

A practical exploration on urban renewal of small plots in high-density areas—Taking the urban renewal unit planning of Daling area, Pinghu Street, Longgang District, Shenzhen as an example

Guozhen Men

New City Planning, Architecture and Design Co., Ltd., Shenzhen, Guangdong, 518000, China

Abstract

As a pioneer in Shenzhen's urban renewal initiatives, Longgang District has led the city in both project approvals and implementation in recent years. These efforts have significantly enhanced public infrastructure, transformed the district's urban landscape, and accelerated its development. However, with Shenzhen's urban renewal pace gradually slowing, small-scale neighborhood revitalization has become increasingly prominent. Addressing spatial constraints in these compact areas now requires effective strategies that integrate with surrounding resources while developing multifunctional complexes. This study examines the Daling area's urban renewal case to explore design approaches for small-scale revitalization, offering practical insights for organic urban renewal in high-density districts.

Keywords

High density area; small plot construction; urban renewal; design strategy

基于高密度区域下小地块城市更新的实践探——以深圳龙岗平湖街道大岭片区城市更新单元规划为例

门国振

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司, 中国 · 广东 深圳 518000

摘 要

龙岗区作为深圳城市更新的先行区域, 近些年, 其城市更新项目立项及实施均为全市之首, 显著完善了龙岗区的公共基础设施建设, 大大提升了龙岗区的城市面貌, 推动了龙岗区的快速发展。然而, 随着深圳城市更新的进程逐步放缓, 小地块更新的比重逐年提升, 与周边资源要素的缝合互动以及自身多元功能的复合建设成为破解小地块空间不足的有效手段。本文主要围绕大岭片区城市更新案例, 探讨小地块更新的设计策略, 以期为高密度城区的有机更新提供实践样本。

关键词

高密度区; 小地块建设; 城市更新; 设计策略

1 引言

龙岗区作为深圳东进的主要门户之一, 随着湾区建设的加速推进, 肩负着推进深圳区域协调发展、粤东西北地区振兴发展的重要使命, 战略地位日益凸显, 龙岗区未来的城市建设需要有更高要求, 尤其规划地铁 17 号线沿平湖大道将从项目西侧经过, 项目所在区域未来与市中心的联动能力将大大提高, 使得地域活力将得到进一步挖掘。然而, 现状土地利用低效、产业低端、城市功能与上层次规划功能不符

等现实问题, 使其与城市远期发展脱节, 亟需推进城市更新工作, 以实现空间资源高效利用、服务设施全面完善、片区环境整体优化, 有效缓解土地资源约束, 最终形成多方共赢的发展格局。

2 现实问题特征

项目拆除重建用地面积 34200 平方米, 因涉及零星用地划入、落实更新单元周边规划道路征转用地需要等原因, 划定更新单元范围 35075 平方米。

2.1 周边建设风貌混杂, 安全隐患突出

根据建筑物面积现状测绘报告, 现状总建筑面积约 3 万平方米, 建设密度高, 平均容积率为 0.88, 整体开发强度较低, 土地利用效率低下, 土地价值未充分挖掘。建筑功能

【作者简介】门国振 (1991-), 男, 中国安徽淮南人, 本科, 工程师, 从事城乡规划与设计研究。

以旧厂房和私宅为主,功能混杂、风貌缺失,界面缺乏连续性。同时,环境与建筑质量较差,其中建筑年代较早、装修简陋的建筑物规模约占总建筑面积的81.5%,且建筑间距不足,建设错乱无序,存在严重的消防、生产安全隐患,这与未来门户形象建设极不协调,城市建设面貌亟待改善。

2.2 区域交通系统完善,内部交通不便

项目地处深莞门户,拥有良好的地理区位条件。周边道路干道体系完善,规划地铁17号线未来将沿平湖大道从项目西侧经过,同时依托平湖枢纽、丹平快速、机荷高速、平湖大道、凤凰大道、凤安路等轨道及高快干道网络,可快速、便捷地与龙岗中心城、罗湖、凤岗等周边城区衔接,交通区位优势显著。但项目内部道路建设严重滞后,道路等级低、功能层次不明确,主要由旧厂房之间的建筑间距所形成,多为断头路,且无停车设施,日常出行较为不便。

2.3 生态资源本底优越,场地适宜建设

项目周边生态资源禀赋优越,形成“一河一库多园”的绿色格局,其中西侧紧邻鹅公岭河生态廊道,南向与雁田水库直线距离仅800米,2公里辐射范围内分布着鹅公岭社区公园、马岭自然山体公园以及鹅溪文化公园三处城市绿肺,整体景观视野条件良好。但限于周边生态景观大而孤立,与项目间存在交通断点,空间连通性不足,资源价值挖掘不充分。项目内现状为建成区,地形地势较为平坦,海拔约46米左右,坡度在5°以内,整体适宜开发建设。

