

闲置工业空间再利用促进城市体育更新研究

陈元欣¹, 时宵¹, 杨金娥²

(1.华中师范大学 体育学院, 湖北 武汉 430079; 2.中南民族大学 体育学院, 湖北 武汉 430074)

摘要: 闲置工业空间再利用对于挖掘城市体育存量用地潜力, 解决群众“健身去哪儿”问题, 促进城市更新具有重要意义。运用专家访谈、实地考察、案例分析等方法就城市闲置工业空间再利用促进城市体育更新进行研究。研究认为: 闲置工业空间体育再利用可提高土地利用效率、带动相关产业发展、优化城市空间布局、改善更新区域环境、传承工业文化记忆、推进“15分钟生活圈”建设, 各地闲置工业空间体育再利用模式可分为社区休闲型、全民生活型、产业升级型。我国闲置工业空间再利用促进城市体育更新存在以下阻碍: 项目规划衔接不当、改造存在多种风险、社会力量自行探索、周边居民参与不足、生态环境改造欠缺、重点建筑保护不足。提出以下建议: 编制改造专项规划, 建立部门联席会议制度; 出台相关法规政策, 逐步加强顶层设计; 建立公私合作伙伴关系, 加强社会公众参与, 优化项目改造机制; 项目改造内外兼修, 提高文化价值认识, 促进城市生态、文化更新。

关键词: 城市闲置工业空间; 体育再利用; 城市更新; 有机更新

中图分类号: G80-05 文献标志码: A 文章编号: 1006-7116(2023)03-0058-11

Research on the promotion of urban renewal by sports reuse of urban idle industrial space

CHEN Yuanxin¹, SHI Xiao¹, YANG Jin'e²

(1.School of Physical Education, Central China Normal University, Wuhan 430079, China;

2.School of Physical Education, South-Central University For Nationalities, Wuhan 430074, China)

Abstract: Sports reuse of urban idle industrial space is of great significance for tapping the potential of existing urban land, and solving the problem of "where to go for fitness" and promoting urban renewal. The study uses expert interviews, fieldwork, and case studies to investigate the reuse of idle industrial space for urban renewal. It is found that the reuse of idle industrial space for sports can improve land use efficiency, drive the development of related industries, optimize the spatial layout of cities, improve the environment of regeneration areas, inherit the memory of industrial culture, and promote the construction of "15 minute living circle". The sports reuse mode of idle industrial space in various places can be divided into three categories: community recreation type, life for all, and industrial upgrading type. At present, the following obstacles exist in the reuse of idle industrial space for urban renewal in China: improper project planning, multiple risks of transformation, social forces exploring on their own, insufficient participation of surrounding residents, lack of ecological environment transformation, and insufficient protection of key buildings. Accordingly, the following suggestions are put forward: compiling special plans for renovation, establishing a system of joint departmental meetings, introducing relevant regulations and policies, and gradually strengthening top-level design; establishing public-private partnerships, strengthening public participation, and optimizing the project renovation mechanism; renovating projects both inside and outside, raising awareness of cultural values, and promoting urban ecological and cultural renewal.

Keywords: urban idle industrial space; sports reuse; urban renewal; organic renewal

收稿日期: 2022-11-18

基金项目: 国家社会科学基金一般项目(21BTY010); 华中师范大学中央高校基本科研业务费项目资助(CCNU19TD015)。

作者简介: 陈元欣(1980-), 男, 教授, 博士, 博士生导师, 研究方向: 体育产业与体育场馆运营管理。E-mail: 316577046@qq.com

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动,挖掘存量用地潜力,推动城市高质量发展^[1]。我国因产业转型升级产生诸如旧厂房、仓储用房等大量城市闲置工业空间,如何对其进行改造再利用成为城市更新行动的重要内容。当前,政府及社会各界积极探索城市闲置工业空间改造之路,创新提出体育视角解决方案,为城市更新贡献体育力量。一方面,《国务院办公厅关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》(国办发[2019]43号)、《国务院办公厅关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见》(国办发[2020]36号)等系列文件均提出“鼓励利用工业厂房、仓储用房改造为体育设施”^[2-3],为闲置工业空间体育再利用提供了政策依据及工作建议。另一方面,各地积极推进城市闲置工业空间改造,在保护传承工业文化的基础上融入体育元素,打造体育服务综合体,涌现出诸如北京首钢园区、湖北石首西普体艺中心、上海翔立方体育服务综合体等一批成功案例,率先完成闲置工业空间的华丽蜕变,有效达成城市区域更新目标。基于此,本研究拟就闲置工业空间再利用促进城市体育更新问题进行深入研究,从经济、社会、生态、文化等层面梳理闲置工业空间再利用与城市体育更新的内在联系,总结归纳建设模式、推进策略,并针对当前其在促进城市更新方面存在的阻碍提出相应建议,以期为我国闲置工业空间再利用促进城市体育更新提供理论依据和实践参考。

1 城市闲置工业空间再利用促进城市体育更新的具体表现

1.1 提高土地利用效率,新增就业岗位

我国城市前期外延式增量扩张,城市工业用地开发强度较大,且因缺乏良好城市规划,导致工业用地散乱无序,且部分工业用地已沦为废地并处于城市中心区域,阻碍城市功能的连续性,限制城市的可持续发展。《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137—90)中规定我国城市工业用地占城市建设用地比例应为15%~25%^[4],但很多城市工业用地占比都在25%以上,以2014年数据为例,上海工业仓储用地面积占城市建设用地比例为28%,南京为26%,宁波为41%,远高于纽约2012年9.54%的比例^[5]。另一方面,工业用地的土地利用效率逐年降低,据调查2002—2012年间工业用地产出每年以1.5%的速度逐步衰退^[6]。而工业用地中旧厂房面积占比较大,如广州市低效用地面积已经达到588.96 m²,其中旧厂房低效用地面积占

比约为31.93%^[7]。因此,亟需对利用效率较低的闲置工业空间进行改造再利用,使其在城市发展中涅槃重生。通过将闲置工业空间进行体育再利用,打造集教育培训、健身休闲等产业为一体的服务业集聚区,可有效带动周边产业发展,推动城市产业结构升级。如国家体育产业示范项目——湖北石首西普体艺中心,其前身为闲置的水泥厂,自2016年将其改造为体育服务综合体并投入运营后,经济效益明显提升,2016—2018年3年平均年营收稳定在2900万元左右,极大提高土地利用价值。

据统计,第三产业每增加1%,可以创造约100万个就业机会^[8],而体育产业以现代服务业为主,将闲置工业空间体育再利用后可为城市提供更多的就业岗位,解决周边居民部分就业问题。如在闲置工业空间改造过程中,闲置工业空间的修缮、周边道路的拓宽及环境绿化等可增加对于建筑工人等配套服务人员的需求。且根据乘数效应,除闲置工业空间改造完成后自身提供的就业岗位外,还将带动周边其他相关产业就业岗位的增加,如各类工人及体育场馆服务人员数量的增加将带动周边餐饮、交通等服务行业发展,从而促进相关行业就业需求。如湖北石首西普体艺中心在投入运营后创造382个就业岗位。另一方面,闲置工业空间改造后可修复城市生态、完善城市功能、提升城市竞争力,吸引企业入驻,从而创造更多工作岗位。

