

智能社会的城市更新,走向“虚实共生”

□长江日报记者李煦

城市更新,是当下中国城乡建设最热的关键词之一。在信息社会与人工智能浪潮的背景下,“更新”究竟意味着什么?是土木建筑改造的旧思路,还是制度与设计的创新?是除旧布新的蓝图,还是向史而新的延续?带着这些问题,长江日报《读+》周刊上周专访了华中科技大学建筑与城市规划学院院长谭刚毅教授。他以顾问等身份亲身参与多处城市更新实践;他主编的《境迁与型变——近代武汉城市与建筑研究》丛书最近出版,为武汉城市文脉延续提供了坚实的学术支撑。

10部专著、两次大火,照见城市更新复杂逻辑

《境迁与型变》丛书共有10部专著,主要以1861年汉口开埠至1949年为时间跨度,从城市形态、规划制度、建筑思潮、产业发展、社会生活与灾害应对等多维度,全景式还原了百年武汉从传统商埠向现代都市演进的完整脉络。

其中,谭刚毅与孙竹青、郑媛合著的《江城水火——武汉城市形态的自然抉择与灾害应对》,以“水”与“火”为线索,重点剖析1911年汉口大火及灾后重建,分析汉口重建规划未能实施的原因,并与1666年伦敦大火及重建作比较,其中蕴含的城市更新深层逻辑,在百年后的当下仍有借鉴价值。

1911年汉口大火与1666年伦敦大火,灾后更新过程惊人相似:领导者都曾提出推倒重来的宏大规划——伦敦有巴洛克式新城方案,得到王室支持;汉口有1912年仿巴黎,伦敦绘制的方格网加放射线规划,也受到高层欢迎;但二者最终都落空了。

两座城市都走向原址重建。然而相似起点导向不同结果:伦敦在重建中提高了交通水平,使住房更耐久、更坚固,砖石取代木构,街道适度拓宽,市政设施得到改善;汉口则

□ 访谈 一座宅子尚且“三分设计、七分主人”,城市更新更要考虑“人”

不动一砖一瓦,也能实现城市更新

读+:托尔斯泰说过,幸福的家庭都是相似的,不幸的家庭各有不幸。在城市更新这件事情上,是否存在一个更复杂的逻辑——成功的城市更新,外表不一定相似,但成功的内在路径相通;而不成功的城市更新,不论外表是什么样子的,其失败原因却大同小异?

谭刚毅:这是一个非常引人思考的问题。

什么是成功的城市更新?什么是不成功的城市更新?现在其实还很难说。

有城市就有城市更新。发达国家城市更新持续上百年了,他们的城市更新是一个相对常态的、持续渐进的过程,会有相对较长时间的检验。

我们国家提出实施“城市更新行动”是这几年的事,某种意义上还是一个崭新的命题。我认为,从呈现的效果、各地的实践来看,大家多少还是有一点对过去的路径依赖,思路转换还需要一个过程。在这个过程中,各地都会做各种各样的探索。这些探索有些取得了“开门红”,比如某项目一下子涌来了大量的人流,“打卡”的特别多,但是这种“火”能持续多久,还需要打个问号,因为确实有些“火”不过一两年的,而且有的做法不一定完全可以推广复制。也有些地方,它可能想清楚了该怎么做,但是又面临着机制或者资源的约束。还有些地方的探索,现在没有取得大家所认可的成功,但它往往又提供了一些很有价值的经验和教训。

从这个角度来说,您提的这个问题,可能也还没有明确的答案或标准;或者说,我觉得还有待更进一步的思考和探索。

但是,有一点是肯定的,我们的理念是“人民城市”,强调了人民在城市建设中的核心地位。人民参与城市建设的过程中,会带来新的建筑理念和规划理念。公众参与的过程不仅仅是表达意见,更是创造性的过程。在最终的城市规划和实施中,百姓的满意度应成为衡量城市更新成败的关键标准。

我们在城市更新中努力实现的目标是,建筑不仅要美观,更要服务于生活,让居民继续在这片土地上安居乐业。

读+:您说“有城市就有城市更新”,如果大家住得好好的,为什么要更新呢?现在是从工业时代转向信息社会、迎接人工智能大潮,这一次的更新有什么特点?

