

# 国土空间规划背景下城市更新 发展与实践

邱志琼 著



书名：国土空间规划背景下城市更新发展与实践  
著者：邱志琼  
出版：澳門科學出版社  
地址：澳门南湾大马路恒昌大厦 11 楼 F 座  
印刷公司：澳科印务印刷有限公司  
出版日期：2024 年 6 月  
版次：2024 年 6 月第一次印刷  
发行数量：3,000 册  
开本：787mm×1092mm 1/16  
印张：9.25  
字数：219 000  
ISBN 978-99981-25-50-6  
CIP 序列号：2024060904

## 作者简介

**邱志琼**，自 2004 年 7 月入职云南省城乡规划设计研究院，工作 20 年以来，一直从事城乡规划设计、编制、咨询等业务，参与编制约 200 个项目，包括市县级城市总体规划、城市分区规划及乡（镇）总体规划、县城及集镇控规、工业园区总体规划、县级国土空间规划及专题研究、“多规合一”实用性村庄规划、历史文化名镇村街规划、城市体检、城市更新、美丽县城、产业园区、城市绿地系统等专项规划，以及详细规划等，具有丰富的城乡规划设计、编制、咨询等方面的工作经验。

本人注重自身素养的提高，工作中不断学习相关知识、国家法律法规、标准规范及政策等，并取得国家注册城乡规划师资格。城乡规划是一门综合性学科，我一直热爱并努力着，积极为新时代城乡建设贡献自己的力量。



# 前 言

随着城市化进程的加速和国土空间规划的深化，城市更新作为推动城市可持续发展的重要手段，日益受到广泛关注。本书旨在以国土空间规划为背景，深入探讨城市更新的理论与实践，以期为城市更新相关从业者和决策者提供有价值的指导和参考。

在当前的城市发展中，国土空间规划扮演着至关重要的角色。它不仅关乎土地资源的合理利用和生态环境的保护，更是实现城市经济、社会、文化等多方面协调发展的的重要保障。在这一背景下，城市更新作为国土空间规划的重要组成部分，其意义不言而喻。

城市更新不仅是城市物质空间的改造和升级，更是对城市社会、经济、文化等多方面的全面更新。它要求我们在城市更新的过程中，充分考虑城市的历史文脉、地域特色、居民需求等因素，以实现城市的可持续发展。因此，城市更新需要综合运用规划、设计、管理等多学科知识，通过科学的方法和技术手段，推动城市的转型升级。

本书从多维度解析城市更新的发展趋势、政策环境、规划设计、项目实施等方面，力求全面、系统地呈现城市更新的理论与实践。在发展趋势方面，本书结合国内外城市更新的最新动态和趋势，分析了城市更新面临的挑战和机遇；在政策环境方面，本书梳理了与城市更新相关的政策法规和制度安排，为城市更新的政策制定和实施提供了依据；在规划设计方面，本书探讨了城市更新的规划理念、设计方法和技术手段，为城市更新的规划设计提供了参考；在项目实施方面，本书通过具体案例的分析和总结，为城市更新的项目实施提供了实践经验。

本书还注重理论与实践的结合。在理论探讨的基础上，本书结合了大量的实践案例，通过案例分析和总结，使读者能够更加深入地理解城市更新的理论与实践。这些案例涵盖了不同类型的城市更新项目，包括老旧小区改造、历史街区保护、产业园区升级等，旨在为读者提供多样化的参考和借鉴。

最后，本书希望通过探讨城市更新理论与实践，推动城市更新工作的高效、可持续发展。我们相信，在国土空间规划的指导下，通过城市更新的不断实践和创新，我们能够打造出更加宜居、宜业、宜游的城市环境，为人民群众创造更加美好的生活。

