

# 城市更新十二诀

吴志强

**提 要** 城市更新作为我国当前城市发展中的重要工作内容，不仅涉及建筑的物理改造，更关系到街区活力的再生、历史文化的保护、经济模式的优化以及城市生命的可持续繁荣发展。基于笔者及其团队多年的城市规划与更新实践经验，提出“城市更新十二诀”——一套综合考虑人文关怀、技术应用、政策支持和市场动力的城市更新策略。通过具体案例分析，探讨这些策略在实际操作中的应用效果与遇到的挑战，力求为城市更新领域提供新的视角和解决方案。

**关键词** 城市更新；以人为本；精细为要；人才；配置；AI赋能；虚实相生

## Twelve Strategies for Urban Renewal

WU Zhiqiang

**Abstract:** Urban renewal, a key aspect of China's current urban development, involves not only the physical transformation of the built environment but also the revitalization of neighborhoods, preservation of historical and cultural heritage, optimization of economic models, and sustainable revival of urban life. Drawing on extensive urban planning and renewal practice by the author and his team, this paper proposes twelve strategies for urban renewal, built on comprehensively consideration of humanistic values, technological applications, policy support, and market dynamics. Through specific case analyses, the paper explores the implementation outcomes and challenges of these strategies, aiming to provide new perspectives and solutions for urban renewal.

**Keywords:** urban renewal; people-oriented; precision; talent; allocation; AI empowerment; integration of virtual and reality

随着我国城镇化建设总体进入成熟期，许多城市面临着老旧基础设施、城市功能布局不合理以及社区活力不足等问题。城市更新作为解决这些问题的有效手段，已经在全球范围内得到了广泛的应用和研究。然而，由于文化背景、经济发展水平和政策环境等差异，不同地区的城市更新策略和实践效果存在显著的差别。特别是在中国，快速的城市化带来了独特的城市挑战，这些挑战需要我们根据本土的社会文化和经济条件，制定更加精准有效的城市更新策略。

本文基于笔者及其团队（以下简称“团队”）的城市更新实践工作经历，将实践工作中总结的规律概括为城市更新的12个要诀，体现了对城市更新工作的本质思考与顶层设计。

通过这些研究，本文旨在为中国乃至全球的城市更新实践提供科学、系统的理论支持和策略指导，以促进城市的可持续发展和居民生活质量的不断提升。

## 1 城市更新十二诀

### 1.1 第一诀：城市更新，人本核心

城市更新，人本核心<sup>[1]</sup>。必先定居民人群，才可定更新内容。凡脱离了人本愿望的，基本上都是被人指责的反面教材。

1988年，笔者赴德国留学，先后在德国、巴黎待了10年，走遍了欧洲各城市，其

中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.16361/j.upf.202403003

文章编号 1000-3363(2024)03-0016-08

### 作者简介

吴志强，同济大学建筑与城市规划学院教授，中国工程院院士，德国国家科学与工程院院士，瑞典皇家工程科学院院士，上海市政府参事，中国城市规划学会监事长，wus@tongji.edu.cn





图3 戈尔利策 (Görlitzer) 铁路公园改建前 (1987年)  
Fig.3 Görlitzer Railway Park before redevelopment, 1987



图4 Görlitzer铁路公园 (1997年)  
Fig.4 Görlitzer Railway Park, 1997

个公园广场上欢庆。通过这个项目，见证了一个中国人在德国做了德国人都没有想到过的、城市未来可能的梦想——“两德统一的设计”。

这就是城市更新的第一诀，人为本为核。能扣住人心，一定会赢；扣不住人心，只看到房屋本身的改建，就只能输。城市更新一定要先定人群，明确为谁而设计，改建后希望哪些人来。如果不能确定人，就没有办法确定更新的内容，最终结果只会一次次落败<sup>①</sup>。目前绝大部分失败的城市更新案例都掉入了一个巨大的陷阱，好比一个设计师突然对着人群指手画脚说：“你们的衣服不好看，我要把你们的衣服都改掉。”可即便花再多钱，不了解人群的需求，人们也只会觉得莫名其妙，而且并不高兴。只有扣住人心，知道人民需要什么样的城市更新，才是人民所喜欢的、可盈利的、可持续发展的、成功城市更新案例。

