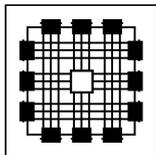


历史建成环境更新活力评价及再生策略探讨*

——以上海田子坊、新天地和豫园旅游商城为例

单瑞琦 张松



提 要 疏于照料的建成环境在城市发展过程中通常面临着被拆迁的挑战,为分析如何通过城市更新激发历史建成环境的潜在活力价值,对活力与历史建成环境的关系、城市空间活力的相关理论内涵进行了梳理和分析,在此基础上建构活力评价模型,选取上海田子坊、新天地和豫园旅游商城作为实证案例,采用多源数据运用定量分析方法,从社会、经济、文化三个方面对历史地区再生后的活力进行评价,数据结果表明田子坊的总体活力和文化活力的优势明显,与新天地在经济活力方面各具优势,三案例地区的社会活力各有所长。通过三者更新模式差异的分析总结影响活力的核心因素,提出以下历史建成环境有机更新的策略:政府要在更新进程中发挥支撑作用、率先投入基础设施提升、为多元开发主体投入小规模更新提供平台,保留和延续一定的居住功能,扶持创意产业类企业,加强业态管理和引导等,以避免多样性特质的衰弱,有效激发城市活力,发挥出历史地区的形态价值。

关键词 活力评价;量化分析;更新模式;再生策略

中图分类号 TU984 文献标识码 A
DOI 10.16361/j.upf.202102013
文章编号 1000-3363(2021)02-0079-08

作者简介

单瑞琦,同济大学建筑与城市规划学院,博士研究生,349464296@qq.com

张松,同济大学建筑与城市规划学院,高密度人居环境生态与节能教育部重点实验室,教授,博导,通讯作者, zhangs515@126.com

The Vitality Assessment of Renewed Historic Built Environment and a Discussion on Regeneration Strategies: The Cases of Tianzifang, Xintiandi, and Yuyuan Tourist Mall in Shanghai

SHAN Ruiqi, ZHANG Song

Abstract: Neglected built environment usually faces the risk of demolish in the process of urban development. To understand how to boost the vitality of the historic built environment through urban renewal, the paper reviews theories underpinning urban vitality and analyzes the relationship between vitality and the historic built environment. It selects Tianzifang, Xintiandi, and Yuyuan Tourism Mall in Shanghai as the empirical cases and uses multi-source data to construct a vitality evaluation model from social, economic, and cultural perspectives, which is further used to quantitatively evaluate the post-regeneration vitality of historic areas. The study finds that Tianzifang area has the highest overall urban vitality and its cultural vitality has obvious advantages over the other two cases. Tianzifang and Xintiandi both have their respective economic strengths while social vitality of the three cases is also obvious. The core factors influencing vitality are summarized, and strategies for organic regeneration of the built environment are proposed. The government should play a supportive role in development and should take the lead in upgrading infrastructure, encouraging diverse stakeholders to invest in small-scale regeneration projects, retaining certain residential functions, supporting creative enterprises, and strengthening the management and stewardship of commercial development in order to maintain diversity and effectively stimulate the vitality of the historic built environment.

Keywords: vitality assessment; quantitative evaluation; renewal model; regeneration strategy

活力相关理论源于20世纪中期的西方学界,雅各布斯(Jacobs, 1961)是最早提出活力概念的学者,她和格伦(Gruen, 1964)、亚历山大(Alexander, 1977)的研究均指出过人群密度是地区活力的基本保障。建成环境与活力之间的关系,也逐渐成为城市规划与设计领域的基础理论之一。具有特定历史意义的历史建成环境(historic built environment),有其他地区所没有的文化特色,对绝大多数人群具有特殊吸引力

* 国家自然科学基金课题“历史城区辨识、评价及保护设计的相关方法研究”(项目编号:51778428)资助

(Maas P R, 1984)。然而,在现实中,历史建成环境所具有的潜在活力价值没有获得足够的重视,年代久远、疏于照料的历史地区由于环境衰败等问题经常会陷入被拆迁的境况。面对历史建成环境,上海正以“成片保护、格局保护”为核心导向,转变“拆、改、留”旧改方式为“留、改、拆”,对城市更新实践路径始终需要不断进行新的探索。而一系列既有研究(卢济威,等,2016;卢济威,等,2016;杨保军,等,2020)表明更新与历史地区活力激发具有关联性。田子坊、新天地和豫园旅游商城都是21世纪初上海比较具有影响力的更新项目,以之为案例对历史建成环境更新后的地区活力进行综合评价,能够反思过往更新经验,在存量发展时代有助于探索历史建成环境的再生策略。近年来,统计数据、网络数据等开放数据更加便于获取,为活力的量化评价提供了可行性,既有研究成果多以城市为研究范围,在较宏观尺度上形成了一定的活力评价方法,为本研究奠定了基础。

1 历史建成环境符合焕发城市活力的空间特点

为了激发地区的活力,可以通过吸引人、活动和价值到一个场所,来增加经济机会,促使地区茁壮成长(黛博拉·史蒂文森,2018);通过在特定时空中尽可能促进事件和人群活动的发生来焕发地区活力(Montgomery, 1995)。环境心理学的相关研究认为:标识性和意向性,可以提供场所感来反映人们对地方的感受和印象;能产生视觉刺激给人安全舒适感受的地区,更能激发地区的活力(凯文·林奇,2001;Montgomery, 1998)。

从既有研究对建成环境特征的分析结论(尼科斯·塞灵格勒斯,等,2008;Maas P R, 1984; Al-Hemaidi, 2001; 邓浩,等,2013)可见,历史建成环境符合高活力空间的基本特点:功能混合使用、街区小尺度、建筑年代混合、高人口密度(Jacobs, 1961);街区围合度高、易于集聚人气,公共场所和街道尺度

