

1957年10月1日创刊



深圳新闻

2020年12月18日 星期五

（庚子年十一月初四）

A13

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气息、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。沙井古墟的街、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。“沙井古墟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



沙井古墟内的龙津石塔始建于宋代

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。

2019年6月11日，深圳市规划和自然资源局发布《关于深入推进城市更新高质量发展的若干措施》。对深圳城市更新面临的新形势新问题提出了新要求，确立和保证了深圳城市更新始终“坚持政府引导、市场运作”的更新机制、“规划统筹、公益优先”的更新原则，“多措并举、内涵拓展”的更新方式。

正是在这样的大背景下，沙井街道沙井大街片区重点城市更新单元计划正式拉开了帷幕。政府主导、部门合作、统筹协调的形式，将政府规划和13家股份公司的诉求有效统一。

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于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，和低容量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，理清古墟的边界，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，优质客源带动地产经济、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底本，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，探索新城发展新形势下“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+国际会展中心+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。

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。

空气质量连续5年优于欧盟标准

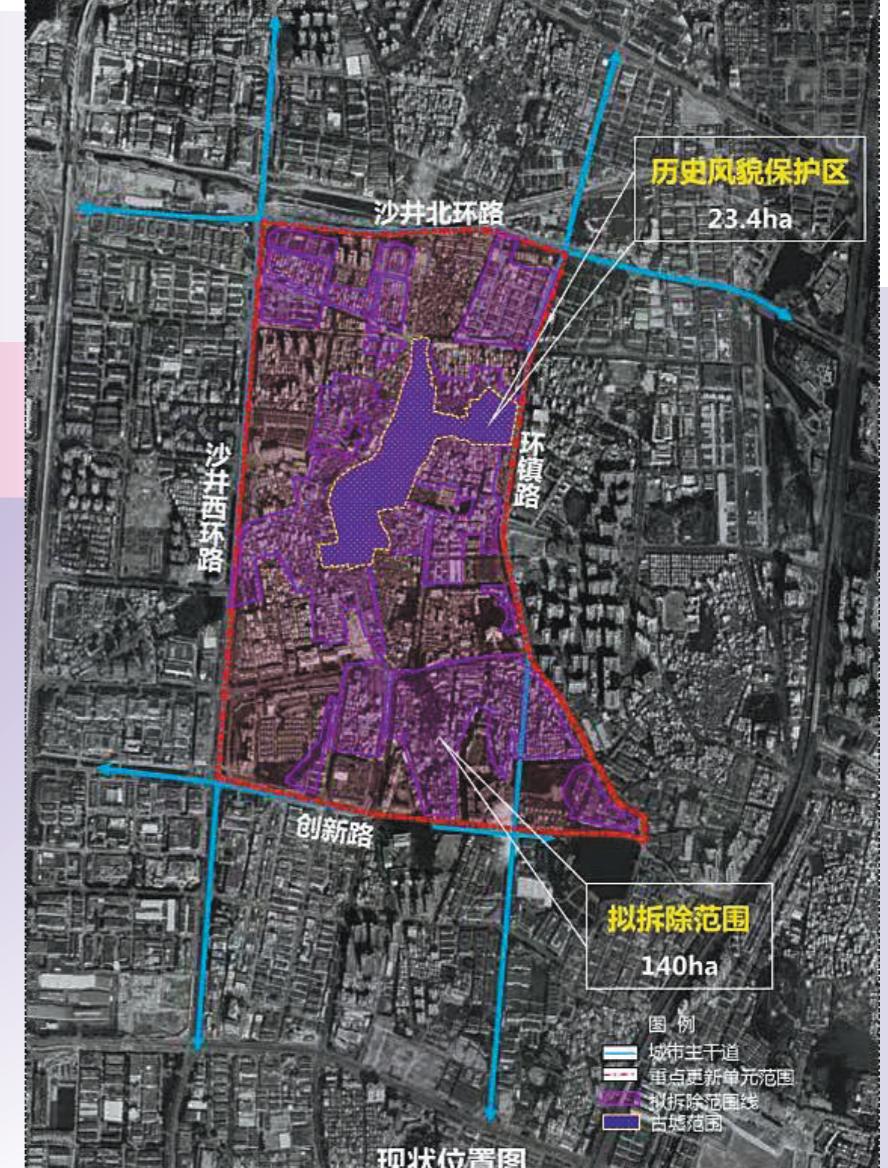
盐田入选国家全域旅游示范区

羊城晚报 记者林园报道：64.35%的森林覆盖率、253公里的城市绿道、19.5公里的海滨栈道、空气质量连续5年优于欧盟标准，空气质量全市第一……17日，文化和旅游部正式公布了第二批国家全域旅游示范区名单，盐田区代表深圳市成功入选。

近年来，盐田区委区政府高度重视国家全域旅游示范区创建，相关部门编制了《盐田区全域旅游五年发展规划及三年行动计划》《盐田区整体城市设计导则》，实现旅游与生态、产业、空间等多规融合。设立超千

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，盐田推动全域旅游服务质量跃升，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、粤港澳滨海音乐节、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

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、社区各利益主体的共赢。

根据规划，沙井街道将综合采用插旧建新、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

成，承担休闲商业、公共文化活动和行政产城服务功能。

秉承“突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造这种‘绣花’功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁”的宗旨，在“双区驱动”背景下，宝安区着力推动沙井大街片区（金蚝小镇）1.4平方公里全市最大的城市更新项目立项。该项目拟更新方向为居住、新型产业、商业等功能；土地移交率不低于41%；更新单元内落实不少于50000平方米的教育设施用地（高中）；在更新单元规划阶段按照相关要求落实沙井古墟历史风貌区的保育及活化研究工作；在更新单元规划批准前，按照相关要求完成拟拆除范围与城中村综合整治区重叠且拟拆除区域的占补平衡工作；在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划、土地利用总体规划等相关法定规划的管控要求。



现状图