### 1.2 第二诀：城市更新，精细为要

城市更新，精细为要<sup>②</sup>。精在细部，成在细节，美在细致。

笔者在欧洲的第二个项目是1988年跟随导师做的巴黎老城改建。1988年的巴黎老城有很好的城市空间，但城市衰落得非常厉害。这种衰落实际上是人的衰落，这与中国农村和社区的衰落是一样的道理。中国很多农村的衰落是因为农村中有能力组织社会生活的精英被抽离了。如果农村社会中能够挑重担的人都离开了本乡本土去往城市，农村和小镇必然会衰落。同样，城市里衰落的地区，比如棚户区，也会有精英诞生。但

是这些孩子一旦考上大学，就可能永远地离开这里了。对于这些地方，这是非常灾难性的现象。当时所要改建的巴黎老城就是这样的情况。

在这个区域中，每一栋建筑都有非常明确的历史记录。笔者和团队一起对此做了大量精细的调研，并将调研成果在整个巴黎范围内做了展示。将这些老社区里每栋建筑的故事，它是由哪位设计师设计的，这位设计师此后又有什么作品，这个房屋里曾经住过什么人，发生过什么事等都进行了展示。这使当地的居民为自己的社区感到骄傲，也让巴黎人了解到，破败的老城区竟有如此深厚的文化底蕴。这个展示也带动了一件更重要的事：每一幢房屋的故事都会吸引新的、有能力的人进来。老城经过更新后，很快就从一个衰落区变成了集聚金领阶层、大学老师等人群的活力区，成为了巴黎城市更新的重要成功案例。

这就是城市更新第二诀，城市更新，

精细为要。精在细部，成在细节，美在细致。我们不能用设计新楼盘、新城的做法对待城市更新。城市更新里的细节决定成败，如果能挖掘老城区的历史人文价值，源源不断地吸引新的投资者为他们认同的价值投资<sup>③</sup>，这个城区也就不再会衰败。

### 1.3 第三诀：城市更新，集思广益

城市更新，集思广益。应该让设计师去发现可以转化为主动空间的城市被动空间。

2003年，笔者的师兄时任汉堡港口主管，邀请笔者（当时已经回到中国）前往德国做易北河汉堡老城的改建。当时邀请了100位来自世界各地的设计师，在破旧的码头里找了一个空间，用黑白幕布简单布置后，就成立了设计营（图5）。设计师们在这里工作了两周时间，设计营里贴满了方案，最后汇聚形成的汇报方案非常成功，不仅激活了这个被



图5 2003年的汉堡国际设计营  
Fig.5 Hamburg International Design Camp, 2003

抛弃的码头，还形成了世界上第一个自由贸易区。现在全球最高贵的音乐厅之一——汉堡音乐厅，也是在本次更新中被设计在这个码头，利用仓库巨大的承重能力改建而成，成为汉堡最重要的地标。

由此可见，要做城市更新，如果有能力，应该把世界各地的设计师都邀请来做设计营，集思广益，让更多经验、看过更多案例、有更多想法的设计师去发现可以转化为主动空间的城市被动空间。所谓城市被动空间，就是城市中拉低城市整体品质、被废弃的空间。如果放开手脚让设计师去选，他们会发现这些空间尚未被激发出来的价值，从而将这些被动空间翻转为城市主动空间。这样的设计营以1—2周的时间为佳，拖得时间太长反而失去了其意义。

上海世博会也是一个得益于集思广益的案例。

上海世博会最初的选址并不是黄浦江两岸，而是在浦东新区川沙镇，即现在在迪士尼园区的位置。选址的原因是场地空旷，容易建设，世博后可直接让渡给迪士尼园区使用。这个选址决定是在2004年。此前一年在广州举办了全世界青年学生做广州市城市设计的竞赛，时任竞赛评委会主席的笔者认为这些学生很有创新力，随即把第二年的学生竞赛推介给了当时上海市的规划局局长夏丽卿同志，邀请学生们以世博园区设计为主题进行竞赛。

