

焕发城市“金角银边”生命力

——深圳市罗湖区街区精致化建设调查

本报记者 杨阳腾

随着经济社会高速发展,城市更新已经成为提高城市品质和居民生活质量的关键途径。时隔10年再次举行的中央城市工作会议提出,“转变城市工作重心,更加注重治理投入”“创新城市治理的理念、模式、手段”。罗湖区作为深圳最早开发的城区,人口密集,寸土寸金,该如何让老城区焕发新生机?当地创新采用更为精致的微更新策略,成功将城市中闲置的灰空间转变为“金角银边”,在提升城市治理现代化水平的同时,深入满足民众需求,为我国高密度建成区及老城区的城市更新提供了新的经验与启示。

深圳罗湖区 截至2024年底

- 完成 27个 街区精致化项目建设
- 提升美化 42945平方米 城市“金角银边”空间
- 释放 24262平方米 城市低效利用和灰空间
- 完成 10处 桥下空间改造升级
- 提供 3000余个 非机动车停车位



深圳市罗湖区南湖街道春风高架桥下空间。(资料图片)

今年的《政府工作报告》提出,要持续推进城市更新和城镇老旧小区改造,统筹城市低效用地再开发。如今,国内已有不少城市着手探索闲置边角地、桥下空间、建筑屋顶等“城市灰空间”的活化利用,将其打造为功能复合的新型公共空间,助力城市可持续发展。

罗湖区作为深圳最早开发的城区,人口密集,长期面临土地资源紧张与公共空间不足等问题。2023年8月,为推动高密度城区从“增量扩张”向“存量提质”转型,罗湖区制定出台《罗湖区街区精致化建设八大行动计划(2023—2025)》,提出通过打造一批街区精品工程,活化利用城区边角空间、规范市容市貌秩序、优化城市家具及景观小品等方式,到2025年实现街区精致有序、美景出门即享、城区零散空间发展潜能充分释放、城市治理现代化水平阶段性提升的目标。

《八大行动计划》实施进入收官之年,成效如何?为新时代城市更新与建设带来哪些启示?

把空间还给居民

历经40多年发展,深圳常住人口数量从约30万人增至约1800万人。罗湖区面积不足80平方公里,却承载了100余万常住人口,人口密度位居深圳各区前列。“作为早期建成区,罗湖区如今面临着重重挑战,如城区可开发空间零散且趋于饱和、原有城市规划与当代城市发展需求脱节等,居民生活品质受到很大影响。”罗湖区城市管理和综合执法局副局长叶彬说。

面对挑战,如何破局?罗湖区给出的答案是:持续性、系统性挖掘城市“边角料”空间价值,将街区精致化建设与居民实际需求充分结合,为破解高密度建成区城市治理难题探索一条新路径。具体来说,在推进街区精致化建设中,通过活化并释放城区边角的低效用地空间,实施桥下空间利用、金角银边改造、城区绿化提升、城市家具小品提升等多项行动,谋划打造功能利用类、秩序整治类及美化提升类3类精品项目。

以桥下空间为例,叶彬告诉记者,调研发现,这类空间过去多以垃圾转运站、停车场等功能性设施为主,存在利用单一、环境品质低等问题,未能直接服务居民。转变空间利用思路后,罗湖区通过增加公共开放空间和服务设施,将其“还”给居民。

雅园立交社区公园是罗湖区桥下空间改造行动的标杆项目之一。这里地处罗湖区3条交通主干道的重要枢纽——雅园立交桥正下方,改造前存在功能混杂、动线不畅、利用率低、安全隐患突出等问题。“团队实地考察后发现,该区域面积广,桥体净空高,周边住宅区集中,长期缺乏复合功能空间,居民对公共活动场地需求迫切,改造潜力很大。”雅园立交社区公园项目负责人陈艾扬表示,在保障立交桥交通功能与场地安全的基础上,他们以打造文体活动空间为核心,将桥下约3000平方米的阴凉区域作为串联节点,通过动静分区整合了标准篮球场、五人制足球场和约1000平方米宠物公园等多元场景,把闲置空间重塑为一处多功能活动场所,填补了区域公共服务短板。

