



广东省平远县县城 老城中心区城市更新规划设计

Pingyuan County, Guangdong Province
Construction Planning and Conceptual Urban Design

编制单位：华南理工大学(建筑学院+建筑设计研究院)

目录

1.1 区位背景

1.2 现状分析

1.3 愿景与策略

1.4 总体设计方案

1.5 具体地块项目指引与意向









老城片区鸟瞰效果图





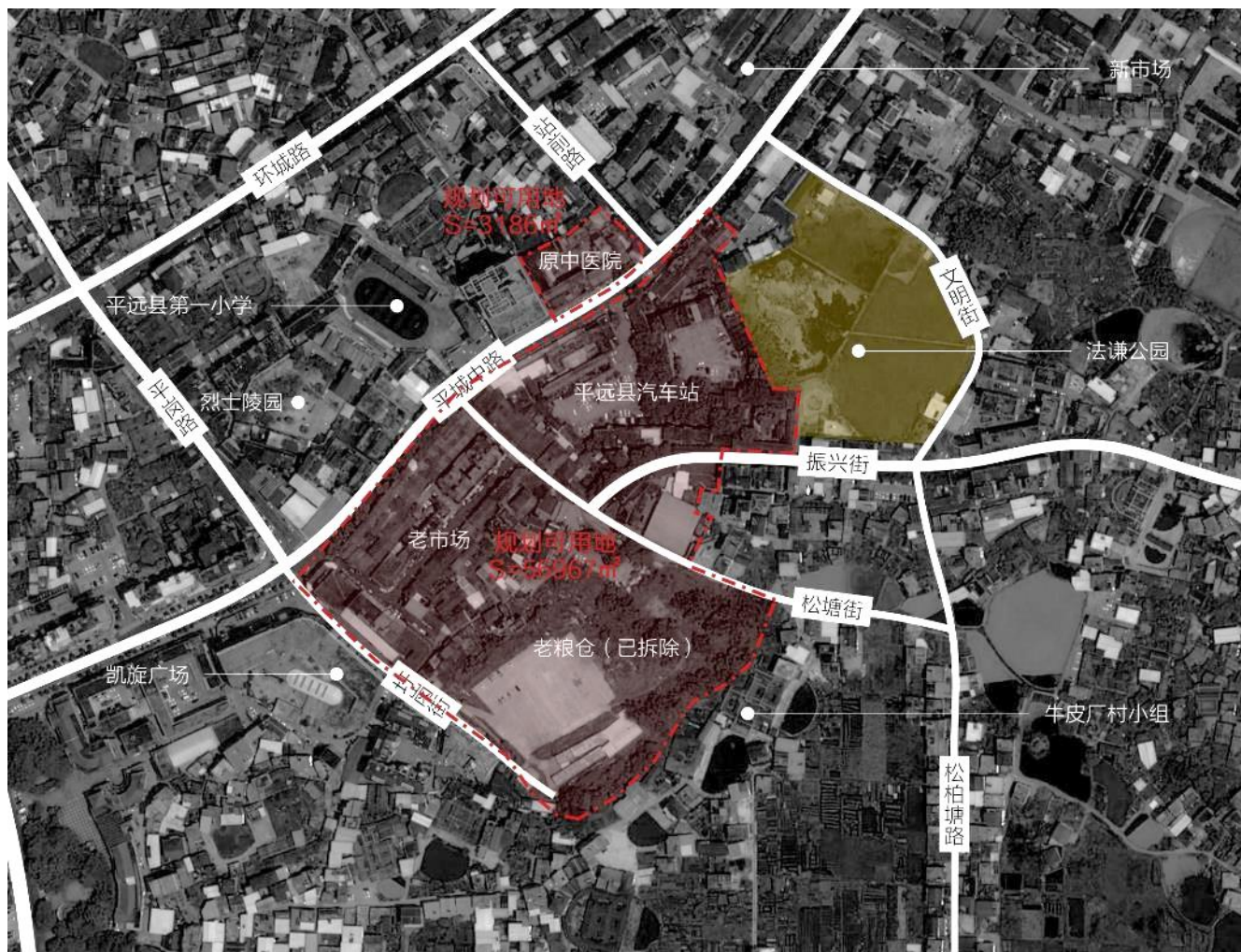
效果图：老车站改造活化利用

1.1 区位背景

Key question

项目位于平远县中心城区，大柘镇中部，区域开发动力强，承载着老城复兴、优化市容市貌和提升城市品位的重要功能。

项目位于平城中路南侧，紧靠平远县第一小学与烈士陵园。其总规划用地面积为60153m²，场地主要包括老市场、平远县汽车站、拆除的老粮仓、电子厂、原中医院等地块，存在大量历史建筑。场地周边有凯旋广场、飞龙商场等大型商业设施，田家炳中学、实验中学、第一小学、第二小学等多所教育设施，是平远县城的核心价值洼地。



