大都市核心区混合功能社区更新开发中的营造策略
——以纽约“埃塞克斯十字”项目为例

Strategies of Mixed-use Community Development and Urban Regeneration in Metropolitan City Central District
— Taking “Essex Crossing” Project of New York as an Example

■ 韩　硕 HAN Shuo　栾　峰 LUAN Feng

摘　要：我国城市正经历着深刻的发展方式转型，城市更新成为城市开发建设的重要方式。大都市的更新开发因其环境和文脉的复杂性，往往会出现因高强度开发彻底改变城市风貌、市场主导的更新造成空间资源浪费、城市记忆和身份认同被淡化等问题。文章以美国纽约“埃塞克斯十字”混合用途社区更新开发项目为例，分析其从规划设计、城市设计、业态与空间产品策划、公众参与与社区营造等层面进行营造的策略，以期对国内城市核心区混合功能社区的更新提供借鉴。
关键词：城市更新；大都市核心区；混合功能社区；纽约市

Abstract: In China the cities are undergoing a thorough transformation on their development mode. The development of urban renewal type has become an important method of urban development and construction. The renewal-type development of metropolis has its complexity in environment and cultural tradition, and often there will be collateral problems as the high-intensity development changes completely the urban appearance, the market-led renewal wastes space resources, or the urban memory and identity are abated. Using the “Essex Crossing” Project of New York USA as an example, this paper analyzes the project’s building strategy from the aspects of planning design, urban design, formation and space product plotting, public participation and community constructing, in order to provide reference for the renewal of mixed-use communities in the metropolitan cores of China.
Keywords: urban regeneration; metropolitan city central district; mixed-use community; New York

韩硕，上海地东建筑设计事务所高级城市设计师；**栾峰**，同济大学建筑与城市规划学院教授，上海市城市更新及其空间优化技术重点实验室创新经济与城乡空间中心主任，通信作者。

0 引言

大都市核心区的更新是全球共同面临的难题，我国也有越来越多的大都市进入到更新开发的关键时期。从发展的角度来看，大都市核心区的更新并不是新问题，人类社会已经积累了较为丰富的实践经验，并且持续推动了相关理论发展。城市更新理论与实践活动密不可分，大致经历了 4 个阶段：①关注环境卫生与基础设施，大拆大建；②关注社区与住房条件，填空补缺；③在产业转型趋势下进行旧城再开发；④有机更新，多维度复兴[1]。改革开放 40 多年来，我国城镇化进程迅速推进，历经了多个阶段的更新历程，遭遇过城市特色消弭、风貌不协调、老城活力下降、社区网络弱化等诸多问题，再开发项目尺度失当对于既有空间肌理造成严重破坏的现象也屡见不鲜[2]。近年来，城市规划相关行业领域愈发关注立足于城市文化和社会本底的、推动空间资源整合的城市更新方式[3]，并且出现了

越来越多的新探索。总体上，社区功能的混合，被认为是维护社区更具备社会和环境可持续性的重要举措[4]。多元化功能混合有助于激发城市空间与经济活力，多元化人群混合也有利于提高社区安全性和营造社区认同[5]。混合功能更新开发具有多样性高、包容性强、弹性大等特点[6]，并且能够更好地与城市核心区环境文脉复杂、利益群体多元的特质相适应。然而，在具体实践上，如何应对混合功能更新开发中的功能干扰、交通压力、多开发主体间权责不清、城市界面混乱等问题，依然亟待探索。美国纽约“埃塞克斯十字”项目针对这些问题的应对策略，对我国此类项目的更新开发具有一定参考价值。

1 项目背景

“埃塞克斯十字”项目位于美国纽约市下东区（图 1），北接以文化艺术闻名的东村，西邻多种族混居的中国城和小意大利（图 2）。该项目占地约 2.5 hm^2，共 10 个地块，于 2015 年启动更新，2021 年基本完成，并计划于 2024 年全面完成。作为大都市核心区的城市更新项目，“埃塞克斯十字”混合了居住、商业、文化服务设施等多种功能，较好地回应城市文脉，并且明显改善社区环境品质，为社区带来活力，提升城市形象，在保障经济利益的同时贡献社会公共利益，被誉为“长时间的社区营造和整体规划的成果”（图 3）。

早在 19 世纪，来自欧洲的犹太移民潮涌入纽约市下东区，以手推车摊位兜售食物蔬果的现象开始在此盛行。1888 年，“埃塞克斯十字”所在地诞生了纽约市最大的手推车露天市场——埃塞克斯市场，意大利和波多黎各移民先后成为市场经营者的主要群体，塑造着基地混合多样的特质（图 4）。20 世纪 40 年代，露天市场经过改造成为纽约市重要的室内市场，从此一直在纽约居民心中占有重要地位（图 5）。

20 世纪 50 年代，时任纽约市交通规划委员会主席罗伯特·摩西大刀阔斧推行贫民窟清理计划，于 1955 年获批包括苏厄德公园城市更新片区在内的 6 个贫民窟清除试点项目，1958 年贫民窟清除委员会又进一步提出了包括本项目基地的苏厄德公园扩展区贫民窟清理计划（图 6）。清理后的项目基地仅余包括埃塞克斯市场在内的 2 座建筑。然而，因联邦政府贷款无法支撑重建预算和“反摩西”风潮，苏厄德公园扩展区项目被迫中止，已经拆除的地块也因此被长期闲置，后来改为停车场（图 7）[7]。埃塞克斯市场虽然保持着开放，但原有的社区活力受到了明显影响。