1.2 带动相关产业发展,形成产业聚集

闲置工业空间原本用于工业生产或仓储,集聚其他产业较少,功能也较为单一,产业带动能力相对较弱,而通过改造为体育服务综合体进行再利用后,可通过体育的溢出效应集聚餐饮、休闲、娱乐等服务业企业,打造消费新载体,促进产业结构升级。同时体育服务综合体经常举办体育赛事及各类文化活动,开展体育培训及全民健身服务,可吸引大量人群前往消费,在增加人气的同时促进体育服务综合体内相关产业消费,带动相关产业发展。例如,上海翔立方体育综合体现已开展23个体育项目,吸引娱乐、餐饮、培训等30多家企业进驻,形成系列产业链。另一方面,由于体育服务综合体功能齐全,也会吸引大量优质企业选址于此,形成共生效应,体育服务综合体可为企业提供完善的配套服务设施,企业也将为综合体引入更多消费人群。例如,南京悦动·新门西体育文化产业园,由原南京印染厂、第一棉纺厂和城南热电厂改造而来,综合体拥有超10000 m²的体育场地供开展各类体育项目,并建设长达1 km的运动跑道和2 km的健身步道供居民使用,同时综合体配套完善的餐饮、休

闲设施,吸引如联通物联网总部、万创奔腾产业孵化器互联网科技及各类文创企业入驻于此^[9]。

1.3 优化城市空间布局,完善城市功能

我国城市在高速发展时期忽略对城市进行整体规划,导致各类“城市病”逐渐显现,较为突出问题包括城市空间布局紊乱,城市功能不完善,其中城市中心区域分布散乱、低效的闲置工业空间是主要原因之一。以旧厂房为例,原先单一的生产功能已不符合城市功能集约的要求,其产生的环境污染令房地产、商业等业态敬而远之,从而对城市功能布局形成较大阻碍。通过将旧厂房改造为体育服务综合体,完善周边交通及配套服务设施可以吸引各类企业入驻,从而提高空间资源配置效率,保障重点产业的空间发展需求,优化城市功能布局。同时体育服务综合体的多功能性将能修补城市欠缺的功能,主要可修补健身休闲功能、城市营销功能、人口疏解功能。

健身休闲功能。目前人民群众日益增长的体育需求与体育场地、服务供给不足的矛盾逐渐凸显,将闲置工业空间改造为体育服务综合体后可增加城市体育场地面积,为群众提供高质量的健身休闲场所,且能够提供体育培训、健身咨询、体质监测等多种体育服务,较好满足群众体育需求,有效提高城市健身休闲功能。例如,湖北鄂州市将电商物流产业园部分厂房改造为全民健身中心,可开展包括篮球、羽毛球、游泳等19项体育项目,为鄂州市民提供多功能运动场所,填补了鄂州市综合体育场所的空白。

城市营销功能。现代城市竞争愈发激烈,在提高城市竞争力的同时,如何做好城市营销以吸引更多优质的项目落地也逐渐成为城市亟需关注的要点,体育城市这一极具特色的营销理念顺势而起。通过将闲置工业空间改造为优质的体育服务综合体项目,依托其场地举办各类体育赛事及活动,可利用眼球经济吸引群众及投资人参与,同时发挥优质体育项目及体育赛事窗口效应,结合线上线下媒体资源,将体育与城市营销有机结合,在宣传推介体育项目或赛事活动时突出城市特色和良好的居住、投资环境,以增强城市影响力,吸引更多企业入驻。例如,石首市在西普体艺中心推介宣传中融入石首市对于体育产业发展的政策支持,吸引多家企业入驻石首市体育产业园区。

人口疏解功能。由于城市中心区域配套服务设施完善、公共服务供给水平较高,吸引大量人群涌入城市中心居住、工作,人口集聚给城市中心区域带来了环境、交通等方面的问题,因此需要进行人口疏解以缓解城市中心压力。通过将闲置工业空间融入体育元素进行改造再利用,可有效优化区域环境、完善公共

服务设施、提高公共服务水平,不断提升更新区域的城市功能,吸引高素质人才、投资人、企业等入驻,有效缓解城市中心压力,利于人口疏解。

1.4 改善更新区域环境,修复城市生态

闲置工业空间在过去的生产生活中对环境造成一定污染,选择推倒重建方式改造则会造成二次污染且经济成本较高,不符合当前城市所追求的低碳环保要求,因此保护和循环利用方式是改造闲置工业空间较好选择,将其改造为体育服务综合体能够有效优化城市环境,修复城市生态,带动更新区域整体风貌的改善,促进城市有机更新。

自身环境修缮。闲置工业空间如旧厂房多因建筑时间久远及过度使用导致破烂不堪,影响城市整体风貌,但厂房的高度、宽度、空间能够兼容大多数体育项目,将旧厂房改造为体育服务综合体可对其进行重新设计,有效利用厂房空间。通过融入体育元素、修整外立面、覆盖绿色植被、设置体育景观小品等,使旧厂房风貌得以改善,重新焕发活力。如江苏悦达健身广场,秉承节能环保、绿色健康的设计理念,将老旧拖拉机厂闲置厂房改造为体育服务综合体,仅外场运动、绿化和停车场等配套服务设施占地约10 000 m²,且利用几何理念对厂房外立面进行装修,将破旧厂房变为当地一道靓丽的风景线。

污染治理。闲置工业空间因之前生产生活对周边环境造成一定程度污染,影响周边居民生活水平,将其改造为体育服务综合体的同时利用生态技术手段对环境进行治理,恢复地区原有风貌,再通过后期空间布局以及微气候环境的营造,可解决之前存留的污染问题。例如,美国丹佛市的库尔斯球场区,曾经是货运铁路站点,在废弃之后通过持续性治理,并将铁路站场改造为停车场和公园设施,旧仓库改建成体育馆、住宅设施、零售商店和办公楼,使该区域重新恢复活力^[10]。

周边环境改善。闲置空间改造的同时也会带动周边环境的改造,使城市整体风貌有较大改善,促进城市有机更新。例如,湖北石首西普体艺中心,在被石首市确定为招商引资项目后,当地政府对旧厂房周边的配套设施进行更新,包括道路绿化、房屋外立面改造、口袋公园建设等,西普体艺中心也为改变周边环境,投入1 100万元在红线外进行公益性基础建设,将周边小区部分房屋进行改造并引入民宿及商业业态,较好带动了周边环境的改善。