老城片区航拍现状图



现有策划分析

<梅州平远县大柘镇老车站、老市场、老粮所片区更新项目前期策划>

项目位于平城中路南侧，紧靠平远县第一小学与烈士陵园。其总规划用地面积为60153m²，场地主要包括老市场、平远县汽车站、拆除的老粮仓、电子厂、原中医院等地块，存在大量历史建筑。场地周边有凯旋广场、飞龙商场等大型商业设施，田家炳中学、实验中学、第一小学、第二小学等多所教育设施，是平远县城的核心价值洼地。

空间结构

空间结构：一轴两片区

一轴：老城商贸文化轴

沿平城中路，通过更新改造现状骑楼街，点状植入新业态、新消费，打造老城核心区消费新街区，联动凯旋广场、车站路、商贸路等商业经济，打造老城商贸文化轴。

两片区：

文旅融合服务片区：沿平城中路布局商贸消费、文化服务、文创经济以及片区服务业态，打造以“夜经济消费、商贸经济、品质服务”为主的文旅融合服务片区。

品质居住片区：基地内部以品质居住与社区服务为主，打造品质居住片区。



规划一轴两片区的空间结构，期望将场地打造为商贸经济圈，作为老城复兴活化核心。建设平远商贸经济核心区，作为“夜经济”商业文化示范区，并打造粤东县域老城多元更新新范式。

业态布局



用地布局：文旅融合老城城市客厅，推动老城空间提质扩容。规划以文化、商业用地和二类居住用地为主，其中二类居住用地与商业服务业用地面积52754.64m²，占总用地面积的61%。

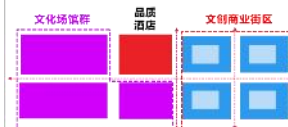


业态布局：打造圩镇市集+城市广场，做大商贸经济圈，推动老城空间提质扩容。规划以平远城市广场和“圩镇市集+潮流夜经济”主题的粤东客家商业街区为龙头项目，推动“游、购、娱”一体化城市综合功能区。

功能策划

空间模式：

文旅融合老城城市客厅



“文化场馆”带动城市面貌
补足县域老城区文化服务能级

“主题商旅”激活城市经济
激发县域老城区商贸经济活力



通过主题式+泛商业空间模式，打造“游、购、娱、住”多元一体的复合型城市商业空间；未来的平远老市场、老粮所、老车站将作为老城城市客厅，共建“文化服务+夜间经济+休闲娱乐+文创市集+主题餐饮+潮流消费”多元业态功能。

路网优化



优化路网结构，避免房屋征拆，建议规划次干路东移连接X167县道；沿用项目内部现状道路，通过保留整治与拓宽路面，构建基地内部道路微循环体系。



平城在路上：平远县老汽车站站房



老汽车站站房



车站内的老建筑



老电子厂



老市场建筑：建国时期特色风貌建筑



老市场建筑：轻工业公司



老市场建筑：民国骑楼街

场地印象

平城中路是场地内最重要的道路，商业密集，交通繁忙，而场地往南逐渐向村落水塘的自然肌理转变。场地正处在其中。场地内部业态较为低端，主要道路整治后还算整洁，但内部巷道依然混乱，违章搭建多，空间秩序待整理。老车站地块的空间利用率也不高，大多数空间处于废弃状态。但内院空间具有开发潜力。场地内虽然风貌不统一，但是空间结构清晰，特色节点多，具有很大的开发潜力。

现状建筑价值研判

我们对场地内的建筑进行分类：包括A高质量价值遗产，应完整原貌保留，和B一般价值遗产，应尽量保护，适度改造。将其与C普通建筑和D质量较差建筑区分开。
价值较高的骑楼建筑主要集中在平城中路和老市场内街，相反，市场地块中心的主街历史建筑反而较少，主要是建国时期特色建筑，集中在路口。而原平远县汽车站的站房也具有较高价值。

骑楼界面分析

根据公开历史资料，平远县城于民国时期约1130年代，代表了平远县城现代化城市建设的开端。经过我们的分析，现状骑楼其实与历史时期有较大的差异，原有的骑楼内街现在已经被埋没，而新的主街实际上保留的是更晚一些时期的建筑。原有的骑楼街到已经被加建建筑堵塞，亟待发掘。

道路-标高分析

场地内最主要的道路平城中路的宽度仅有8-10m。交通承载量小，但使用频率极高。两侧建筑量大，拓宽可能性小。场地周围的道路，如站前路，也都仅仅是两车道。但最宽处可以达到16-18m，相比平城中路拓宽可能性更大。除了双车道的车行市政道路，场地内还存在细小的单车道村路。虽然不能行车，但却是居民日常使用频率极高的生活空间。

另外，场地具有较大高差，老市场街道与老粮仓地块的标高差约10米。需要在标高设计上考虑衔接。



A类：高价值遗产：近代骑楼街

主要分布地点：骑楼街、平城中路
年代：民国-建国期间30-50年代
价值部位：砖砌装饰、柱头、招牌、木构件等
结构完整性：脆弱

历史底蕴深厚，主体为砖木、砖混结构，带有木制构件，装饰精美，具有较高的历史和艺术价值，保留立面和主体结构，允许内部改造。



A类：高价值遗产：建国时期新式建筑

主要分布地点：骑楼街转角位置、车站
年代：建国期间50-70年代
价值部位：混凝土构件、标语、招牌等文字装饰等
结构完整性：一般

混凝土框架结构，构件轻薄、悬挑优雅，线脚、立面构图比例精美，具有独特的艺术价值。完整保留主体结构，修缮破损，尽量恢复原有状况，展示内部空间，避免过度包装，并注意保留历史招牌、历史装饰细节