此后的半个多世纪，如何重建这片城市区域成为重要议题，由于错综复杂的利益关系，主要功能和开发模式长期未定，更新项目迟迟未能推动。2008 年起，在纽约市第三社区委员会（Community Board 3，下简称社区委员会）主导下重启关于更新发展的讨论，并推动了社区咨询与规划设计。经讨论认为，从城市角度来看，下东区职住极不平衡，住宅紧缺：2001—2008 年间，该地区每新增一个就业岗位，便新增 2.2 个住房单元，而 2018 年该数据仅为 0.3 个[8]。居住开发的大幅减缓加剧职住失衡，增加通勤压力，且大量开发商业住宅容易造成社区士绅化，对原本的社区网络造成影响。从社区角度来看，下东区属于传统移民社区，拥有多彩交融的文化和高度混合的人群，大规模商业化开发带来的集团化、连锁式商业业态将会明显挤压当地的小商业经营者的生存空间，因此必须强化对小商业经营者利益的保护。另外，9 号地块现存的埃塞克斯市场具有重要的文化意义，在整个更新开发过程中不能停止运行，这也对开发分期提出了要求。

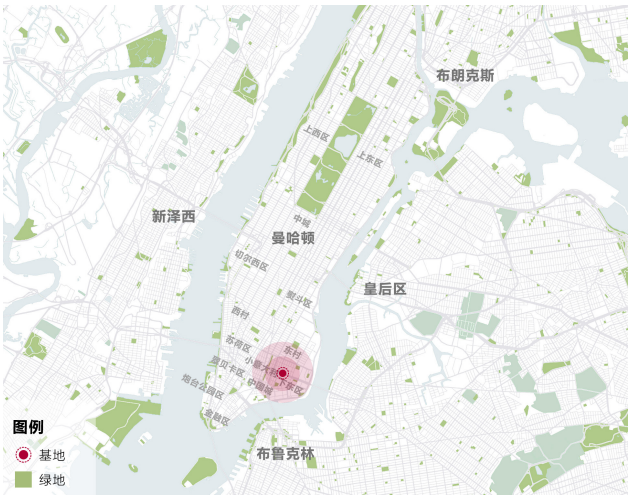

图 1　项目区位图

图 2　项目地块编号

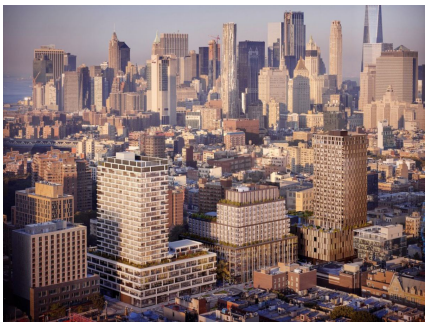

图 3　项目整体风貌

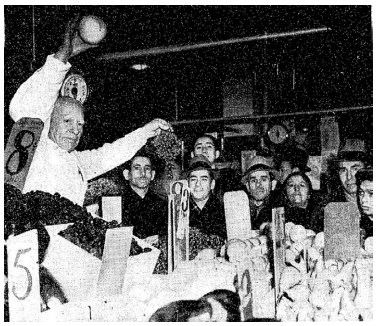

图 4　埃塞克斯市场上的多种族商户

图 5　20 世纪 40 年代的埃塞克斯市场

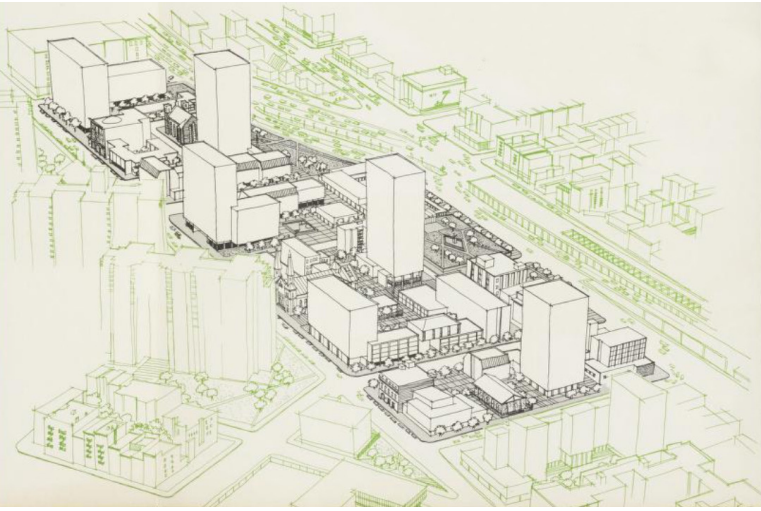

图 6　苏厄德公园扩展区“更新”规划

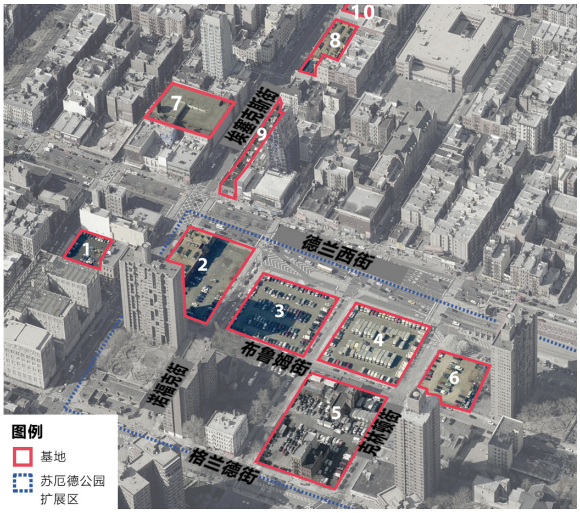

图 7　项目开发前被作为停车场的基地 [7]

2 发展定位及功能布局

规划从区域独特的历史记忆，以及依然留存的埃塞克斯市场现状出发，确立了建设居住与多元城市功能交融的混合功能社区的总体定位。发展定位不仅保护并延续了历史文脉和独特社区记忆，也容纳了多元化的功能和业态，满足住宅开发需求的同时兼顾社区公共服务设施的发展要求，为促进社区经济持续发展和多元化人群的交流作出了积极贡献。

