# 三马记忆 “叁”重空间

# 基于第三空间营建的哈尔滨三马地区城市更新设计

SANMA MEMORY, "THREE" KINDS OF SPACE - URBAN RENEWAL DESIGN OF HARBIN SANMA DISTRICT BASED ON THE THIRD SPACE

01

## 一、目标定位

### 01 城市调性




### 02 定位引导




**道外，需要什么？**

面对新机遇与挑战，道外需要什么？一方面需要提升城市城市环境与服务品质，持续吸引人才乐业安居；一方面需要加大宣传力度， 开发更多旅游景区和文化名片，

**尔滨，需要什么样的中心 ？**

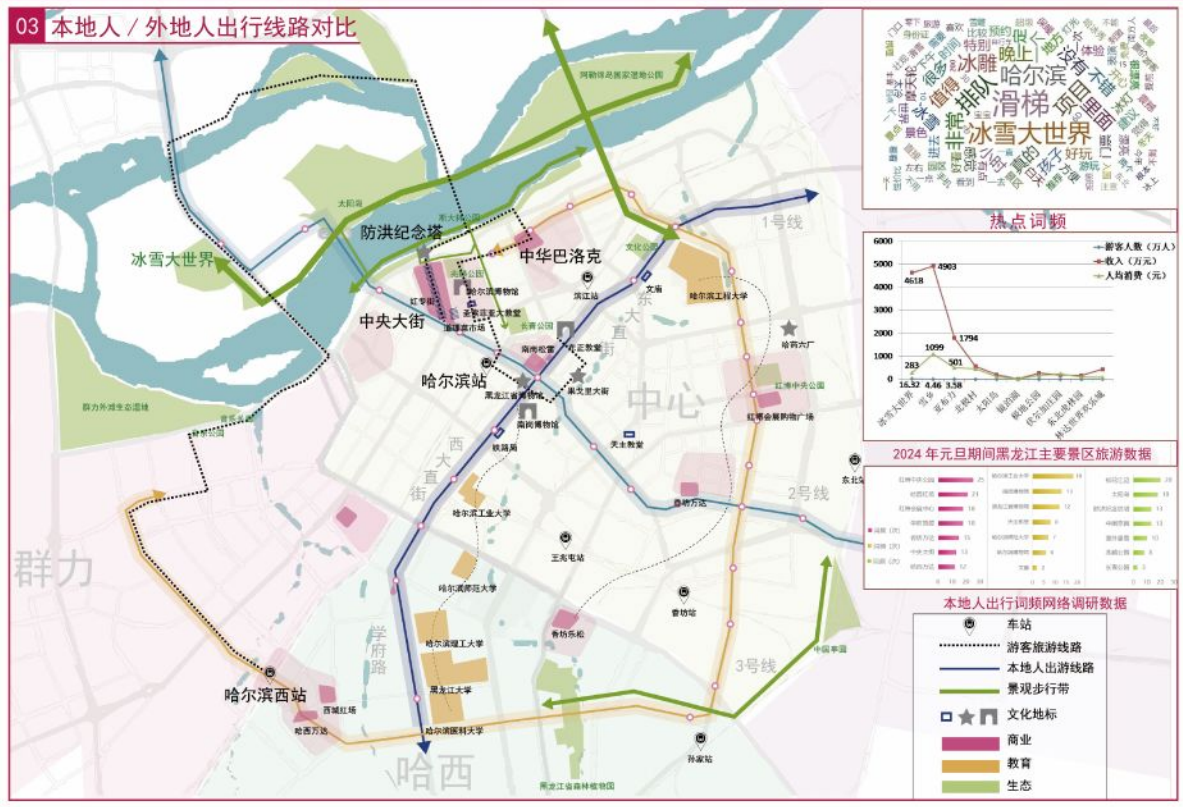
**底蕴浓厚、文化创新、绿色自然的中心。**
**坚持尔滨性格——完善城市基础建设、为创新提供优质乐土、历史底蕴浓厚的中心。**

**低效空间需更新**
道外主城现有土地效益与哈尔滨主城区中心定位不匹配。
加速推进城市更新改造，以老旧小区、危房改造、烂尾楼项目复建，基础设施建设、景观公园绿化、闲置低效地块过渡性利用等方面为重点方向。

**品质配套待完善**
哈尔滨西临城区老化，勋力不足、比较优势减弱的困境。
加大民生投入和城市建设力度，加快地铁、高铁、公路等基础设施建设，优化教育、医疗、文化、卫生、体育和园林绿化等项目布局。
提供配套、行政文化设施等亟需重新布局完善。

**产业振兴特创新**
积极培育智能家居、文娱旅游、健康养老等新的消费增长点。
坚持以科技创新引领产业全面振兴，加快传统动能提升和新兴动能培育。
依托数字龙江智算中心等平台，引进和培育一批高新技术企业，积极推动传统制造业数字化、网络化、智能化改造。

### 03 本地人 / 外地人出行线路对比




### 04 设计框架

**核心问题聚焦**

| | 设计出发点 | 我们试图去改变什么 |
|---|---|---|
| 外部 | 上位功能定位模糊 | 本地人休闲所需 |
| 外部 | 区域交通联通阻滞 | 链接区域脉络 |
| 外部 | 周边功能衔接割裂 | 实现功能过渡 |
| 内部 | 道路沟通不畅 | 顺通内部路网 |
| 内部 | 公共空间稀缺 | 增补公共空间 |
| 内部 | 历史遗存荒废 | 盘活历史遗迹 |
| 内部 | 建筑功能失活 | 建筑更新改造 |
| 内部 | 产业发展受阻 | 业态升级促活 |
| 内部 | 流动人口租城 | 底层人民乐居 |
| 内部 | 文化记忆消逝 | 承载本地文化 |

- FUNCTION 如何避免与周边文旅功能趋同？ — 中央大街和中华巴洛克历史文化街区文旅功能接近当和
- PUBLIC 如何为本地人提供更多公共空间？ — 哈尔滨中心城区缺少能让本地人长时间停留的户外公共空间
- ACCESSIBLE 如何增强基地可到达性？ — 基地历史原因造成的斜向道路及铁轨使片区如孤岛
- CULTURE 如何承载哈尔滨多样的文化？ — 市井记忆、工业记忆逐渐被遗忘在这座市井老城里
- HISTORY 如何利用现有历史遗存？ — 现有历史建筑缺乏利用，逐渐荒废无人问津