“在提供片区服务兴趣点的基础上,提升空间可达性是吸引居民来此活动的关键。”陈艾扬说,这片区域改造前被车行道包围,其中的绿地边缘被土坡阻隔,导致人行可达性不佳。团队沿土坡边缘增设阶梯式入口,并在区域内部增设充电桩等便民设施,引导居民自然步入内部活动场地;通过鲜明的色彩标识清晰划分桥下休憩区、运动区、宠物区的功能边界,实现不同活动人群的合理分流。

“这里,这里,快传球……”走进位于罗湖区东门街道的雅园立交社区公园,只见身着各色运动服的篮球爱好者们正在球场上奔跑跳跃,耳边传来此起彼伏的欢呼声。雅园立交社区公园自今年1月10日试运营以来,热度持续攀升,运动场地日均人流量接近1000人次。

叶彬表示,随着更多改造项目推进,城市“灰色角落”焕发新生,成为城区“金角银边”,成为群众身边触手可及的幸福空间,让城市发展成果真正惠及每一位居民。

深度洞察新需求

城市改造的核心服务对象始终是居民,在推进街区精致化建设中,如何精准触达居民最真实、最具体的需求,让改造方案成为有温度、见实效的“民生答卷”?破题的关键在于深度洞察居民生活需求,让改造真正“改”到实处,“造”出幸福感。

“德宝,跑起来!”在罗湖区泥岗东路宠物友好口袋公园里,五六只小狗正在草坪上撒欢追逐,它们的主人坐在树荫下的长椅上,惬意地聊着天,不时用目光追逐着自家“毛孩子”的身影。自今年4月底正式对外开放以来,这里已成为周边居民“遛狗”的好去处。

该公园所在的约6000平方米地块,此前是一片闲置绿地。如何将其充分利用起来?罗湖区城市管理和综合执法局园林科科长严亚可介绍,经过前期调研评估,这里周边车流量密集,噪声大,不宜作为常规公共空间,但有不少居民在此遛狗。近年来,城市养宠群体日趋增多,往往存在犬只冲突、环境卫生等实际问题。基于综合考量,罗湖区城市管理和综合执法局将其功能定位为“宠物友好口袋公园”,有助于推动宠物经济与城市生态融合发展。

“宠物公园的价值主要在于构建一个三重立

体社交生态——主人与宠物借由协作游戏深化情感纽带,社区居民以萌宠为媒介打破社交壁垒,宠物间则形成独特玩耍社交图谱。”泥岗东路宠物友好口袋公园设计负责人、深圳市未名设计顾问有限公司创始人车迪表示,这些交织的社交网络不仅满足人对公共空间的多元需求,更让城市空间成为承载情感交流、促进社会和谐温暖的载体。

如今,这一公园不仅为宠物提供一处荫蔽的活动空间,还设置爬架、跳跳圈、淋浴花洒、宠物饮水机等设施,可全面满足宠物饮水、玩耍、清洁需求;通过围挡与标识管理,可保障人宠安全共处。

“公园开园后,我每天都会带自家金毛来这里玩耍。”兰花社区居民许佳说,金毛犬作为大型犬日常活动量大,此前只能在小区楼下牵绳遛狗。如今在公园内,她可以松开牵引绳让狗狗肆意奔跑,遛狗之余还能和其他宠主交流养宠心得。

项目建设并非一建了之。严亚可告诉记者,为持续提升居民获得感,他们通过各种渠道收集整理居民诉求与合理建议,将其纳入项目建设与后续管理中。

“兰花社区后续也会尝试在公园组织一些开放日活动,邀请更多居民带着自家宠物前来体验,从中获取意见反馈。”罗湖区东晓街道兰花社区党委副书记邹添文表示,他们还会通过系列“文明养宠”主题活动培养居民文明养宠意识,推动社区从“个体养宠”向“共治共护”升级,形成“养宠有礼、社区有爱”的文化氛围。

叶彬表示,目前,相关项目推进的工作模式已由以城管局为主导转向以街道为核心,由街道工作人员深入基层一线,精准挖掘民生需求与辖区内可利用的空间资源,推动更多改造项目从社区实际出发。在保障资金使用合规的前提下,街道可直接负责项目的实施落地。这一模式既显著提升项目推进效率,又能让改造内容与居民需求高度契合,切实增强居民获得感与满意度。

