

沙井街道“金蚝小镇”融合新业态重塑功能,打造深圳西部中心功能结构中的“半壁江山”

“历史风貌区活化”续接城市历史文脉

文/李薇 陈云强 张文婷

“古”味悠然兼具独特历史人文风貌

在湾区核心现代化楼宇的包围中,沙井是一个有人间烟火浸润、独特历史和人文风貌的街道。天后古庙香火袅绕,龙津石塔历经岁月风姿不减。沙井古墟傍水而建,九个村落有序排列在沙田和龙津河之间,在周围楼宇中保持着那份宁静和隽永。中国文物学会会长、故宫博物院第六任院长单霁翔如此评价,“这是一本深圳乡土教材的活字典,体现深圳文化、深圳传承和深圳精神”。

沙井古墟基本呈半月形布局,以一条古街为主轴,旁生里巷,形成“大街—小巷”的两级交通体系和“鱼骨状”的街巷格局。沙井古城的街、巷门、青砖墙、水井、池塘、河涌构成沙井古墟独特的传统环境要素,龙津石塔、观音天后庙、祠堂、庭院等不同建筑形成的古民居,是珠江三角洲地区历史建筑的典型代表。“沙井古城是多个历史时期的丰富叠加,装修、材料等都具有各自鲜明的风格,是一个活态的、有生命力的历史风貌区。这片地区所说方言、螳螂拳、粤剧,都是鲜活的名片。”单霁翔说。

如今走在沙井大街上,现代化的商铺和供销社时代的货

架和谐共存着,一些在日常生活中的消失、只能在老照片中寻得踪迹的传统婚庆用品、水壶草帽,这里还临街罗列,传统的家具店铺和蚝的味道随处可见。沙井墟内还保留着诸多传统习俗,以及与此相关的物质和非物质遗存。

沙井是宝安乃至深圳的古镇。深圳的移民史和经济发展脉络,和沙井古墟紧密相连。晋代的黄舒父子迁入宝安,带来中原文化,沙井成为当时宝安的文化中心;宋代至明代,因归德盐场设立,官办盐场成为新安置县的重要因素,沙井成为当时宝安的经济中心,与南头的政治中心和大鹏的军事中心并列。随后,不断从中原南下的移民定居沙井,成为盐民,逐渐在街署周边聚落居住;清代至民国,海岸线西移和迁界禁海,传统的盐场逐步废弛,复界后被改造为蚝塘。随后盐田改造、育蚝生产。今日享誉盛名的沙井蚝便由此发展起来。

新中国成立后,沙井蚝建起了加工厂,产品驰名中外,宝安县沙井蚝生产合作社因此获过得国务院奖状。沙井墟内建起了公社、供销社、粮仓等,沙井镇也初见规模。

开展“历史风貌区活化”沙井探索

改革开放后,随着深圳经济特区迅猛发展,沙井也从“古”走入了今,迈入了现代化发展的步伐中。随着城市的发展,沙井大街片区由于早期规划的缺失和无规划兴建的区域增多,历史特征逐渐弱化,历史建筑和邻里社区的老化,古墟内外地区整体环境慢慢不能满足现代生活品质的要求,本地人口空心化,年轻人群流失严重,沙井大街历史地区的完整性开始瓦解,有着厚重历史背景的古墟也因为其周边被侵蚀而成为城市中的“孤岛”。同时,该片区也逐步面临着道路不通、市政设施陈旧、建筑密度过大、公共空间严重不足等现状。插花地复杂,属地地块不规则,零散地更新开发难,学校、绿地等公共配套用地难以落实,沙井路、蚝乡路等6条主次干道断头路难以打通。沙井需要一次“重生”,项目内涉及的13家股份合作公司更新改造的意愿十分强烈。

作为探索“建立历史文化遗产保护激励机制,将历史建筑、历史风貌区纳入城市更新

千年前,这里源于海兴于盐,是著名盐场;百年前,这里兴于蚝盛于市,是繁华商业要津;后来,这里是受海洋商贸影响的深圳“四大古墟”之一。现在,面朝大湾区的沙井街道正进入城市更新时刻。未来,它将被打造为宝安文化之魂与国际会展文旅有机融合的发展典范,成为深圳西部中心功能结构中的“半壁江山”。