**概念说明**




公共空间　活力提升




**提出概念定位**

基于
“第三空间”
营建的寒地城市旧城片区
活力提升

+

工业建筑改造
院落肌理更新
铁路历史建筑利用
公共空间体系
空间的季节性需求

+

定位为休闲、体验、教育、居住为主的为本地人提供
公共空间
的片区

**设计手段**

- 打通道路联系
- 院落肌理过渡
- 增补公共空间
- 点线面体系串联
- 冬夏场所功能转换
- 共享院落丰富业态
- 工业建筑功能置换
- 废弃建筑拆改换新
- 产业置换提升活力
- 设施升级保障服务
- 多元产业促进就业

**目标愿景**

寒地城市
旧城片区
更新激活

焕活 RENEW
+
共享 SHARE

各类居民
安居乐业
休闲放松

02

## 二、现状分析

### 01 历史文化遗存分析




**建筑遗存：废弃闲置**

哈尔滨市历史建筑（6 座）



吉黑榷运局 2 — 建成于 1924 年。这座小楼是哈尔滨市百货公司大百货批发部，改革开放后为哈尔滨工业贸易品中心，现为兴达商贸有限责任公司。



万福广火磨粮房 4 — 位于中马路 68-102 号，中俄合资建于 1920 年左右，是同年开办的 5 家面粉厂中的最大一家。现为哈尔滨双合盛装饰材料批发市场的办公楼。



万福广火磨厂 5 — 位于南马路 135 号，建于 1920 年，建筑上标有建造年份“1920”。

非文物但有保留价值的建筑（10 座）


a. 新马路 13 号


b. 中马路 53 号，原哈尔滨市第五十六中学校


c. 中马路 39-4 号，胜利大院北楼，砖结构，山墙有显长纹装饰。


d. 中马路 39-3 号，胜利大院东楼，砖结构。

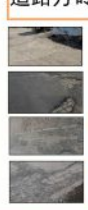

e. 中马路 62 号，义昌泰制粉厂厂房旧址，民族资本家经营，公私合营后为第五制粉厂车间。


f. 中马路 19 号


h. 南马路 117 号。


i. 南马路 99 号，原哈一工医院。

**道路方砖遗存：缺乏保护**



新马路南端（遗存铁道西段附近）有 80 个左右方砖地面遗存

中马路与承德街交口存有 60 个左右方砖地面遗存

中马路中段存有 30 个左右方砖地面遗存

中马路中段（中马路 62 号建筑斜对面）有20 个左右方砖地面遗存

**铁道遗存：逐渐消逝**

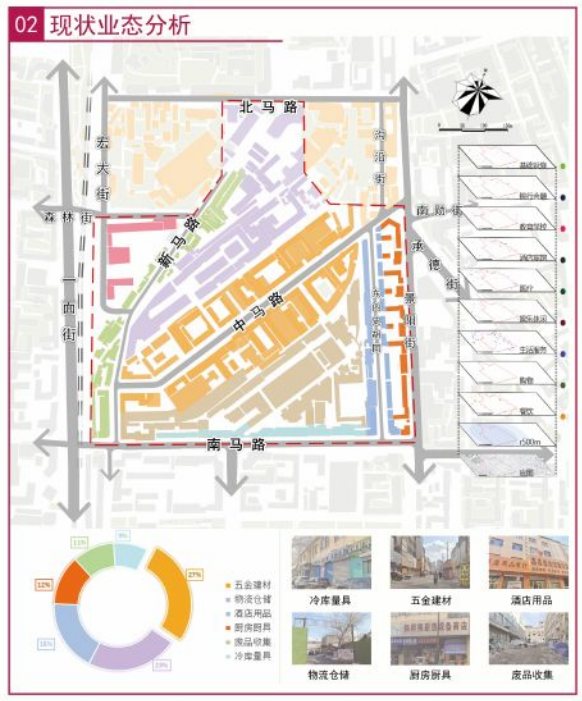


西段，位于新马路南端

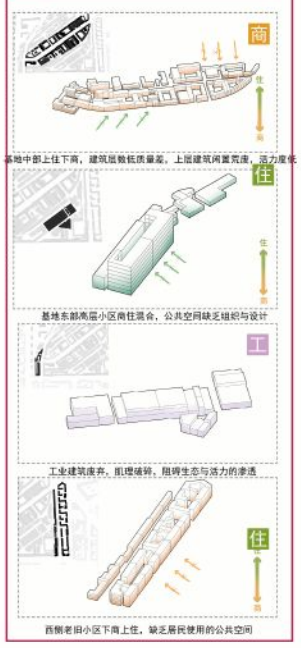
东段，中马路与东内史胡同交口附近，大致与东内史胡同平行。

中段，位于中马路西北侧，大致与中马路平行

### 02 现状业态分析




### 03 现状建筑分析




### 04 现状建筑层数分析




基地内以低层多层为主，南马路、景阳街附近建筑高度较高，有少量点式高层。中马路沿侧建筑底层主要以商业为主，上层建筑闲置。南侧工业建筑层数较低。

### 05 现状建成年代分析



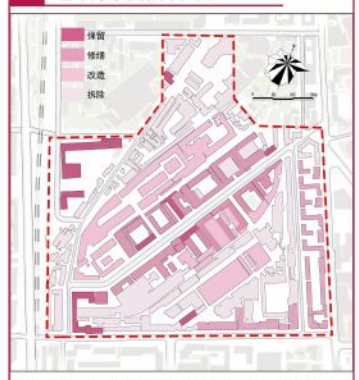

三马地区形成于 1899 年左右，部分历史建筑建于 1920 年左右，砖混结构较多，为当时物资储存、集散、民族资本工商建筑等，基地内其他建筑主要建于 1990 年，有较长历史。

### 06 现状建筑质量分析




沿着主要道路南马路、景阳街一侧建筑质量较好，新马路一侧棚户区及基地内部厂房等建筑质量较差，有些甚至成为了危房。

### 07 建筑留改拆分析




保留具有历史价值及使用价值的合院式建筑等，拆除风貌不协调、质量差的建筑，对现有建筑进行改造及更新，补充建筑肌理实现区域协调和过渡。

### 08 建筑功能分析




地段内的建筑物有 4 种主要功能类型：零售商业建筑、物流货运站、商家及货站储运仓库以及外围少量的居民住宅。沿西侧铁路分布有少量绿化。场地内部商业以日杂轻纺片区和五金建材片区多由沿街小商业店铺构成。