宜人、公共空间出入口多,街道具有高可达性、渗透性(艾伦·雅各布斯,等,2013);强连通性、高分形性(董明,2014)。

2 适用于更新后历史建成环境活力评价的方法有待构建

一般地区的活力评价以人群密度,即单位面积的活跃人口数量为主。因此,百度热力图(张程远,等,2017;刘云舒,等,2018)、活跃的手机位置数据(Wu,等,2019;钮心毅,等,2019)是评价活力的有效工具。在上述研究当中,一般地区和历史地区没有被区别对待,均以整个城市或中心城区为研究范围对该范围覆盖到的全部街区进行分析,只有闵忠荣等(2020)的研究是以历史城区为研究范围,不过其采用的是与一般地区的活力评价相一致的方法。

业态分析与活力评价的关系逐渐密切。高活力地区往往具有夜间经济、能够发展精细业态(Montgomery, 1998);近年开始有研究(张程远,等,2017;Yue,等,2017)以兴趣点(POI, Point of Interest)数据为信息源,通过设施密度这一指标评价一般地区的活力。但正如艾伦·雅各布斯(Allan Jacobs)和唐纳德·埃普亚德(Donald Appleyard)(2013)所强调的:“是混合性而不仅仅是人口密度和使用密度,使得一个地区充满活力”。“城市活力的关键在于多样性,要创造足够的多样性,使得功能和活动能够有所混合,达到自我维持的状态”(Montgomery, 1998)。已有实证研究验证了简·雅各布斯(Jacobs, 1961)所提出“丰富的多样性是城市活力的来源”等观点(Delclòs-Alió,等,2018)。最近也已开始有研究(张程远,等,2017;Yue,等,2017)借鉴生物学领域的辛普森多样性指数,从设施业态类型多样性的角度评价地区活力。

黛博拉·史蒂文森(Stevenson, 2018)曾介绍过一套评价街区活力的“活力指标”,包括居住人口、适龄从业人员、创意从业者、创意产业相关企业、创意产业职

位等,为本文以街区为研究范围,对街区尺度下的地区活力评价提供了参考。

综上所述,适用于更新后的街区尺度的历史建成环境的活力评价,有待通过进一步分析选取更有针对性的指标。

3 基于活力理论内涵,构建更新后历史建成环境的活力评价方法

3.1 活力内涵

高活力地区是能够尽可能地促进经济活动(包括夜间经济活动)、社会活动和文化活动发生的地区(Montgomery, 1998)。

3.1.1 经济活力是地区活力的焕发基础

雅各布斯(Jacobs, 1961)强调,有活力的地区与无聊的地区的区别主要体现在,是否能够给小企业(商铺)提供生存空间。蒙哥马利(Montgomery, 1998)对这一观点进行了细化,他指出,成功的有活力的街道界面,一般都拥有食品店、音像店、糕点店、咖啡店、画廊、药店、饭店和彩票店等商铺。由于地区的经济活动包括了购物、餐饮、休闲娱乐等方面,经济活力高意味着单位面积所能够提供的购物、休闲、餐饮活动的机会多。因此,设施密度、店铺密度、设施多样性指数成为了活力评价的常用指标。

3.1.2 社会活力是地区活力的表现形式

社会活力主要由交往行为激发而成,交往行为活力包括公共生活交往、可及性等由人的行为所产生与激发的活力(蒋涤非,2007)。社会活力强的地区,功能往往是混合的,人群亦是多样的(Jacobs, 1961; Whyte, 1980; 凯文·林奇,2001)。社会活力,体现在人群的数量、密度、多样性,白天和夜间活动的连续性上(Montgomery, 1998)。因此,活跃人群数量、密度成为了常见的活力评价指标,且应从被评价对象的特征出发确定人群多样性的分析视角。

3.1.3 文化活力是地区活力的内涵所在

文化活力指的是一种包容创新的积极氛围。充满活力的街区,拥有丰富的本地就业机会,不断增加的就业是活力

正在增强的标志；存在大量本地人拥有的独立企业；还具有高于平均收入水平的，从事信息、媒体、艺术和创意理念等方面的有关工作的人群(黛博拉·史蒂文森, 2018)。有文化活力的地区应当是一个创意企业愿意进驻、创意阶层乐于居住的场所。因此，文化活力评价可以采用创意产业相关指标。

3.2 适用于更新后历史建成环境活力评价的方法

结合上文的活力内涵梳理，本研究沿用的一般地区活力评价方法有：居住人口密度、设施密度、创意产业相关企业和职位占比等。一般而言，人群的多样性体现在年龄、性别、职业等很多方面，但对于更新后的历史建成环境来说，居民和游客这一分类方式更适宜反映地区活跃人群多样性。这是因为目前针对历史街区的更新观念普遍将游客作为活力来源，无视本地居民的现象较多，历史中心正在逐渐失去居住功能(阿方索·维加拉, 2018)，然而“充满活力的街区，应保持一定的本地居民密度”(黛博拉·史蒂文森, 2018)。居民和游客具有不同的行为类型，这两类人群都是地区的活力来源，二者兼有才能实现人群的多样。因此适用于一般地区活力评价的人群密度可以在评价更新后历史建成环境的活力时，细分为居住人口密度和游客密度两类。

由于更新后的历史建成环境中的设施类型构成较为相似，从设施类型的角度计算不同类别的设施密度和多样性指数，已无法细化分析并比较不同地区的活力强弱。因此，本研究采用商铺人均消费水平的多样性来反映地区业态所能提供服务的多样性；并借鉴了丹尼尔·亚伦·西尔和特里·尼克尔斯·克拉克(2019)在场景特征分析中采用的定量统计方法，他们认为在某个特定区域里的数量排名前15的设施(amenity)表明了该区域代表性活动，进而可以了解地方的氛围、特征。该方法有助于分析由不同的物质空间组合、不同特征的人群、不同的本地活动、不同治理模式下的城市空间。对于更新后以商业类型业