2.4 公共服务配套齐全,品质设施缺失

项目周边1公里范围内配套设施较为完善,主要包括社区管理用房、警务室等管理服务设施,鹅溪小学、平湖实验学校等教育设施,善德门诊、深圳华侨医院等医疗卫生设施,鹅公岭社区图书馆、鹅公岭社区残疾人活动室等文体设施,沿街店铺等商业设施,鹅公岭社区公园、马岭自然山体公园等公园设施等等。但项目自身配套设施匮乏,现状仅有一所民办9班的鹅公岭幼儿园,在校学生约270人,项目拆除前需完成学生的临时分流安置工作。

3 规划设计策略

项目区域交通和自然景观条件优越,地块改造愿望较为强烈,为了保障城市公共利益,提升城市门户形象,提高土地使用效益,确定本更新单元将采用“拆除重建”更新改造方式,将项目打造成为集高端办公、特色商业、生态居住等多元业态为一体的高端商务地标与品质生活典范,以期完善和强化地区综合服务功能。项目规划开发建设用地面积19700平方米,其中商业用地面积8800平方米(规划容积率6.4)、二类居住用地面积10900平方米(规划容积率6.6)。

3.1 缝合织补,融入区域慢行生态网络,构建绿色慢行体系

依托周边资源要素,织补蓝绿网络、缝合区域生态,串珠成链,构建通达有效的慢行交通体系。

项目区位同时具备优越的生态本底和强劲的城市更新动能。依托雁田水库生态核心,鹅公岭公园、长排山公园和马岭公园等公共景观节点,形成环绕式生态格局;周边1.5公里范围内集聚多个城市更新单元,包括处于申报阶段的富民二区、三金科技园项目,以及已获批的河包围片区、天鹅工业区等5个项目,通过存量土地再开发持续提升区域功能品质和空间形象。

规划采用“慢行优先、生态缝合”的实施策略,通过联合周边成熟项目共同构建三级慢行网络,即景观休闲步道串联生态节点,生活服务绿道联系功能组团,文化体验巷道渗透街区肌理,形成“通勤+游憩”复合功能的慢行系统。重点强化非机动车流线组织,通过步行道和自行车道网络缝合生态断点,实现与城市功能节点、交通接驳点、生态景观节点的无缝衔接,全面提升区域生态景观资源的连续性和完整性,构建高效通达的绿色交通体系。

互动周边建设项目,活化自身触媒节点,解决街区慢行“最后距离”,进一步利用周边景观资源要素。

本规划采用“触媒激活+慢行缝合”的双重策略,打造活力共享的城市空间体系。通过植入休闲广场、街头剧场等多元设施节点,形成功能复合的公共活动网络,激发场内生动力。精心设计的骑楼连廊系统串联各景观节点,配合艺术铺装与景观小品,构建富有韵律感的步行体验带,实现从“空间通过”到“场所停留”的品质升级。

针对平湖大道交通疏导需求,创新采用“立体缝合”解决方案。在关键区位设置造型轻盈的过街天桥,通过无障碍设计连接本项目与富民二区,形成全天候的慢行闭环。桥体融合观景平台与休憩功能,既解决“最后距离”的步行断点,又成为展示城市形象的空中廊道^[1]。这种“地面激活+空中联通”的立体化设计,既保障了交通效率,又促进了地块间的功能互动与人流共享,最终形成开放包容的片区活力圈。

3.2 串联街区,共建十分钟优质生活圈,打造片区邻里中心

规划公共配套设施及街区商业,串联生活圈内各配套设施,营造十分钟生活圈的全龄友好邻里中心。

邻里中心作为现代社区的核心枢纽,通过“商业+公共服务”的复合模式,为居民构建起便捷高效的“一站式”生活圈,其核心优势在于能够解决新兴居住区基础配套设施不足的普遍难题,又实现了居住品质与商业活力的有机统一。

项目规划公共配套设施建筑面积14702平方米,整合了社区治理、医疗健康、幼儿教育等多元功能空间,形成覆盖全生命周期的公共服务网络。通过文教体卫设施的集约化布局,真正落实“家门口的优质教育”、“零距离的健康守护”、“有温度的颐养服务”三大民生承诺。商业配套的协同规划更延伸了服务触角,形成功能互补的社区生态体

系。项目以“十分钟步行可达”为设计基准，致力于打造兼具人文关怀与生态智慧的精品社区，构建十分钟生活圈的立体式^[2]全龄友好邻里中心。

科学选址，优化布局，营造舒适完善的生活服务场所，提升项目作为街区邻里中心的空间品质。

规划基于公共服务设施高效配置原则，优先沿鹅岭路干道布局公共配套设施，将其合理嵌入居住地块裙房。通过设置独立门禁通道与无障碍垂直交通系统，既保障设施使用的便捷性与安全性，又实现不同人群的分流管理。该布局模式充分考虑服务半径覆盖与需求人群分布，有效提升公共资

