

文章编号:1009-600X(2008)06-0035-08
中图分类号:TU984 文献标识码:B

作者简介:赵晓波,东南大学建筑研究所研究生,厦门市规划局副局长、高级建筑师。

复兴滨水区 构建精神港湾

——厦门港片区更新与改造研究

Renaissance of the Waterfront's Spiritual Values: Research of the Renewal and Renovation of the Xiamen Port Zone

赵晓波

ZHAO Xiao-bo



图1 厦门港片区区位图



图2 厦门港片区现状图

水域是人类文明的摇篮,自古人们就逐水而迁、傍水而居。水孕育了人类,记载着人类城市的发展,与城市的生存发展息息相关,城市滨水区是城市中宝贵的公共资源。随着城市产业结构的调整,以渔业以及传统港航工业为主的城市滨水区逐渐衰退。当前社会的发展、环境保护运动和历史文化保护运动的兴起,使人们重新认识到城市历史文化的价值和城市滨水区的重要性,历史滨水区成为城市更新的热点。城市滨水区的重建成为重塑城市精神与形象的契机,是城市经济发展的推进器,同时符合当今国内建设山水城市的情结。

厦门港片区位于厦门港的出海口,是外地船舶进出厦门港区的必经之地,是厦门的海上门户地段。占地面积约170hm²的厦门港片区,北至镇海路,南至演武路,东至万石山

山体30m等高线及鸿山公园,西至环岛路,依山傍水,自然条件极其优越。其特殊的地理位置和自然环境条件对厦门本岛乃至整个厦门的未来发展起到重要作用。其发展不仅为塑造城市未来的经济、环境和文化带来众多机会,而且也能为城市充分表现其独特的风貌提供了难得的契机(图1、2)。

厦门港是厦门港口的发源地,是厦门市的精神载体,记载着厦门历史的发展。民间流传着“渔船返港,厦门港活起来,厦门城动一半”的说法,足见厦门古渔港对厦门市有着重大影响。过去,厦门港的海岸线是一片宽阔平展的沙滩,因细沙均匀且如白玉,故有“玉沙坡”的美称。渔港的大小两个避风坞,在历史上更是起到了极大的作用,台风来袭时,包括台、漳、泉等地区的渔船都纷纷进坞避风。现在,原位于民族路

关刀河的小避风坞早已杳无踪影，而位于沙坡尾的大避风坞也已是风华淡去，滨水区逐步衰退，厦门港片区期待新一轮的复兴。

厦门港的综合开发改造响应了厦门市“三城建设”的目标，是厦门本岛建设今后一段时期内非常重要的战略工程。厦门港片区规划设计要能够成为战略决策的重要依据。在这个思想指导下，该规划设计从土地及空间的研究向经济、社会等方面进行拓展，形成了一个综合的、可操作的规划。

规划包括五个部分：综合分析评估、项目定位与目标、总体发展、开放空间及城市形态研究和开发实施策略。

1 综合分析评估

厦门港片区整体为东北高西南低的走势。区内有虎头山、蜂巢山等山脉，思明南路以东部分地形较为复杂，思明南路以西部分基本属滩涂改造用地，地势平坦。规划区范围内的用地主要以居住用地、工业用地、特殊用地、市政用地及道路广场用地为主。目前，片区内的工业已基本搬迁或废弃。厦门港片区内土地批租包括已批在建及已批未建用地，已批在建的用地均为商品房用地，而未建用地则以教学及商品房用地为主，其中厦门大学医学院已调至集美学城。规划区范围内除城市公园、军事用地、主要道路用地、

新建设用地、风貌建筑保留用地以及公共设施配套需求用地等用地后，仅剩余82hm²可改造用地，而其中还有很大一部分用地，如不见天片，拆迁量太大，近期难以改造。

现状建筑质量参差不齐，布局比较无规律。现状总建筑面积为174.6万m²，现状建筑容积率为1.23，现状建筑密度达37.5%。片区主要有三种肌理效果：第一种，老城巷道式空间肌理；第二种，行列式空间肌理；第三种，点式单体型空间肌理。