1.5 传承工业文化记忆,促进产城融合

城市工业空间是工业发展的重要载体及历史见证者,具有较高的工业文化价值,同时也折射出城市工

业发展史,具有极高教育科研价值。根据城市有机更新理论,工业空间属于城市有机体的一部分,对于已完全破败的建筑需要对其进行拆除,但对于建筑主体良好、仍有利用价值的闲置工业空间应当进行保护更新,有利于理顺城市肌理,传承工业文化使其融入城市现代化的发展之中。将闲置工业空间体育再利用可对工业建筑进行保护,传承工业文化,使其在城市发展中继续发挥余热。由于体育项目的空间需求与旧厂房等工业空间的契合程度高,并不需要进行大规模的拆建即可完成转换,最大限度保留旧厂房原有的工业风貌,且通过融入体育元素可使旧厂房重新焕发活力,促进城市工业遗产的价值体现和工业文化历史的传承。例如,湖北襄阳全能体育俱乐部、上海市三邻桥体育文化园均将旧厂房区原有的烟筒进行保留,全能体育俱乐部还在烟筒上印上企业名称,使其成为当地特殊的景观地标;北京首钢园区将精煤车间的牛腿柱进行保留,形成独具工业特色的体育空间。另一方面,将闲置工业空间体育再利用也可促进产城融合。原有工业空间由于工业生产要求较为封闭,使其难以与城市融合发展,在改造过程中可通过消除厂房边界、重构园区秩序,使其成为与城市开放、共享、融合的园区^[1]。且改造为体育服务综合体后,产业结构也将逐步从第二产业向第三产业转型发展,利于产业集聚及联动发展,可促进闲置工业空间与城市空间的交流,进一步促进产城融合。

1.6 推进“15分钟生活圈”建设,解决群众“健身去哪儿”难题

建设“15分钟生活圈”是提高居民生活品质,挖掘存量用地潜力,促进城市高质量发展的重要途径。城市闲置工业空间因原先生产要求具有封闭性,原有功能单一,仅用于经济生产,不对外开放,使得其社会效益较低,再利用改造为体育服务综合体后,通过体育服务综合体所具有的体育、娱乐、休闲、零食等多功能性可为周边社区居民提供便捷服务,修补城市欠缺功能,建设“15分钟生活圈”。例如,湖北襄阳市襄州区拥有时代天街和民发广场两大商圈,周围学

校林立,住宅集中,但体育服务功能缺乏,通过将襄阳百川汇商贸有限公司的闲置旧厂房再利用改造为星璨运动公园,为周边群众提供近9 000 m²运动场地面积,并能开展教育培训、赛事活动、运动拓展、健康医疗等服务,修补了襄州区体育服务功能,有效推进“15分钟生活圈”建设。

随着人民物质生活水平提高,闲暇时间增多,越来越多的人积极参与到体育运动中,群众体育需求增加与体育场地面积不足的矛盾也越来越尖锐,群众“健身去哪儿”成为一大难题。在寸土寸金的城市单独划拨用地用于体育场地设施建设变得逐渐困难,而大面积闲置低效的工业空间正在阻碍城市可持续发展,因此挖掘城市闲置工业空间用地潜力,将其改造为体育场地设施能够有效缓解体育场地面积不足的问题,解决群众“健身去哪儿”难题。例如湖北仙桃李双运动城将旧厂房打造为全民健身运动基地,开展18个大项共40个小项的体育项目,总建筑面积31 115 m²,其中体育业态场地面积24 758 m²,自2017年营业两年内共接待运动爱好者及游客100余万人,其中参与运动健身消费累计达到40万人次,同时积极开展与省内其他市、州进行的各单项友谊赛、交流赛共计70余场;组织企事业单位拓展训练活动、趣味运动会共计50余场,为仙桃市及周边城市居民提供良好健身休闲场所。

2 城市闲置工业空间体育再利用的主要模式及促进城市更新策略

2.1 城市更新导向下闲置工业空间体育再利用的主要模式

课题组实际调研广州、深圳、上海、湖北、广西等地多个利用城市闲置工业空间改造为体育服务综合体项目,根据体育服务综合体项目定位、功能以及促进城市更新侧重点不同,总结出将城市闲置工业空间改造为社区休闲型、全民生活型以及产业升级型体育服务综合体3种建设模式(见表1)。

表1 闲置工业空间体育再利用的主要模式

特点	社区休闲型	全民生活型	产业升级型
项目定位	周边居民健身休闲中心	地区地标建筑,区域健身休闲娱乐生活中心,运动场所有一定知名度	城市地标建筑,辐射周边城市,带动城市产业升级发展,城市知名运动场所
占地面积	20 000 m ² 以下	20 000~50 000 m ²	50 000 m ² 以上
体育服务功能	运动健身、体育培训	运动健身、体育培训	运动健身、体育培训、专业训练
商业配套功能	餐饮、便利店等	餐饮、住宿、商超、影院、其他娱乐业态	餐饮、住宿、商超、影院、产业孵化器、办公场所、人才公寓等
城市更新侧重点	侧重社会方面	侧重社会、经济方面	侧重社会、经济、生态、文化方面

1) 社区休闲型体育服务综合体。

社区休闲型体育服务综合体通常位于城市社区周边,建筑体量较小,以独栋或双栋厂房改造为主,所提供的服务覆盖面积较小,以满足周边社区健身休闲需要为主。改造后体育服务综合体功能以体育、休闲功能为主,其中体育业态占比最高,以一种或多种体育业态相组合,同时针对周边社区缺乏的休闲娱乐业态进行补充,丰富周边居民的日常生活。在促进城市更新方面,社区休闲型体育服务综合体在完善周边社区体育、休闲功能,提高居民生活质量等社会方面的作用较为突出,因体量较小而对经济、生态、文化等方面的影响较弱。

例如,位于上海市南翔镇由多家老厂房改造而成的翔立方体育服务综合体,依托“体育+”的理念引入各类业态,成为集体育、娱乐、休闲等多种功能于一体的社区居民健身休闲场所,成功解决了南翔镇周边居民健身场地设施不足的问题,年客流量达到百万人次。翔立方通过考察周边居民的消费习惯、消费规模、市场环境后决定引入4大业态板块:通过基础项目集聚周边居民;通过时尚运动吸引较远人群;通过教育培训引入家庭消费;通过商业配套打造一站式消费中心。同时积极开展各种大型商业活动和体育赛事,主动自办或承办群众性活动吸引人群前往综合体,并带动餐饮等业态发展,形成各业态激励互融之势。

2) 全民生活型体育服务综合体。

全民生活型体育服务综合体通常建筑体量偏大,由多栋厂房或工业区改造而来,所提供服务的覆盖面积较广,以满足周边社区生活需要为主。改造后的体育服务综合体业态布局不仅包括体育类项目,还包括大型超市、酒店等,使综合体不仅可提供体育娱乐等功能,还能满足附近居民的生活需要。且项目改造过程中也会对周边的生态、道路、房屋等进行改造,提高城市发展质量。在促进城市更新方面,全民生活型体育服务综合体对社会、经济方面的影响较大,对文化及生态方面也有一定影响。