B类：一般价值遗产：普通骑楼界面

主要分布地点：平城中路 骑楼内街
年代：民国-建国时期
价值部位：混凝土构件、柱头装饰等
结构完整性：一般

为建国后或民国时期市政统一建设的骑楼立面，主要为砖混结构，形式上变化、装饰较少。但为数量较多，为骑楼界面的主要组成部分。以保留外观现状修缮为主，内部可进行适当修改



C类：非价值遗产：质量较好的当代建筑

主要分布地点：市场主街 光明巷
年代：90年代以后
价值：低
结构完整性：较好

10年代以后的建筑，外观通常为瓷砖饰面，装饰较少，结构常规，艺术价值不高。位于重要节点者，进行立面改造升级。



D类：负面形象：裸露、质量差的自建房

主要分布地点：光明巷、振兴街
年代：70年代以后
价值：负面
结构完整性：一般

10年代以后建筑中质量较差者，外观裸露“赤膊房”、违章搭建严重。结构较好者进行立面改造，结构较差者拆除违建。



现状内街



内街后段被掩盖



问题总结

老城中心活力未激发

老街破败
环境杂乱

大量有历史价值的建筑保存状况差，建筑利用率低，现有业态低端，如何利用

交通拥堵
出行不便

汽车数量增加带来的城市问题，县城道路拓宽成本高，但拓宽是否真的是唯一选择？

人流稀少
同质竞争

县城缺乏吸引点，紧靠本地人流难以支撑县城发展，业态低端化，商业亟待改善。

规划愿景

老城新活力，城市新引力

变废为宝 特色创意街区

充分利用现有的骑楼、老车站等历史建筑资源，通过设计和管理形成特色的创意街区，留住回忆

融入环境 自然山水城市

保留老县城的自然肌理，保留村落、田园水塘等生态空间

面向未来 可持续社区

充分利用建筑低碳技术，开展观念的教育

1.3 策略与愿景

Key question

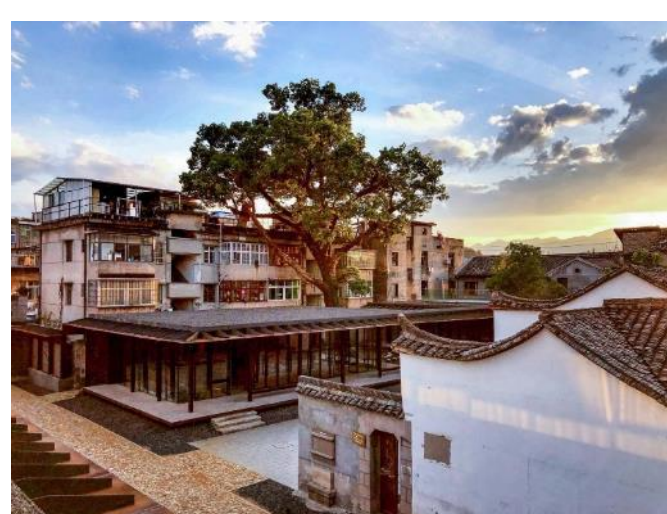
策略一：微改造：活化利用历史遗产

改变这些历史遗产破败的趋势，通过政府投资修缮保护、指定规则、引入新型业态来活化利用历史遗产。

在空间上，串联老市场，车站地块的公共空间，链接两端的法谦公园和凯旋广场，形成一条与平城中路平行的步行的老城乐游文旅体验轴线。

活化后的区域，尊重城市肌理，融入城市和社区，成为城市的新吸引点。一个保留城市记忆、具有历史底蕴的地方。





案例：海口骑楼街更新（改造前后对比）

关键词：微改造、擦亮历史建筑

案例：松阳文庙针灸式微改造

关键词：置入廊道、尊重肌理

案例：柴场弄历史街区城市更新

关键词：活化利用、置入新结构

策略二：新地标 引入绿色共享技术

在远离平城中路的南侧地块，一个新的开发区代表了平远县城最先进的开发理念。包括了一个新建的负碳社区和两个老旧社区的绿色更新。

约4.5万平开发量，精心布置公共空间、形成立体复合生态的新结构。置入社区服务中心，形成区域性的地标和目的地。社区中心顶部的光伏板能够源源不断的为社区提供清洁可靠的能源。