破解治理“大”难题

在罗湖区南湖街道春风高架桥下,居民陈慰文正将电动车停在划着白色标线的非机动车停放区内。“以前这片高架桥下方有很多非机动车乱停放。2024年11月改造完成后,这里有了敞亮规整的停车空间,既方便又安全。”陈慰文说。

春风高架桥下空间的变化是南湖街道破解城市治理顽疾的生动缩影。“这片约2500平方米

的区域曾长期面临绿化功能单一、交通秩序混乱、空间昏暗压抑等多重难题,居民改善诉求强烈。”南湖街道城市建设办公室一级科员吕德珩表示,2024年,街道依托自身基层治理特色项目“民生微实事”,对该区域启动整体改造。改造前,街道向周边居民精准发放了300余份调查问卷,全面摸排居民诉求,精准锁定停车难、运动空间匮乏等核心问题,为改造锚定方向。

“我们通过空间重构,让每一寸土地发挥最大效能。”春风高架桥下空间功能提升工程负责人、深圳市城市规划设计研究院景观院副总规划师路遥表示,改造后的桥下空间科学划分为非机动车停车区、半场篮球场和儿童活动区。其中,占据核心位置的停车区以科学、合理的动线设计实现车辆高效通行,并规划出414个标准车位和相应充电设施,解决了周边居民“停车难、充电难”的痛点,实现便民服务与空间利用效率双重跃升,区域交通秩序与市容面貌得到显著改善。

破解停车难题离不开多方协同治理。南湖街道罗湖社区党委副书记黎伟秋表示,在春风高架桥下空间改造中,社区构建起“共建共治共享”治理模式,一方面,组建由居民骨干组成的志愿服务队,常态化开展车辆有序停放引导、道路障碍物清理工作;另一方面,联动党委、物业等多方力量,编织起城市精细化治理网络,靶向整治非机动车占道、违规行驶等顽疾。

这场改造带来的效益远不止于此。吕德珩表示,通过在周边墙面绘制墙绘,增设便民设施等方式,桥下空间艺术氛围、环境品质大大提升,成为充满社区温度与生活气息的日常休憩交流空间,充分满足周边居民多样化需求。如今,这里日均接待访客超1500人次,收获辖区居民广泛赞誉。

同样的治理智慧也在罗湖区水贝片区落地见效。作为全国黄金珠宝产业核心区,水贝片区商业繁荣、商户众多、人流量大,非机动车停放需求旺盛。罗湖区按照“应划尽划”“应设尽设”的原则,开展了水贝商圈非机动车停放治理项目,对部分绿化带开展改造利用,释放城市空间,并在辖区内增加非机动车停放区域以满足停车需求。

“以前高峰期时,这里几乎被非机动车占满,行人通行困难。如今人行道恢复成原本的样子,

我也可以常推着孙女儿出来走走了。”在水贝片区田贝四路芙蓉桥底,居民冯佳慧说道。

据了解,这一片区近期通过拆除低效绿化带、铺设透水砖、加装隔离护栏,对芙蓉桥田贝四路改造桥底、翠竹车行道天桥底等5个桥下空间开展改造并投入使用,总建成面积达4070平方米,可停放非机动车约3500台,有效缓解了商圈交通压力。

从春风高架桥到水贝商圈,罗湖区通过空间挖潜、精准规划与多元共治,将城市治理“痛点”转化为群众满意的“亮点”,为超大城市基层治理提供了可复制的“深圳路径”。

推动改造可持续

“以前我们说改造要精细化,现在升级为精致化。”叶彬表示,“精致”比“精细”要求更高。其在追求细节扎实、工艺精益求精的基础上,还要进一步追求“好用好看好玩”,让大家愿意来、待得住,最终实现改造成果持续惠民,推动城市管理迈向新阶段。

随着理念迭代升级,截至2024年底,罗湖区已完成27个街区精致化项目建设,提升美化近4.3万平方米城市“金角银边”空间,释放2.4万余平方米城市低效利用与“灰空间”,新增2处篮球场、1处足球场等休闲体育设施,完成10处桥下空间改造升级,提供3000余个非机动车停车位。