例如,湖北石首西普体艺中心,将原本破败的工业厂房及建筑按照综合体的理念改造设计,使其成为繁华现代的市民体育家园。中心以体育功能为主,以文化功能和商业功能为辅进行布局,以体育赛事、体育培训、健身健美等全民健身活动为引爆点,带动文化、商业、广告等衍生服务业的发展,促进综合体收入稳步增长。建成3年来,迎接健身群众75万人次,20万人次享受到免费或低收费的健身服务,培训2.8万中小學生,经常性举办湘鄂边乒乓球赛、羽毛球赛等全民健身活动,为社会提供众多就业岗位,较好解决经

济欠发达地区体育事业和体育产业发展不平衡不充分的矛盾,极大丰富广大市民美好生活的体育需求。

3) 产业升级型体育服务综合体。

产业升级型体育服务综合体的建筑体量庞大,多由较大工业遗产转变而来,所提供的服务不仅覆盖本城市,其影响力还可覆盖到周边城市。由于其工业设施及厂房较多,不仅可以引进众多体育项目,还为其他产业入驻发展提供充足的空间。在促进城市更新方面,产业升级型体育服务综合体在改造后将原有的工业替换为现代服务业,引进高新技术人才,优化了产业结构;由于工业生产的搬迁以及对旧厂区的环境进行治理,城市的生态环境也将会得到大幅度改善;在改造时,由于厂房空间大,高度高与体育业态需求相契合,较少改动厂房原有结构,可使得城市工业文化记忆得以保存。

例如,北京首钢体育服务综合体,首钢搬迁后留下大面积的工业遗产亟须重新开发利用。通过多轮考核论证,最终确定借助北京冬奥会促进首钢园区进行更新,将首钢园区改造为体育服务综合体,利用“冬奥”元素将部分场馆改造为冰雪比赛场地,并作为国家队训练基地,引进腾讯、安踏等知名体育落户于此,提高首钢知名度。除体育业态外,还改造部分高炉作为秀场,引进科技企业进入,加快了北京城市更新进程。同时首钢也成功完成从以工业为主的第二产业向以体育文化产业为主的第三产业转型,为老工业区如何转型、更新提供“示范模板”。

2.2 闲置工业空间体育再利用促进城市更新的主要策略

通过整理分析,并与多位政府部门和企业人员就如何推进闲置工业空间再利用促进城市更新的访谈内容,总结其主要策略包括制定详细的闲置工业空间更新计划、设立城市更新机构、提供多元政策支持、发挥多方合作优势、增强体育服务综合体触媒功能。

1) 制定详细的闲置工业空间更新规划。

城市闲置工业空间体育再利用的推进离不开详细的更新规划。以广州市旧厂房改造为例,旧厂房改造规划期限一般为5~10年,如《广州市旧厂房改造专项规划(2010—2020)》《广州市黄埔区旧厂房改造专项规划(2014—2020)》,具体包括改造范围、目标、分区、指引、时序、用地布局等内容。规划根据土地处置划分将旧厂房改造方式分为政府收储、自行改造以及政府收储和自行改造结合3种,并针对不同改造方式制定改造流程。如国有土地自行改造方式的报批流程为以下5部分:计划申报、方案编制、方案审定、方案批复、项目实施。同时,广州市旧厂房改造规划构建了旧厂房更新滚动机制,改造项目需先向区级城市更

新机构申请纳入标图建库,并提交改造方案给区级及市级城市更新机构审核,审核通过的项目将纳入城市更新年度计划并上网对外公布。如《广州市城市更新三年行动计划(2019—2021年)》将231个旧厂房改造项目纳入计划中,并设立年度目标,这样的改造流程不仅便于项目实施,也便于政府部门管理与公众监督^[12]。

2)设立城市更新机构。

城市闲置工业空间改造所牵扯利益方众多,更新事项也需要多部门相互协调配合,因此创建多方沟通协调平台才能确保城市更新工作有条不紊开展。为此,我国部分城市已设立负责城市更新的职能部门。如广州市在住房和城乡建设局内设城市更新项目建设管理处,在规划和自然资源局内设城市更新土地整备处与城市更新规划管理处,负责全市城市更新规划与项目审核监督等工作;上海市在2020年设立城市更新中心,上海市住建委、发改委等部门为中心赋权赋能,确保闲置工业空间改造等工作有序开展。除政府职能部门外,各社会组织也积极参与到城市更新中。如广东省成立旧城镇旧厂房旧村庄改造协会,广州、东莞、中山等市相继成立城市更新协会,积极参与到各地方城市更新相关规划与政策制定、数据收集、项目推介等工作中,提供智力支持,充当政府与行业从业者交流联系的纽带,为闲置工业空间改造促进城市更新发挥了重要作用。同时,为及时更新城市闲置工业空间信息,传播城市更新政策,各地搭建信息交流平台。如深圳市建立城市更新网,发布行业新闻及政策解读、城市更新项目分布图与法定图则,便于企业查询。

3)提供多元政策支持。

城市闲置工业空间体育再利用方兴未艾得益于各地多元政策支持。以广州市旧厂房更新为例,该市逐步构建“1+N”的政策体系,1为《广州市旧厂房更新实施办法》,明确旧厂房更新的总体方向及原则,N为相关配套政策,对阻碍更新过程的因素给予详细回应^[13]。相关配套政策大体可分为:(1)土地政策。因旧厂房原有用地性质与体育服务综合体用地性质不符,因此需调整用地性质,政府部门对此采用统一收储、招拍挂、出让、出台过渡期政策等方式助力用地性质变换。如《广州市体育局关于印发广州市体育产业创新发展行动方案的通知》(穗体产[2018]10号)中提出“体育产业项目用地可享受法定最高出让年限和法定优惠价格”^[14]。(2)改造流程及指引。广州市分别针对自行改造、政府收储、自行改造与政府收储相结合3种改造类型出台详细的项目报批指引,对各阶段所需材料及管理部门作出详尽说明,加快项目审批效率。(3)运营政策。广州市通过体育产业发展专项经费引领体育企业发展,

