悠久的城市,在进行旧城改造时,常常面临如何在有限的空间内协调多个功能区的需求问题。如何通过合理的空间规划调整,使各功能区能够有机结合,避免城市功能重叠或空心化,成为当今城市更新中亟待解决的难题。

2.3 生态环境保护与发展需求的平衡

在城市更新和国土空间优化的过程中,生态环境保护与发展需求的平衡是一大难点。随着城市化进程的加快,许多城市在进行城市更新时,往往过于注重经济社会发展的需求,忽视了生态环境的保护^[3]。例如:旧城区的改造和土地开发往往涉及大量的建筑拆迁和土地征用,这可能导致绿地、生态走廊等自然资源的破坏,进而影响城市的生态系统服务功能。城市绿地、湿地等自然生态空间的减少,不仅破坏了城市的生态平衡,还可能加剧城市的热岛效应、空气污染等环境问题,影响居民的生活质量和健康。

另外,生态环境保护往往被认为是发展的限制因素,而实际上,忽视生态环境保护的过度开发可能会对城市的长远发展产生负面影响。城市的可持续发展要求经济、社会和生态效益三者的有机统一,但在实际操作中,很多城市在进行更新和优化时,往往将环境保护置于次要位置,导致资源的过度消耗和生态环境的不可逆破坏。如何在土地开发和生态保护之间找到一个平衡点,既满足城市经济和社会发展的需求,又保障生态系统的健康,成为当前城市更新中亟待解决的重要问题。

3 城市更新与国土空间优化的协同发展策略

3.1 科学规划引导下的土地资源优化利用

科学规划引导下的土地资源优化利用首先需要建立科学的空间规划体系,合理划分土地使用功能区。规划应依据区域经济发展、人口增长、资源环境承载力等因素,实施差异化的土地利用政策。在土地资源有限的情况下,重点发展高效、集约的土地利用模式。例如:在城市核心区可以采用高层建筑、地下空间等手段,提高土地的空间利用率;而在郊区或城乡接合部,可以通过合理的土地流转与土地复合利用来提升土地价值。通过科学的规划引导,可以避免资源浪费,优化土地供给结构,提高土地资源的综合效益。

此外,土地资源优化利用还需注重生态保护与可持续发展的原则,避免过度开发。在进行土地开发前,应开展环境影响评估,优先考虑生态脆弱区域的保护,避免将其用于高密度建设。应充分利用城市的空闲土地、老旧建筑物、地下空间等进行再开发和再利用,减少对新土地的需求^[4]。例如:利用城市空中花园、屋顶绿化等措施,不仅可以提升土地的绿色覆盖率,还能有效减少热岛效应和城市污染。在土地优化的过程中,还要加强对土地市场的监测与管理,防止土地资源的低效闲置和浪费。

典型的案例是上海的“城市更新与土地复合利用”模式，通过对老旧工业区的改造与功能转型，成功实现了土地资源的高效利用。例如：上海的苏州河沿线区域曾是一个典型的工业遗址，但通过科学规划和整合，转型为商务、文化、休闲和居住功能多元化的区域，不仅优化了土地使用效率，还带动了周边区域的经济发展与社会活力。这一模式证明了通过精细化的规划与政策引导，土地资源能够实现更加高效和可持续的利用。

3.2 多主体协同推进城市更新模式创新

多主体协同推进城市更新模式创新，首先，需要加强政府、企业和社会各界的合作，形成合力。政府可以通过政策引导、财政支持和土地供给等手段，为城市更新提供基础保障。与此同时，企业应利用其资金、技术和管理优势，推动创新型城市更新项目的实施，特别是在建筑设计、绿色技术应用和数字化城市管理等方面进行创新。社会各界尤其是居民和社区组织的参与至关重要，只有广泛征求民意、增加透明度，才能确保城市更新真正满足居民需求，提升社会认可度和执行效果。其次，城市更新模式的创新还应聚焦于开发多元化的资金来源与合作模式。传统的政府单一投资或土地出让模式已无法满足日益复杂的城市更新需求，创新的合作模式如公私合营（PPP）、土地信托基金等，可以有效吸引社会资本参与到城市更新项目中来。例如：企业和政府可以共同承担改造费用，并共享改造后的土地增值收益。同时，探索“社会资本+智慧城市”的模式，运用大数据、物联网等技术提高城市管理效率，并推动智慧建筑、绿色建筑等新型城市更新理念的实现。