这个竞赛设计营就设在同济，所有参赛学生不分国籍，随机分为8组，集中工作3个星期。其中有一组学生，坚决不在规定的选址上做设计，而执意要在他们找到的地方做，这个地方就是黄浦江畔。他们的理由很有说服力：第一，只有黄浦江畔才能让人觉得是上海，而浦东川沙镇并不会让人觉得到了上海；第二，这个地块原有的基础设施可以继续使用，不必去农村地区完全新建；第三，这里有大量1990—2000年代以后破落的工厂；第四，上海的东南风把工厂产生的废气往市区方向吹，使这里成为了市中心的空气污染源；第五，150年来，炼钢厂的废渣一直堆在黄浦江边，黄浦江的潮流把污染物带到了外滩，一直100多年来是黄浦江中下游的污染

源。因此他们选择上海的老中心，治理上海风和水的污染源头，复兴衰落的老工业区。这些学生的汇报方案让评审的教授们和夏丽卿局长都很感动，给了他们最高分，并向上海市领导汇报，最终将上海世博会的场地重新确定在黄浦江的中心两岸。

#### 1.4 第四诀：城市更新，点石成金

城市更新，点石成金。旧厂房可以转化新文化地标，历史最污垢可以成为城市最生态。

笔者走进过许多工业厂房，包括江南造船厂。看见过一家三代“江南人”；走访过第九设计院的实验室（当年我国最大的水利模拟装置）；看过虽然已经破旧但译出过门捷列夫的元素周期表等一系列现代科技文献的翻译楼；还有造出过中国第一架水上飞机的小车间。对这些工业老厂房了解得越多，就越有感情，也越希望能使这些建筑延续生命。从专业的角度来说，中国城市建设这些年到处可见圆圈内的“拆”字，已经成为世界建筑界、规划界的嘲讽对象。因此非常有必要通过世博会让世界建筑界和规划界知道，中国人也是非常热爱和尊重自己的历史文化的。虽然在上海的世博园区只能记载中华文明历史上最近的一小段现代化过程的文明，但至少可以让世界知道，中国人也珍爱着自己的文化，我们也可以拿出具备科学和美学品质的规划设计。

最终的世博会方案保留住黄浦江两岸25万m<sup>2</sup>的工业厂房、世博会基地上的8个居住区和其中的15000住户。其中典型的案例包括南市电厂改造的城市未来馆，后来成为上海当代艺术博物馆。这样的方案在世博会的建筑规划史上也是史无前例的，会后得到了国际建筑界和规划界的高度评价，被国际学界反复提起。

世博会后，全国城市都掀起了对老厂房改造更新的浪潮，很多大公司大企业也都来投资老厂房。全国的工业遗产都开始被善待，并得到转型的机会，成为各个城市的创新地<sup>[6]</sup>。

#### 1.5 第五诀：城市更新，生命维护

城市更新，生命维护。城市规划建

设不仅仅是新生命的接生，更是对全生命周期的呵护。

世博会为城市出了一个非常重要的主题，城市到底是什么？

历史上有3种说法：

第一种说法是“城市是机器”。1933年，全世界的设计师、建筑师、规划师通过了《雅典宪章》，将城市定义为一台机器，这个机器能容纳人睡觉、工作、游憩，并以交通的功能串联，即居住、就业、游憩、交通四大功能。

这种说法在40年后的1970年代被强烈抨击，导致城市研究的主流思潮开始反思，认识到城市是一个远比机器复杂的体系。于是出现了第二种说法：“城市是有机体”。1977年在秘鲁利马诞生的《马丘比丘宣言》承认城市是一个有机体，是组合多种要素、多功能融合的产物。

城市有机体的说法出现的40年后，出现了第三种说法：“城市是生命体”。在上海世博会上提出的City-being城市生命体的理念，把城市比喻成一种生命<sup>[7]</sup>。正因为认识到城市是生命体，才使得我们有了很重要的体会，城市更新也有了基本的原理，即城市更新远非一般意义的修修补补，而是对城市生命的维护。不对城市生命力进行维护的城市更新只是对病体进行美化的化妆术。

在过去的认识中，城市规划建设更像一个接生婆的活，接生一个新的生命，工作就结束了。在重新定义后，我们开始意识到城市规划需要对城市做全生命周期的呵护，城市更新就是要维护这个城市的生命始终在健康的状态。

#### 1.6 第六诀：城市更新，基因为本

城市更新，避免陷阱。只有分得清城市的基因与细胞才可以避开两个极端。

2016年，笔者在做北京城市副中心城市设计时提出了城市更新的悖论，两派最权威、重磅的专家发生争论：一方认为这个地方很有历史文化，哪怕拆一点都是历史的悲哀；另一方认为时代已经改变了，不拆不改就不可能发展<sup>[8]</sup>。这样的争论使城市决策者非常为难。