源利用效率，同时满足全龄化使用需求。

此外，针对幼儿园选址布局进行科学论证，规划采用“双评估一优化”技术路径，即通过交通影响模拟确定最佳出入口方位，运用日照分析软件生成光影热力图，据此采用退台式建筑布局形成阳光活动庭院。最终形成“外联主干道、内享静谧区”的空间格局，既满足15分钟社区生活圈服务半径要求，又创造安全舒适的幼儿成长环境。整体方案体现“规范刚性约束与使用柔性需求”的平衡理念，实现公共服务设施可达性、安全性、舒适性的有机统一。

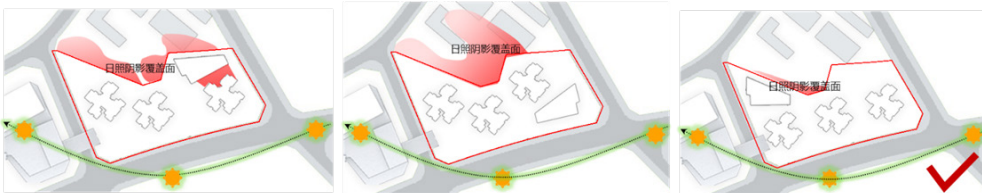


图 1：幼儿园选址布局论证

3.3 韵律组合，展现平湖大道沿线风貌，刻画平湖中心形象

以统一建筑语言构建韵律群组，预留景观廊道强化平湖大道风貌，聚焦鹅公岭-新南中心组团，活用廊道优化空间。

规划以平湖大道为城市形象主轴，采用“标志引领、廊道渗透”策略构建多层次景观界面。核心区由项目办公塔楼与富民二区塔楼组成地标建筑群，通过现代简约的立面语言塑造错落天际线，周边建筑经梯度化体量控制形成连贯的视觉通廊与韵律感立面。办公塔楼沿鹅岭路优化布局，在保障幼儿园采光的同时，最大化平湖大道侧景观展示面，建筑群体通过退台处理与材质对比营造虚实相生的视觉效果^[3]。

规划注重功能与美学的有机统一，精心设计的景观廊道系统串联各功能区，结合立体绿化与艺术装置打造宜人步行环境。这种“地标集群+生态渗透”的模式，既强化了鹅公岭-新南中心的城市形象识别度，又通过人性化空间设计提升片区活力，最终形成兼具商务气质与生活温度的城市新名片。建筑群体的错落布局与景观资源的创新利用，共同诠释了现代都市建设与人文关怀的融合之道。

通过植入多元业态与立体绿化景观，结合海绵城市技术，打造满足差异化需求的复合生态空间，全面提升片区生活品质。

在城市更新进程中，着力构建“商住一体、功能复合”的活力社区，通过科学布局零售、餐饮、文化等八类基础业态和三类特色业态，形成15分钟便民生活圈。特别设置母婴室、无障碍通道等人性化设施，并引入智能导览、共享储物等数字化服务系统，使不同年龄、职业的居民都能获得安全舒适的体验^[4]。作为城市门户形象区，建筑群采用阶梯式天际线设计，通过玻璃幕墙与传统纹样的融合，既展现现代

气质又延续地域文脉。

生态建设方面，系统应用海绵城市“六字方针”^[5]，强化提升屋顶花园雨水收集系统、下沉式广场雨水调蓄模块以及透水铺装率等等，特别设计的植草沟网络、观赏草甸等组成多级净化系统，使85%的径流得到净化回用。这些生态设施与休闲功能有机结合——雨水花园兼具户外课堂功能，透水跑道夜间呈现荧光导视，实现生态效益与居民活动的双重提升。

4 结语

随着未来深圳东部中心的打造以及平湖枢纽战略地位的提升，地区发展能级将迎来新一轮转变，资源价值渐显。目前，项目范围内处于粗放式发展状态，与未来地区高端、集约发展的定位与要求严重不符，规划在突出项目自身形象的同时，探索解决高密度区域下小地块城市更新的设计策略，通过注重与周边城市功能和空间的衔接，搭建互动共享平台，丰富公共空间体验，力求做到改善工作生活环境、孕育活力氛围、塑造城市景观三者的协调统一，以期弥补自身先天空间不足，激发片区活力。

参考文献

- [1] 李婧,张宏佳,高艺. 城市更新视角下的小地块城市设计编制——以德化霞田文体园为例[J].城市建筑,2019,16(19): 140-144.
- [2] 王银生. 浅谈较小地块的建筑规划设计[J].房地产世界,2022(13): 36-37.
- [3] 赵前,陈雳. 高密度、小地块城市环境中的高层办公建筑设计研究[J].工业建筑,2012,42(09): 51-55.
- [4] 徐曙光,胡钊盈,张宇航. 利益多元需求下的高密度地块城市更新[J].城乡规划,2020(04): 117-124.
- [5] 康怡. 浅析低碳理念下的城市更新设计[J].低碳世界,2024,14(09): 97-99.