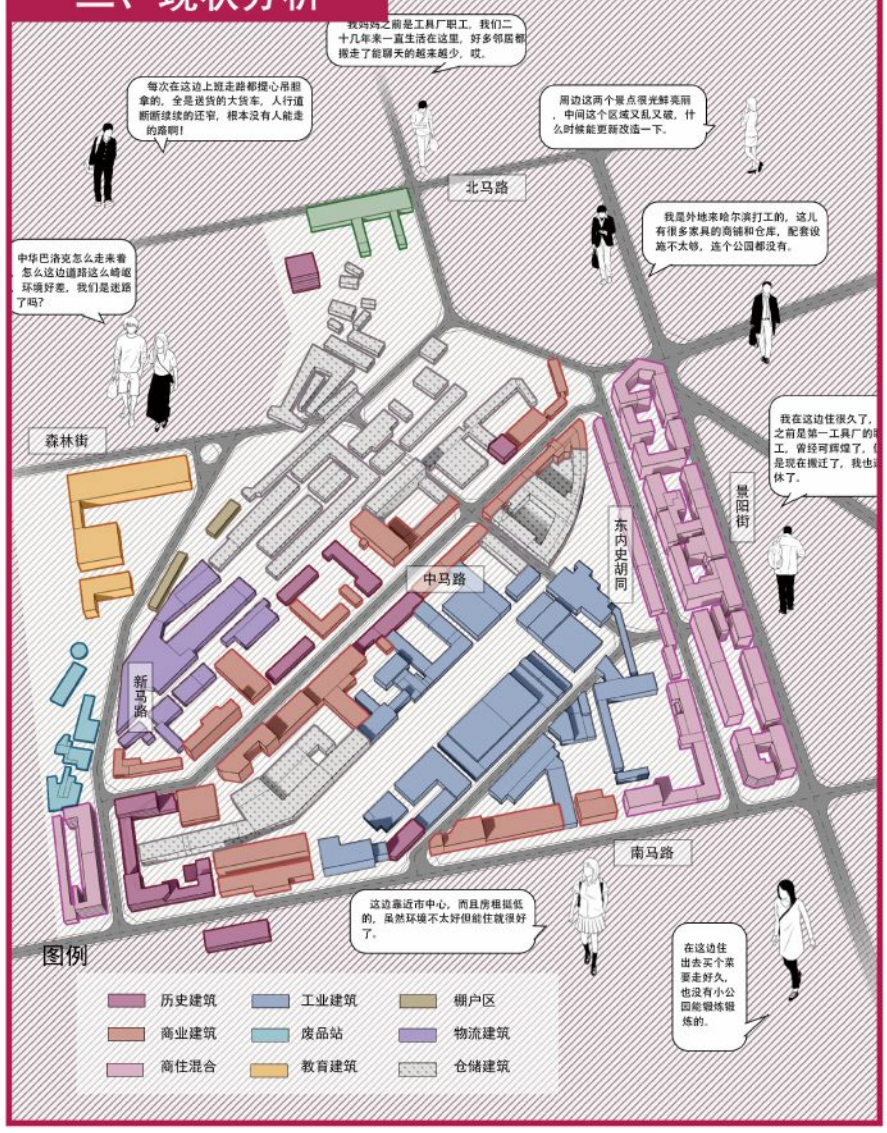
# 三马记忆 “叁”重空间

# 基于第三空间营建的哈尔滨三马地区城市更新设计

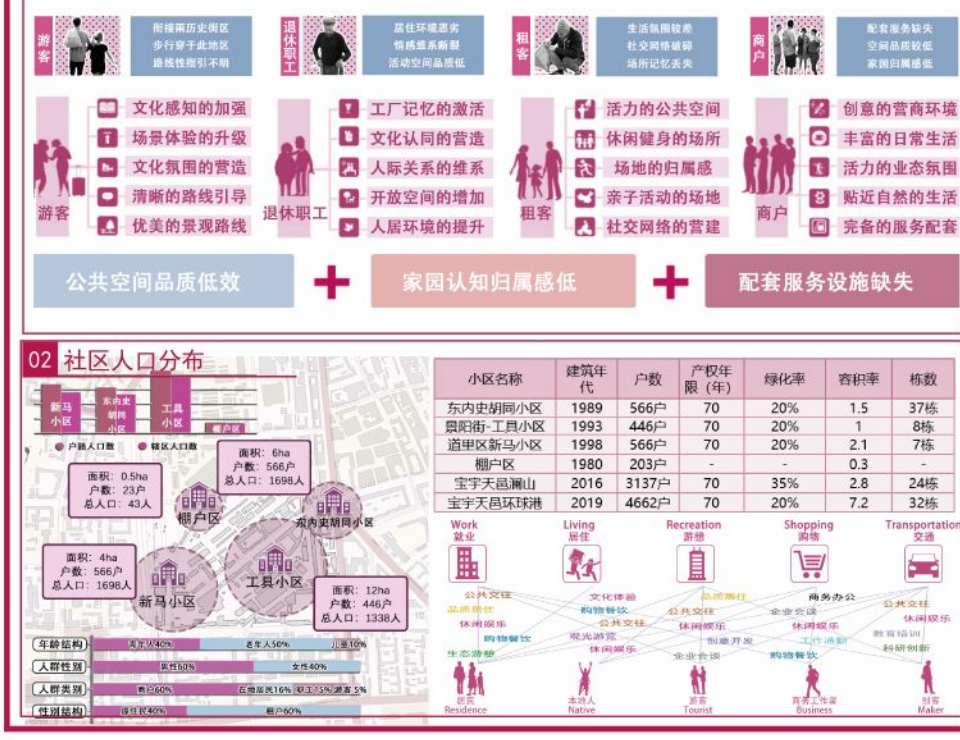
SANMA MEMORY, "THREE" KINDS OF SPACE - URBAN RENEWAL DESIGN OF HARBIN SANMA DISTRICT BASED ON THE THIRD SPACE

02

## 二、现状分析




## 01 需求分析




## 02 社区人口分布




| 小区名称 | 建筑年代 | 户数 | 产权年限（年） | 绿化率 | 容积率 | 栋数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 东内史胡同小区 | 1989 | 566户 | 70 | 20% | 1.5 | 37栋 |
| 景阳街-工具小区 | 1993 | 446户 | 70 | 20% | 1 | 8栋 |
| 道里区新马小区 | 1998 | 566户 | 70 | 20% | 2.1 | 7栋 |
| 棚户区 | 1980 | 203户 | - | - | 0.3 | - |
| 宝宇天邑澜山 | 2016 | 3137户 | 70 | 35% | 2.8 | 24栋 |
| 宝宇天邑环球港 | 2019 | 4662户 | 70 | 20% | 7.2 | 32栋 |