这就是城市更新的悖论，即绝对保护和绝对更新发展之间的对立。所以城市更新第六诀就是要看清楚城市的基因

和城市的细胞<sup>9)</sup>，这样才能避免两个极端。

城市是生命体，生命体是有基因的。城市基因就是一个城市区别于其他城市的根本特征，包括：自然基因，比如河流、海风等；城市历史上重要的标志性人造物体；以及承载基础设施的空间肌理，如广场等。这些都是不能随意改变的。

城市的细胞是要每天更新的，不更新，生命就死亡了。如果城市更新把细胞等同于基因，就会导致一块砖头、一片玻璃都不敢动，新兴的生命材料、创新网络都不能导入，必定让城市生命死亡。

所以我们需要认真思考，什么是我们这个城市的基因，哪些是不能动的。把这些都想清楚了，其它的就是细胞，细胞不更新城市就必死无疑。

在北京城市副中心城市设计中，该保的都保住了，该更新的都更新了，最终方案得到了总书记的高度评价。

### 1.7 第七诀：城市更新，体检在先

城市更新，先有体检。

因为城市更新是对城市全生命周期的维护，所以在更新之前必先有体检。2016年，在北京城市副中心项目中，笔者团队首先建立了基于城市生命理论的“体检评估”机制。副中心详规体检评估以副中心155 km<sup>2</sup>为核心，落实“一年一体检，五年一评估”，同时纳入通州区、特定地区、组团和家园的体检评估内容，组成了时间维度和空间维度上的体检机制。

这套体系的思想来自于柏林和布兰登堡首都区域的规划。规划完成后，由一年一评估来跟踪城市的发展是不是符合规划的进度。例如评估1年的发展成绩有没有达到原来5年规划的1/5？5年的发展有没有达到15年规划的1/3？或者有没有倒退？

2021年4月，住房和城乡建设部发布了《关于开展2021年城市体检工作的通知》，开启了全国的城市体检和评估工作。这项工作犹如马克思主义理论和中国革命实践的真正相结合。

团队做城市诊断的数据底板是经过四十多年积累的城市数据库。目前，数

据库已积累了全球13 861个建成区的数据，包含全球可识别的504 707个独立空间单元，即街坊。见图6。

团队从2011年参加中国工程院“中国智能城市建设与推进战略研究”课题起，便开始建构全球智能城市评价指标体系。2022年，发布了City IQ排行榜，遴选了全球116个国家和地区获得过国际智慧城市大奖或参与过智慧城市试点示范创建的500座城市，对它们的智能政务、智能生态、智能经济、智能基建、人才创新等5大类指标进行了测评。每个城市都能通过这个测评了解自己在5大方面的智能化水平与国内外其他城市的相对位置。

基于CBDB全球城市数据库以及智能诊断技术，团队对全球创新力进行了科学评价。为探究城市创新的关键要素和提升城市创新力的路径，共收集了160多个创新要素，并从中筛选出了6类关键要素(K6)：科技人才、技术设施、资本市场、政策环境、生态环境和社会文化，用于诊断城市在这些创新要素上具有的各自的优缺点，即城市在经济发展水平、资本力量、人才配置、科研实力、社会文化环境等方面的差异性。

### 1.8 第八诀：城市更新，人才导向

城市更新，人才引进。创客原来是吃客。

城市更新中人才引进是最为重要的。笔者曾指导博士通过对450万青年人的活动轨迹进行跟踪分析，对创意阶层视角下的城市空间运行理论、创意人群行为偏好对创意城市发展的影响机制做了