今年4月,《宝安区沙井街道沙井大街片区重点城市更新单元计划》(草案)发布。作为深圳史上最大的旧改项目,沙井“金蚝小镇”片区规划研究范围约3平方公里,是大湾区东岸一线区位的文化高地。目前,广东省委提出构建“一核一带一区”区域发展新格局,深圳市委提出了“东进、西协、南联、北拓、中优”发展战略,宝安区委提出打造“西协”桥头堡、珠江口东西岸联动、粤港澳大湾区融合发展的核心引擎。按照规划,沙井将成为其中引人注目的一环。不久的将来,沙井金蚝小镇“重点城市更新单元”将以“国际会展文旅中心”为核心空间载体,承载高品质住宅区、新型产业以及商业功能。



沙井古墟内的龙津石塔始建于宋代

历史文化是城市的灵魂,因为城市更新面积覆盖沙井古城,“金蚝小镇”被规划成为了深圳目前唯一一个以“历史风貌区活化”为核心引擎的重点更新单元,将以融合新业态重塑功能,用“秀色”替换“锈迹”,于现代化都市中,续写城市历史文脉,“活”在当下和未来。

专家把脉古墟活化更新

城市更新背景下,古墟如何活化?《宝安区沙井街道沙井大街片区重点城市更新单元计划》(草案)发布后的4月28日,沙井大街片区(金蚝小镇)规划专题研究会召开,宝安区城市更新和土地整备局、市规划与自然资源局宝安管理局、市生态环境局宝安管理局、宝安区文化广电旅游体育局等主要负责人参与会议。专家顾问、规划专家专题研究项目规划核心问题,并就蚝文化挖掘、历史风貌区活化、规划思路对策等提出宝

贵建议。此后,这样的专题研究会陆续进行,广东省、深圳市考古方面的专家和产业研究、建筑和环境专家陆续加入其中,关于“历史风貌区活化”的路径也越来越清晰。

中国城市规划设计研究院副总规划师朱荣远提出,要改变算账的方式。沙井古墟区域位置很好,这样的一个特殊项目要区别传统的城市更新拆建和算账方式,包括投入产出的收益周期。

深圳大学建筑与城市规划学院研究员张宇星则认为,沙井

的更新活化是一个创新空间的塑造,要把高容量城市更新、城市发展,和低成本的原状保护甚至修旧如旧结合起来,创造一种新的空间场景或一种场景经济。

单霁翔则提出,要采用有智慧的市场化运作。他认为对于沙井这样的古墟,过度保护也是一种破坏,更新活化需要把它的观赏价值、艺术价值都体现出来。首先要梳理值得保护的历史信息,理清古城的边界,厘清与外部空间的关系。

探索“保护与开发”合理路径

面对古墟保护、片区发展、13家股份公司利益协调等挑战,宝安区政府统筹指挥,深圳规划设计院带领全专业设计联合体和顾问团队描绘蓝图,探索一条能兼顾保护与发展、统筹目标与实施的合理路径,共同推进深圳最大规模、最为复杂的城市更新单元项目,保障规划实施落地。

沿着在规划合理性与经济可行性中寻找价值平衡点的思路,沙井城市更新单元项目有了两个方向,一是品牌经济、综合运营。即找寻古墟“源于海,起于盐,承于蚝”的原始基因,从片区文化、经济、战略价值综合考虑,塑造统一品牌整体运营。从传统地产转向新型复合产业,IP经济吸引人才、资源聚集,优质客源带动地产业、商业经济、产业经济等同步发展。

二是统筹更新、内外联动。以重点更新单元的角度对片区13个社区、多个权利主体的利益进行统筹规划,实现单元更新规

划从“资本+利益导向的划地而治”到“理念+空间导向的整体统筹”的实施路径。历史风貌区以古墟为本底,保护与整治为主,注重文化要素的激活,通过严格建筑风貌评级和历史线索串联,采取“点面结合、文化串联”的有机更新模式。建设协调区围绕文化延续与风貌协调,以解决现代城市功能为主。空间风貌上合理控制,探索新城发展趋势下“古墟保护为主、开发经济可行、片区运营可持续”的平衡路径。

此外,为达到“历史风貌区活化”目标,宝安区也按照深圳规划设计院的建议,对该项目分块制定了目标:沙井大街将成为深圳西部中心的四大核心功能区之一;