态设施为主的历史地区，量化评价生活服务和创意文化类活动在本地代表性活动中的占比，更能直观反映并比较不同地区设施业态的特征。

4 案例地区的活力评价与比较分析

4.1 研究案例的选取

上海田子坊、新天地和豫园旅游商城，均为在更新后激发了地区活力的典型案例。田子坊东至思南路、南至泰康路、西至瑞金二路、北至建国中路，占地面积约5.9hm²，紧邻衡山路-复兴路历史文化风貌区，在2015年确定为风貌保护街坊，被纳入上海市历史文化风貌区范围扩大名单之内(图1)，经过渐进式更新的方式实现了地区的盘活。新天地位于衡山路-复兴路历史文化风貌区(图1)，包括了由黄陂南路、自忠路、马当路、太仓路围合而成的南北两个街坊，占地面积约为3.1hm²，通过土地出让与再开发，改建为以时尚业态、里弄符号为营销手段的特色建筑群。豫园旅游商城位于上海老城厢历史文化风貌区(图1)，占地面积约2hm²，地处由福佑路、安仁街、方浜路、旧校场路所围合的街坊内，毗邻豫园和城隍庙，在1994年完成了首次改扩建工程，是拆

除旧建筑，规划和建造明清风格仿古建筑群，打造商业综合体这一更新模式的典型代表。

4.2 活力评价模型与数据分析

本研究通过活力理论内涵的梳理，选取了更多具有针对性的同时能量化分析更新后街区尺度历史建成环境的指标。为提高本研究采用评价指标的适用性，均采用开源数据，以业态设施为核心数据之一，重点考虑如何评价其多样性特质，确定适宜的评价模型：比如，在无法获取税收情况数据时，大众点评所能提供的商业设施人均消费水平数据，可以作为经济收益的间接体现；在无法获得动态的游客数据时，用微博签到LBS数据来替代。目前本研究采用的多源数据包括2010年的第六次人口普查数据、2013年的第三次全国经济普查数据、2018年的大众点评的POI数据和2012—2016年间的微博签到数据^①。

4.2.1 田子坊和新天地在经济活力方面各具优势

① 商铺平均分布密度(V_1)

$$V_1 = \frac{S}{A}$$

式中， S 为案例地区的商铺数量， A 为案例地区的总用地面积。田子坊的商铺平均分布密度最高，为97.46个/hm²；



图1 田子坊、新天地和豫园旅游商城的区位图

Fig.1 Tianzifang, Xintiandi, Yuyuan tourist mall location in Shanghai
资料来源：基于Open Street map和风貌区保护规划公示稿中确定的风貌区范围自绘。

新天地最低,为58.71个/hm²;豫园旅游商城为83.21个/hm²(表2)。田子坊在单位面积内容纳了更多的业态设施,提供了更多经济活动发生的可能。

② 商铺平均人均消费水平 (V₂)

$$V_2 = \sum \frac{n_i}{M}$$

式中, n_i为各商铺的人均消费水平, M为案例地区可获取人均消费水平的商铺的总数量。新天地的平均人均消费水平最高,为329元/人/店;田子坊次之,为145元/人/店;豫园旅游商城最低,为64元/人/店(表2)。再将商铺细分为餐饮、零售和生活服务3类,可知同类商铺的人均消费水平也呈现了相似的趋势^②。

③ 反映人均消费水平多样性的人均消费香农指数 (V₃)

$$V_3 = -\sum \left(\frac{n_i}{N} \right) \log_2 \left(\frac{n_i}{N} \right)$$

式中, n_i为各商铺的人均消费水平; N为所有商铺人均消费水平之和。香农-威纳指数(Shannon-Weiner Index)是物种多样性调查最常用的方法之一,香农指数越高,说明地区所提供的消费活动的差异越大设施越混合。田子坊地区能够提供更丰富的活动或体验机会,人均消费水平多样性最高(表2)。由人均平均消费水平箱形图可见,新天地的人均消费水平普遍较高,但田子坊能够提供人均消费水平高于新天地的商铺;田子坊的下边缘数据与豫园旅游商城基本一致,说明

人均消费水平:(单位:元)

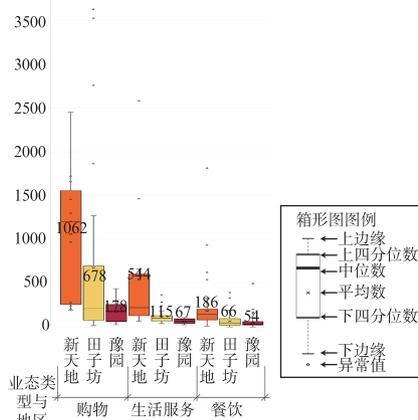


图2 田子坊、新天地和豫园旅游商城人均消费水平箱形图

Fig.2 Per capita consumption level of visitors to Tianzifang, Xintiandi, and Yuyuan tourist mall
数据来源:2018年底大众点评数据。

该地区也有一部分与豫园旅游商城一样的低人均消费水平的商铺(图2)。田子坊的业态所提供的消费场所更为多样,可以为更多元需求的人群提供服务。

4.2.2 三个案例地区在社会活力方面各有所长

① 居住人口密度 (V₄)

$$V_4 = \frac{P}{B}$$

式中, P为案例所在人口普查小区的总人数, B为案例地区所涉及的人口普查小区总面积。田子坊是3个案例地区

中唯一还保留居住功能的地区,保持着46 906人/km²的居住人口密度(表2)。

② 平均每日微博签到密度

$$V_5 = \frac{(F_1 + F_2)}{(D * A)}$$

式中, F₁为某时段内该案例地区在微博上的本地市民签到总数, F₂为某时段内该案例地区在微博上的外地游客签到总数, D为所选时段的总天数, A同公式V₁。新天地平均每天每公顷面积有6人在微博上进行签到;田子坊次之为