同时，我们也期待更多的从业者和决策者能够加入城市更新的行列中来，共同推动城市的繁荣和发展。

# 目 录

第一篇 国土空间规划与城市更新 .....	1
<b>第一章 国土空间规划背景下的城市更新理论框架 .....</b>	<b>1</b>
第一节 国土空间规划对城市更新的定位与影响 .....	1
第二节 城市更新的理论基础与概念界定 .....	7
第三节 城市更新与国土空间规划的整合与协同 .....	12
<b>第二章 国土空间规划对城市更新政策的影响 .....</b>	<b>34</b>
第一节 国土空间规划法律法规对城市更新的法律约束与规范 .....	34
第二节 城市更新政策的体系结构与政策导向 .....	38
第三节 国土空间规划与城市更新政策的相互作用与协调机制 .....	44
第二篇 城市更新规划设计与实践 .....	50
<b>第一章 城市更新规划设计原则与方法 .....</b>	<b>50</b>
第一节 城市更新规划设计的基本原则与方法论 .....	50
第二节 城市更新规划设计的空间布局与功能定位 .....	54
第三节 城市更新规划设计的政策落地与实践路径 .....	59
<b>第二章 城市更新项目策划与实施 .....</b>	<b>66</b>
第一节 城市更新项目策划的程序与流程 .....	66
第二节 城市更新项目的资金筹措与投融资机制 .....	71
第三节 城市更新项目实施的组织与管理 .....	77
第三篇 城市更新案例研究与评估 .....	84
<b>第一章 城市更新案例研究 .....</b>	<b>84</b>
第一节 不同城市类型的城市更新案例分析与比较 .....	84
第二节 城市更新项目的成功与失败案例剖析 .....	91
第三节 城市更新案例的社会经济效益与环境影响评估 .....	94
<b>第二章 城市更新效果评估与绩效管理 .....</b>	<b>108</b>
第一节 城市更新效果评估的理论框架与方法 .....	108
第二节 城市更新绩效管理体系的构建与应用 .....	114
第三节 城市更新项目的绩效评价与持续改进机制 .....	119
第四篇 城市更新未来发展趋势与展望 .....	126
<b>国土空间规划背景下城市更新未来发展趋势 .....</b>	<b>126</b>
第一节 新技术与数字化手段在城市更新中的应用与影响 .....	126
第二节 城市更新国际经验与中国实践的对比与借鉴 .....	129
第三节 城市更新与可持续发展目标的融合与挑战 .....	131
参考文献 .....	135



# 第一篇 国土空间规划与城市更新

## 第一章 国土空间规划背景下的城市更新理论框架

在当今城市发展的宏大背景下，国土空间规划与城市更新之间的关系日益紧密。国土空间规划作为国家对土地资源进行统筹安排和合理利用的重要手段，不仅关乎国家的长远发展和生态文明建设，更是城市更新不可或缺的前提和基础。

### 第一节 国土空间规划对城市更新的定位与影响

国土空间规划对城市更新具有深远的影响。规划中的土地利用政策、空间布局优化、生态环境保护等措施，都会直接或间接地作用于城市更新。

例如，合理的土地利用政策能够引导城市更新向更加集约、高效的方向发展；空间布局的优化则能够提升城市的整体形象和品质；生态环境的保护则能够为城市更新创造更加宜居的环境。

因此，城市更新必须紧密结合国土空间规划，在规划的指导下有序进行。同时，城市更新也应不断反馈和调整规划的内容，实现规划与更新的良性互动和共同发展。

#### 一、国土空间规划与城市更新的关系

在当今城市快速发展的背景下，国土空间规划与城市更新之间存在着密不可分的关系。国土空间规划作为国家层面的空间布局和资源配置战略，对于城市更新起着重要的指导和引领作用。而城市更新作为城市发展的重要手段，又是国土空间规划在城市层面的具体实践和体现。两者相辅相成，共同推动着城市的可持续发展。

##### （一）国土空间规划对城市更新的战略引领作用

国土空间规划从国家层面对城市的空间布局、功能定位、资源配置等进行了全面规划，为城市更新提供了明确的战略方向和目标。通过国土空间规划，可以确定城市的发展方向和重点，优化城市空间结构，提升城市功能品质，为城市更新提供有力的支撑和保障。同时，国土空间规划还注重生态环境保护、历史文化传承等方面的内容，为城市更新注入了可持续发展的理念。

##### （二）城市更新对国土空间规划的具体实践和体现

2019

# 历史机遇 · 打造交流合作基地

Historic Opportunity · Build Communication And Cooperation Bases



## 大湾区规划 · Introduction

《粤港澳大湾区发展规划纲要》明确了澳门“一个中心、一个平台、一个基地”的三个定位，即：建设世界旅游休闲中心、中国与葡语国家商贸合作服务平台，**打造以中华文化为主流、多元文化共存的交流合作基地。**

It further clarified the three orientations of "one center, one platform and one base" of Macao, namely, to build a world tourism and leisure center, a business and trade cooperation service platform between China and Portuguese-speaking countries, and to build an exchange and cooperation base with Chinese culture as the mainstream and multicultural coexistence.