沙井古墟将成为粤港澳大湾区的海洋文化地标;“海洋新城+国际会展城+沙井大街+沙井/新桥中心区”期望共同构成深圳第七大城市新客厅。

具体来说,按照已有规划,沙井墟的保护内容将分为传统结构、保护建筑、历史环境要素和非物质文化遗产几大类。传统格局包括一涌一堂、村墟结合、七坊连珠和梳式布局;现存宋、明、清、民国等各个历史时期的文物保护单位共29处,其中1处省级文保,2处区级文保,26处未定级不可移动文物,及大量历史风貌建筑,历史环境要素则包括了古树、水井、麻石铺地,四级历史街巷肌理、公共空间几部分;物质文化遗产有深圳第一批市级非物质文化遗产沙井蚝生产习俗、螳螂拳、醒狮、万丰粤剧等。

对文物保护单位及未定级不可移动文物,将采用原址保护修缮、不改变文物原状的方式;对于历史建筑和历史建筑线索,明确可改造和不可改造部分,划定保护线;传统风貌建筑线索除立面传统特征的建筑要素外,均可改善和更新。

空气质量连续5年优于欧盟标准

盐田入选国家全域旅游示范区

万规模的旅游发展专项资金,出台《盐田区全域旅游产业发展扶持办法》,推动“旅游+”产业融合发展,最高奖励达500万元。

“硬件”方面,近年来,盐田区也不断完善,完成大梅沙海滨公园、海滨栈道高水平重建,大力推动东部华侨城、小梅沙海洋公园升级改造,加快建设69公里“生态翡翠项链”半山公园带。借助地铁8号线开通,全面优化旅游观光巴士线路。依托257公里绿道网络、19.5公里海滨栈道,建成环绕全区的“1+7”慢行交通系统,开通低空、海上游览路线,构

建多维度立体化旅游交通体系等。

在文旅融合方面,盐田推动全域旅游品质跃升,包括深圳黄金海岸旅游节,推出海洋文化论坛、梅沙国际珊瑚节、粤港澳大湾区音乐节、黄金珠宝创意大赛等特色品牌活动。大力实施第四批国家公共文化服务体系示范项目“智慧图书馆平台”和广东省文旅厅“粤书吧”工程,先后在公园、栈道、景点酒店建成并开放听海、灯塔、邂逅等10间无人值守的智慧书房和4个酒店大堂书吧,成为最受市民游客喜爱的打卡点。



沙井“金蚝小镇”城市更新项目
项目介绍
规划引领 文化传承

宝安区将沙井大街片区(金蚝小镇)周边约3平方公里纳入片区规划统筹范围,采取政府主导、部门合作、统筹协调形式,高水平定位、高起点规划、高质量推进。力图通过对用地结构与用地布局、道路交通组织、公共设施配套、龙津河水治理、历史文化整治与活化等进行统筹规划,一揽子解决沙井大街片区(金蚝小镇)文化保护缺失、交通拥堵等痛点问题。规划提出“利益共享、统一核算、整体平衡”的社区利益统筹思路,实现政府、社区各利益主体的多赢。

根据规划,沙井街道将综合采用拆旧建新、综合整治等方式,分区域滚动开发,并先行启动沙井老街保护性开发,最终使沙井大街成为深圳西部中心的四大核心功能区之一,以旅游休闲、商业和文化创意为主导的区域性公共活力中心。再往外扩一层,“沙井大街”“沙井新桥中心区”,将成为深圳西部中心内部的重要组

沙井“金蚝小镇”综合整治时间轴

●2019年2月,宝安区城市更新和土地整备局启动该区域片区规划统筹研究工作,探索该区域二次开发和历史风貌区活化的可行性,确定改造的具体实施路径和方案。

●2019年3月,深圳市规划和自然资源局与宝安区人民政府签订了《共同推进规划与自然资源管理合作框架协议》,以沙井金蚝小镇为试点,探索历史文化遗产保护机制。

●2019年9月,沙井片区13个股份公司全部通过股东大会决议,其中11家股份公司以超过90%的意愿高票通过,通过率创近年来新高,有效推动了项目立项。

●2019年11月,沙井大街片区(金蚝小镇)重点更新单元计划经宝安区城市更新工作委员会审议通过。

●2020年4月,沙井大街片区(金蚝小镇)重点更新单元计划经深圳市规划和自然资源局业务会审议通过。

●2020年6月,沙井大街片区(金蚝小镇)重点更新单元计划经市政府批准。

●2020年6月30日,沙井大街片区(金蚝小镇)重点更新单元计划公告,该项目是全市规模最大的城市更新项目,其中涉及保护活化的历史风貌区也是全市规模最大、历史最悠久、现存最为完整的。



现状图

区域新闻全媒体编辑部主编/责编 文俏/美编 刘苗/校对 黄文波