大量研究。

创意城市的发展不仅仅是创意产业集聚，更重要的是对于创意人群的关注<sup>10)</sup>。在杭州实践中，研究通过对杭州市创意产业空间分布格局及其与城市设施分布特征、城市空间结构特征之间的关系进行深度解析，探索这种创意产业空间分布现象背后的影响机制，构建具有一定解释力的理论框架。研究提出了4个维度的创意产业空间分布影响要素作用机制模型，并通过利益相关人群的调查将其细化为8种环境选择偏好，通过对杭州市创意产业空间分布及其与环境要素之间关系的实证考察，验证这一模型和这些偏好在现实空间运行中的影响。从“城市便利性”大类观察，与创意产业分布空间相关性最高的是休闲服务设施、零售商业设施和餐饮设施。实证研究发现创意企业空间分布与餐饮设施内部的酒楼和风味餐厅密度的空间偏好紧密关联，尤其是风味餐厅多样性和异质性的空间偏好更是影响创意企业空间分布的重要因素，其中咨询服务类和软件与计算机服务类这两类企业对商业设施和餐饮设施的空间偏好更为明显。见图7。

在任何地方，吃饭对于创新群落都是非常重要的。饮食是跨界、跨企业、跨城市的行为。无论是院士、大学生还是草根族都可能在同一个场所吃饭，而每一种饮食文化背后都有不同的城市文化基因在作用，不同的人、文化基因的交集正是强大的创新力产生的地方<sup>11)</sup>。

“创客”就是“吃客”。创意人群的集聚、创新想法的产生、创意产品的产



图6 作者团队建立的城市大数据库覆盖范围：全球13 861个建成区  
Fig.6 Coverage of the Urban Database established by the Author's Team: 13,861 built urban areas worldwide

出多发生在吃货街上。这是因为“创客”和“食客”都具有爱交流、愿意领略各种文化的这两个特点要素<sup>[12]</sup>。

这就回答了城市更新到底做什么。即要做未来的动力、人的渴望，要有“吃货街”才能吸引创新人群的汇聚。

### 1.9 第九诀：城市更新，重在配置

城市更新，绝活在功能配置。分是小学生，合才是高水准。

在团队完成的厦门iTOD项目中，基于城市大数据对连接厦门、漳州和泉州的R1线建设前后的人流、物流、经济流等要素进行了智能诊断。通过诊断，预测出R1线开通后厦门的通勤圈将多覆盖200万青年人，对区域交通网络产生10倍以上的带动作用，使漳州经济联系平均提升120%，厦门经济联系平均提升160%，泉州经济联系平均提升140%，城市间形成紧密的产业互补联系，极大地提升厦漳泉的产业聚集结构与能级。

同时，基于全球TOD地区的案例分析和规律挖掘，团队创新性地提出了“站—盘—圈—域”（SPAF）模式，对R1线站点及周边的功能进行了智能配置，将TOD功能按照相避、相安、相融、相生等4种模式进行空间复合配置。不同类型的地铁站周边的功能配置是完全不一样的。城市有这么多功能，城市规划的奥妙就是这些功能与谁在一起相生<sup>[13]</sup>，与谁可以相融，与谁可以相安，以及与谁一定要相避。

如果相生的功能在一起，城市活力就会大规模爆发，地铁站将会完全不一样。团队把不同城市的地铁站案例都收集起来，看它们360 m、800 m、1500 m的盘圈的相生关系，通过研究发现，有些功能间的相生是在350 m之内完成的，有些是在800 m之内还可以促进的，有些是到1500 m还可以相互托举的（图8）。这些规律的发现为我们的规划提供了很多的机会，而过去这些规律是看不到的。所以说，绝活都在配置。会分只是小学生，把城市功能分成红黄绿色块很容易，但是怎么把这些功能精准地合在一起，才是本事，绝活都在配置上面，配置不好城市就乱了。