我们希望能够创造一种从未有过的城市空间：
综合性的：健康、开放、绿色、共享的社区





案例：常州绿色低碳小区改造

关键词：公共空间 光伏技术



案例：越南绿色办公楼

关键词：自然通风 垂直绿化



案例：台湾六堆客家文化园

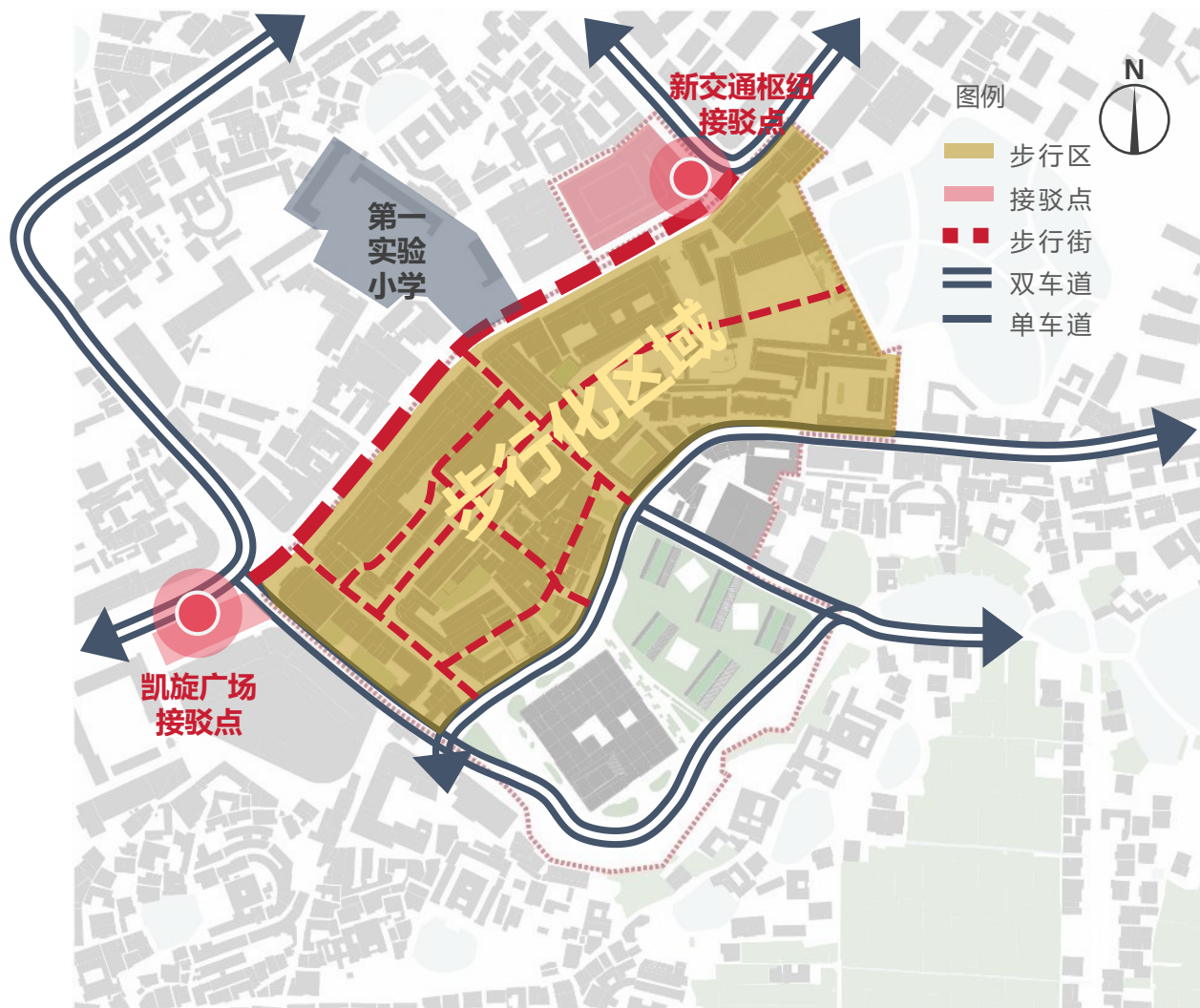
关键词：开放空间 文化地标

策略三：交通调整 还路于人 共享活动

县城现有的道路尺度十分宜人，适宜慢行交通。但近年来剧烈增加的汽车数量使得原有的道路不堪重负。将平城中路实验小学前的一段路步行化，在两端设置交通接驳点，在中医院地块设置停车楼。