根据开发方案，基地的总建筑面积超过 20 hm^2。其中住宅 1000 余套，约占总建筑面积 60%，并且配置了 1 hm^2 的社区和文化设施空间，以及 1 hm^2 的绿地。此外还提供超过 7 hm^2 的商业空间，以及 3.5 hm^2 的办公空间。在业态上，社区内包括商务办公场所、酒店、电影院、社区服务设施及类型多样的零售商业，丰富了功能空间。从面向的使用人群上看，商品房和经济适用房的比例约为 1 ∶ 1，并且经济适用房中约 20% 专属于低收入老年人，此外，社区中所有商业及文化设施都面向不同消费层次的人群（图 8）。

（1）项目在整体布局上强调开放和共享理念。为此项目布局了连通地下和地上 3 层的开放式商业街区，接合主要地块。作为指导本项目建设的主要文件，《苏厄德公园开发导则》（下称《导则》）明确提出分级分类布置商业等设施的要求，引导街区形成连续而富有活力的底层空间 [9]。主要街道建筑界面（德兰西街、埃塞克斯街等）业态以零售商业为主，其中 1 层为小体量（小于 1 000 m^2）、具有本地特色、流量高的店铺，2 层及以上则鼓励置入中等体量（1 000~3 000 m^2）的零售店铺；次级街道界面（布鲁姆街等）则以生活服务和便利零售为主（图 9）。“文化记忆地标”埃塞克斯市场从 9 号地块原址搬离，重新选址公共性更强的 2 号地块，升级成为面积扩大、环境改善的新埃塞克斯市场。同时，2 号地块也是整个更新项目中的旗舰设施——“市场线”的起点，成为项目根植于城市的门户性“锚点”（图 10）。根据规划，“市场线”商业街在地下绵延连通 2、3、4 号地块，引入纽约居民耳熟能详的街边小吃店铺，打造本地化的、集社区文化

和休闲娱乐于一体的地下市场和美食广场。通过对地下至地上 3 层空间的通高处理，地下的“市场线”、地面层以及 2 层的布鲁姆街花园和 3 层实现了良好互通，不仅为办公和其他零售商业功能的良好互动提供便利，也为高层住宅居民提供了便捷的直达条件。居民可以乘坐住宅专用电梯，到达位于 2 层与办公空间共享的平台，从而“足不出户”地享受城市级公共设施（图 11）。

（2）项目高度重视多元功能混合。在总体布局上，项目区分了面向城市的功能和面向社区的功能，并特别强调了竖向上的功能混合（图 12）。低层的商业街区汇聚了面向城市的服务功能，不仅安排了商务办公和大型商业，还布局了丰富的文化设施，如 1 号地块设置了国际摄影中心和地下保龄球馆，2 号地块布局了影院。基地另一端的 5 号地块靠近下东区核心位置，设置了主要为周边社区提供服务的大型超市，6 号地块则设置了社区中心和健康中心等主要为本地居民服务的功能。竖向上，几乎所有地块上的建筑物都坚持了混合布局的原则，除开发情况尚待明确的 7 号地块外，9 个地块均有住宅开发，并且 5 个地块为商品住房和经济适用房混合模式，比例约为 1 ： 1，供出租和出售的住宅比例约为 3 ： 2，能够更好地满足社区人口流动需要（图 13）。

（3）项目贯彻绿色低能耗以及适老化的设计理念（图 14）。作为本区建筑面积最大的住宅开发，项目获得了能源与环境设计先锋（LEED）“邻里开发”认证。在绿色低能耗设计方面，除了安装太阳能光伏系统，建筑立面上还采用较小的开窗面积和节能玻璃，以减少能源消耗，并利用露台进行有机蔬菜种植。在适老化设计方面，以 6 号地块的老年人经济适

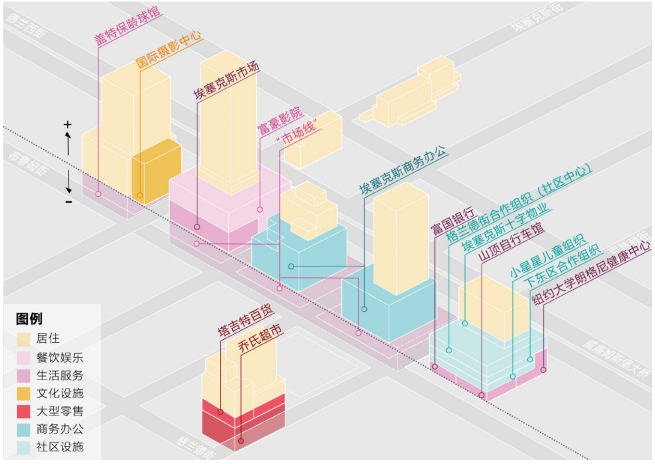

图 8　功能布局

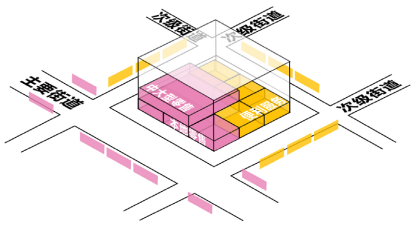

图 9　商业设施布局原则

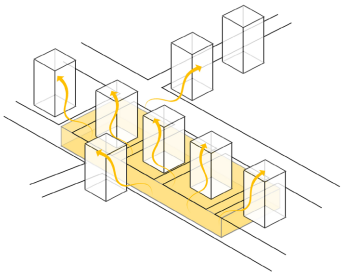

图 11　以“市场线”为锚点塑造开放共享街区

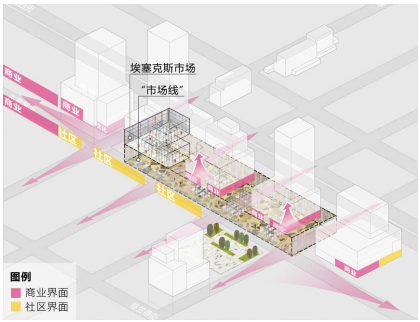

图 10　新埃塞克斯市场与“市场线”