正如中华传统文化中，用药不习惯用单方药，总是用复方药。同样，只有

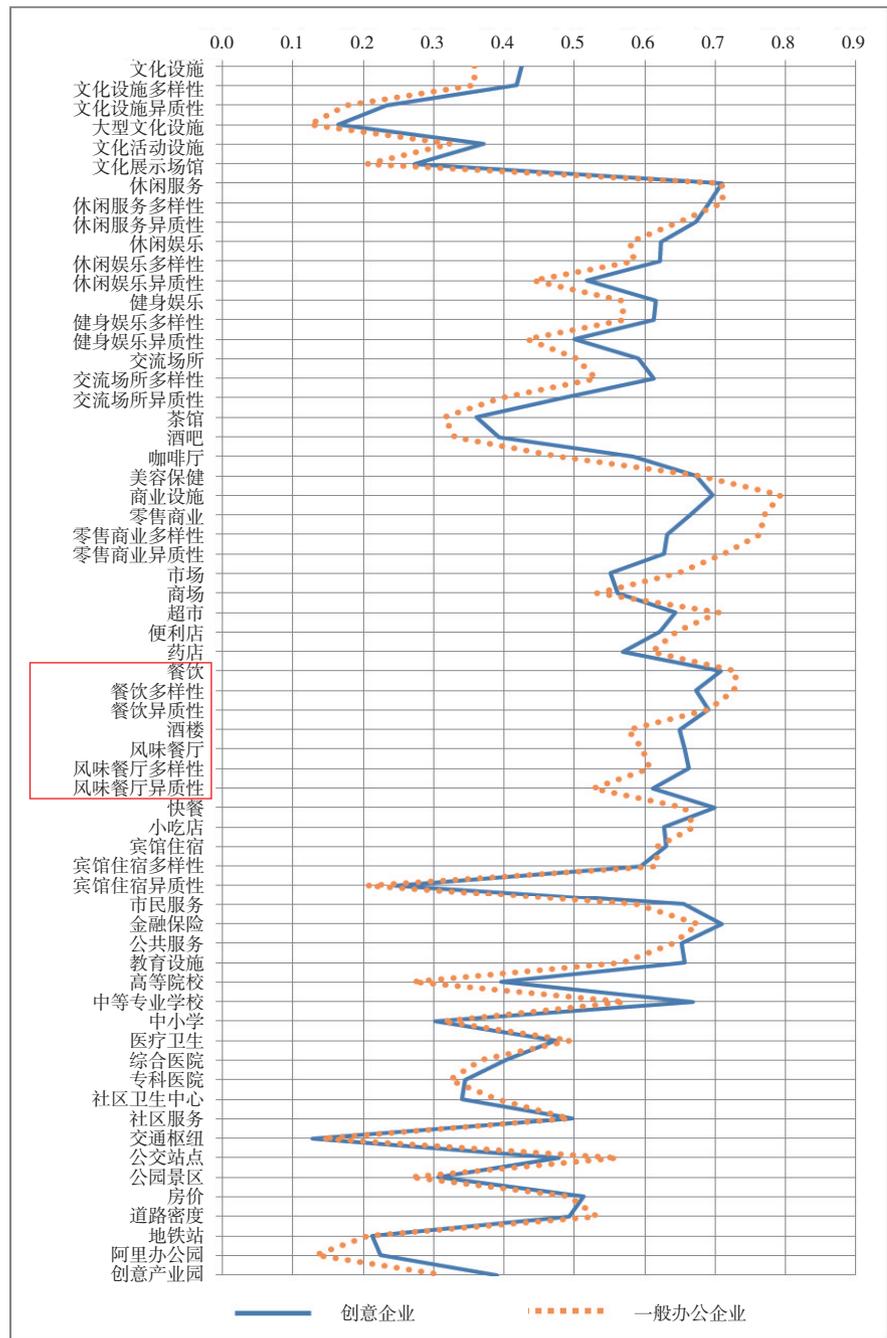


图7 城市设施分布特征对创意产业空间分布的影响  
Fig.7 Spatial impact of urban facilities on creative industries

功能复合的城市，才真正拥有城市的味道，才可以享受到中华文明的活力。

### 1.10 第十诀：城市更新，AI赋能

城市更新，AI 赋能。小单元，多相关，常检验，有迭代。

AI可以极大地赋能城市更新。在传统规划时代，我们无法做到城市微观单元的精准更新和后续的跟踪检测，而大

数据和人工智能技术的发展使我们能够远远超越传统方法，真正将规划工作做得更加细致，更加有理有据，更能与时俱进。

以厦门iTOD项目为例，通过全球案例的对标学习，挖掘TOD站房及周边建筑中不同楼层的功能POI（point of interests）数量及配置规律，进一步为厦门TOD区域的城市产、住、商、治、绿、