- 1.人车分流，提高儿童在城市空间的安全性
- 2.形成城市慢行街区
- 3.解决停车难问题

可以考虑分时段使用：在平时允许车行，而在上下学高峰期则步行化。





案例：原有街道成为安全的活动空间

关键词：街道功能分区 儿童友好



效果图：平城中路低点透视

关键词：新增交通枢纽 和 慢行化多功能街道

现状：平城中路

关键词：尺度 绿化 街道界面

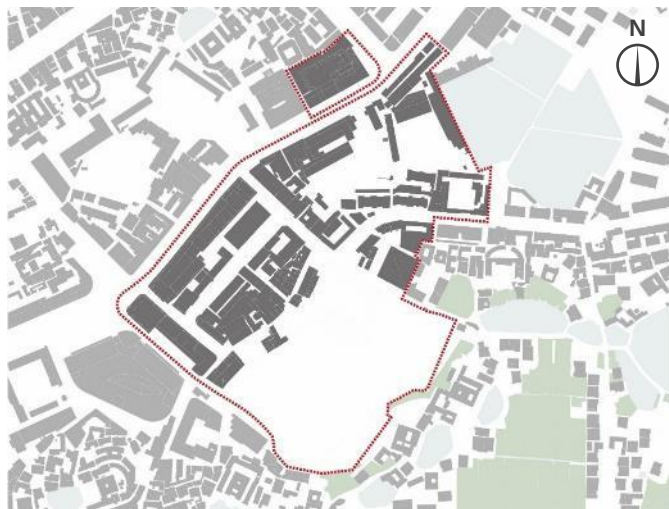


方案生成分析

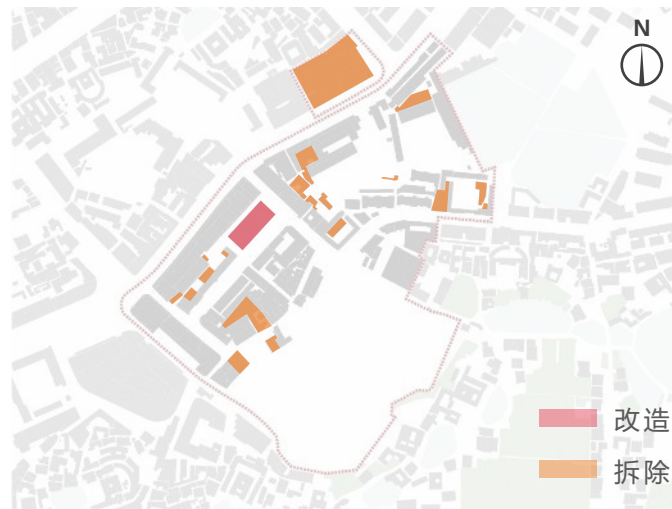
空间方案的生成主要在T型空间结构的指导下，依据两个原则进行：

1：拆解-疏通：识别空间结构，如烂尾楼背后被遮挡的老街，拆除部分质量较差、阻碍空间的建筑，打通被堵塞的空间。

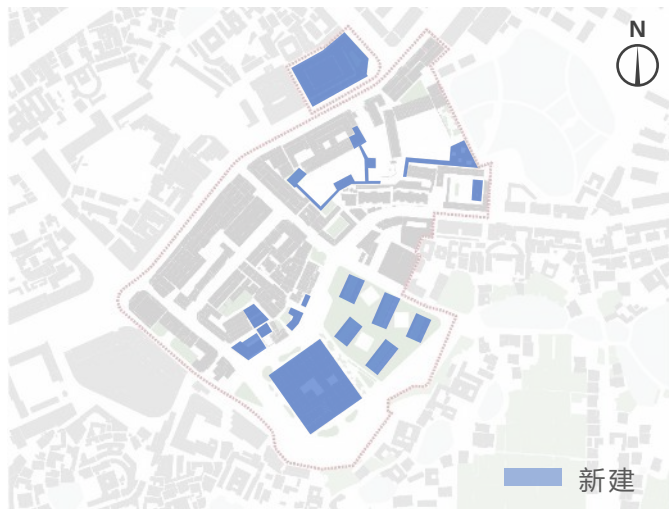
2：织补-填充：置入新的建筑体量，顺应并织补原有破损的肌理，留出足够的公共空间，适当降低场地的建筑密度。



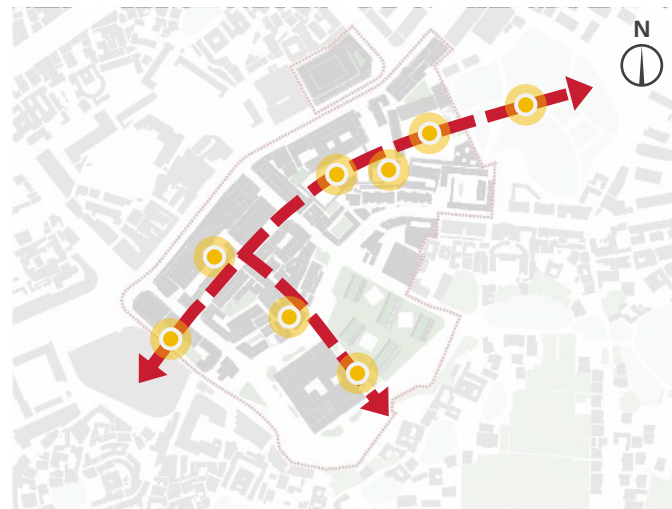
1. 场地现状建筑肌理



2. 按需拆除部分质量较差、价值一般的建筑



3. 置入新的建筑体量，织补破碎的空间肌理



4. 形成有序的空间结构



总体设计方案分析

功能上基本延续前期策划中的南北分区，将靠近平城中路的老市场、老站场地块用作商业文旅开发，而南侧居住小区主要强调社区服务和生活品质。

空间结构上，形成T型空间骨架，与平成中路平行的老城乐游轴串联起老市场和老车站两个地块。而上水融合轴增强了整个场地与南向城市空间的联系。

交通组织上，将平成中路实验小学前的一段路步行化，在两端设置交通接驳点，在中医院地块设置停车楼。1.人车分流，提高儿童在城市空间的安全性2.形成城市慢行街区3.解决停车难问题可以考虑分时段使用：在平时允许车行，而在上下学高峰期则步行化。