片区外部交通条件较好，而街坊内的道路则多数为尽端路，难以形成系统，且路面狭窄。片区内的停车空间缺乏也是一个比较突出的问题。

厦门港片区景观资源丰富，既有自然山水景观，又有历史气息浓厚的人文迹点，还有具有近现代气息的建构筑物。其中：山：鸿山—钟山—鼓山山脉，虎头山，蜂巢山；水：广阔的海面、避风坞、演武池（延平文化遗址）；建筑物：包括洪厝、李厝、蒋厝、卢厝、黄厝等清化民居以及鹦哥楼、南华别墅区、华侨博物馆等中西合璧的建筑物；构筑物：包括环岛路、演武大桥、噢炮台等；民风民俗：包括闽南文化、延平文化等文化遗风以及滨海渔民的一些民俗活动，如置民（水上居民）文化遗迹，纪念郑成功的“送王船”活动，以及寄托在巷道名称里的丰富典故等。

通过对厦门港片区的经济、环境与城市格局等综合分析得出以下结

论,优势包括:地理位置优越,周边景观资源丰富;交通优势明显;旧城区有部分历史遗存,同时毗邻学府,具有较好的历史文化氛围;地势多变,利于景观构建;工厂用地多,利于改造拆迁的启动。劣势包括:交通对片区的影响,造成用地的不完整;现状建设无序,环境较差,拆迁整治面大,改造成本较高;老城区范围大,拆迁安置量大;已建设的项目特别是高层塔楼分布无规律,缺乏秩序,给将来的布局增加了难度。

2 项目定位与目标

厦门港位于厦门西南岸滨海地区,与万石山风景区、鼓浪屿风景区、中山路旧城核心区、鹭江道商务片区、厦门大学及广阔的海面相邻,作为厦门的门户,其建设形象有较高的要求。厦门岛是厦门城市的主城,集中了多种体现城市性质的核心功能。厦门市现有的主要公共设施亦基本集中分布于厦门岛,因此,在厦门岛发展第三产业是必然的选择。同时,厦门市的旅游资源丰富,但目前仍主要停留于观光旅游层面,具有参与感的休闲旅游项目及空间十分匮乏。厦门港片区位于滨海都市景观圈之中。如果厦门环岛海岸是一串项链,那么厦门港片区应该是该项链中的一颗珍珠。显然,厦门港片区首选的功能应是具有较强文化特征的文化娱乐功能及居住功能。根据对旧城片区特征的比较,确定

厦门港片区要保留的重点应该是港口变迁及临港工业的历史痕迹。塑造一个富含历史文脉和人文资源的渔港形象,一个永远的“厦门港”,不仅是厦门港渔民心中的希冀,也是所有厦门人心中的期盼。

根据交通策略研究的初步成果,轻轨与地铁将从厦门港片区经过。厦门港片区的规划必须为轻轨及地铁站点预留足空间,同时组织好站点与公交系统的换乘关系。

本规划设计旨在充分发挥厦门港片区得天独厚的地理和环境优势,保留港口变迁及临港工业的历史痕迹,挖掘其文化内涵,延续其文脉特征,保留历史记忆,而赋予其新的功能,将厦门港片区建设成为各项系统完备,环境优美,体现传统文脉与现代生活交融的文化艺术气息浓厚的可持续社区。

3 总体发展

在将厦门港片区建设成为各项系统完备,环境优美,体现传统文脉与现代生活交融的文化艺术气息浓厚的可持续社区的目标下,确立了厦门港片区总体发展思路:

(1)厦门港片区作为旧城的一部分,深厚的历史底蕴与相对独立的自然环境使其具备创建可持续发展社区的条件。在创建可持续发展社区中应注重以下几点:归属感与文脉传承;与自然共生;公共交通主导模式与步行可达性的空间尺

度;集约利用土地及功能混合;自成体系的生活支撑设施;空间的多样性;节能、节源技术的开发与利用。

(2)在厦门港片区开发改造中注重效益平衡。效益平衡应包括经济效益、社会效益和环境效益三者的平衡。厦门港片区发展在强调经济可行性的同时应做到公众利益平衡,做到真正的环境改善和以人(多数人)为本。