“在硬件升级的同时,软件配套为项目品质提升注入可持续动能。”叶彬表示,罗湖区委托区属国企代运营管理街区公共空间,利用企业专业能力与资源实现市场化运作,提高运营效率和管理水平,实现公共空间可持续发展,使其从单纯依赖政府投入的“输血”模式,转变为能够自我发展的“造血”模式。

这种运营模式在雅园立交社区公园等项目已初见成效。“今年1月起,我们正式接手雅园立交社区公园运营工作。”深圳市仙桐文体产业运营有限公司公园管理部的赖彬彬介绍,试运营阶段,公园便推出免费体验活动,吸引大批居民前来“尝鲜”,迅速成为周边居民休闲的热门选择。如今,该项目已平稳过渡至收费运营模式,居民登录“罗湖文体通”可实名预约室外运动场地,价格比市场上的专业运动场地更实惠,单场次最低仅10元/人,吸引了众多社区运动爱好者长期光顾。

“以前,我得花20分钟开车去罗湖区体育馆打篮球。公园建好后,我下个楼就能组队。”家住东门街道花场社区的居民杨光一边擦拭汗水,一边对记者说,今年初,他经球友推荐得知家门口新增了这处运动宝地。如今,他每天都会来这里“打卡”,并在此结识了很多热爱篮球的新朋友。

“在巩固基础运营的同时,空间价值开发也在向纵深推进。”赖彬彬表示,目前,仙桐文体公司正紧锣密鼓开展招商工作,积极寻觅咖啡店、宠物用品店等多元业态入驻。未来,这些商户可在此举办小型艺术展、社区市集等特色活动,持续拓展空间功能,挖掘更多增长点。这些运营收益可用于公园后续设施维护、绿化养护及活动策划,全力打造“以商养园、以园促商”的良性循环生态。

叶彬表示,罗湖区将以深圳“山海连城计划”为指引,以辖区五大商圈为核心,优化街区空间布局,提升公共空间品质,完善交通连接与慢行系统,增强商圈联动性与可达性;持续挖掘高密度城区潜力空间,精准识别可改造、可提升的区域,积极响应市民“城园相融、人城和谐”的呼声与需求。

调查手记

构筑民生幸福新空间

城市更新的关键在于快速响应群众需求,通过改善城市环境、提升公共服务水平等手段,满足居民对美好生活的持续追求。

从深圳罗湖区推动街区精致化建设的经验来看,随着城市更新进入新阶段,采用绣花式、更为精致的微更新策略,激活城市中闲置的“灰空间”,将其转变为“金角银边”,不仅能显著提升城市空间品质,还能更深入满足群众需求,为我国高密度建成区及老城区的城市更新提供了新的经验与启示。

城市更新必须始终将人民群众需求作为起点与终点。城市更新项目的规划与实施,不仅是物理空间的改造与建设,更是对居民诉求的精准响应,是提升公共服务与基层治理效能的体现。在此过程中,必须坚持以人为本的原则,摒弃过去的粗放式更新策略,通过深入调研与评估,加强公众参与;以

问题为导向,从居民多样化需求出发,制定科学合理的改造策略;通过创意设计与公共功能的融入,实现更新场地的功能转变,并将精细化管理贯穿于项目执行的每一个细节,以此打造适应当前城市发展的品质空间,精准满足民众需求,持续提高居民的生活质量,不断增强居民的幸福感和满意度。

同时,通过建立多层次协同推进的更新机制,在统一目标指导下,采用小规模、渐进式的模式推进,有助于解决项目资金、用地等问题,确保项目有序开展;通过畅通居民沟通渠道,积极引入社会力量参与,可以进一步丰富公共空间服务内容,激发区域消费新活力,也为项目运营注入可持续发展动力。由此形成从空间发掘到改造、提升、完善、再提升的良性循环,构建起民生幸福新空间,为建设现代化人民城市提供良好支撑。



罗湖区宠物友好口袋公园内,宠物正在嬉戏玩耍。

崔雨阳摄