典型的案例是深圳的“旧改模式与城市更新”项目。在多个旧城区的城市更新过程中，采取了政府主导、社会资本参与的模式。例如：罗湖区的旧改项目通过政府提供土地保障和政策支持，吸引了多家房地产开发公司参与其中。在项目实施过程中，企业不仅投资建设，还通过引入智能化管理技术，实现了高效的资源配置和环境管理。该模式不仅促进了区域经济发展，还有效提升了城市的整体形象和居民的生活质量，成为其他城市更新的借鉴案例。

3.3 绿色可持续导向的空间优化实践

绿色可持续导向的空间优化实践首先需要在城市规划中优先考虑环境保护和生态修复，制定绿色发展目标，并在空间布局中落实这些目标。例如：在城市更新过程中，应通过生态走廊、绿色屋顶和绿色建筑等措施提高城市绿化率，减少建筑能耗和碳排放。同时，

要加强城市雨水管理，利用透水性材料和雨水回收系统，减少城市硬化地面，降低城市热岛效应^[5]。通过绿色基础设施的规划和建设，可以有效地改善城市的生态环境，为居民提供更健康、宜居的生活空间。

此外，绿色可持续导向的空间优化还需要重视资源循环利用和能源效率提升。在建筑设计中应推广被动式建筑和零碳建筑，通过合理的隔热、采光、通风设计降低能耗；同时，采用可再生能源如太阳能、风能等，降低对传统能源的依赖。在土地利用上，应优先利用空置地、老旧建筑和城市空中空间进行再开发，避免过度开垦新土地，减少对自然资源的消耗。推动绿色交通系统的建设，优先发展公共交通，鼓励步行和自行车出行，减少汽车使用带来的碳排放。

典型的案例是北京“绿色旧城改造”项目。在该项目中，北京市通过大规模的绿色改造计划，推动了多个老旧小区的绿色升级。例如：在东城区的部分旧城区，通过增建绿色屋顶、植树绿化、建设生态公园等措施，不仅有效提高了绿地覆盖率，还通过雨水回收系统、太阳能发电等技术，提升了建筑的能源效率和环保水平。这一改造不仅提升了居民的生活质量，还在环保和资源节约方面取得了显著成效，成为绿色可持续城市更新的示范案例。

4 结束语

城市更新与国土空间优化的协同发展对于推动城市可持续发展具有重要意义。通过科学规划、创新模式、多主体协同及绿色可持续导向的空间优化，可以有效解决当前城市发展中的土地资源浪费、功能布局不合理以及生态环境压力等问题。未来，随着技术的进步与政策的引导，城市更新将朝着更加智能化、绿色化的方向发展，为实现更高效、更宜居的城市空间打下坚实基础。

参考文献：

- [1] 陈春林.国土空间规划背景下大中城市推进城市更新实施路径探讨[J].科学与财富,2023(16):82-84.
- [2] 任亚运.国土空间规划中城市更新与土地资源优化利用研究[J].智能城市,2024,10(07):75-77.
- [3] 郭玉庆,解静文.城市化进程中的国土空间优化配置研究[J].城市情报,2024(18):140-141.
- [4] 康越,安平.绿色城市背景下城市街区更新改造设计研究[J].城市建筑,2024,21(15):30-34.
- [5] 万思清.生态保护与城市发展国土空间优化策略[J].世界家苑,2025(01):132-134.