采取提供补助、减少贷款利率等方式扶持中小体育企业发展,并规定体育项目和体育消费可享受税收优惠,减轻体育企业运营压力。

4)发挥多方合作优势。

城市闲置工业空间是城市存量空间发展的重点,仅依靠政府或市场单一进行十分困难,因此需联合多方力量共同发展。我国闲置工业空间改造主要经历3个阶段。以广州旧厂房更新为例,第一阶段为自行改造阶段,广州市政府颁布《关于推进市区产业“退二进三”工作的意见》(穗府[2008]8号),鼓励高污染企业自行改造发展第三产业,为旧厂房体育再利用提供了契机^[15],2010年广州市颁布《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》(穗府[2009]56号),对不同性质的旧厂房提供了不同的处置方式^[16],并出台鼓励自行改造相关政策,但此阶段自行改造的企业类型仅限于“退二”企业和集体低效利用旧厂房。第二阶段为政府主导阶段,由于自行改造的厂房未融入到城市整体更新计划中,出现改造后的旧厂房功能不完善、环境治理不彻底等问题,广州市政府于2012年发布了《关于加快推进“三旧”改造工作的补充意见》(穗府[2012]20号),决定先由政府收储旧厂房,再进行更新改造^[17]。第三阶段为政府主导、市场参与阶段,随着《广州市城市更新办法》以及《关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规[2017]6号)文件的颁布,确定“政府主导,市场参与”的改造原则^[18],注重对城市更新整体规划,使旧厂房更新融入到整体地块更新中,并激发市场参与的积极性。正由于政府和社会力量等多方参与旧厂房改造,使得旧厂房在促进城市更新过程中发挥更加积极作用。

5)增强体育服务综合体触媒功能。

将城市闲置工业空间体育再利用,改造为体育服务综合体后,可通过发挥体育服务综合体的触媒功能带动周边地区共同发展,从而达到促进城市更新效果。体育服务综合体触媒功能主要表现在利用体育本体产业吸引人流,从而盘活区域活力,进而带动周边产业发展。如深圳皇冠体育中心,由深圳皇冠电子(中国)有限公司厂房改建而来,其中一个厂房改造为羽毛球场及乒乓球馆,由于其良好地理位置以及深圳体育场馆的缺乏,该羽毛球馆成为深圳炙手可热的体育锻炼场所,甚至需要提前一个星期预订场地。在羽毛球馆成功运营后,综合体逐步布局篮球、足球、电竞、健身等业态,使之成为深圳居民休闲锻炼的良好去处。随着人流逐渐增多,周边逐步出现餐饮、酒店、娱乐场所等配套设施,使该区域逐步成为深圳知名的夜晚消费场所。另一方面,皇冠体育中心也通过举办体育

赛事活动和会展、娱乐等“非体活动”提升场地使用效率,使场馆即使在工作日白天也有大量人流。体育本体产业及非体活动的相互补充持续吸引人流前往综合体,也不断发挥综合体促进城市更新的触媒功能。

3 城市闲置工业空间再利用促进城市体育更新存在的阻碍

3.1 项目规划衔接不当,难以融入城市更新

当前,因闲置工业空间改造项目规划与城市发展规划衔接不当,改造项目往往缺乏对城市发展的整体考虑,单个旧厂房等闲置工业空间更新改造项目往往与城市整体更新目标背道而驰,无法从根本上解决城市功能布局混乱、生态环境质量低下,以及交通设施、市政设施、公共设施建设不完善等问题^[19]。一方面是因城市更新及闲置工业空间改造再利用政策体系不完善,目前国家层面已出台系列文件支持城市更新,但仅北京、上海、广州等地出台城市更新政策,且只有广州出台旧厂房改造专项规划,部分地方政府配套政策接续乏力,城市更新目标尚不明确,缺乏从宏观、中观、微观层面对城市闲置工业空间的统筹考虑。这也导致开发主体在制定闲置工业空间再利用方案时缺乏政策依据,不知从何下手制定方案或方案目标与城市发展目标相悖,而对政府部门而言,缺乏政策指导只能被动接受开发主体方案,为日后监管留下隐患。另一方面由于缺乏相关城市更新技术指导、标准,项目更新实施过程中“无章可循”,容易造成较大资源浪费且难以达到城市更新目标。同时由于各部门协同合作能力较弱,规划多由单个部门制定,相关部门多仅参与征求意见环节,导致闲置工业空间再利用规划与各相关部门的发展规划难以真正衔接,降低规划效用。

3.2 改造存在多种风险,阻碍社会力量参与

老旧厂房等闲置工业空间由于自身存在多种风险,降低社会力量参与积极性,其中最主要的原因便是土地因素。由于城市闲置工业空间用地性质多属于工业用地,不可开展体育业态和商业业态,需要将其土地性质改变为体育用地、康体用地或兼容性土地才可进行改造。而改变土地性质的程序复杂,等待时间较长,需先由政府收储再进行公开招拍挂出让土地,且企业需要支付高额的土地出让金,这无疑会加重企业经营的负担,挫伤企业改造老旧厂房的积极性。如西普体艺中心在缴纳高额的土地出让金后,才获得原地块40年的国有土地使用权^[20],仅完成出让程序就耗时半年。如不改变用地性质,虽然《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》中提出“旧厂房改造成健身休闲场所,在五年内继续按原用途和土地

权利类型使用”^[21],但是在实施过程中,由于老旧厂房改造的审批流程模糊,导致项目立项规划、消防、安检等手续难以办理,仍会遭到城管等相关部门的处罚。

其次在城市更新过程中,部分闲置工业空间可能面临随时拆除、征收等风险,企业一旦投资改造闲置工业空间却被征收拆除,将会对其造成较大的损失,因此投资风险较大,也制约社会力量参与的积极性。例如,由南京宝通鼓风机厂改造而来的南京轩辕体育馆,于2014年6月开始改造工作,项目投资约200万元,历时2个月将其打造成集篮球、羽毛球、乒乓球、足球等运动为一体的综合运动中心,但在运营6个月之后因旧厂房被征收停止营业,给投资方带来较大损失^[22]。

3.3 社会力量自行探索,改造机制有待优化

我国城市闲置工业空间体育再利用项目类型主要分为政府主导类、市场主导类、政府与市场结合类3类^[23],各有优劣。政府主导改造一般为大型项目,解决长远问题,注重公益性,努力达成远期战略目标,但实施周期较长、投入较大,回报周期也较长;市场主导改造一般为社会力量为获利自行改造,主要关注近期利益,追逐经济性,对市场需求感知度高,但稳定性不强,投资风险较高;政府与市场结合类项目一般为政府部门为实现当地可持续发展目标,采取招商引资等方式吸引社会力量投资改造,但甄选过程较为复杂,利益分配容易出现矛盾。根据课题组实际调研情况看,目前市场主导类改造项目最多,但由于社会力量与政府部门沟通较少,双方信息不对称,时常出现审批杂、改造慢、落地难等系列问题,且由于社会力量的逐利性,政府部门所看重的公益性项目落地较少。政府主导类项目则由于政府不完全拥有所有土地资源,导致公共服务设施难以统一配备。相比之下,政府与市场结合类改造方式更易落地,政府可通过给予政策支持、税收优惠等方式为社会力量提供良好营商环境,而社会力量则可充分发挥其主观能动性为城市提供体育服务,但目前与之相关的法律、政策尚不完善,收益分配机制尚不健全,城市闲置工业空间体育再利用机制还需进一步优化。