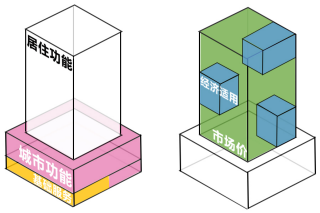

图 12　“多元混合”的城市功能和居住功能

图 13　住宅类型比例

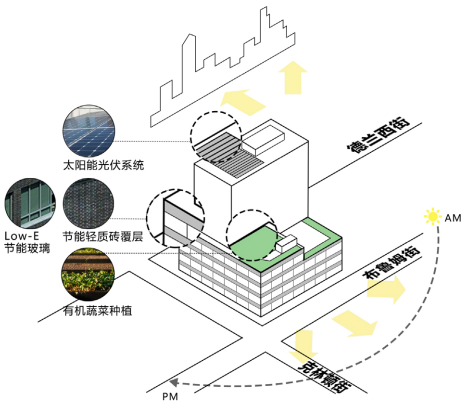

图 14　老年人经济适用房绿色设计 [10]

用房为例，实施方案相比总体方案进行了精细化调整，充分考虑老年人健康因素，将部分原来规划的东西朝向住宅调整为南北朝向，解决东部塔楼遮挡和西晒等问题，争取到更好的采光及景观朝向，朝北单元可以俯瞰下东区和曼哈顿天际线，朝南单元则享有一览无余的视野和充足的阳光。室内也采用有益于老年人视力的中性色调（图 15），并在住宅首层设计直通大厅的露台，老年人可以在这里社交并享有阳光和新鲜空气。

图 15　老年人经济适用房内部色彩调和 [10]

3 交通流线组织

较高的开发强度和混合街区式的开发模式，对于项目的交通组织提出更高的要求。基于基地现状及发展定位，交通流线组织既要很好地尊重所在区域的现状路网格局，又要积极强化与城市主要交通流线的衔接以支持项目内的城市功能开发，并且还要优化内部交通流线。此外，交通流线在适当分离办公、城市商业和文化娱乐动线与社区居住生活动线的同时，为项目功能的共享及相互支持提供重要支撑。为此，在保留基地既有高密度路网格局基础上，规划重点强化地面与地下交通的互联互助，以及不同类型交通流线的内部组织和转换便利性。

（1）在机动车交通方面，考虑到基地位于威廉斯堡大桥前端，德兰西街的过境交通流量大、平均车速高，再开发会带来更多的交通流量等问题，规划推进两方面的优化。一方面，对于德兰西街和威廉斯堡大桥一线的交通，新设置了 3 个特定方向的通行限制，以控制进入基地车流的流量和主要来向；另一方面，对于河滨快速路和格兰德街一线的交通，则通过地面标识的方式规定了车行流线，并增加了通行限制的规定，与内部后勤交通的主要流线进行区隔，避免内外交通流线互相干扰（图 16）[11]。

（2）在步行交通方面，高度重视步行环境的改善和连续性，营造内部街道生活氛围。首先，通过将“市场线”商业街置于地下，并在多个地块设置出入口，把更多的人流直接引入地下，最大可能地避免了人流与地面主干道车流的冲突；其次，坚持延续周边传统社区街道生活的理念，针对原机动车道过宽的问题，采取重新调整机动交通与步行空间的方法，设置较大面积的过街休息空间，利用地面铺装、绿植等元素减弱城市道路给街区带来的负面影响，明显改善步行和街道生活体验；再次，对于车流量较小的社区道路，拓宽人行道，并使用地面铺装将人行道与车行道加以明显区分，为沿街的小型商业拓展出外摆和展示空间，丰富街道活动，营造活力氛围（图 17）。对于布鲁姆街，还进一步在 5 号地块设置小型花园为行人提供休憩场所（图 18）。

（3）项目着重对建筑出入口进行梳理，在强化跨地块及多功能建筑物内部的步行连通基础上，通过分别组织出入口的方式，使不同功能空间能够相对独立，保证居住生活区域的安静环境。以 6 号地块为例，设计将住宅出入口单独设置于安静的地块内街，与位于布鲁姆街的后勤出入口、位于克林顿街和德兰西街的零售商业界面做出明显区分。住宅使用专用电梯并享有专属露台，由此避免了办公和商业等功能的干扰，提高了居住生活品质（图 19）。

（4）绿色交通的理念也在项目中得以贯彻。项目初期曾计划通过设置地下停车场的方式弥补城市更新中减少的 500 多个停车位，但经综合评估，认为这样反而会带来更多的机动

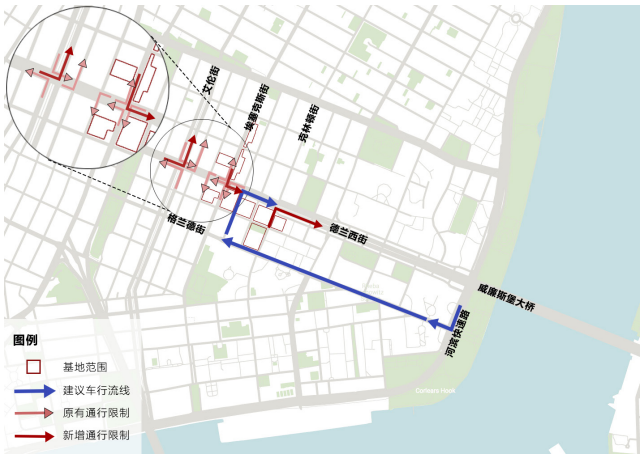

图 16　机动车交通改进方案 [11]