表1 田子坊、新天地和豫园旅游商城数量排名前15的设施

Tab.1 List of the top 15 business establishments in Tianzifang, Xintiandi, Yuyuan tourist mall

排名	田子坊		新天地		豫园旅游商城	
	类别	数量(个)	类别	数量(个)	类别	数量(个)
1	服饰鞋包	90	服饰鞋包	31	服饰鞋包	90
2	小吃快餐	70	外国餐厅	31	小吃快餐	58
3	珠宝首饰	64	甜品店	20	珠宝首饰	36
4	甜品店	62	中式餐厅	13	甜品店	26
5	中式餐厅	26	珠宝首饰	10	中式餐厅	21
6	食品茶酒	19	酒吧	10	食品茶酒	15
7	DIY手工坊	15	咖啡	10	家具家居	12
8	中式餐厅	13	小吃快餐	8	花店	12
9	化妆品	11	食品茶酒	7	亲子	10
10	酒吧	10	家具家居	5	茶馆	9
11	茶馆	10	花店	4	数码	6
12	家具家居	8	文化艺术	3	咖啡	6
13	特色集市	7	茶馆	2	办公产品	5
14	花店	7	KTV	2	化妆品	5
15	文化艺术	6	足疗按摩	1	药店	3

数据来源:2018年大众点评数据。(灰色底表示日常生活服务相关设施;蓝色底表示创意文化服务相关设施)

表2 田子坊、新天地和豫园旅游商城活力评价结果一览表

Tab.2 List of vitality assessment results of Tianzifang, Xintiandi, and Yuyuan tourist mall

	指标	田子坊	新天地	豫园旅游商城	数据来源	
经济活力	1. 商铺平均分布密度(个/hm ²)	97.46	58.71	83.21	大众点评(2018年)	
	2. 商铺平均人均消费水平(元/人/店)	总计	145	329		64
		餐饮业	66	186		54
		零售业	678	1062		178
	3. 人均消费香农指数	总计	6.18	5.61		3.98
		餐饮业	6.91	5.59		5.58
零售业		3.85	3.08	2.96		
社会活力	1. 居住人口密度(人/km ²)	46 906	—	—	第六次人口普查(2010年)	
	2. 平均每日微博签到密度(人/d/hm ²)	3	7	2	微博数据(2012—2016年)	
	3. 日常生活服务相关设施占比(%)	10.77	12.10	20.06	大众点评(2018年)	
经济活力	1. 创意产业企业数占总数比重(%)	30.36	6.15	15.44	第三次全国经济普查(2013年)	
	2. 创意产业岗位数占总数比重(%)	38.51	13.89	19.31		
	3. 创意文化服务相关设施占比(%)	6.70	1.91	—		大众点评(2018年)

资料来源:结合上文所列公式,基于本表中所注数据来源计算。

3人；豫园旅游商城最弱为2人（表2）。

③ 日常生活服务相关设施占比 (V_6)

$$V_6 = \frac{L}{M}$$

式中 M 为将大众点评中的设施按详细的业态类型进行数量统计并排序，取数量排序前15的所有业态设施的总数量， L 为按数量排序前15的业态设施中与日常生活服务相关设施^③的总数量。鉴于更新后的历史地区的业态设施一般更多会服务于游客人群，数量排名前15的设施中与日常生活关联性强的日常生活服务相关设施占比越大，则对外服务的商业功能为主的历史地区的多样性越丰富，社会活力越强。豫园旅游商城的生活服务类设施占据了业态设施排名前15项中的8项，在数量上占比为20.06%。田子坊和新天地的业态设施与周边生活的联系较为薄弱：在新天地该类设施只有5项，总数量占比为12.10%；田子坊只有4项该类设施，总数量占比为10.77%（表1，2）。

4.2.3 田子坊的文化活力明显高于另外两个地区

① 创意产业企业数^④所占总数比重 (V_7)

$$V_7 = \frac{T}{U}$$

式中， T 为在案例地区注册的创意产业类企业总数量， U 为在案例地区注册的所有类型企业的总数量。在田子坊注册的文化创意产业类企业数占总企业数比重最高，为30.36%，新天地的注册创意产业类企业数占比最低，为6.15%（表2）。

② 创意产业岗位数^⑤所占总数比重 (V_8)

$$V_8 = \frac{R}{O}$$

式中， R 为在案例地区注册的创意产业类企业所提供的岗位数总数量， O 为在案例地区注册的所有类型企业所提供的岗位数的总数量。田子坊该指标数值最高，创意产业岗位数占比为38.51%；豫园旅游商城次之，占比为19.31%；新天地最弱，占比只有13.89%（表2）。反映出田子坊地区具有较强的培育创意的能力。

③ 创意文化服务相关设施^⑥占比 (V_9)

$$V_9 = \frac{C}{M}$$

式中 M 与 V_6 式中 M 一致， C 为按数量排序前15的业态设施中与创意文化服

务相关设施的总数量。田子坊该类设施占据了业态设施排名前15项中的3项，总数占比为6.7%；新天地只有1项，数量占比不到2%；豫园旅游商城数量排名前15的设施中不具有该类设施（表1，2）。田子坊地区设施业态与文化创意活动的关联性最强。

4.2.4 田子坊在三个案例地区中总体活力最强

综上所述，本研究发现在本文选取的9项活力评价指标中，有6项显示田子坊的活力要高于另外两个案例地区，其文化活力也具有明显优势（表2）。在经济活力方面，新天地店铺人均消费水平高，田子坊店铺密度高；在社会活力方面，田子坊拥有另外两个案例所没有的活跃居民，新天地的平均每日游客签到密度更高，豫园旅游商城地区的业态设施能提供更贴近日常生活的氛围。