3.4 周边居民参与不足,功能修补尚有欠缺

城市更新需要政府、市场、居民3方利益主体共同参与,统筹协调,其中居民是最直接的利益相关者,其参与尤为重要^[24]。但目前各闲置工业空间体育再利用项目规划实施时,居民参与较少,意见难以得到重视,导致改造完成后业态布局不均衡,相关配套设施不完善等问题,难以达到完善城市功能目的。造成这种情况的主要原因有二:一是项目实施主体为追求利

益最大化,趋于布局经济效益较高的项目,如酒店、餐饮等,而对于公共服务或周边市政设施建设等经济效益较低的项目则刻意避而远之,这导致了项目改造完成后,周边的公共服务、配套设施欠缺,对于城市功能补充仍然不足。二是周边居民在改造过程中的参与不足,具体表现在规划过程中周边居民无法参与,项目引入和功能布局未充分征求周边居民意见,对居民的需求了解不足,从而造成供非所需、供需不平衡的资源浪费。如湖北襄阳某由旧厂房改造而来的体育服务综合体,周边居民以老年人为主,但其改造后的体育项目却以篮球、足球等等抗性较强的项目为主,缺乏老年人运动场地,造成了场地资源闲置浪费。在项目改造过程中缺乏周边居民监管,可能出现社会力量因逐利性抛弃或缩水原先规划的公共服务项目,损害周边居民权益。在改造完成后缺乏社会评估,居民没有权力对项目提供的公共服务进行评价,可能造成项目实施主体只建不管或服务质量不达标情况。

3.5 生态环境改造欠缺,空间链接联系较弱

闲置工业空间在经历长期使用后内部和外部大多较为破败,建筑风格逐渐过时,而部分闲置工业空间在改造时仅对内部空间进行优化升级,忽略建筑外立面的改造,导致其与周边日益现代化的建筑格格不入,如湖北襄阳某项目占地 30 000 m²,两座大型厂房被改造为篮球、羽毛球、攀岩、乒乓球馆等,项目开展广泛,但未对周边生态环境进行改善,厂房外整体环境老化严重,卫生环境堪忧,影响了居民到此锻炼的积极性,综合体经济效益较差,2017 年营收仅 29.5 万元,同时破旧的厂房对于周边整体环境也造成了影响,不利于城市生态更新。其次,闲置工业空间在工业生产时期难免会对周边环境产生污染,对生态系统造成一定的破坏,需要对其进行生态治理,但部分企业为减少支出,在改造时刻意避免生态改造,政府部门对此也缺乏相应监管措施,导致污染持续恶化,影响生态平衡。此外闲置工业空间多为封闭厂区,边界领域感较强,导致其与周边环境关系不协调,空间链接感较弱,而目前闲置工业空间体育再利用项目仍在旧有独立空间中进行,并未加强与周边城市建筑的交互功能,未融入到城市发展之中。

3.6 重点建筑保护不足,城市工业文化断层

闲置工业空间特色的建筑风格承载着城市历史工业记忆,是促进城市更新的重要载体和珍贵资源。闲置工业空间的重点建筑,如冷却塔、高炉、烟筒等都可将其作为综合体内的特色建筑进行保护改造,使其成为后工业景观,但在实际改造过程中对于这些利用价值不高的建筑多采用拆除手段,城市工业文化也随

着这些特色建筑的拆除而消失。究其原因,政府部门对于城市闲置工业空间的数量、现状、历史作用了解不够全面直接影响到城市工业文化的传承,由于工业建筑未进行系统梳理,未被列入历史建筑保护名录使其在城市更新过程中被大量被拆除,以上海为例,70%改造后的工业旧建筑并未被列入历史建筑保护名录,随时面临着被拆除的风险^[25]。另一方面,社会力量为追求短期效益及经济效益,对传统的工业文化缺乏尊重,忽视对闲置工业空间文化价值的挖掘也造成大量建筑拆除,导致城市整体工业文化结构断裂,历史脉络不清晰,空间肌理模糊。社会力量改造时也缺乏相关建设技术指引,对于尚有使用价值和文化价值的工业建筑不知如何改造使用,也间接使一部分被拆除,导致城市工业文化断层。

4 加强闲置工业空间再利用促进城市体育更新相关建议

4.1 编制改造专项规划,建立部门联席会议制度

1)编制闲置工业空间改造专项规划。

目前我国已进入存量用地建设时代,闲置工业空间这一独特资源逐渐被开发,历史文化价值逐步被挖掘,成为城市建设发展的重要载体。但目前各地多由社会力量自行探索,缺乏政府部门统一规划,闲置工业空间改造显得杂乱无章,未融入城市整体发展规划之中,对促进城市更新及可持续发展作用较小。因此建议各地组织闲置工业空间普查工作,摸清闲置工业空间数量、位置,并根据区位、再利用价值、文化价值等因素进行层级分类,再依据各地城市总体规划、国民经济和社会发展、土地、体育等相关规划出台闲置工业空间改造专项规划,对不同层级的闲置工业空间采取不同手段,如区位偏僻,破败程度较高的工业建筑可拆除,而对于区位较好,文化价值较高的工业建筑可采用更新手段改造为体育服务综合体或其他设施,完善城市功能。同时,体育部门可根据改造专项规划公开适宜改造为体育设施的闲置工业空间情况,采取招投标或招商引资等方式吸引社会力量参与改造,这样不仅有利于社会力量投资,也有利于政府部门统一规划、调控、监管。

2)建立多部门联席会议制度。

闲置工业空间利用体育元素改造再利用涉及体育、文化、住建、发改等多个部门,仅仅依靠某一部门难以完成,因此应实现多规融合与多部门参与的顶层体系。第一,多规融合。闲置工业空间改造规划不仅需要结合城市整体发展规划,还需要结合各个部门的工作任务、发展规划,实现多规融合,使各个部门

深入了解并支持闲置工业建筑体育再利用工作。且目前相关规划多由规划部门牵头,各相关部门仅在后期征求意见环节参与,参与程度不足导致各部门规划联系不紧密,规划难以落地,故建议在规划编制前期由相关部门负责人、专家学者及社会力量组成专家论证小组,深入讨论闲置工业空间应如何改造、布局,落实具体审批流程及各责任主体,使规划与各部门实际工作相结合,避免后期出现相互推诿情况。第二,多部门参与。建议各部门针对闲置工业空间体育再利用建立联席会议制度,研究制定闲置工业空间体育再利用的规划及政策,协调解决改造及运营过程中存在的问题,逐步消除闲置工业空间改造壁垒。