(3)改造中引入街坊概念模型。街坊概念模型从邻里单元演化而成,保存旧城现状模型特色,完善其功能,改善其环境,强化其自身特征而形成的街坊模块。

(4)强调社区概念模型。整个社区由各具特色的街坊模型组合在社区中心周围,形成“1+1>2”的资源特征互补模式,形成社区功能的完整性。

(5)总体发展定位为文化交流中心,以居住、文化交流、休闲、购物为主要功能的可持续发展社区。

(6)总体布局结构为“一心两带三片”;一心:沙坡尾文化休闲中心——文化交流、艺术创作、休闲商业等功能;两带:山体景观带——虎头山-鸿山公园-钟山山脉构成的背景山体景观带、休闲观光功能;滨海公建带——含办公、酒店、居住、休闲等功能;三片:三个被城市主要道路分割的居住功能为主的街坊(图3、4)。

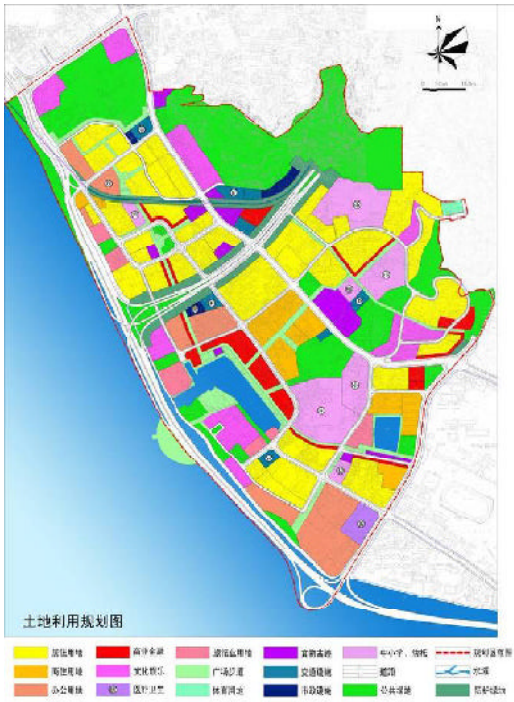


图3 土地利用规划图



图4 总体布局结构图



图6 道路交通系统图



图5 厦门港片区规划总平面图



图7 视线景观体系分析



图8 观景视点



图9 滨水立面

(7)土地利用规划总体思路为功能混合,塑造活力社区。具体措施如下:以居住、旅游休闲为主,增加部分办公及商务功能;依托厦门大学,在西南角设置部分办公用地,作为厦大的研发基地及培训中心,作为科研成果市场化的空间载体;

改造避风坞片区为文化休闲娱乐功能,适当引入居住(家庭办公)及办公功能增加片区人气;将鹭江大学校园改造成社区公园、社区中学及社区小学三部分;在钟鼓山隧道北侧增加部分宗教配套用地,作为南普陀寺的配套用地,缓解其现状用地紧张局面;整合鸿山西南山脚用地,集轨道交通站点、公交接驳站、公园配套停车及商业文娱设施用地等功能于一体;整合现状各居住片区,形成相对完整的居住街坊,分期分批进行改造;考虑厦门大学学生街在演武路改建后必将拆除,建议将其转移至演武池周边,形成一处环绕街头公园的商住街区;扩大华侨博物馆用地,与背景山体改造结合,完善景点面貌。

(8)在整个改造过程中,容量应得到控制。片区内人口规模现在为4万人,改造后增加人口约5000人。厦门港片区实际可开发用地约94hm²,平均容积率为2.33。

(9)道路交通系统规划总体思路为:大力依托公共交通,在满足内部交通需求的前提下,尽量减少交通,特别是过境交通对社区人居环境的

影响。规划以“一横+一环”的社区内部道路与“日”字型城市干道相衔接,道路线型通而不畅,组团级道路为尽端式或局部环状道路网形式。在满足道路交通规范要求的同时,尽量顺应地形,结合老路,设计成自由式环状道路(图5、6)。

(10)规划对主要公共设施进行安排,包括教育设施、文化设施、商业设施、医疗设施等。

4 开放空间及城市形态研究

厦门港片区城市设计在总体规划设计确立的基本原则下进行,对滨水区的开放空间及城市形态进行了研究。城市设计依据了以下原则(图7~9):