4.3 影响活力的更新模式差异

4.3.1 田子坊：政府以基础设施投入为主、为业主自主更新提供支持的非开发模式

从总体的高活力和该案例地区在经济活力和文化活力所表现出的优势来看，田子坊的更新模式具备借鉴意义。从1998年第一家公司路发文化发展公司，以及陈逸飞先生艺术工作室进驻泰康路

210弄开始，由入驻企业、商户、当地居民和政府共同塑造了今日的田子坊。通过业主个体对历史建筑的改造利用，发展出新的商业、办公等功能与原有的居住功能混合。田子坊案例更新采用的不是单一主体的再开发模式，而是通过多元主体的参与，实现了对原住民的保留，造就了地区的高社会活力。

田子坊地区的基层政府借助学术精英的话语，使得其在21世纪初幸免于被拆除的命运（于海，等，2013），早期曾投入过2100万元的资金（李攀，2013）用于基础设施建设的提升；经过十余年的发展，逐步实现了“保护历史风貌、改善生活环境和创意产业和谐共存的模式”（管娟，等，2011）。街道作为基层政府，为创意人士、专家、风貌管理部门和业主及经营者们建立了沟通的桥梁；还推动了地区进行文创点申报，为吸引个体投资进行改造更新创造了条件。如果选取一般零售业和餐饮业作为非创意产业类企业代表，以艺术品相关企业和咨询管理企业为创意产业类企业代表，分别分析这些企业在3个案例地区的企业注册数，从1994年到2013年的历年变化情况可知：只有田子坊的艺术品相关和咨询管理业企业持续增长；新天地和豫园旅游商城从建成伊始一直以一般零售业和餐饮业企业为主，

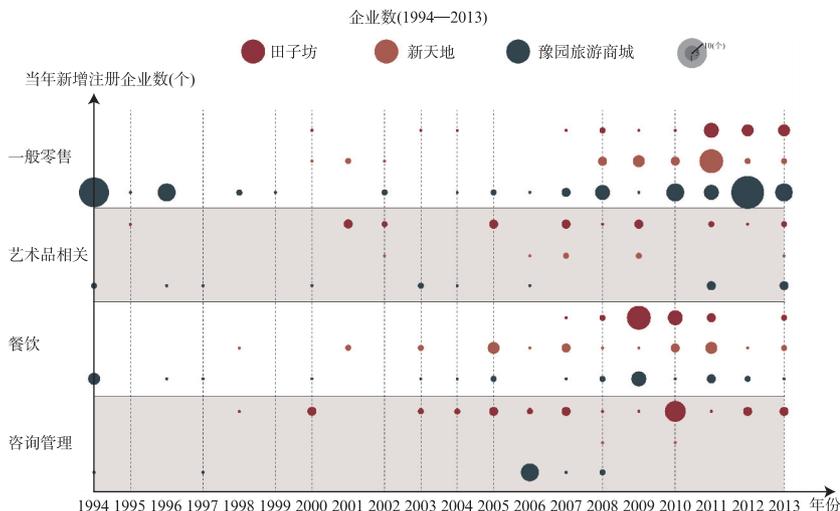


图3 田子坊、新天地和豫园旅游商城3个案例的企业数目变化示意图

Fig.3 Schematic diagram of the changes in the number of enterprises in Tianzifang, Xintiandi, and Yuyuan tourism mall

资料来源：基于第三次全国经济普查数据自绘。

两个案例地区分别在2011和2012年新增过大量的零售业,餐饮业的发展较为平缓(图3)。在田子坊地区的更新中政府承担了协调工作,获取了对创意产业类企业的扶持政策,造就了其较高的文化活力。

但田子坊的更新与发展,从活力激发成效的角度来看也已出现了潜在问题:首先,作为本研究中唯一的一个留有居民的案例地区,田子坊的业态与日常生活的关联性却不如另外两个案例地区;其次,田子坊在2009年餐饮业激增、从2011年开始零售业增多,有超过创意产业类企业增长数的情况出现(图3),文化活力有衰退的隐患。究其原因,在业态设施的发展完全由市场主导的情况下,高消费经济活动的集聚,会导致地区租金的升高,只有高收益的业态设施才能支付不断增长的租金;高消费水平的商铺就会逐渐取代相对人均消费水平较低的传统零售、餐饮业态以及各类日常生活服务相关设施。由此可见,政府除了要为多元主体参与到更新之中提供平台,还应对业态发展起管控作用。

4.3.2 新天地:以开发商为主体对原有里弄风貌有所呼应的商业区再开发

正如上文所述,新天地的总体活力不如田子坊,但其店铺的人均收益是田子坊的2.26倍(表2),更好地发挥了单个单铺的经济效益,同时日均活跃游客密度较高。究其原因,在新天地的更新中,经过土地出让由香港瑞安集团获得了地区的开发权,开发商作为单一主体主导完成了历时2年(项目于1999年启动,在2001年6月建成竣工)的商业开

表3 田子坊、新天地和豫园旅游商城3个案例的更新成本与商铺收益情况比较一览表
Tab.3 List of regeneration costs and business revenues in three case areas

案例	人均消费收益密度 (元/人/hm ²)	单位面积更新成本 (亿元/hm ²)
田子坊	19 315.5	0.034
新天地	14 131.7	4.516
豫园旅游商城	5325.4	3.100