教、医、基、行、创十元功能，进行大类、中类、小类和微类的细化编码，实现功能在城市三维空间的精准配置。

### 1.11 第十一诀：城市更新，虚实相生

城市更新，虚实相生。既可以实体带动虚拟，也可以虚拟带动实体。

城市更新今天又到了一个与过去完全不同的时代，如果说过去是以实体带动人类的想象，那么今天也可以用虚拟来带动实体。

2022年，在福州举办的数字中国大会是由笔者团队来呈现主题的。该项目尝试用虚拟增强现实技术实现闽江两岸328栋建筑与现场的人群进行互动，市民通过手机界面可以看到虚拟的龙、金鱼等形象游弋穿梭于建筑之间和江面之上。福建人认为金鱼是带来福气的，福建、福州的“福”就在金鱼上。虚实融合使三幕情境交相呼应，第一幕是“千年穿越”，第二幕是“两岸辉映”，第三幕是“多元宇宙”。每个在现场的人通过自己的手机看两岸的建筑，在全天24小时内都能看到建筑之间和江面上金鱼游动、鱼跃龙门、榕树遍生等不同时序的场景，点击这些形象，还能按观看者的意愿做出特定的动作。手机变成了百姓美好生活和真实生活相融的地方，虚拟和现实完全合为一体。见图9。

通过这个项目，我们可以得到以下认识：

第一，技术成熟后，真实性就是最重要的。人们想看到真实的东西。通过技术手段将真实、百姓熟悉的场景结合虚拟呈现，让大家一起享受科技带来的对真实生活的改变，让老百姓有更美好的生活愿景。

第二，不惧怕技术，也不惧怕未来。这是因为城市规划本来就是以梦想和愿景驱动的专业，把技术和愿景放在一起认识，就能知道未来皆源于自己的努力。“虚”和“实”一样，都是为城市居民的基本生活服务。未来城市永远站在初心的起点，而“人的美好生活”永远是规划师的初始点。

2022年，团队在浙江台州的仙元宇宙项目中探索了虚体城市更新与实体城市更新的融合。该项目将元宇宙引入原有的老街，实现了3个全球首创：首个



图8 SPAF 站-盘-圈-域分层开发模式  
Fig.8 SPAF layered development model: station-platform-area-field



图9 “福元宇宙” RAR 虚实结合场景  
Fig.9 "Fuzhou Metaverse" RAR virtual-real combined scenario

数字内容与经济数据相结合的元宇宙；首个属于每个人独一无二的元宇宙；首个室外到室内场景无缝衔接的元宇宙。人们行走在复兴后的老街上，消费数据会被实时记录，根据个人喜好和需求推荐适合的商铺；同时，根据用户性别和年龄，定制化创造每个人独一无二的虚

实空间互动内容。仙元宇宙的打造为城市复兴提供了一种全新模式，以数字赋能城市空间的复兴，让每一位百姓都成为尝鲜者和体验官<sup>[4]</sup>。

### 1.12 第十二诀：城市更新，认清七难 城市更新，认清七难。城市更新有

“七难”要认识清楚。

第一是规划难。既有建筑改造的规划设计比新城的规划设计难很多，更要认真去做。

第二是政府审批难。目前仍然没有一套可执行的统一标准。

第三是意见统一难。城市更新涉及政府、规划师、开发商、居民等多方主体，各方的利益诉求较难协调。

第四是资本介入难。城市更新不像新城建设，后者先建造新城后迁入居民，而前者有大量原住居民，资本的介入特别难。因此，投资人更应该说好城市更新项目背后的故事。

第五是实施施工难。城市更新项目在施工时会对外围人群产生噪声、生活不便等负面影响。

第六是持续运营难。城市更新能否真正激活城市，秘诀在于能否吸引创新人群，做到可持续更新。

第七是学界好评难。如上一节所述，学界评价往往陷入保护和改变的两个极端，只有辨清城市文化基因和细胞的区别，才有可能破题。

## 2 总结与展望

### 2.1 规律总结

城市更新有不同的尺度，如点状的，面状的（如TOD），整个城市层面的。3个尺度的城市更新应该采用有完全不同的做法。

城市在更新，技术在更新，思想在更新，人民也在更新<sup>[14]</sup>。

要城市更新，更要城市生命的复兴。更新思想必须超越城市的表皮，超越建筑，超越物质，才能真正回归到一个城市的生命力，回归到城市真正的主人需要什么的问题。

综上，通过总结不同类型城市更新的实践案例，希望为城市规划者提供翔实的参考资料；本文提出的“城市更新十二诀”，结合中外城市实际情况的更新策略，希望为城市更新工作提供操作性和实用性较强的依据；通过实证分析，验证这些策略在实际应用中的有效性，为未来的城市更新项目提供可行的方法论。