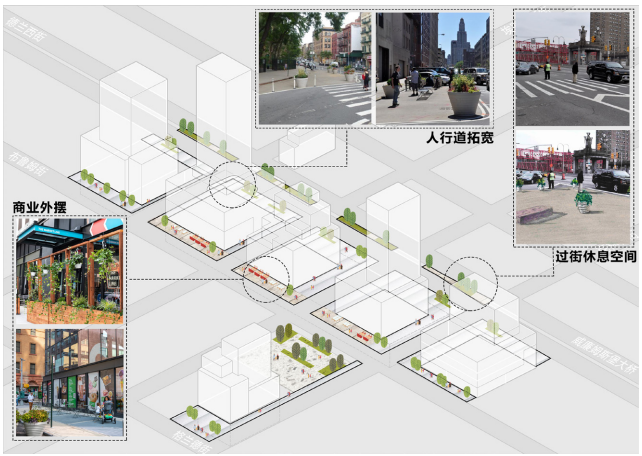

图 17　基地内部步行环境提升

图 18　街头口袋花园

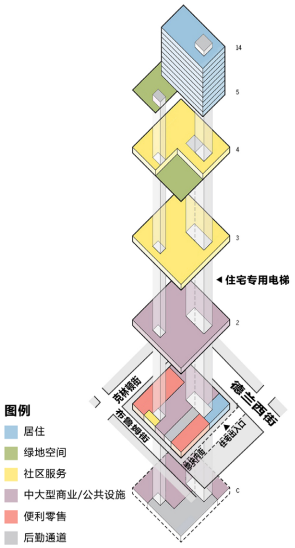

图 19　各功能交通流线区隔 [10]

车交通流量，对街道的社区氛围造成负面影响，也与该项目鼓励绿色低碳出行、为人们提供更多的交往空间的更新原则相悖。最终，项目范围内取消了机动车停车位，因开发带来的高峰时段平均 257 辆机动车停车需求，由周边半径 400 m 内任意时段都不少于 375 个停车位来共同承担。

4 城市设计

项目重点强化城市设计引领，并且在形象塑造和设计过程及成果中，高度重视并积极响应历史文脉及营销策划需要，在空间肌理、建设体量、标志形象营造及旗舰项目营造等多个方面进行更新设计。

（1）在空间肌理上，基地所在城片区存在两种主要肌理，西北片区为围合式街区肌理，东南片区则多为点状塔楼肌理。围合式街区的街道网格较小，更适合步行和容纳丰富的街道生活，具有浓厚的商业氛围；点状塔楼街区内部绿化丰富，有居民独享的庭院空间，但其城市界面封闭，周边街道安全系数低，步行体验较差。更新设计叠合 2 种肌理，在地面层延续了西北侧围合街区的肌理，形成连续的街道空间；高层塔楼则叠合围合式街区肌理之上，并设置屋顶花园（图 20）。

（2）在体量和高度上，基地内主要有两种典型空间模式。西北片区围合式街区内的建筑多为 4~6 层（平均高度约 15~25 m），东南片区内的塔楼则多为 20~25 层（平均高度约 60~72 m）。更新设计采取“分级分类”的策略，设置了高层塔楼（15~25 层）、中高层塔楼（8~14 层）、较高街墙界面（6~7 层）、较低街墙界面（4~5 层）等几类体量，并分别布置在主要道路路口、主要道路沿街面、次要道路沿街面等，营造具有标志性、具有亲切感等不同的空间氛围（图 21）[7]。

（3）在标志形象营造上，沿南北向形成清晰的“高—低—高”天际线（图 22），针对两个重要的城市节点（埃塞克斯街与德兰西街交叉口、

图 20　空间肌理 [7]

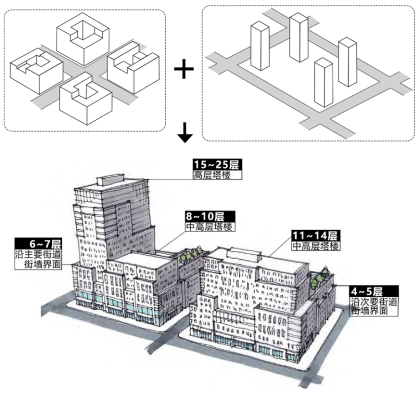

图 21　体量和高度 [7]

威廉斯堡大桥入口）打造形象门户。

（4）在项目进程中，重点项目的空间形态设计与功能定位始终互动。作为大体量的商业设施，“市场线”被设计成为整合街头艺术、生活服务的“大型公共市场”（图 23）[12]。设计采用巨大的落地窗和通高设计，并引入反光材质的膜结构吊顶，使得光线能毫无阻碍地进入地下市场中，形成令人印象深刻的空间（图 24、25）。“市场线”独特的空间形式与项目整体概念紧密契合，人们穿梭其中，仿佛漫步在上世纪的纽约街道。

5 项目开发模式与社区营造

在项目组织和开发上，更新具有两大特点：一是多方合作、社区咨询；二是规划设计、开发建设、运营策划的一体化。

5.1 多方合作的项目组织

项目组织上的多方合作被公认为是项目成功推进的基石。项目组织由社区委员会牵头，集合本地社区（主要包括社区居民、在 20 世纪城市清理中被迫离开的原住居民和本地小商业经营者）、非营利社区组织、私人开发商和投资机构、以及公共机构等四方力量 [13]（图 26），在项目开发的各阶段共同合作推进项目落实（图 27）。