## 四、问题总结

## 02 空间问题总结




## 03 现状问题总结

### 走不通的街
区域联通阻滞，道路沟通不畅



基地紧邻中华巴洛克、中央大街历史文化街区

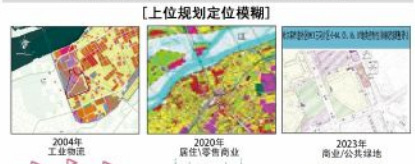


高架桥、铁路使与周边隔离

[与周边区域衔接不畅]　[对外割裂]　[路边停车严重]　[路面质量差]

### 看不清的城
功能定位不明，建筑质量较差，公共空间不足

[上位规划定位模糊]




[开敞空间封闭管理]　[公共空间联系受限]　[配套设施不足]

### 留不住的人
流动人口的租城




[功能需求难以满足]



[流动人口租城]

### 难发展的产业
产业发展受阻




[底层商业低质失活]



[危房亟待拆改]　[产业空间逼仄]

### 蒙尘的历史
场地文化记忆消逝，建筑与地面历史遗存荒废




[场地文化认同感差]　[工厂建筑废弃]　[历史建筑缺乏保护]

[特色建筑保护利用]

## 01 SWOT 分析





### S 内部优势

- 位于寸土寸金道外老城区，北邻松花江，区位条件优越
- 历史文化底蕴浓厚，建筑风貌多样
- 工业历史鼎盛，遗粹资源丰富
- 位于老城中心，北临地铁延线，交通条件便利

### W 内部劣势

- 业态底端混杂多样，难以转型升级
- 大量建筑闲置荒废，建筑质量差，风格多样
- 外来人口众多，生活质量低，公共空间缺失
- 人车货运混行，安全保障不足，交通通行能力差
- 定位模糊，缺乏具体落定

### O 外部机遇

- 哈尔滨旅游业兴盛，大量人流经过
- 有望成为中央大街－中华巴洛克－松花江有机纽带
- 未来发展将带动道外老城区转型升级

### T 外部挑战

- 紧邻中华巴洛克及中央大街两个历史文化街区
- 与周边区域定位容易趋同，形成竞争
- 滨州铁路废弃，交通可达性不足





### W-O 利用外部机遇 克服内部劣势

- 顺应相关政策，保护场地历史资源及文化遗产
- 置入活力触媒，激活片区活力

### S-O 发挥内部优势 利用外部机遇

- 传承历史脉络，发挥场地特色风貌，增强地区竞争力
- 打造住区环境，优化公共空间，增强人群吸引力

### W-T 减少内部劣势 回避外部威胁

- 协调场地风貌，完善基础设施
- 提升人居环境，优化空间品质

### S-T 加强内部优势 回避外部威胁

- 充分挖掘历史底蕴，营造特色风貌
- 利用交通区位优势，打造活力支点

## 四、理念及设计框架

## 01 第三空间




1. 第三空间是中立的且不设门槛，社会所有阶层的人都可以进入；
2. 在其内主要进行谈话交流与信息共享；
3. 具有较高的可达性，没有政策壁垒或者经济壁垒；
4. 它是城市居民心中“远离家的家”，环境温馨舒适，和睦融洽；

本设计中“第三空间”定义为城市中公共的、多元包容、环境融洽、方便到达的非工作机生活之外的室外及室内公共空间。

## 02 圈层理论

“圈层结构”理论

是城市土地利用结构理想模式。

这种模式的空间结构是，从中心向外，分别是中心商落区，绿地过渡地带，教育体验区，住宅区。从中心向外围呈现出有规则的圈层变化。

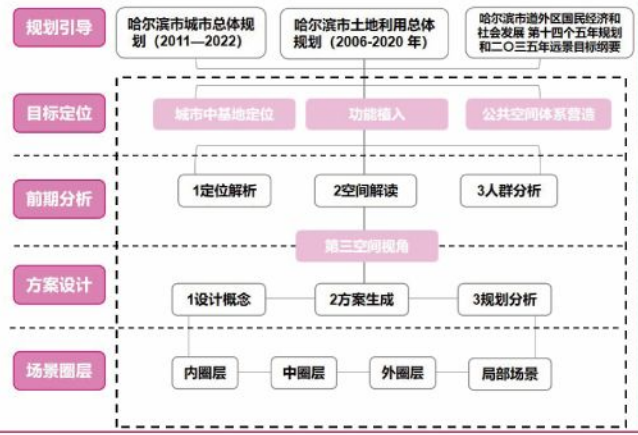
将三马区域形成与城市相互依存、互补互利的一个有机整体，受空间相互作用的“距离衰减律”法则的制约，区域形成以建成区为核心的集聚和扩散的圈层状的空间分布结构。




1. 根据定位得出三个不同类型的设计片区：市井商业生活、生态运动商务、教育文化体验。
2. 功能和空间形式上有所区别。
3. 每个圈层都有属于自己的结构和核心区域。
4. 区域整体使用功能轴线及空间网络将三个圈层进行耦合连接有不同方向的设计策略。

## 03 设计框架

### 思路框架




### 场所特质

**场所文化**

- 工业记忆
  过去为周边一时的第一工具厂。
- 市井院落
  哈尔滨老道外城市居民曾在此生活。
- 冰雪文化
  哈尔滨冬季的特色冰雕、冰雕文化。
- 铁路文化
  中俄战争建设滨州铁路，城市迅速发展。

**场所面临危机**

- 蒙尘的历史
  基地内部有历史保护建筑有些用作为仓储，有些用作居住，大部分已经荒废，但缺少维护，建筑存在破损。
- 看不清的城
  城市功能混乱，建筑质量较差，公共空间不足，多向道路造成很多三角形地块难以利用。
- 留不住的人
  大多为工具厂职工及其后代，还有因拆迁而搬来的外地居民，生活条件艰苦，生活质量差。
- 走不出的街
  三马地区周边被马路、中马路与基地外部道路隔开无联系，内部很多断头道路通不畅。
- 难发展的产业
  以棉材、五金等商业批发物流业为主，业态常常简单，不同业态呈现杂乱无章的状况。