## 全球发行 · Publishing worldwide

由于国内自费书没有实际销售，出版社不会实际发行，属于非正式出版物，因此国内自费书绝大部分是属于非正式出版物。国际出版即便在没有销售市场的情况下也可以在海外发行上架。世界上其他地方（包括中国）的读者可以通过海外电商平台进行订购和销售。

Since there is no market for self-funded books in mainland China, mainland publishing houses will not actually issue them, so most of self-funded books in the Mainland are informal publications.



- 呼吸系统基本基础与临床 Fundamentals and clinic of respiratory diseases
- 临床肿瘤护理学 Clinical oncology nursing
- 感染性皮肤病学 Infectious dermatology
- 内分泌系统疾病 Endocrine system disease



- 实用小儿内科学 Practical pediatric internal medicine
- 消化系统疾病诊疗学 Diagnosis and treatment of digestive system diseases
- 现代中医诊断学 Modern diagnostics of traditional chinese medicine
- 皮肤修复与再生 Skin repair and regeneration

## 出版流程 · Publishing Process

出版流程快速简便，在填写基本信息、签订合同并支付费用后，IBPC将原始内容进行校对、排版及封面设计；在经过多次校对后，提交申请国际书号；可根据实际需求进行印刷和馆藏存档，最后上架发行。全程专人沟通指导，以极高性价比的方式出版属于自己的作品。

The publishing process is simple and convenient, after filling in the basic information, signing the contract and paying the fee, IBPC will conduct proofreading, typesetting and cover design. After multiple proofreading, submit the ISBN application. According to the actual needs, we will arrange printing and collection archiving, and finally put on the shelves and issued.

## 检索服务 · Retrieval Service

IBPC的检索服务可提供出版物国际注册文件及出版物所在地的图书馆检索证明，为作者提供证明文件支撑。同时，优秀图书将推荐至国际数据库中收录，提升出版物的认可度。

IBPC can provide retrieval service including the registration documents and the library search certificate. Meanwhile, excellent books will be recommended for inclusion in authoritative databases to enhance the recognition of publications.

## 销售协议 · Sales Agreement

作者签订销售合作协议后，IBPC可提供多种上架渠道，包括官网、京东、天猫、亚马逊、当当网等平台，可销售字纸印本与电子图书等形式，并按照合作协议进行利润分成。

After the author signs the sales agreement, IBPC can provide a variety of sales channels, such as the official website, JD & Tmall overseas Purchase, Amazon and other platforms, printed paper and electronic books are available, and the authors share the profits according to the sales agreement.

填写信息  
Information Filling



签订合同  
Contract Signing



\$ 支付费用  
Payment

提交书稿  
Submitting

内容校对  
Proofreading  
内容排版  
Content Layout  
封面设计  
Cover Design

申请书号  
ISBN Apply



印刷出版  
Printing



馆藏存档  
Archives



上架发行  
Publication

澳门科学出版社（MOSP）

网址: [moaj.mospbs.com](http://moaj.mospbs.com)

邮箱: [bookt@mospbs.com](mailto:bookt@mospbs.com)

电话: +853-62961666

邮编: 999078

经营场所: 中国澳门南湾大马路恒昌大厦F座11楼

禁忌内容或注意事项本资料未能详尽 © 版权所有，翻版必究。

# 澳门科学出版社 MOSP

“以服务青少年及青年科学才俊为己任，  
打造国际性的科学技术交流平台”



## 正规国际出版，首选澳科出版

- 学术著作/个人作品 - 优质
  - 中华“强国文化”输出战略 - 翻译后国际出版
  - 数字教材 - 教材出书 & 数字化媒体上线
- 所有优质内容，均可申请出版减免资助。
- 所有澳门本土内容，均可申请出版减免资助；

### 澳门总部

电话：0853-62961666（澳门）

邮件：[book@mospbs.com](mailto:book@mospbs.com)

地址：中国澳门南湾大马路恒昌大厦F座11楼

网址：[www.mospbs.com](http://www.mospbs.com)（英文）| [moaj.mospbs.com](http://moaj.mospbs.com)（中文）

特别提醒：MOSP所有业务均有出版社的正规盖章合同，  
若有任何疑问，可联系出版社编辑确认。