资料来源:基于2018年大众点评数据,和注释⑦中的投入成本进行核算所得。

发,项目耗资14亿(管娟,等,2011),环境品质的提升见效快、成效好,经济效益突出。

新天地的实质是开发,关注的是再生上海里弄形态带来的商业机会(莫天伟,2003),整个街区的重建开发强度较低,只在局部建造了全新的现代建筑,以保留传统里弄建筑外观、内部全部拆除重建的新建筑为主(宋照青,2001),基本保持了原里弄住区的街道——建筑之间的尺度关系和里弄风貌,对游客的吸引力明显。不过,它所采用的“存表去里”的改造方式,从保护的角度有缺陷性(阮仪三,等,2004)。整个开发共计动迁原住民约2300多户、8000多居民(杨宝祥,等,2005),从居住型街区彻底转变为商业区,导致其不具有居住功能,缺少居住人群,社会活力相对较差。

在更新成本上,新天地开发商的成本投入是田子坊案例中基层政府首次提升基础设施所投入资金的132.8倍(表3),在单位面积内人均消费收益差距上,新天地却是田子坊的0.73倍。可见新天地更新模式需要一次性投入巨额成本,但总体活力激发成效却不如田子坊,这种更新方式的优、劣势均较为明显。

4.3.3 豫园旅游商城:以企业为开发主体的大体量仿古商业区再开发

豫园旅游商城的首个改扩建工程,由豫园商城股份有限公司完成,拆除全部既有建筑,重建了六栋仿明清建筑风格的大体量商业建筑群,总建筑面积从1.8万m²增加到7.5万m²(卢成亮,1998),成为由全新的商业综合体与步行街构成的商业区。

豫园旅游商城和新天地案例一样,都是对历史街区由单一主体进行整体开发的更新模式,单位面积的投入成本是新天地的2/3(表3),但该案例没能像新天地案例一样对历史建成环境的形态特征予以一定的保持。从活力激发的成效而言,几乎各项数据结果都逊色于新天地;在与田子坊的比较中,这种投入产出的差距更加明显,不过企业为主体的开发在后续运营中体现出了对地区业态的管控优势。

5 结论与讨论

5.1 活力评价

研究发现在上海田子坊、新天地和豫园旅游商城3个案例地区中,田子坊地区总体活力最高,文化活力的优势最为明显,在经济活力方面能服务更多元人群,在社会活力方面保障了活跃人群的多样性。不同的更新模式导致了3个案例地区的活力存在差异,是否维持了历史建成环境形态特征、保留了原住民、引入过创意文化产业都是直接影响到地区活力的核心因素,而这些因素受到更新进程中政府角色、更新主体的影响较大。单一主体再开发的更新模式,若能注重对历史建成环境形态的保持和风貌特征的呼应,会对游客的吸引力较强,只是投入成本极大,可能会削弱历史建成环境的多样性特质。由基层政府搭建平台,推进文化创意相关扶持政策的申请,以率先投入基础设施提升的方式带动业主、经营者自发进行更新的方式易于激发地区活力。

5.2 再生策略探讨

基于此,本文提出以下能够有效激发历史地区活力的更新对策:①为实现经济活力的激发,应能够对基础设施和空间品质的提升有所投入,提高地区吸引力;适度鼓励高端业态的注入,并对低收益的传统业态予以扶持,尽量提供多样的消费场所、实现为更多人群服务的可能;②为实现社会活力的激发,政府应为希望继续居住于原有房屋中的居民提供选择权,不应将历史街区成片地用于承载酒店、养老、文化商业等功能;政府应在更新进程中为多元主体参与更新提供平台,鼓励私人投资者投入小规模项目,渐进式地进行地区更新;加强地区业态的管理和引导,在租金政策上对生活服务相关业态给予扶持;③为实现文化活力的激发,基层政府应在更新进程中起引导作用,协助业主或经营者,寻求可能申请到的政策扶持,吸引文化创意类企业入驻、创造就业岗位、丰富文化活动。

5.3 有关研究方法局限性的讨论

本文针对更新后历史建成环境的特点,沿用并调整了一些既有研究中可以用于街区尺度下一般地区活力评价的方法与指标:人群密度被细分为居住人口密度和活跃游客密度,用人均消费水平而不是业态数量计算多样性等;另有两个指标是借鉴了场景特征分析方法而设计。此外,受限于同时段开源数据的获取难度,本文采用了相近时段的数据进行量化分析。上述指标和数据源均存在一定的局限性,可通过后续研究加以改进。

注释

- ① 热力值和手机位置数据这两个既有研究普遍采用的数据源,在进行街区尺度下的地区活力评价时,各具一定的劣势:首先,热力值的运用往往采用自然间断分类法,1-7类不同的热力值区域相对更适宜对大面积区域进行热力分类。其次,手机位置数据的精确度取决于基站的位置和基站间的距离,无法精确到街区,因此也同样更加适用于大尺度的分析。故本研究采用了微博签到数据、第六次人口普查这两项可以精确到街区的的功能,分别用以反映游客和居民这两类活跃人群的密度情况。
- ② 新天地餐饮业的人均消费水平是田子坊的近3倍,豫园旅游商城案例的近3.5倍;新天地零售业的人均消费水平是田子坊的1.5倍多,是豫园旅游商城的近6倍。新天地的生活服务业人均消费是田子坊的近5倍,是豫园旅游商城人均消费的近8倍多(表2)。
- ③ 指食品茶酒、家具家居、花店、亲子、数码、办公产品、化妆品、药店、KTV和足疗按摩等生活服务类设施。
- ④ 根据上海市文化创意产业推进领导小组办公室和上海市统计局在2013年印发的《上海市文化创意产业分类目录》定义创意产业包含的行业分类统计。
- ⑤ 第三次全国经济普查是依赖企业自行填写,因此有部分企业在调查表中会将所提供岗位数填成0,数据存在一定的偏差,但是该数据是可获得的最新的官方统计数据,故本研究以此数据为基础。
- ⑥ 指DIY手工坊、特色集市和文化艺术等文化创意服务类设施。
- ⑦ 田子坊投入过2100万元的资金(李肇,2013)用于基础设施建设的提升;新天地项目耗资14亿(管娟,郭玖玖,2011);豫园旅游商城的建设被列为市重点工程,投资6.2亿元(中共南市区委党史办,1994)