- 保持城市历史文脉的延续性,反映厦门港口地区发展历程体现可持续发展原则;
- 创造一条优美的天际轮廓线,塑造门户形象,体现区位优势;
- 创造一条连续的开放的滨水岸线,体现资源共享思想;
- 留足对海视线通廊,体现滨水特征;
- 确立建筑群体的概念,使地块内的建筑风格和谐统一;
- 停车场主要设于地下或停车楼内。

总体城市设计的基本思想是创造一个生气勃勃、处处方便行人的城市环境,同时反映出滨水地区的风貌和城市发展的脉络。其指导思

想为:塑造滨水景观,延续旧城文脉;利用自然条件,优化人居环境;发挥区位优势,挖掘用地效益;弘扬文化精神,提升空间品质。

城市设计的主题为“精神港湾、文化家园”;充分体现休闲功能及丰富的历史文化内涵,构建厦门港诗意生活空间,推进文化之城建设。在设计过程中确立了以下设计原则:

山海相接原则,增强地域特色;历史传承原则,延续旧城文脉;功能混合原则,塑造活力社区;滨水通达原则,体现资源共享;形象突出原则,打造城市地标。城市设计框架结构可表达为:两横三纵,一核六节点。

厦门港片区城市设计提出8个意象:文化平台——利用区位特点,营造文化氛围,提供文化与大众交流的平台,促进城市文化发展和品质提升;精神驿站——提供一处忙碌后放松神经的去处,突出休闲娱乐功能,建构精神港湾;海上门户——创造一处海上看厦门的地标建筑群,形成整体形象;交通驳点——依托轨道交通,解决大众出行需求,预留换乘空间;时空隧道——串联人文迹点,链接旧城文脉,形成时空链条,打造步行天堂;历史舞台——保护历史遗迹,传承历史风貌,展现城市港口及工业发展历史;自然怀抱——利用山水资源,人与自然共生,表达生态理念;人

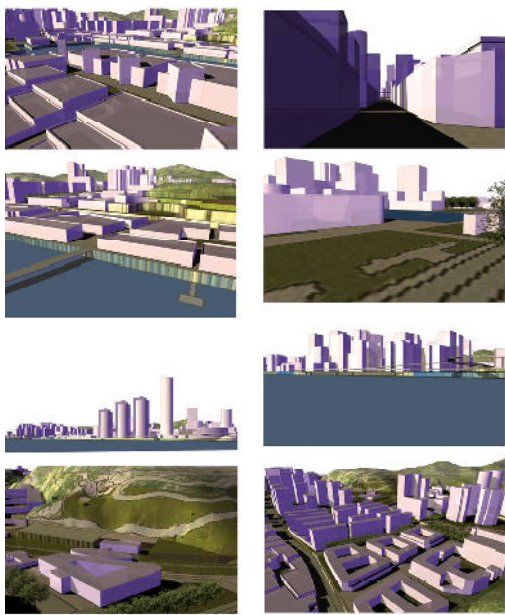


图10 节点意象

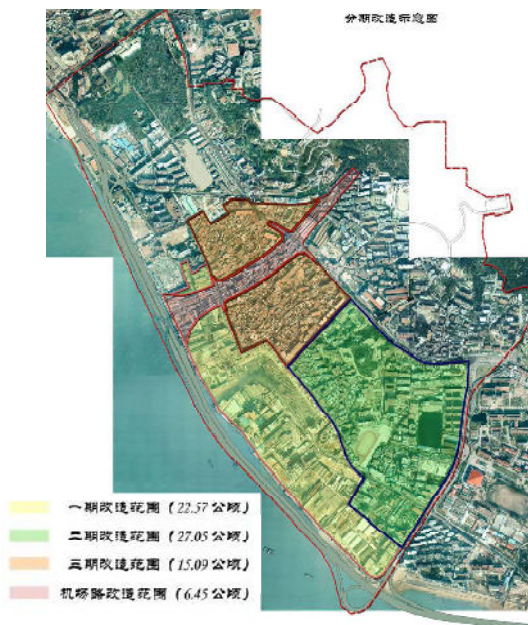


图11 分期改造示意图

文社区——社区配套完备，重视交往空间塑造，同时关注操作可行性与社会公平性结合，体现人文关怀。

设计中重点研究了空间节点的分布及其相互对位关系，通过轴线与视觉通道的引导，使各节点形成视觉延续与转折的关系。城市设计中确定了重要节点及其开发模式，包括避风坞节点、演武池节点和华侨博物馆节点（图10）。