4.2 出台相关法规政策,完善城市更新制度体系

广州、深圳、上海的城市更新工作已取得一定成效,总结三地实施经验,其中制度体系是实施城市更新行动坚实的基础。目前广州已形成“1+3+N”的政策体系,其中“1”为核心文件《广州市城市更新办法》(穗府[2015]134号)、“3”为配套文件(旧城镇、旧厂房、旧村庄的更新实施办法)、“N”为相关规范性文件;深圳已形成“1+1+N”的政策体系,其中“1+1”为《深圳市城市更新办法》(深府[2016]290号)和《深圳市城市更新办法实施细则》(深府[2012]1号)、“N”包括政策、技术标准、操作指引3个层面。上海已形成“1+N”的政策体系,“1”是《上海市城市更新实施办法》,“N”包括相关配套政策及规范性文件^[26]。从三地的政策体系可以看出,完善的政策制度体系应包含宏观、中观及微观层面,尚未实施城市更新的省市可借鉴三地经验,出台城市更新的专项政策及闲置工业空间改造再利用的配套政策,使闲置工业空间体育再利用有法可依,有规可循。

在宏观层面,各省市需出台城市更新实施办法,确定城市更新的目的内涵、范围对象、流程方式、规划方案、资金筹措、监督管理等纲领性条款。在中观层面,建议相关部门出台闲置工业空间改造的专项文件,确定闲置工业空间改造的具体流程、运作模式、利益分配等相关要素。在微观层面,各地政府部门需要深入了解制约闲置工业空间改造的各类瓶颈问题,出台相关配套政策以解决。当前土地性质问题是制约闲置工业空间体育再利用主要障碍,建议采用点状供地方式解决,同时做好前期基础性工作,收集可改造为体育设施或体育服务综合体的闲置工业空间信息,提前进行规划。对于企业租赁获得土地使用权,可适当延长租赁时间或在租赁期间对其综合效益进行考核,如果达到相应要求可享有优先续约权,或在租赁期满后采取协议方式出让土地,解决企业后顾之忧。

对于有能力缴纳土地出让金的企业,政府可先将土地进行收储,调整用地规划,改变土地性质后再通过招拍挂程序,进行土地出让。

4.3 优化项目改造机制,建立公私合作伙伴关系

城市闲置工业空间具有多、杂、散的特点,改造牵扯利益方众多,如果仅依靠政府统一规划,更新较为困难,且所需资金庞大,易造成财政资金紧缺,如仅依靠社会力量进行改造,由于体制机制问题,难免会出现项目规划立项时间长、审批手续繁杂、土地性质难以转变等问题,导致项目难以落地。因此,建议优化闲置工业空间改造机制,采取“政府主导,社会参与”的方式建立政府与社会力量的公私合作伙伴关系,推动闲置工业空间体育再利用,促进城市更新。在此方面,国内结合城市实际情况,已逐步探索出具有中国特色的公私合作伙伴关系。如上海翔立方体育服务综合体由南翔镇人民政府、智地产业园区和尚轲体育三方通过建立公私合作伙伴关系协同打造,由南翔镇政府提供宏观指导、政府支持及融资协调,智地产业园区负责旧厂房改造、建设及政策衔接,尚轲体育负责方案设计、业态布局及运营管理^[27],从奠基到投入运营仅花费11个月。项目经营面积近20000m²,包含23种运动项目,可辐射周边82个小区、近20万居民,有效提高所在区域公共服务水平,促进区域更新。

截至2019年底,体育类PPP项目数量仅有171个,且多数体育场馆类项目仅停留在融资层面,更深入的多方合作关系尚未建立,主要原因有:一为体育类项目投资较大,建设及回报周期较长,风险性较高难以吸引社会资本进入;二为目前我国关于公私合作伙伴关系方面的政策、法规、财务等制度尚不完善,对于企业的相关约束及保护条款缺失,影响企业参与积极性;三为体育场馆类项目存在政府部门追求公益最大化与私人企业追求利润最大化的矛盾。因此建议我国政府部门转变角色,在闲置工业空间体育再利用过程中,从以往投资经营一手抓的主导者,逐步转变为合作的组织者及促进者,更多担任合作、指导、监督者的角色,与社会力量形成风险共担、利益共享的伙伴关系,如在闲置工业空间改造、运营时可采取BOT、ROT、TOT等多种模式吸引社会力量参与。同时,政府部门应继续完善相关法律法规,依法保护PPP模式各方合法权益。政府部门可通过出台相关优惠扶持政策,降低社会力量参与风险,如给予相应的税收优惠、投资奖励等,以激发社会力量参与的积极性,并通过购买公共服务方式助力企业运营。建议将改造效益较差、建设公益性设施的地块,与改造效益较高的地块进行捆绑开发,实现经济效益平衡。

4.4 加强社会公众参与,丰富城市多元功能

在闲置工业空间体育再利用项目中,政府部门追求地区社会效益最大化,需统筹区域人口与公共服务设施供给,并使项目与城市功能配套的完善和空间布局的优化同步完成。但由于资本存在逐利性,许多社会力量参与的改造项目以利益最大化为导向,引入的业态多为短期见效项目,缺乏对城市功能补充的考虑,也忽略周边社会公众真正的需求,导致综合体公共服务能力较弱。例如,襄阳市多个旧厂房改造体育服务综合体项目,由于缺乏对城市功能及社会公众需求的调研,导致多个项目同质化严重,降低对周边居民的吸引力。因此建议在闲置工业空间体育再利用的规划、建设及后期运营期间加强社会公众参与,以保障城市居民需求得到最大满足以及城市功能得到最大完善。在项目规划期间,从周边社区选取居民代表组建社会公众参与小组,详细征求项目覆盖范围内居民的意见,了解居民需求,并对规划方案提出实质性建议,规划完成后,需有一定比例的参与小组成员通过方可交由政府部门审批,确保社会公众实权参与。在项目建设时期,一方面需建设信息公开平台,要求改造主体定期披露改造进度,另一方面,加强社会公众监管,设立意见箱收集群众意见,在项目验收时要求社会公众参与小组参与验收。在项目运营期间,政府部门需每年定期聘请第三方对项目社会效益进行评估,并将居民满意度作为重要指标,纳入到考核体系中,考察项目的公共服务能力,并以奖励或惩罚的方式保障公共服务的提供。

4.5 项目改造内外兼修,使其融入城市更新

闲置工业空间在过去的工业生产中由于技术手段落后及环保理念缺失,导致周边生态环境遭到破坏,在改造过程中需要对环境重新治理,恢复周边生态环境的平衡。建议政府部门加强闲置工业空间改造时生态环境的监管,重点关注历史遗留性污染,要求改造主体进行生态修复,按照可持续发展原则引入生态节能技术打造低碳园区,且必须在规划方案中予以体现。破旧的工业建筑不符合现代审美,政府部门可要求改造主体必须投入相应资金对建筑外立面进行改造,如进行涂鸦、镂空等设计,使其融入到现代城市化建设当中,而在内部改造时,需合理分区打造时尚消费场景,达到内外兼修的效果。加强闲置工业空间与周边空间的融合,削弱工业建筑的边界感,如拆除周边围墙改为绿植,设立体育公园加强与周边地区的互通,使改造后的体育空间从封闭厂区转变为开放空间。