公共空间上，形成了由街道、院落、开放绿地、架空休息区等不同大小、不同形式的公共空间串联的网络。打破原有闭塞的格局，形成新的疏朗开放的城市空间。



功能分区图



空间结构图

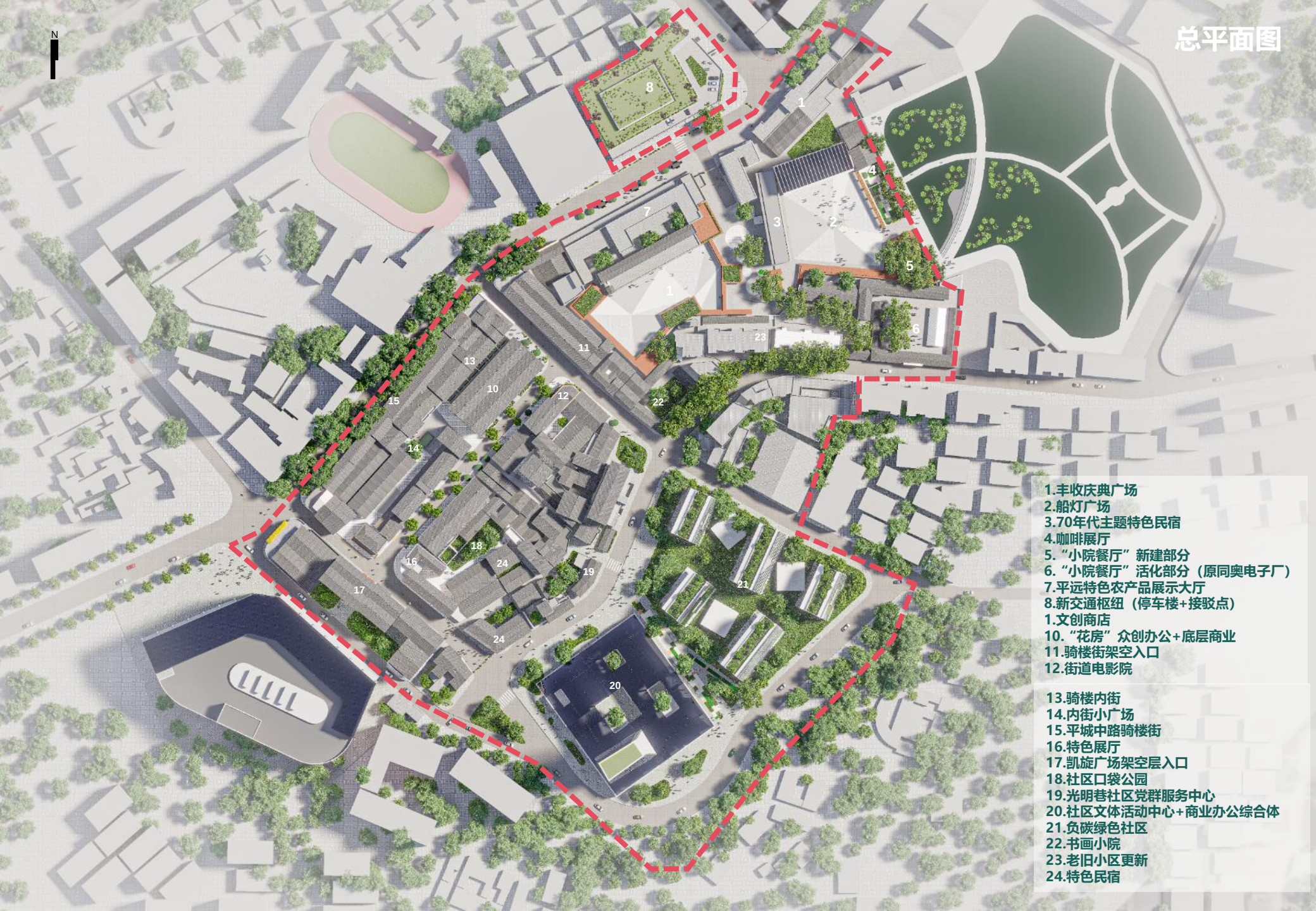


交通组织图



公共空间图

总平面图



- 1.丰收庆典广场
- 2.船灯广场
- 3.70年代主题特色民宿
- 4.咖啡展厅
- 5.“小院餐厅”新建部分
- 6.“小院餐厅”活化部分（原同奥电子厂）
- 7.平远特色农产品展示大厅
- 8.新交通枢纽（停车楼+接驳点）
- 1.文创商店
- 10.“花房”众创办公+底层商业
- 11.骑楼街架空入口
- 12.街道电影院
- 13.骑楼内街
- 14.内街小广场
- 15.平城中路骑楼街
- 16.特色展厅
- 17.凯旋广场架空层入口
- 18.社区口袋公园
- 19.光明巷社区党群服务中心
- 20.社区文体活动中心+商业办公综合体
- 21.负碳绿色社区
- 22.书画小院
- 23.老旧小区更新
- 24.特色民宿