### 设计定位

第三空间 +

慢生活功能定位

公共空间体系营造

活力植入

+ “三”圈层

## 五、规划方案




### 01 规划结构分析图



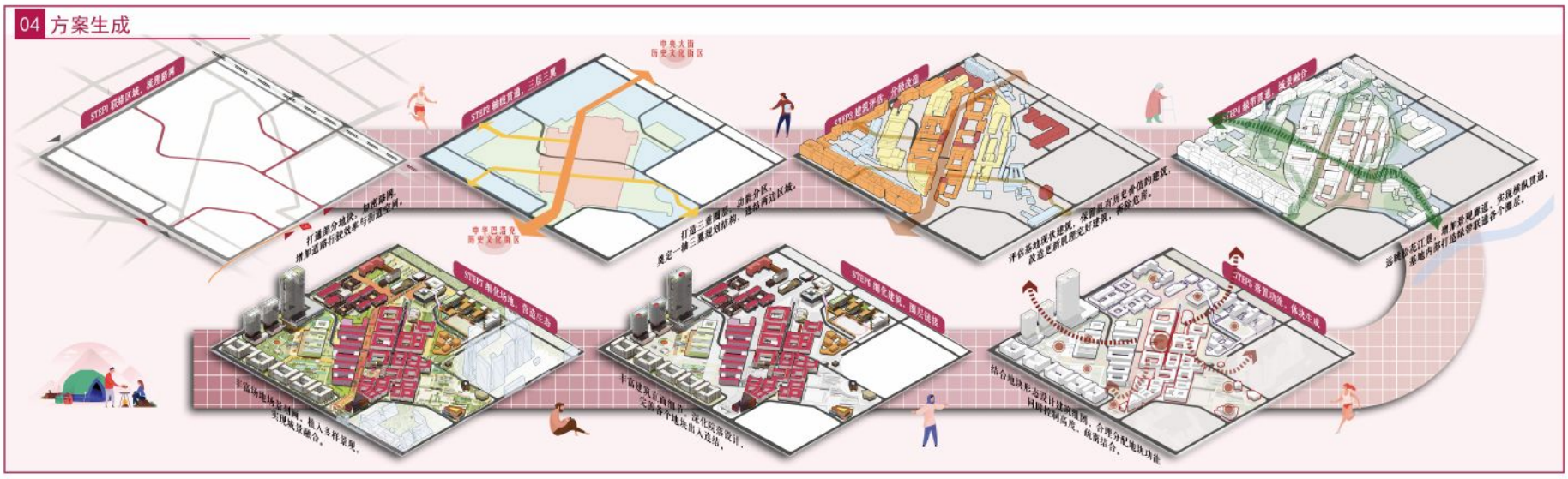

### 02 功能分区分析图



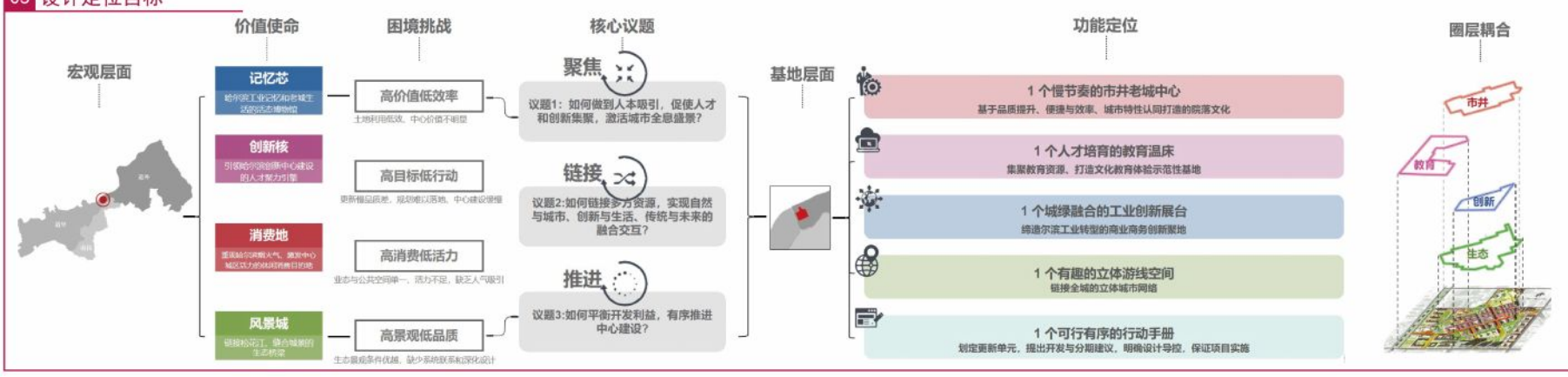

### 03 交通系统分析图



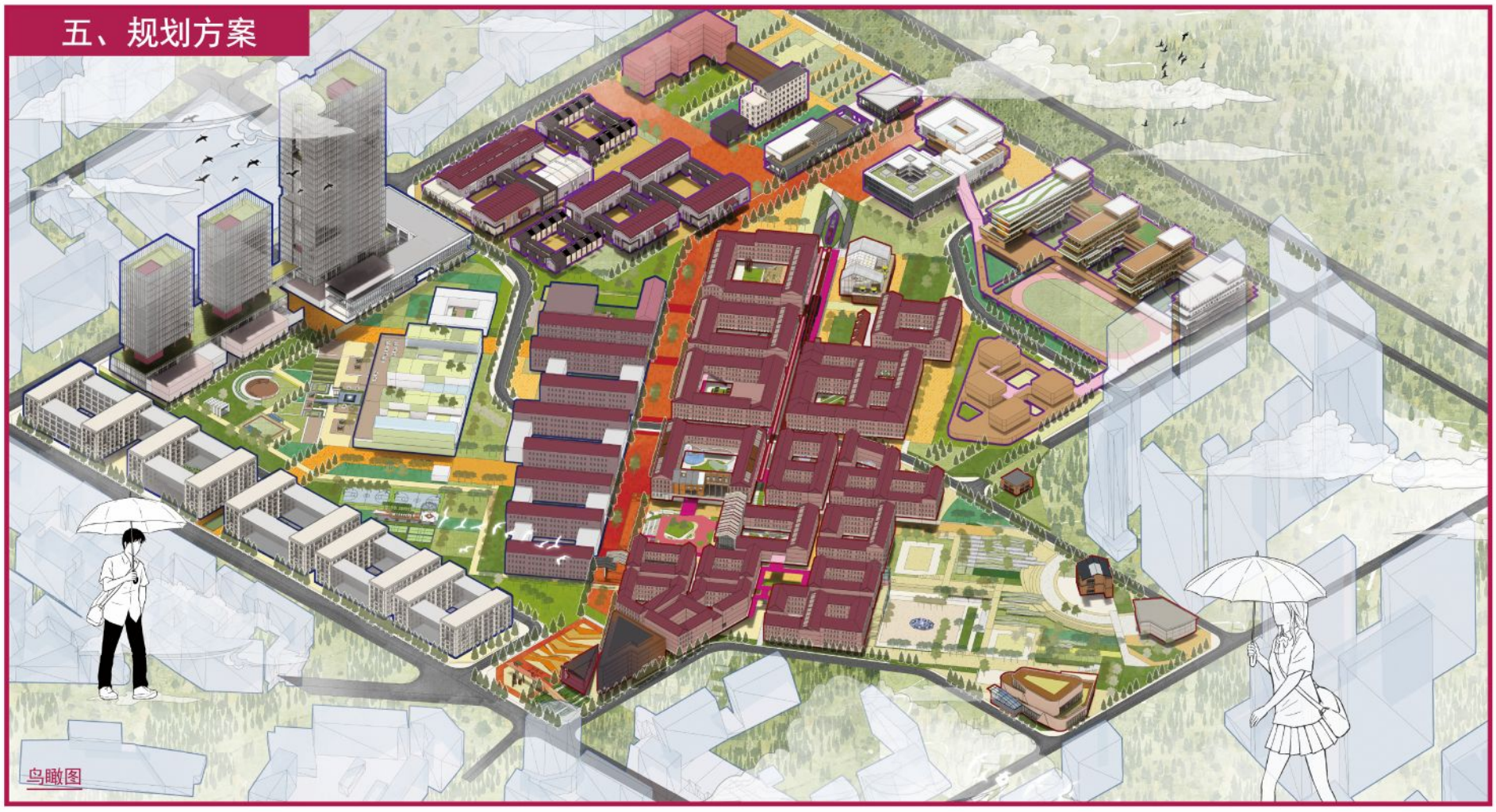

### 04 方案生成




### 05 设计定位目标



## 五、规划方案




## 06 第三空间策略分析




创新 / 中心城区功能发展趋势
**建筑功能改造策略**

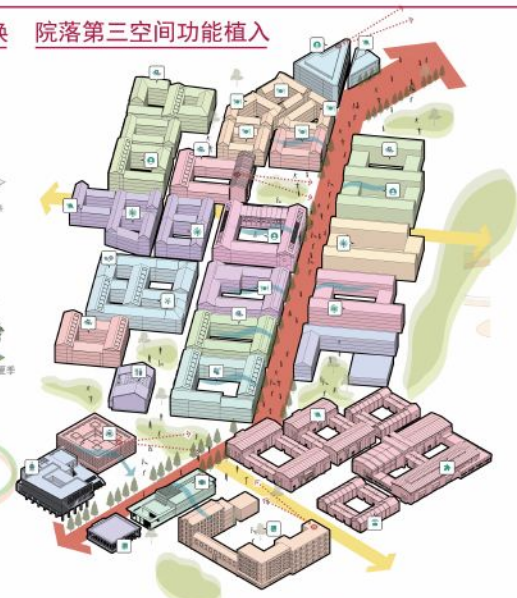
活力中轴带 / 中心城区公园发展趋势
**城市公共活力目的地**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 合院建筑 上住下商 盘活院落 | 盘活上层闲置空间，将底层作为商业承受用，激活当街活力，院落内部则是居民生活的空间，实现市井烟火气的重现 | 更立体的 绿色生态 | 在保证生态基底的基础上，从地面到地下、从点到线到面，从空间到时间，形成更多维的绿色生态承载地 |
| 工业建筑 引入生态 活力改造 | 保存工业建筑框架，结合覆土建筑设计将绿色生态引入基地内打造绿色核心，并结合商务办公功能，吸引人才激发创新活力 | 更多元的 公共功能 | 结合多项城市空间转教育、工业、展示、科普、文化、艺术等品类特色城市公共功能，散于绿地公园之中，成为更多元城市精神与公共活力的承载地 |
| 居住建筑 公共空间 梳理联络 | 在保证生态基底的基础上，从地面到地下、从点到线到面，从空间到时间，形成更多维的绿色生态承载地 | 更丰富的 活力承载 | 结合多元人群需求打造多元活动场所，结合室内室外联通、季节性的转换，成为更丰富城市活力的承载地 |