参考文献 (References)

- [1] 阿方索·维加拉,胡安·路易斯·德拉斯里瓦斯. 未来之城. 卓越城市规划与城市设计[M]. 赵振江,等,译. 北京:中国建筑工业出版社,2018. (VEGARA A, DE LAS RIVAS J. Territorios inteligentes[M]. ZHAO Zhenjiang, et al, translate. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018.)
- [2] ALEXANDER C. A pattern language: towns, buildings, construction[M]. Oxford University Press, 1977.
- [3] AL-HEMAIDI W K. The metamorphosis of the urban fabric in Arab-Muslim city: Riyadh, Saudi Arabia[J]. Journal of Housing and the Built Environment, 2001, 16(2): 179-201.
- [4] 艾伦·雅各布斯,唐纳德·埃普亚德. 面向城市设计的宣言[M]//理查德·勒盖茨,弗雷德里克·斯托特,张庭伟,等. 城市读本(中文版). 李晴,译. 北京:中国建筑工业出版社,2013. (JACOBS A, APPEYARD D. Towards an urban design manifesto[M]//LEGATES R T, STOUT F, ZHANG Tingwei, et al. The Chinese city reader. LI Qing, translate. Beijing: China Architecture & Building Press, 2013.)
- [5] 黛博拉·史蒂文森. 文化城市——全球视野的探究与未来[M]. 董亚平,何立民,译. 上海:上海财经大学出版社,2018. (STEVENSON D. Cities of culture: a global perspective[M]. DONG Yaping, HE Limin, translate. Shanghai: Shanghai University of Finance and Economics Press, 2018.)
- [6] 丹尼尔·亚伦·西尔,特里·尼科尔斯·克拉克. 场景:空间品质如何塑造社会生活[M]. 祁述裕,吴军,等,译. 北京:社会科学文献出版社,2019. (SILVER D A, CLARK T N. Scenescape: how qualities of place shape social life[M]. QI Shuyun, WU Jun, et al, translate. Beijing: Social Scenes Academic Press, 2019.)
- [7] DELCLÒS-ALIÓ X, GUTIÉRREZ A, MIRALLES-GUASCH C. The urban vitality conditions of Jane Jacobs in Barcelona: residential and smartphone-based tracking measurements of the built environment in a Mediterranean metropolis[J]. Cities, 2019, 86: 220-228.
- [8] 邓浩,宋峰,蔡海英. 城市肌理与可步行性——城市步行空间基本特征的形态学解读[J]. 建筑学报,2013(6): 8-13. (DENG Hao, SONG Feng, CAI Haiying. Urban tissue and walkability: morphological analysis on the essential characteristics of urban walkable space[J]. Architecture Journal, 2013(6): 8-13.)
- [9] 管娟,郭玖玖. 上海中心城区城市更新机制演进研究——以新天地、8号桥和田子坊为例[J]. 上海城市规划,2011(4): 53-59. (GUAN Juan, GUO Jiujiu. The operation mechanism development of urban regeneration in Shanghai downtown——a study of Xintiandi, Bridge 8 and Tianzifang[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2011(4): 53-59.)
- [10] GRUEN V. The heart of our cities: the urban crisis: diagnosis and cure[M]. New York: Simon and Schuster, 1964.
- [11] JACOBS J. The death and life of great American cities[M]. New York: Random house, 1961.
- [12] 蒋涤非. 城市形态活力论[M]. 江苏:东南大学出版社,2007. (JIANG Difei. The theory of city forum vitality[M]. Jiangsu: Southeast University Press, 2007.)
- [13] 凯文·林奇. 城市形态[M]. 林庆怡,陈朝晖,邓华,译. 北京:华夏出版社,2001. (LYNCH K. Good city form[M]. LIN Qingyi, CHEN Chaohui, DENG Hua, translate. Beijing: China Publishing House, 2001.)
- [14] 李肇. 田子坊:自下而上的可持续性旧城更新模式[J]. 福建建筑,2013(7): 86-88+82. (LI Zhi. Tianzifang: the sustainability of the urban renewal bottom-up model[J]. Fujian Architecture & Construction, 2013(7): 86-88+82.)
- [15] 刘云舒,赵鸥军,梁进社. 基于位置服务数据的城市活力研究——以北京市六环内区域为例[J]. 地域研究与开发,2018, 37(6): 64-69+87. (LIU Yunshu, ZHAO Pengjun, LIANG Jinshe. Study on urban vitality based on LBS data: a case of Beijing within 6th ring road[J]. Areal Research and Development, 2018, 37(6): 64-69+87.)
- [16] 卢成亮. 豫园商业旅游区开发建设中的问题及对策[J]. 上海综合经济,1998(10): 18-19. (LU Chengliang. Problems and countermeasures in the development and construction of Yuyuan commercial tourism zone[J]. Shanghai Comprehensive Economy, 1998(10): 18-19.)
- [17] 卢济威,王一. 特色活力区建设——城市更新的一个重要策略[J]. 城市规划学刊,2016(6): 101-108. (LU Jiwei, WANG Yi. The making of distinctive vibrant districts: a strategy of urban regeneration[J]. Urban Planning Forum, 2016(6): 101-108.)
- [18] 卢济威,张力. 基于城市复兴的古城更新——连云港州古城城市设计[J]. 城市规划学刊,2016(1): 80-87. (LU Jiwei, ZHANG Li. Renewal of the ancient city in urban regeneration: urban design of Haizhou ancient city in Lianyungang[J]. Urban Planning Forum, 2016(1): 80-87.)
- [19] MAAS P R. Towards a theory of urban vitality [D]. The Dissertation for Doctoral Degree of University of British Columbia, 1984.
- [20] MONTGOMERY J. Editorial urban vitality and the culture of cities[J]. Planning Practice and Research, 1995, 10(2): 101-110.
- [21] MONTGOMERY J. Making a city: urbanity, vitality and urban design[J]. Journal of Urban Design, 1998, 3(1): 93-116.
- [22] 闵忠荣,丁帆. 基于百度热力图的街道活力时空分布特征分析——以江西省南昌市历史城区为例[J]. 城市发展研究,2020, 27(2): 31-36. (MIN Zhongrong, DING Fan. Analysis of temporal and spatial distribution characteristics of street vitality based on Baidu thermal diagram: the case of the historic city of Nanchang city, Jiangxi province[J]. Urban Development Studies, 2020, 27(2): 31-36.)
- [23] 莫天伟. 上海里弄开发与保护的新天地[J]. 百年建筑,2003(S1): 62-67. (MO Tianwei.