（1）避风坞节点——重点突出滨水休闲环境创造，结合避风坞历史迹点的保留与改造，形成一处文化氛围浓郁的文化休闲和艺术交流的场所。通过交流平台的建构，拉近文化艺术与百姓生活的距离，使艺术走进生活，提升大众文化素养，促进

文化城市的建设脚步。

（2）演武池节点——重点突出对演武池的综合开发利用，使历史遗迹保护与商业开发、公共空间建设相结合，让历史旧迹散发出新时代的魅力。同时考虑厦门大学年轻的学生消费群体及其周边智力密集型消费群体学习、生活和工作的需求，注重文化氛围的塑造。

（3）华侨博物馆节点——厦门的城市建设与华侨有着深厚的渊源，如中西合璧的骑楼建筑、嘉庚风格的校舍等建筑风格的来由都与华侨分不开，华侨对城市建设的贡献非常大。饮水思源，规划建议对华侨博物馆进行扩建，延续风格、扩大规模，并使其更具开放性特征，增加人

们对华侨文化的了解。另外，改造蜂巢山路为小型商业步行街，定位为街区生活服务性休闲街，增加安置人员就业岗位，加强华侨博物馆与厦门港避风坞节点以及蜂巢山社区公园等景点之间的联系。

5 开发实施策略

作为一个具有可操作性的规划，开发实施策略尤为重要。从功能、交通及资金等方面对项目开发的可行性进行分析，并得到了三方面的支撑。经过功能布局优化的分析，确定的办公、酒店、住宅等功能符合城市发展需求；经过交通影响分析论证，通过合理的交通组织，道路交通体