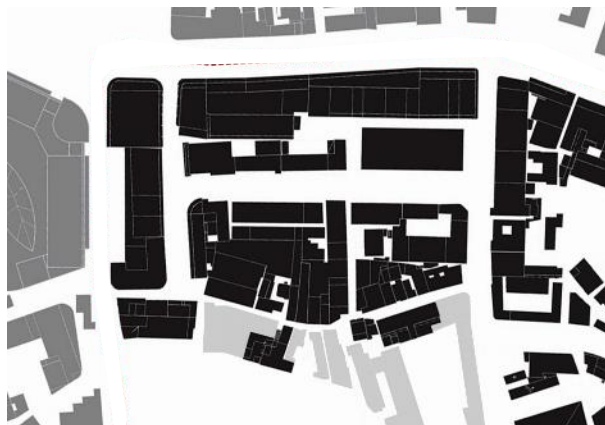
1.5 具体地块指引

Key question

老市场地块： 疏通脉络 复活老街

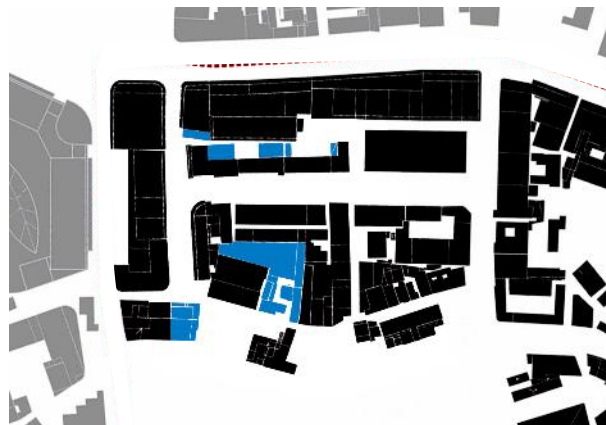
老街曾经是平远县最为重要的街区，但是由于其年久失修、街道尺度窄小，不适用现代商业，因此经历了破败、随意搭建-堵塞-可达性变差-更加破败的恶性循环。

要逆转这种恶性循环的趋势。需要疏通街区的经络，打破大的团块，置入绿色空间，形成可以呼吸的“气孔”。形成一个健康的空间结构。



现状：老粮仓地块已拆除 现存建筑状况不佳

现状存在几个问题：1.骑楼内街被后期加建建筑堵塞。2.场地南侧大团块内部建筑可达性差，已经荒废破败。3.和南侧老粮仓地块之间仅有小路可到达，无法行车



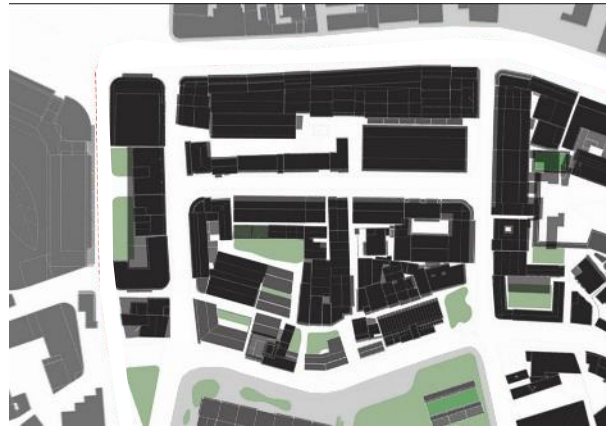
清拆：内部破败的、质量不佳的建筑：清理道路

1.拆除北侧内街上几栋后期加建的，无遗产价值的建筑。2.拆除南侧地块内部质量较差、已经破败的建筑，腾出内部空间。3.拆除与老粮仓地块衔接除的建筑，打通道路。



置入：新形成的空地上置入延续肌理的体块

1.在北侧建筑背面加入新的体量，形成与骑楼街相对的街道界面；2.在南侧地块，光明巷南侧，置入带有院子的新体块，形成新界面。



新结构：疏密有致，可游可居

置入了口袋公园等景观节点，新形成的地块空间，加强了与老粮仓地块的联系，疏通了道路，重现了场地内被掩盖的骑楼内街。复活了原有的城市空间

老市场片区鸟瞰效果图



老市场地块： 老街擦亮 修补更新

老街分为文旅开发片区和居住品质片区。文旅开发区域围绕主街和两侧的建筑，包括一条重新发掘的骑楼内街。
主街两侧的建筑目前仍被低端业态占据，全长约130米，实际上保存的传统风格骑楼不多，但是建国后新式建筑的质量很好，值得保留更新。曾经的骑楼街被后期加建封堵，这条骑楼街保留了更多传统元素。
通过修缮加固保护的方式，被历史尘土掩盖的老街重新焕发光芒。