谭刚毅:过往几十年的城乡建设取得了巨大成就,但客观来看,仍存在不少与高质量发展不相匹配的地方,甚至留下一些隐患与深层矛盾。当前经济发展模式深度转型,社会结构同步变革,最为关键的变化,就是社会从工业时代迈向信息时代、智能时代。这不只是简单的技术升级,而是一场渗透社会方方面面的革命性转变。多重因素叠加之下,城市更新已是必然选择。

按照《城市更新“十五五”规划》与中央关于城市高质量发展的相关部署,我国城市发展已经从大规模增量扩张阶段,转向存量提质增效为主的新阶段,城市更新的核心目标,就是转换发展动能、因地制宜培育新质生产力,走出中国特色的城市现代化路径。它不是大众简单理解的“修修补补、改善居住条件”,也不同于西方渐进式城市改造。更新的本质,是寻找适配这一时代的增长杠杆,重构一些空间的、经济的、社会的关系。这里面必然包含破与立:破除旧有的、不再适配时代的制度安排,探索新的治理思路与解决方案。

面向信息社会、智能社会,我认为,城市更新的一个主要转向可以概括为“虚实关系重构,走向虚实共生”。过去很长一段时间,城乡建设重心集中在物理空间,大量投入房地产、楼宇等实体建造。如今实体建设总量已经趋于饱和,部分区域人口收缩、需求结构改变,大规模新建的需求显著下降。人的生产、生活方式正在发生巨变,“黑灯工厂”这类新型生产方式兴起,大众的生活需求也不再丰富。我们已经深度生活在数字世界、虚拟空间之中,很多社会活动、交往、服务都可以在线上完成,直接降低了一部分实体空间的使用需求。

这并不意味着实体建筑不再重要。我们既要对存量老旧物理空间开展适度更新,更要建立全新视角,推动实体空间与数字虚拟空间联动适配。城市更新不再只是改造房子、修路种花这类硬件工程;虚实共生,成为信息时代城市更新独有的特点。物理空间承载人的真实在场交往,数字空间拓展服务、体验与治理边界,二者互相支撑。

由此,我提出一个观点,就是“不建之建”:城市更新并非只大兴土木这一条路,有时候依靠制度变革、创新设计,甚至可以做到不改造一砖一瓦就能提升人群体验、改善生活品质。

日本蒲公英养护中心就是一个例子。通常大家认为,提升养老服务,就要升级硬件设施,增加福利投入。但这家养老院另辟蹊径,设计了一套游戏化激励机制:老人参与康复运动、手工创作、社交交往,就能赚取院内专属代币;代币可以兑换冰淇淋、休闲游乐项目;想要获得这些乐趣,就要主动坚持康复、参与集体活动。建筑空间、硬件设施几乎未变,仅仅依靠一套全新的游戏规则,就让老人身心健康与生活品质显著提升。这种模式颇受认可,国内已有机构开展类似探索。

这是城市更新吗?从国家政策导向来看,这完全契合城市更新的内涵。城市更新不只限于工程修缮,通过机制调整、功能重塑,发展多样化养老服务,同样属于城市更新。这个案例提醒我们,硬件改造只是手段,人的生活状态才是最终目标。信息时代的城市更新,除了改造房屋,我们更要思考“不建之建”之类的创新举措,用创意和机制激活

主要依靠民间自救,用6年左右时间复原了一个历经400多年形成的汉口,城市空间形态几乎未变,消防建设与建筑材料也未获显著改善。

这一对比揭示了城市更新的复杂逻辑。

其一,更新必须遵循城市自身发展规律。汉口华界街巷格局是数百年商业社会“自组织”生长的结果,1912年宏大规划与原有肌理大相径庭,缺乏对地理条件、人群构成、商业形态和历史文脉的理解,因而难以落地。