4.6 传承城市工业文化,提高文化价值认识

工业建筑及设施是城市历史发展的重要载体,具

有很高文化、科研价值,因此再利用时需对其进行保护,传承城市工业文化。目前,上海、南京等多个城市已经出台工业遗产保护规划的相关文件,对工业建筑的保护起到良好作用,建议各地出台保护工业建筑的相关条例,对具有较高文化价值的闲置工业空间进行保护再利用,使其成为现代化城市建设重要一环。首先,建议各地成立由专家学者组成的闲置工业空间保护利用工作小组,对各地闲置工业空间资源摸底清查,整理历史功能、利用现状等相关资料,建立完整信息台账。然后根据闲置工业空间的历史价值、区位条件、建筑结构等因素研究制定分级分类标准,并开展统一评估,对于价值重大的工业建筑,应将其纳入到历史建筑保护范畴。最后编制工业建筑保护规划,建立予以保留、功能改造和拆除重建3类闲置工业空间名录库,并对保留和功能改造类的闲置工业空间采取多元利用的方式进行保护,通过政府主导、市场参与的方式盘活闲置工业空间存量用地,有序推进工业建筑及设施的保护利用工作。同时,建议政府部门出台闲置工业空间改造标准或指引手册,社会力量可根据标准或指引进行改造,避免重点建筑被拆除或损坏。

闲置工业空间体育再利用在促进城市经济、社会、文化、生态发展等方面具有多重作用,在一定程度上可有效促进城市更新。可以预见,这一方式将逐步成为推进城市更新的重要抓手。但目前闲置工业空间体育再利用未与城市更新工作紧密结合,导致其在城市更新中所发挥的作用并不明显,未来如何进一步破除改造壁垒、优化改造模式,使体育在促进城市更新过程中贡献重要智慧与力量,需要持续的理论研究与实践探索。

参考文献:

- [1] 国务院办公厅. 中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要[EB/OL]. (2021-03-13)[2021-11-13]. http://www.gov.cn/xinwen/2021-03/13/content_5592681.htm
- [2] 国务院办公厅. 关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见[EB/OL]. (2019-09-17)[2022-06-17]. http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-09/17/content_5430555.htm?tdsourcetag=s_pcqq_aiomsg
- [3] 国务院办公厅. 关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见[EB/OL]. (2020-10-10)[2021-10-10]. http://www.gov.cn/zhengce/content/2020-10/10/content_5550053.htm
- [4] 城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011[J].

建设科技, 2015(10): 43-45.

[5] 李振宇, 孙森. 长三角地区“城中厂”的社区化更新技术体系研究导论[J]. 建筑学报, 2017(8): 82-88.

[6] 谢花林, 王伟. 中国主要经济区城市工业用地效率的时空差异和收敛性分析[J]. 地理学报, 2015(8): 1327-1338.

[7] 广州市人民政府. 广州市旧厂房更新实施办法条文释义[EB/OL]. (2016-12-14)[2021-12-14]. http://www.gz.gov.cn/zfjgzy/gzscsgxj/xxgk/zcjd/content/mpost_2970323.html

[8] 何春, 刘荣增. 城市更新的减贫效应研究——基于空间面板模型的实证检验[J]. 经济经纬, 2019, 36(6): 40-46.

[9] 吴歆悦, 李雪艳. 南京新门西体育文化产业园规划设计研究[J]. 艺海, 2020(12): 87-89.

[10] CHRIS GRATTON. Sport in the city, the role of sport in economic and social regeneration[M]. Routledge, 2001: 16-20.

[11] 曾锐, 李早. 城市工业遗产转型再生机制探析——以上海市为例[J]. 城市发展研究, 2019, 26(5): 33-39.

[12] 广州市住房和城乡建设局. 广州市城市更新三年行动计划(2019-2021年)[EB/OL]. (2020-01-13)[2021-11-13]. http://www.gzcsgxxh.org.cn/page92.html?article_id=312

[13] 王世福, 张晓阳, 费彦. 广州城市更新与空间创新实践及策略[J]. 规划师, 2019, 35(20): 46-52.

[14] 广州市体育局. 关于印发广州市体育产业创新发展行动方案的通知[EB/OL]. (2020-01-13)[2021-11-13]. http://sport.gemas.com.cn/article/policies_and_regulations/201901/20190100011385.shtml

[15] 广州市人民政府. 关于推进市区产业“退二进三”工作的意见[EB/OL]. (2008-04-10)[2021-11-13]. http://www.gz.gov.cn/zwgk/fggw/szfwj/content/post_2833062.html

[16] 广州市人民政府. 关于加快推进“三旧”改造工作的意见[EB/OL]. (2010-01-15)[2021-11-13]. http://www.gz.gov.cn/zwgk/fggw/szfwj/content/mpost_2833198.html

[17] 广州市人民政府. 关于加快推进三旧改造工作的补充意见[EB/OL]. (2012-06-03)[2021-11-13]. http://www.gz.gov.cn/zwgk/fggw/szfwj/content/mpost_4757167.html

[18] 广州市人民政府. 关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见[EB/OL]. (2012-06-03)[2021-11-13]. http://www.gd.gov.cn/zwgk/wjk/zcfcgk/content/post_2726019.html

[19] 阳建强. 走向持续的城市更新——基于价值取向与复杂系统的理性思考[J]. 城市规划, 2018, 42(6): 68-78.

[20] 杨金娥, 陈元欣, 黄昌瑞. 社会力量投资运营体育场地的政策困境及消解路径[J]. 上海体育学院学报, 2019, 43(5): 1-6.

[21] 国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见[Z]. 中华人民共和国国务院公报, 2017: 16-20.

[22] 郑美艳, 王正伦, 耿文光. 旧厂房改造为体育设施的研究[J]. 体育文化导刊, 2016(8): 127-132.

[23] 钟晓华. 城市更新中的新型伙伴关系: 纽约实践及其对中国的启示[J]. 城市发展研究, 2020, 27(3): 1-5.

[24] 王振坡, 张安琪. 我国包容性城市更新发展的实现机制研究[J]. 学习与实践, 2018(9): 22-30.

[25] 吉慧, 曾欣慰. 城市更新中的工业遗产再利用探讨——以上海八号桥为例[J]. 城市发展研究, 2017, 24(12): 116-120.

[26] 唐燕, 杨东. 城市更新制度建设: 广州、深圳、上海三地比较[J]. 城乡规划, 2018(4): 22-32.

[27] 张洪柱, 樊炳有. 公共体育服务供给侧政府与社会力量互动关系的研究——基于博弈论的视角[J]. 体育科研, 2017, 38(5): 71-77.