- The new horizon of the development and protection of Shanghai's lanes[J]. *Archi* 100, 2003(S1): 62-67.)
- [24] 尼科斯·塞灵格勒斯, 刘洋. 连接分形的城市[J]. *国际城市规划*, 2008, 23(6): 81-92. (SALINGAROS N A, LIU Yang. Connecting the fractal city[J]. *Urban Planning International*, 2008, 23(6): 81-92.)
- [25] 钮心毅, 吴莞姝, 李萌. 基于LBS定位数据的建成环境对街道活力的影响及其时空特征研究[J]. *国际城市规划*, 2019, 34(1): 28-37. (NIU Xinyi, WU Wanshu, LI Meng. Influence of built environment on street vitality and its spatiotemporal characteristics based on LBS positioning data[J]. *Urban Planning International*, 2019, 34(1): 28-37.)
- [26] 阮仪三, 顾晓伟. 对于我国历史街区保护实践模式的剖析[J]. *同济大学学报(社会科学版)*, 2004(5): 1-6. (RUAN Yisan, GU Xiaowei. An analysis about the practical patterns to conserve the historic districts in China[J]. *Tongji University Journal Social Science Section*, 2004(5): 1-6.)
- [27] 宋照青. 昨天, 明天, 相会于今天——简谈上海旧城改建项目“新天地”设计[J]. *建筑学报*, 2001(08): 32-35. (SONG Zhaoqing. Yesterday, tomorrow, meet today—a brief talk on the design of "Xintiandi" of Shanghai old city reconstruction project[J]. *Architecture Journal*, 2001(8): 32-35.)
- [28] 童明. 城市肌理如何激发城市活力[J]. *城市规划学刊*, 2014(3): 85-96. (TONG Ming. How urban fabric can help sustain the vitality of cities[J]. *Urban Planning Forum*, 2014(3): 85-96.)
- [29] WHYTE W H. The social life of small urban spaces[M]. New York: Project for Public Spaces Inc, 1980.
- [30] WU W, NIU X. Influence of built environment on urban vitality: case study of Shanghai using mobile phone location data[J]. *Journal of Urban Planning and Development*, 2019, 145(3): 04019007.
- [31] 杨宝祥, 成志军. 创意改变城市——充满活力的上海新天地[J]. *重庆建筑*, 2005(12): 33-36. (YANG Baoxiang, CHENG Zhijun. Originality change city——full of energy on Shanghai Xintiandi[J]. *Chongqing Architecture*, 2005(12): 33-36.)
- [32] 杨保军, 王军. 山水人文智慧引领下的历史城市保护更新研究[J]. *城市规划学刊*, 2020(2): 80-88. (YANG Baojun, WANG Jun. The conservation and renewal of historic cities under the guidance of land-scape humanistic wisdom[J]. *Urban Planning Forum*, 2020(2): 80-88.)
- [33] YUE Y, ZHUANG Y, YEH A G O, et al. Measurements of POI-based mixed use and their relationships with neighbourhood vibrancy[J]. *International Journal of Geographical Information Science*, 2017, 31(4): 658-675.
- [34] 于海, 钟晓华, 陈向明. 旧城更新中基于社区脉络的集体创业——以上海田子坊商业街为例[J]. *南京社会科学*, 2013(8): 60-68+82. (YU Hai, ZHONG Xiaohua, CHEN Xiangming. Communal entrepreneurship in old neighborhood renewal: case studies of Shanghai Tianzifang shopping district[J]. *Social Sciences in Nanjing*, 2013(8): 60-68+82.)
- [35] 张程远, 张淦, 周海瑶. 基于多元大数据的城市活力空间分析与影响机制研究——以杭州中心城区为例[J]. *建筑与文化*, 2017(9): 183-187. (ZHANG Chengyuan, ZHANG Gan, ZHOU Haiyao. The analysis and influence mechanism research of urban vigorous space based on multiple big data —— a case study on the partial area of central Hangzhou[J]. *Architecture & Culture*, 2017(9): 183-187.)
- [36] 张松. 城市建成遗产概念的生成及其启示[J]. *建筑遗产*, 2017(3): 1-14. (ZHANG Song. On the invention of urban built heritage concept in Europe and its reference significance for China[J]. *Heritage Architecture*, 2017(3): 1-14.)
- [37] 张松. 转型发展格局中的城市复兴规划探讨[J]. *上海城市规划*, 2013(1): 5-12. (ZHANG Song. Urban regeneration planning against the background of transition development[J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2013(1): 5-12.)
- [38] 中共南市区委党史办. 豫园巨变[J]. *上海党史与党建*, 1994(4): 28-31. (The Party History Office of Nanshi District Committee of the Communist Party of China. The great changes in Yuyuan[J]. *Shanghai Dangshi Yu Dangjian*, 1994(4): 28-31.)

修回: 2021-03