（1）第一阶段自 2008 年始，

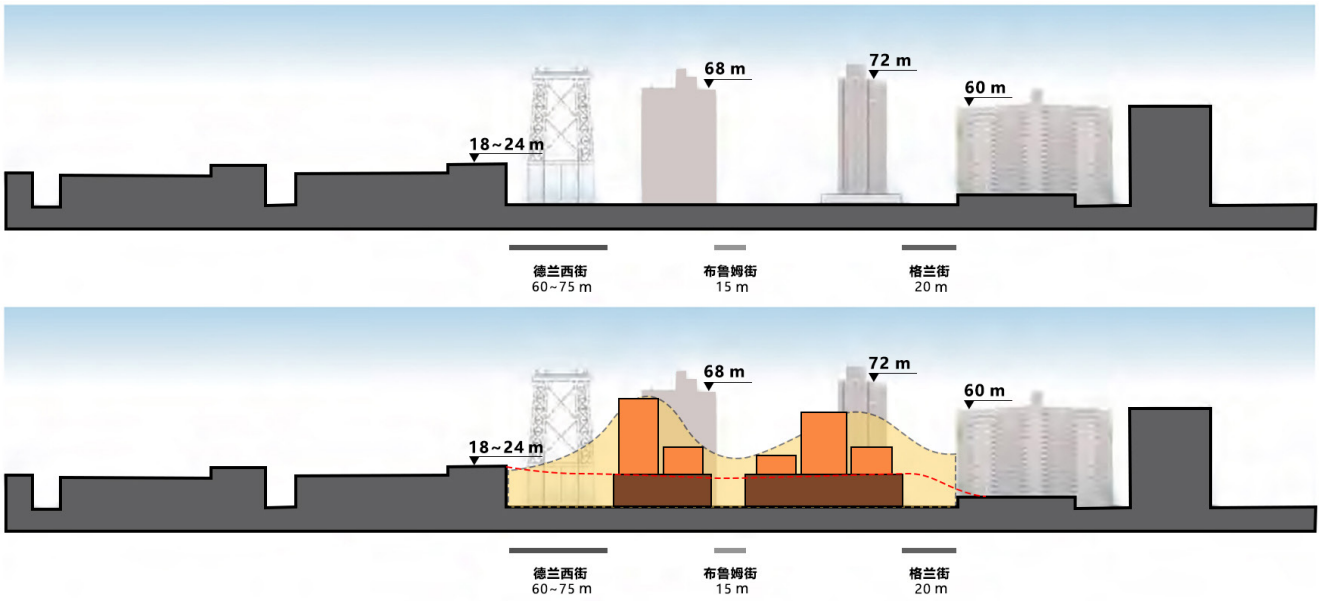

图 22　城市天际线 [7]

图 23　“市场线”及周边重要空间 [12]

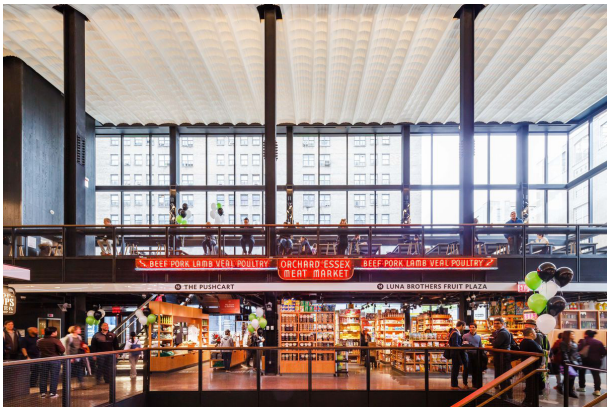

图 24　新埃塞克斯市场与“市场线”连接处

图 25　“市场线”内部

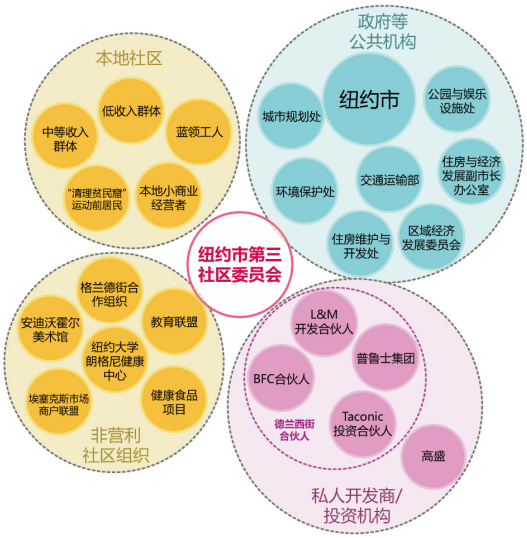

图 26　多方合作示意图

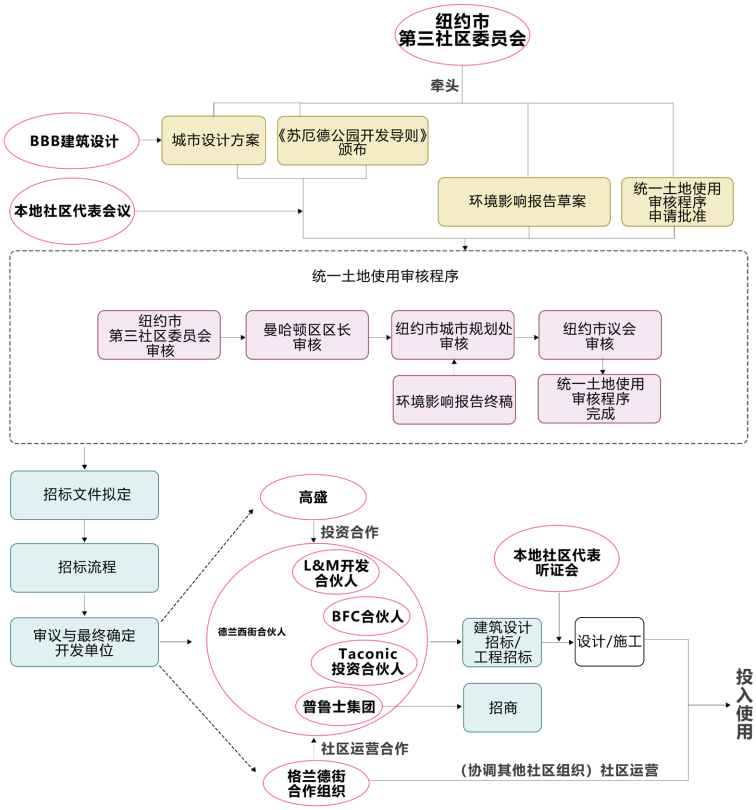

图 27　项目流程图

社区委员会将所有利益相关方集中在讨论桌前，确立集居住、商业、社区、公共空间为一体的混合功能开发目标，并提出通过提供保障住房、雇佣本地员工等方式保障本地社区权益。2011 年颁布的《导则》是该阶段的重要成果，同年开展的城市设计方案工作在《导则》指导下完成，《环境影响报告》草案同步完成。