### 2.2 未来展望

本文总结了一套系统性的城市更新策略，但在实际项目实施中，往往存在现实与理念之间的差距。展望未来，城市更新工作应更加重视以下几个方面：

（1）社区参与：鼓励更多的居民参与到城市更新的决策和实施过程中，确保更新项目能够真正满足居民的需求和期望。

（2）技术创新：利用大数据、人工智能、虚拟现实等快速发展的技术，通过智能诊断、城市体检和大数据分析，精准识别更新区域的问题和潜力，并提供科学的更新策略和实施路径，确保更新项目的精细化管理和可持续发展。

（3）绿色可持续：强调环保和资源高效利用，推广绿色建筑和可持续城市设计原则，减少城市更新过程中对环境的影响。

（4）文化敏感性：在城市更新过程中注重保护和弘扬地方特色文化，同时在历史文化的基础上融入创新元素，达到点石成金的效果，打造独具特色的城市地标，提升城市品牌价值，增强城市的独特性和吸引力。

（5）资本运营可持续：未来的城市更新应充分发挥政策的引导作用，制定更灵活、更多样的政策措施，鼓励资本的有效介入，实现可持续的资本运营模式，确保项目的长期健康发展。

通过持续的研究和实践，城市更新将成为推动城市转型、提升城市竞争力和居民幸福感的重要力量。未来，随着全球城市化进程的不断深入，城市更新将在全球范围内发挥更加关键的作用，帮助城市应对快速变化的挑战，实现可持续发展的长远目标。

### 注释

① 吴志强当时参加中国青年科学家计划，即全国选择100名硕士毕业，已工作2—3年的青年学者去德国攻读博士学位，但因为当时德国不认可中方学历，进入德国的大学后青年学者们重新进入德国本科三年级。作者所获得的攻博允许，对后来部分中德学历互认制度的确立有深远影响<sup>[2]</sup>。

### 参考文献

- [1] 吴志强, 甘惟, 李舒然, 等. “城市众脑”: 理论模式及关键议题[J]. 城市规划学刊, 2023(6): 20-26.
- [2] 吴志强. 德国空间规划体系及其发展动态解析[J]. 国外城市规划, 1999(4): 2-5.
- [3] 吴志强. 名城保护与更新的当下五个主题[J]. 中国名城, 2022, 36(1): 1-2.
- [4] 新一代人工智能赋能城市规划: 机遇与挑战[J]. 城市规划学刊, 2023(4): 1-11.
- [5] 吴志强, 张修宁, 鲁斐栋, 等. 技术赋能空间规划: 走向规律导向的范式[J]. 规划师, 2021, 37(19): 5-10.
- [6] 吴志强, 朱嵘, 孔晔虹. 从世博会城市设计看城市工业遗产的保护与更新[J]. 城市规划学刊, 2006(S1): 86-89.
- [7] 吴志强. 世博梦想2.0: 上海世博园区后续利用与上海城市整体发展的关系[J]. 时代建筑, 2011(1): 45-47.
- [8] 吴志强, 桂鹏, 周咪咪, 等. 作为国家级新区的地方基因延续探讨以北京城市副中心为例[J]. 时代建筑, 2019(4): 6-11.
- [9] 甘惟, 吴志强, 王元楷, 等. AIGC辅助城市设计的理论模型建构[J]. 城市规划学刊, 2023(2): 12-18.
- [10] 王世福, 易智康, 张晓阳. 中国城市更新转型的反思与展望[J]. 城市规划学刊, 2023(1): 20-25.
- [11] 吴志强, 甘惟, 臧伟, 等. 城市智能模型(CIM)的概念及发展[J]. 城市规划, 2021, 45(4): 106-113.
- [12] 吴志强. 城市创意氛围的比较分析: 以上海、嘉兴等地为例[J]. 时代建筑, 2010(6): 20-24.
- [13] 吴志强, 潘云鹤, 叶启明, 等. 城市智商, 城市IQ评估系统: 系统评估、发明和测试[J]. 工程科学, 2016, 6(4): 2095-8099.
- [14] 吴志强. 城市更新规划与城市规划更新[J]. 城市规划, 2011(2): 45-48.