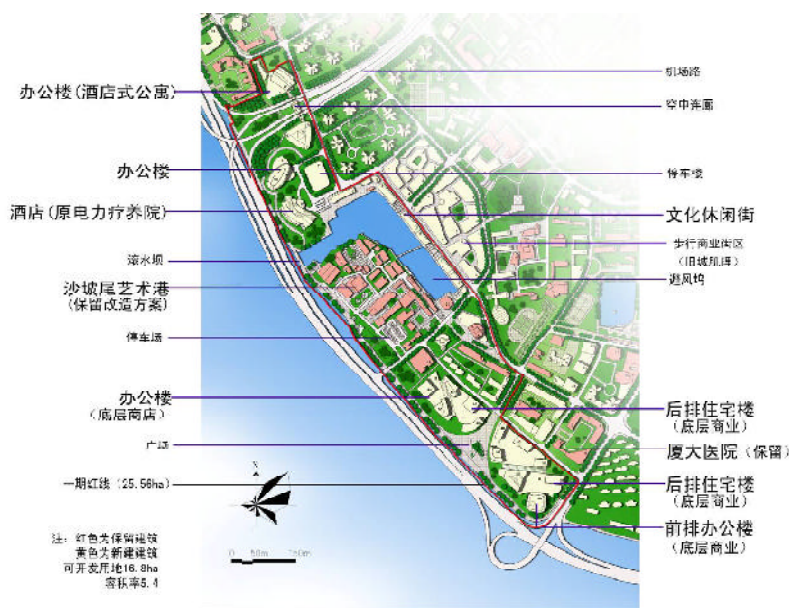


图12 一期城市设计总图

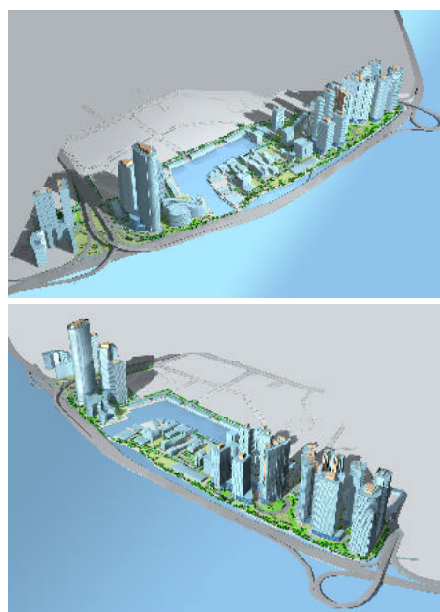


图13 一期城市设计

系可以支撑规划设计容量；经过对规划容量下的成本与收益比较，通过一、二、三期的改造，在改善片区环境与形象的同时可获利10多亿元，该资金可用于贴补后面阶段对包括不见天片等其他区域的改造以及整个片区环境及设施的改善。在此基础上确立了开发实施策略：

(1) 开发实施原则为先易后难、项目带动、效益平衡。

(2) 根据项目开发的难易程度以及分期改造的可能性，确立了项目开发时序，将厦门港片区分成三个开发改造阶段（图11~14）：

近期改造范围：民族路 - 大学路以西（南）地块，包括八个厂区及避风坞片。理由：A) 拆迁安置量

小，符合产业发展策略，市场预期值较高，有条件改造；B) 该范围与机场路及环岛路的关系较密切，其面貌关系到社区的整体形象，有改造需要。

中期改造范围：思明南路以西区域。理由：避风坞周边的改造提升了土地价值，商品房开发有了依托条件，相应的文化休闲及购物等需求增长，公共设施的开发有了市场前提和成熟度。

远期改造范围：思明南路以东（北）区域，主要指不见天片区。理由：A) 现状质量较好的建筑数量较多，建筑容量较大，改造难度大，而且地势复杂，分成小地块改造不利于整体面貌的塑造；B) 该片区相对

独立，改造要求不迫切，可选择在远期整片进行更新改造。

(3) 结合市场需求和运用容积率转移等方式，对项目进行组合开发。形成高低整体互补的资金平衡方式。

(4) 根据项目特点进行项目开发主体选择，分为政府行为、市场行为和两者结合的行为，政府主导改造项目包括：中小学改造项目、公共设施配套项目（如公交换乘站、公园、市政道路、学校）、滨江步道等。商品房建设选择市场为主体，避风坞改造项目可以以政府行为为主导，也可以与市场行为相结合。

(5) 片区拆迁安置根据就近安置原则，采用多形式结合的安置方式。如集中建设高层安置房，建设廉租



图14 一期城市形态

房等（在蜂巢山路步行商业街区的3、4层设置廉租房以供住房困难的原住民居住，同时保持社区地域特色）。

结语

厦门港片区城市设计的指导思想及设计理念已经在城市管理者及公众中造成影响。城市设计的成果成为厦门港片区开发改造的统帅纲领和参照系，许多相关部门及单位接受了设计方案对片区改造的思路并以之指导片区内地块的详细设计。已经进行的改造项目有粮食仓库安置房、电力疗养院改造（宾馆）、演武池公园等；已编制规划的有沙坡尾避风坞艺术港改造规划以及厦门港八厂区改造规划设计等项目。城市设计直接指导城市建设，编制片区具体的城市设计导则，指导了片区内具体项目的建设。避风坞周边渔港历史遗迹以及片区内人文迹点的保护得到了贯彻落实，同时，片区内的滨水区域等环境得到了改善。

摘要：

城市滨水区的重建是重塑城市精神与形象的契机，是城市经济发展的推进器。本文从对厦门港片区的城市经济、人文历史、生态环境与城市格局进行综合分析出发，围绕“塑造一个富含历史文脉和人文资源的渔港形象”这一主题，提出了厦门港片区更新与改造的具体方案以及项目开发实施策略。

关键词：

滨水区；更新；改造；厦门港

Abstract: The reconstruction of waterfront means not only a turning point for the revitalization of city spirit and image, but also the propeller of developing city economy. Beginning with the integrated analysis on urban economy, the humanity history, the ecological environment and city pattern, under the subject of “Set a harbor image which is full of history context and humanity resource”, this paper gives some suggestions on Xiamen harbor renewal and reconstruction as well as the strategy of project implementation.

Key words: waterfront; renewal; reconstruction; Xiamen port