其二,更新必须考虑当地人的需求。汉口复建之所以迅速,正因市民急于以自救方式回到火灾前的生活状态,“新规划”因影响商民生计权益而遭到群起反对;“伦敦方案”被抵制,主要也是由于当地绅商反对改变城市肌理。

其三,尊重规律、尊重文脉、尊重人的需求,并不意味着放弃必要提升。伦敦的经验表明,原址复建同样可以改善城市品质。当年的汉口则因政府财力不足、意识不到位等原因,错失了这一机会。

从百年大火到信息大潮,城市更新的内容无疑是改变了,但是深层逻辑有没有改变呢?谭刚毅教授有他的答案。



谭刚毅接受本报采访。

长江日报记者周超 摄



俯瞰孟加拉国BRAC大学,建筑底层空间被保留为湿地。

社区活力,唤醒居民的参与感。

高端业态完全可以当好老城的“邻居”

读+:您走过看过很多地方,有没有哪个案例让您眼前一亮呢?

谭刚毅:这些年也去过一些发达国家,但是在城市社区建设这一块,反而是孟加拉国和越南的几次所见,让我眼前一亮。

孟加拉国是一个人口大国,人口密度极高,看上去有些混乱无序,但是内在的活力,让我想起我们20世纪七八十年代那个时候。他们确实有贫穷落后的一面,但是有些建筑已经呈现出超高的设计水准,特别是呈现出来的那种对人的关照,非常触动我。

孟加拉国BRAC大学新校区由中国企业承建,是南亚绿色建筑标杆。很多人谈起绿色建筑,第一反应就是光伏板、智能设备、成套的低碳技术,仿佛绿色是后期贴上去的标签。但这个校园的思路完全反过来:它从规划源头就尊重当地环境气候;地块狭小,却没有把土地全部用来盖楼,而是将主体建筑整体抬升,底层留给湿地、湖泊与公共绿地,修复了原本废弃的沼泽场地;设计师依靠建筑形体塑造穿堂风道,用穿孔立面形成遮阳构件,优先借助自然通风、漫射采光降低室内温度,雨水通过专门的系统收集,用来绿化、冲厕;屋顶光伏补充部分用电,立体绿化包裹建筑,用植被蒸腾调节微气候。整套方案,不是照搬欧美绿色建筑标准,而是立足当地高温高湿的气候条件,用被动式设计减少能耗(被动式设计是指,利用自然通风、遮阳、采光和高性能围护结构,通过巧妙策略,在不依赖或尽量少依赖机械设备的情况下实现室内舒适度——《读+》注)。更可贵的是,项目兼顾长期运维成本,选用本土易得的建材,避免打造那种造价高昂、后期难以持续维护的“样板工程”。整套运维管理体系成熟精细,很多方面甚至优于国内大多数高校校园。

我们还拜访过当地一位著名设计师马瑞娜,看了她的作品。整座建筑几乎只依靠本地烧制的普通穿孔红砖,阳光穿过砖孔投下流动的光影,简单的材料就塑造出沉静厚重的空间气质。建筑整体抬高基座,应对当地频发的洪水内涝;方圆嵌套的庭院布局,把风与自然光引入建筑深处。除了建筑本身的功能,它也成为社区开放的公共空间,邻里在此聚集,孩童在此嬉戏。这个项目告诉我们,建筑品质不一定依赖昂贵材料;对本土环境的深刻理解,加上精细化的构造,就能用低成本实现空间价值。

另一个案例是越南河内的嘉佩乐酒店。这家酒店常年位列全球精品酒店榜单前10,位置就在河内老城区边缘。酒店内部是奢华的现代精品风格,但是没有用围墙或巨大的隔离绿化带把自己和老城隔开。酒店大门一出来,就是河内三十六行老街,建筑老旧、街巷密集、摩托车穿行,民居与小店混杂。老城区“旧而不破、杂而不乱”,基础治理到位,本地居民持续居住经营,原生市井生命力很强,不是清空原住民打造的仿古旅游步行街。

这个案例告诉我们,高端业态完全可以作为老城的“邻居”嵌入存量片区,没有必要为了新项目“除旧布新”,把原有社区全部翻新、清空。

读+:这算是成功的城市更新吧?他们共通的成功之道是什么?