（2）第二阶段自 2012 年始，项目正式进入统一土地使用审核程序。该程序充分引入来自政府等公共机构的监管力量，通过对该地区原规划图则的修订，将《导则》中的导向性条款落实为控制性要素，并将《环境影响报告》和社区居民会议等其他方面提出的对更新开发有意义的条目，以备忘录、会议文件等形式确定。

（3）第三阶段自 2013 年始，社区委员会在居民代表会和纽约市相关机构协作下，发布招标文件，并最终选定德兰西街合伙人进行项目开发。德兰西街合伙人为项目进行建筑设计与工程招标，其子公司普鲁士集团平行负责招商工作，而设计、施工、招商都由社区委员会监督进行，项目随后动工。

5.2 多层面联动的项目统筹

作为渐进式城市更新项目，项目开发中运用了规划设计、开发建设、运营策划一体化的模式，这种多层面联动的项目统筹使得最初的项目概念与定位在全过程中得以贯彻，并有效地从全周期视角分配资源，保证项目财务健康度，做到了真正“好钢用在刀刃上”。

（1）项目的分期策略便是多层面联动统筹的结果（图 28）。项目分为 3 期开发：① 1 期开发 1、2、5、6 号地块，于 2015 年开工，2018 年基本完成，其中包括全项目 60% 的住宅、新埃塞克斯市场、主要的户外公共空间、社区服务设施和富豪电影院、塔吉特百货、乔氏超市等大型商业项目；② 2 期开发 3、4、8 号地块，于 2017 年开工，2019 年 10 月基本完成，其中包括项目的办公空间“埃塞克斯办公室”，以及“市场线”的主体部分，2 期交付使用后，“市场线”贯通，项目主体部分完成；③ 3 期开发 9、10 号地块，地块功能以居住为主，由于原埃塞克斯市场位于 9 号地块，项目运营中计划待位于 2 号地块的新埃塞克斯市场正常运转一段时间、商户搬迁完毕后，再停止老市场运转并进行拆除工作，故后置开发。

项目分期的主要原则总结为：租售平衡，资金稳定；重点先行，能级提升；结合实际，打造形象。①优先

开发能给项目带来大量现金流的出售住宅单元，以支持下一步开发建设，并同步开发租赁单元稳定回款；②重点开发大型商业及公共设施等能形成社会认知度、提升城市活力的项目，营造社区氛围，既有利于品牌形象，又可提高后续开发的产品价值；③充分考虑基地拆建难度、运营管理成本等，先打造项目整体形象，再后置逐步解决难开发、对整体形象贡献小的地块。

（2）重点项目埃塞克斯市场的更新开发同样得益于这种全局性、综合性的统筹。设计不仅仅停留在空间形态层面，而是与整体运营策划、分期策略对接，提出“新设施”“保持现状”“保留立面”“两个市场”等4个更新场景（图29）[14]。社区委员会对4个场景的社区贡献、财务可持续性、社会公平性、与整体分期策略的适应性等多方面进行评估，最终选择“新设施”场景进行更新开发。该场景可以较大的开发建设量和出租出售的公寓量为市场更新带来现金流支持，从而在保留全部原商户的基础上，扩大市场面积；同时，该场景也能为市场配备更先进、现代化的冷藏、储存、垃圾处理等设施，并能通过规划和设计提高市场的公共性，从而吸引更多客流（图30）。

（3）在较长的开发周期中，“开发—反哺—社区活力营造”的循环体系逐渐形成（图31）。这一体系使开发过程本身成为增加当地就业、激活社区经济的助力剂。在后期运营维护过程中，“开发商＋社区合作伙伴”的运营方式保证开发商不会在开发过程结束后退场，从而保持开发到运营管理的一贯性，确保运营方式能够贴合当地社区实情。

6 总结与启示

作为大都市核心区的混合功能社区更新开发项目，“埃塞克斯十字”项目对于我国的此类项目，有以下方面可以借鉴。

（1）大都市核心区的更新开发应以“文化”为主脉，立足基地文化本底，才能彰显社区特色，避免“千城一面”。从“埃塞克斯十字”项目经验来看，立足文化本底并不是简单地保留历史建筑、建设文化展览馆，而是动态地、发展地将基地独有的文化特质与历史渊源展现在城市中。从公共机构的角度，以住房保障政策、社区就业与技能培训网络为依托，将“人”留住；从私人开发商和投资机构的角度，挖掘文化要素，打造独特的商业文化品牌和地标性项目，借“文”兴“产”，都有助于文化要素在更新开发中起到积极作用。

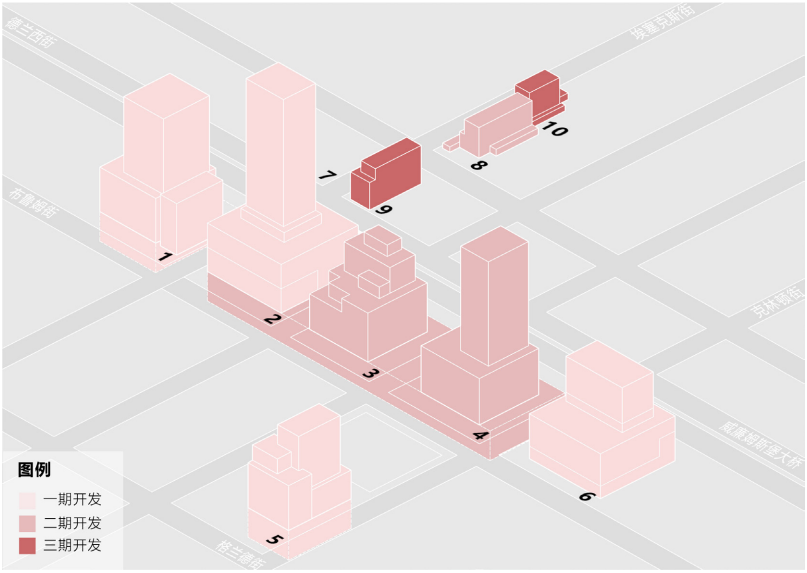

图28　项目分期示意图

图29　埃塞克斯市场发展场景[14]