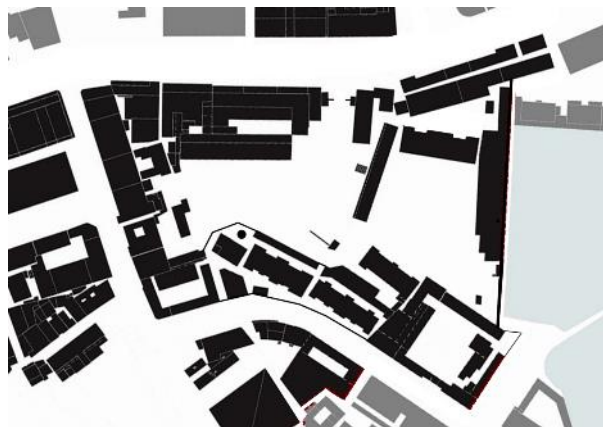


南侧的居住品质片区，通过置入新建筑的方式，围绕光明巷形成了连续的尺度宜人的公共界面。



老车站地块：通达新场所

老车站曾经是平远县重要的公共服务设施，但如今已经荒废，内院用作停车场，站房用作商铺和桌球室，相邻的同奥电子厂则是基本废弃无用。巨大的内院可达性差，与相邻的公园仅一墙之隔却不联通。若进行改造，必然从增加可达性入手。一条连廊成为空间的纽带，重塑了老车站与城市的关系。



现状：内院被侵占 与外界沟通性差

现状存在几个问题：1. 东侧骑楼街后部的建筑已经侵占了停车场，将其作为自家用地，现况杂乱，形象不佳。2. 场地仅有一个入口，与外界的连接性差



清拆：侵占内院的建筑 恢复场地

1. 拆除东侧几栋后期加建的，无遗产价值的建筑。2. 拆除站房附近的后期加建。3. 清理出场地内有价值的建筑物：包括最重要的车站站房、办公楼等等。



置入：新形成的广场院落

在场地上通过连廊形成广场的界面，连廊扩展形成休息亭。衔接上下两个院落的高差。在东侧，连廊在端部放大，形成一个联系同奥电子厂和原车站维修站场的空间节点。



新结构：通达美观 新场所感

置入了口袋公园等景观节点，新形成的地块空间，加强了与老粮仓地块的联系，疏通了道路，重现了场地内被掩盖的骑楼内街。复活了原有的城市空间





老车站地块： 置入连廊 重塑活力

老车站曾经是平远县重要的公共服务设施，但如今已经荒废，内院用作停车场，站房用作商铺和桌球室，相邻的同奥电子厂则是基本废弃无用。巨大的内院可达性差，与相邻的公园仅仅一墙之隔却不联通。若进行改造，必然从增加可达性入手。一条连廊成为空间的纽带，重塑了老车站与城市的关系。





老站房现状



老车站地块效果图:丰收庆典广场

老粮仓地块：开放领先绿色地标

负碳社区：采用新的太阳能技术，新的结构，目标是打造面向未来的领先的城市空间。

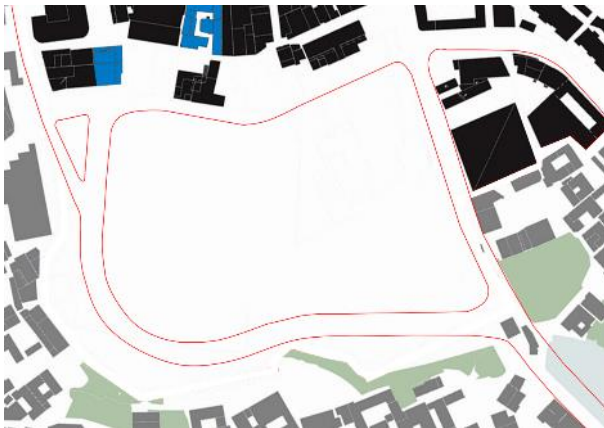
社区中心通过商业获得收益，为市民提供文体服务。
塔楼形成地标。成为老城复兴的标志。

文体中心起伏的屋面与远山呼应，如同起伏的山峦。同时又兼具太阳能发电的功能。为整个地块提供大量清洁绿色的能量。



现状：高差地形、可达性差

现状老粮仓地块的建筑已经全部拆除，现状为停车场。老粮仓地块与南侧的市场主街高差达到十米，因此场地一直没有合适的道路与外界联系，仅有一条车道和几条小巷子。



拆除：最小代价打通南北联系 形成路网

仅拆除一栋建筑的情况下，打通车型道路，使得场地的西北侧形成两个入口，而东北侧和东南侧与现有道路连接。接入城市路网。



场地现状航拍图



置入：疏密有致的建筑体量

在地块北侧的光明巷形成了一个完整的城市界面。而南侧通过退让形成外部公共空间。西侧是较完整的体量，作为活动中心，东侧是住宅区，中部留出公共室外空间。



新结构：开放共享的负碳社区

外部大量的景观绿地对市民开放，建筑也提供公共服务。空间体系上自成一个街区，但与周围城市空间保持良性的联动，持续的为城市带来活力。

一个新的开放街区，与历史城区和谐共处、相互促进。