谭刚毅:真正打动我的,从来不是宏大的建筑体量或是极致精美的外观,而是那些能够直击内心、真正把人的处境放在核心位置的实践。我之前参加一个全国文化高峰论坛时讲过一句话,文化遗产保护和城市更新,最根本的是系统协同,其内核就是以人为本。

现实里,很多矛盾的根源,在于普通人真实的诉求、内心的失衡没有被充分看见与回应。如今大众物质条件已经得到较大改善,最能触动人心的恰恰就是“人”这一层。以人为本,绝不是一句抽象空洞的口号。我们前面聊虚实关系,不管是实体物质空间,还是数字虚拟空间,年轻人热衷网络游戏、线上社交,本质上也是在寻求共情,这正是人的

真实需求。为什么不少年轻人愿意在带有岁月沧桑感、甚至老旧的环境里消费?他们追寻的是一种地方记忆与场所氛围,是城市的文脉。城市更新,就是要延续文脉,看见不同人的生存处境,这才是落到实处的以人为本。

让“五师联动”协同营造,续文脉、活业态、留人气

读+:提到“文脉”,有些地方并没有文人墨客来题咏过,也没有发生过重大事件,没出过大人物,这些地方的文脉如何体现?

谭刚毅:文脉不只是文化风景、名人故事。文脉对应的英文就是context,翻译成语境、上下文更准确。

它是一整块场地综合的环境,有物质和非物质的。物质层面,就是实实在在的老建筑、旧街巷、空间格局、留存下来的历史遗存;而非物质层面,是这片土地上沉淀下来的市井氛围、生活习俗、商贸传统,还有这块场地上过往的个人或集体的记忆,这反而是对历史的不尊重。我主张“向史而新”,要敬畏历史脉络,但要用当代的建造语言去演绎,兼顾历史风貌和当下商业使用的现实需求。

物质载体和非物质记忆是要协同保护的。如果把老街老巷全部铲平,依附于此的市井气息就没有了安放的地方;反过来,如果只保留建筑外壳,里面原有的生活全部抽走,那就没有了记忆内核。传承文脉,核心不是形式复制,是守住场地完整的“语境”。

我参与过一个历史街区项目,先担任历史顾问,后来做设计顾问。项目方请来的商业策划公司很老到,会为开发商的商业利益精打细算,但是对于文脉风貌考虑不多。一开始,他们拿出一版完全仿古商业街的方案,我提出反对。全盘仿古看着像是尊重历史,实际上抹杀了我们这个时代的印记,这反而是对历史的不尊重。我主张“向史而新”,要敬畏历史脉络,但要用当代的建造语言去演绎,兼顾历史风貌和当下商业使用的现实需求。

具体怎么做呢?这座老城有几百年的商业传统,我主张首先尊重当地原初的街巷格局,延续老城整体空间序列。有些老建筑,不必原样复原,要适配现在商业街通行的需求,做适应性改造;不硬去伪造古建筑立面,改用玻璃等现代材料,用新的构成形态去传递传统的空间意象。

这当中也有不少磨合过程,我们这一方的角色也在不知不觉中发生了转换。因为要把抽象的建筑叙事、设计语言,转译为可落地、可管控的工程语言,屋顶只说“平缓的坡顶、有古意”是不行的。我们通过形体比例、檐口出挑、山墙形态等具体的转化手法,呈现传统意象,以工程化的方式实现。这个项目完成后,当地规划部门称赞我们团队“做了好几个事儿,起到了规划局的作用”。

读+:这让我想到了您提出的“五师联动”,感觉您在这个项目中担任了好几种“师”?