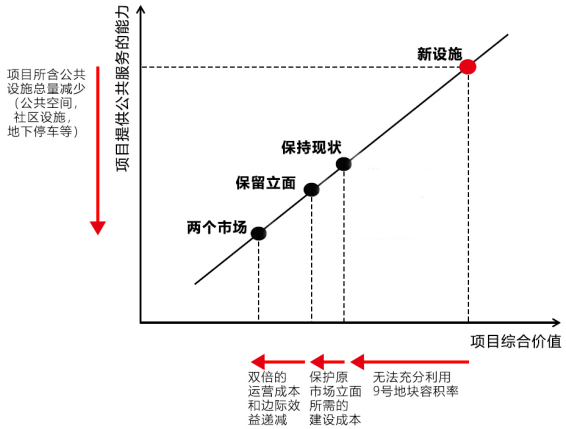

图 30　场景评估 [14]

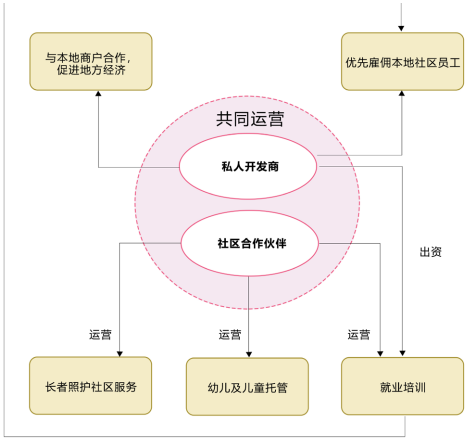

图 31　反哺社区的开发运营机制

（2）渐进式更新的特点决定其规划、设计、建设、运营的过程都不是一蹴而就的，应以过程的视角、整体的视角看待更新项目。在更新开发的过程中，随着城市外部环境的改变，每一个环节都有可能受到挑战。在此过程中应保持各环节间的互相反馈和一体化运作，灵活配置优势资源，将短期经济效益显著的项目和具有标志意义的项目进行组合，并统筹考虑运营宣传、社区营造等传统意义上相对末端的环节，保持项目的一贯水准，同时注意财务的健康度，避免“高开低走”。

（3）全面精细的管控和对前期概念的落实能力，在混合功能更新开发项目中尤为重要。“埃塞克斯十字”项目中，其“混合多元”概念的实现是依赖于《导则》对这一抽象概念的具体拆解，确立了保障住房最低比例和分布要求、区内商业类型与规模比例和分布要求、地块功能多样性要求等，并在后续过程中以规划文件的形式正式条文化。可见，项目概念的贯彻需要首先转译成为全面细致、可操作性强的引导性、导则性文件，并通过可靠的制度流程一一落实。

参考文献：

[1]丁凡,伍江.城市更新相关概念的演进及在当今的现实意义[J].城市规划学刊,2017(6):87-95.

[2]阳建强.城市中心区更新与再开发:基于以人为本和可持续发展理念的整体思考[J].上海城市规划,2017(5):1-6.

[3]吕晓蓓,朱荣远,张若冰,等.大都市中心城区城市空间资源整合的初步探索:深圳“金三角”地区城市更新的系列实践[J].国际城市规划,2010,25(2):48-52.

[4]翟强.城市街区混合功能开发规划研究[D].武汉:华中科技大学,2010.

[5]杨静雅.城市新区土地混合使用研究[D].西安:西安建筑科技大学,2014.

[6]刘程.混合功能住区对城市可持续发展影响初探[J].中华建设,2019(5):124-125.

[7]Beyer Blinder Belle.Seward Park Urban Design Presentation[EB/OL].[2022-02-11].https://www1.nyc.gov/assets/manhattancb3/downloads/cb3docs/20110228-SP-Urban-Design-Presentation-FINAL-CB3.pdf.

[8]NYC Planning.Deputy Mayor Vicki Been and DCP Director Lago release new regional economic report & growth trends data[EB/OL].[2022-02-11].https://www1.nyc.gov/site/planning/about/press-releases/pr-20191030.page.

[9]Manhattan Community Board 3.CB3 Guidelines for Seward Park Sites Redevelopment [EB/OL].[2022-02-11].https://www1.nyc.gov/assets/manhattancb3/downloads/cb3docs/Seward-Park-Guidelines-FINAL.pdf.

[10] Dattner Architects.Goldin at Essex crossing [EB/OL].[2022-02-11].https://www.dattner.com/projects/view/the-goldin-at-essex-crossing/.

[11]Manhattan Community Board 3.Draft EIS Transportation Info and Delancey Street[EB/OL].[2022-02-11].https://www1.nyc.gov/assets/manhattancb3/downloads/cb3docs/Draft-EIS-Transportation-Info-and-Delancey-Street-February-15-2012.pdf.

[12] YIMBY.Construction Update: Essex Crossing Chugs Along On The Lower East Side [EB/OL]. [2021-02-11]. https://newyorkyimby.com/2015/12/construction-update-essex-crossing-chugs-along-on-the-lower-east-side.html.

[13]Manhattan Community Board 3.SPURA Testimony[EB/OL].[2022-02-11].https://www1.nyc.gov/assets/manhattancb3/downloads/cb3docs/SPURATestimony7-11-12.pdf.

[14]Manhattan Community Board 3.Essex Street Market Presentation[EB/OL].[2022-02-11].https://www1.nyc.gov/assets/manhattancb3/downloads/cb3docs/6-27-2011-Seward-Park-Essex-Street-Market-Presentation-CB3-Committee-Mtg.pdf.

（收稿日期：2022-04-24）