### 第三空间季节性功能转换




### 院落第三空间功能植入

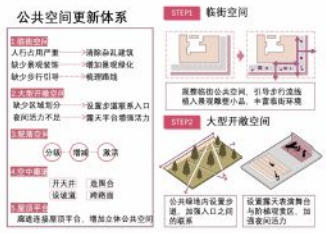


## 07 规划策略分析

### 第三空间-公共空间更新




**公共空间更新体系**



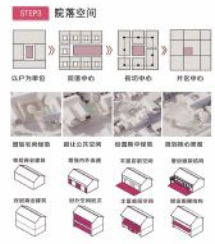

**STEP1 临街空间**



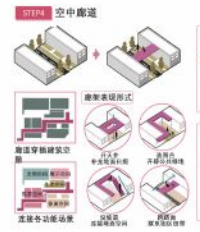

**STEP2 大型开敞空间**



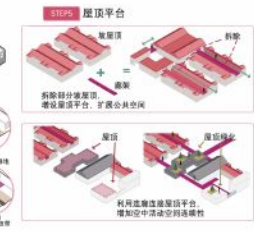

**STEP3 院落空间**




**STEP4 空中廊道**




**STEP5 屋顶平台**




### 第三空间-建筑空间更新




**建筑更新体系**




**STEP1 建筑改造手法**




**STEP2 共享院改造**




**STEP3 工业建筑改造**



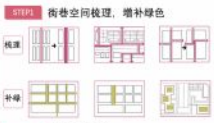

### 第三空间-街巷空间更新



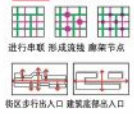

**街巷更新体系**



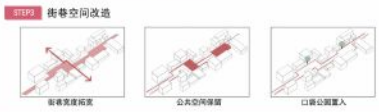

**STEP1 街巷空间梳理，增补绿色**



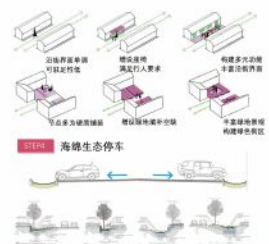

**STEP2 完善慢行系统**



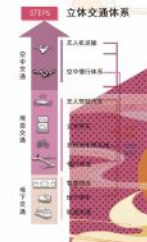

**STEP3 街巷空间改造**



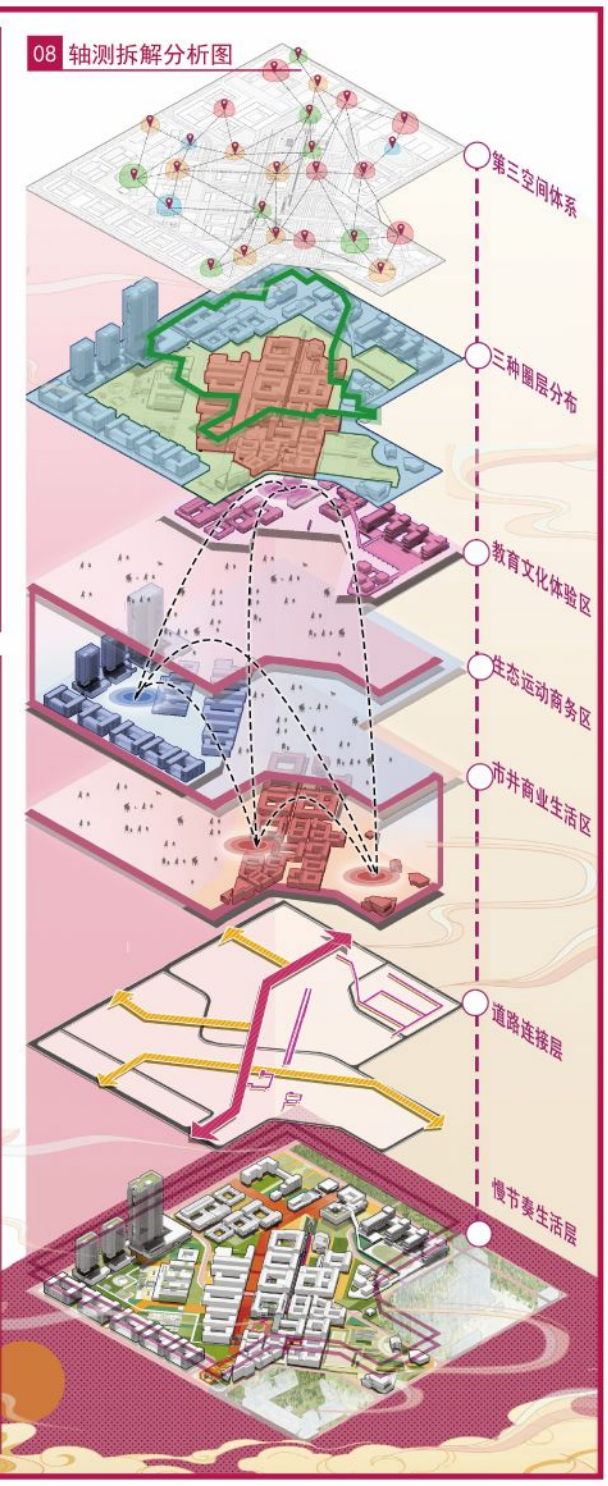

**STEP4 海绵生态停车**




**STEP5 立体交通体系**




## 08 轴测拆解分析图



# 三马记忆 “叁”重空间

## 基于第三空间营建的哈尔滨三马地区城市更新设计

SANMA MEMORY, "THREE" KINDS OF SPACE - URBAN RENEWAL DESIGN OF HARBIN SANMA DISTRICT BASED ON THE THIRD SPACE

05

## 六、市井商业生活片区设计



### 主要经济技术指标

| | |
|---|---|
| 规划总用地：11.56h㎡ | 保留建筑面积：2.56 万㎡ |
| 总建筑面积：11.9h㎡ | 改造建筑面积：3.63 万㎡ |
| 容积率：1.03 | 新建建筑面积：5.71 万㎡ |
| 建筑密度：28.5% | 地面停车位：152 个 |
| 绿地率：35.3% | 立体停车位：523 个 |




总平面图 1:1400

## 06 设计策略

### 壹——历史脉络

操作手法：识别 / 激活 / 连结 / 控制 → 历史要素 / 市井记忆 / 历史空间 / 风貌格局

规划愿景：

| | |
|---|---|
| 要素识别 | 保护、保留、更新、重建 |
| 记忆激活 | 记忆编织，三马历史再现 |
| 整体连接 | 主轴贯串，活力场所营建 |
| 片区控制 | 第三空间体系串联，慢生活 |

**01 识别历史要素**

历史建筑分布



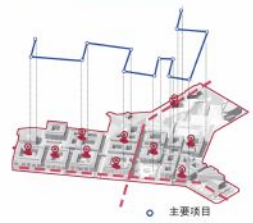
三马地区传统历史建筑风格具有特色，如折衷主义、巴洛克，具有中西融合的特色，大部分建具有民族工商业的功能，可以考虑和左右两个历史文化街区建筑风格过渡。

**02 激活历史记忆**




对现存合院式建筑进行评估分析，得出留改拆分级引导，并分别进行保留更新等。

**03 连接历史空间**




### 贰——功能复合

操作手法：活用 / 兼容 / 整合 / 完善 → 历史建筑 / 产业需求 / 地块功能 / 多元复合

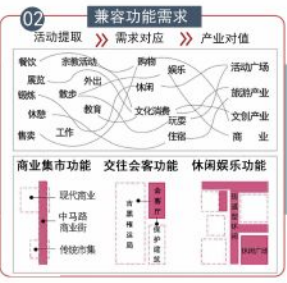
规划愿景：

| | |
|---|---|
| 活用历史 | 增强历史建筑对周边的引力 |
| 产业兼容 | 功能业态重置，产业植入 |
| 功能整合 | 结合周边功能及服务配置 |
| 多元复合 | 分区定位，兼容发展 |

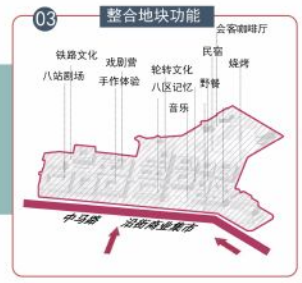
**01 活用历史建筑**




**02 兼容功能需求**




**03 整合地块功能**




### 叁——三维网络

操作手法：控制 / 构建 / 整合 / 塑造 → 整体轴线 / 第三空间 / 三维网络 / 特色街接

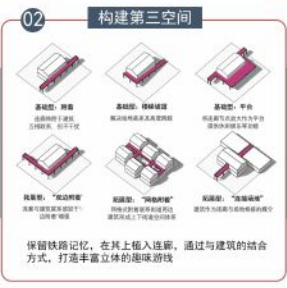
规划愿景：

| | |
|---|---|
| 控制轴线 | 由散化整，骨架串联 |
| 构建空间 | 空间植入，呼应轴网 |
| 整合街廊 | 街街串廊，激活场地 |
| 特色连接 | 主轴、街廊、第三空间体系 |