谭刚毅:现在做城市更新不能只靠建筑师画方案就完事。过去增量时代分工切割得太细,只管设计,不管前期策划,也不管后期运营,很容易出现项目开业火一阵,之后就空心衰败。所以我提出“五师联动”,五个角色分别是经济师(策划师)、规划师、建筑师、景观师、运营师,要覆盖策划、设计、实施、运营完整闭环。

经济师(策划师)前置研判成本、资本、业态逻辑;规划师把控片区整体格局;建筑师、景观师完成空间和风貌营造;运营师负责后续招商运维,还要做使用后评价反馈。各专业早期就要协同介入,既不是串行干活,也不是各搞一块。国内有些项目已经在尝试这样做,有的地方设立过类似“总师制”,把这几个角色放在一起做社区营建等项目。

经济师(策划师)懂商业,不一定懂历史文脉;规划师有感觉但是可能没考虑后期成本;项目完成后的运维,使用要获得社会的认可,这个建筑才真正成立。从前期策划到设计、建设、运维,到使用后评价反馈,形成一个闭环。一座宅子尚且“三分设计、七分主人”,一个城市更新项目要考虑的东西就更多了。我倡导“五师联动”,就是要让几类专业既发挥各自所长、又协同发力,才能真正实现续文脉、活业态、留人气。



《城市更新“十五五”规划》中,有两个词值得特别注意:“现代化”和“人民”。城市是现代化建设的重要载体、人民幸福生活的重要空间;高质量推进城市更新是为建设现代化人民城市提供坚实基础。

城市更新意味着现代化的推进。几十年间,城市居民已经从平房搬到楼房、别墅,从共用厨卫变成单独厨卫,自行车棚进化成电动车棚、新能源充电桩,有了物业、管家,出门买菜变成送货上门。居住条件大大改善,便利程度不断提高,文明程度也不断提升。按规划目标,到2030年,城市将成为人民群众高品质生活的空间;到2035年,创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市将基本建成。

人们对现代化的需求是高质量发展的动力。城市更新的出发点,从根本上讲是要适应居民生活服务、改善人居环境,以人为本,为人服务。

汉口历史风貌区的一些老房子,拱券、壁柱、天井、楼梯外观保留当年形制。建筑内部,返城的红砖、腐朽的木构得到修缮,电路和管网进行了改造,住户不用再担心房屋衰败、白蚁、跳闸和渍水,老房子变成“好房子”。巷道的加宽,也让里分不再逼仄,多了让人漫步的肌理。

开放不久的洞庭街81号,院子里保留了70余棵原生树木,悬铃木将阳光筛成碎金,人们坐在树荫下聊天吹风。这种自在的景象,显示出公共空间对人的悦纳之心。

城市品质是否提升,是否在向现代化迈进,首先取决于生活在其中的人的感受。这种感受决定了人的精神面貌,又塑造着城市的面貌。

还有一点值得注意,推进现代化不能抛弃传统,更不能放弃本土文化。

美国城市规划学家伊利尔·沙里宁说:“如果让我看一眼你所在的城市,我就可以把这个城市中人民的文化追求说个大概。”

武汉的城市脉络,来自3500多年前的盘龙城,来自三国时的夏口与汉阳双城并峙,来自1861年汉口开埠、“近代大武汉”迎来真正起点,也来自大江大湖间、寻常巷陌中一代代武汉人活过的痕迹。这种根脉,决定着东湖与西湖迥异,武汉与深圳的高楼不可能画出一样的天际线,同一个开发商在上海、武汉和佛山开发的商业体,也有完全不同的气息。

城市是个有机体。需要警惕的,正是不同的城市生出相似的仿古建筑,卖着同样的特产,游客在“想你的风吹到了……”路牌下比出千人一面的打卡动作。

有首歌的歌词说:“到不了的都叫作远方,回不去的名字叫家乡。”城市更新的目的恰恰相反。它不是让所有城市先进得一模一样,而是要让居民既享受现代化便利,又能更深刻地建立与家乡的情感关联,望得见山、看得见水、记得住乡愁。

□ 霍晓林