**01 控制整体轴线**

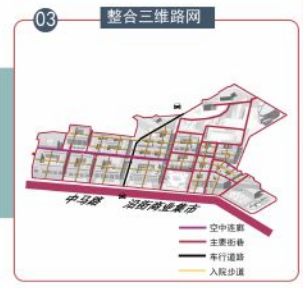



**02 构建第三空间**




保留铁路记忆，在其上植入连廊，通过与建筑的结合方式，打造丰富立体的趣味游线

**03 整合三维路网**




## 07 更新行动手册

多元主体参与、持续推进的小尺度渐进式保护再生路径



各方参与者在不同时间节点提出不同诉求，彼此构成一张交织互动的关系网络。



建立五方协商平台，旨在形成由政府、街道、居民、实施主体（国企建设平台）及设计团队等多方主体

| 实施主体 | 针对人群 |
|---|---|

**“自愿、渐进”征收模式** — 愿意进行改造的居民

以“微更新实施单元”为最小单位，由实施主体征收部分地块，用以完善公共设施，引入多元业态。

**公私合作模式** — 不愿搬离但暂不具改造能力的居民

通过公私合作的方式帮助其更新，由实施主体出资改造私家院落，原主承诺将院子开放，与邻居游客共享。

**“共生院”模式** — 不愿搬离的居民

改造居住空间，改善居住品质。将腾退空间改造为社区规划师办公室和多功能文创空间，不同功能在改造后的院落中互助共处。

**长期租赁模式** — 实施主体长期租赁部分私有住房

根据整体策划进行加固改造和业态引入，改造成咖啡馆等。

**长期租赁模式** — 不愿搬离渴望改善居住品质的居民

根据等级给予政府补助，鼓励自主更新，结合载街优势，采用前店后宅的方式，探索“产权人出资+政府补助+社会资本引入”的投入模式。

## 01 建筑留改拆分析图




## 02 规划结构分析图




## 03 景观结构分析图




## 04 交通系统分析图




## 05 地下空间分析图

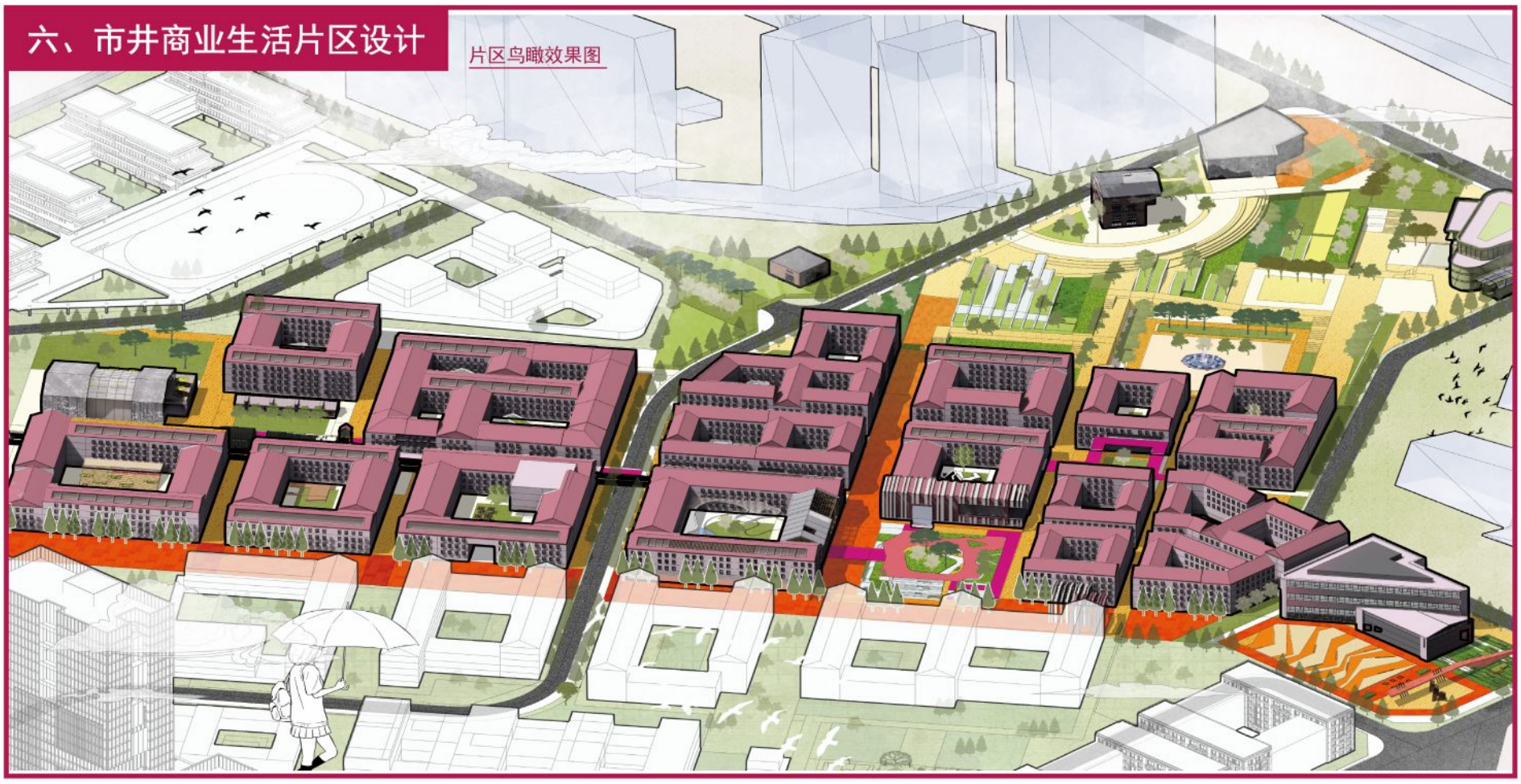



## 07 中马路立面图



## 六、市井商业生活片区设计

片区鸟瞰效果图



## 七、片区效果图

01 场地活力人群分布



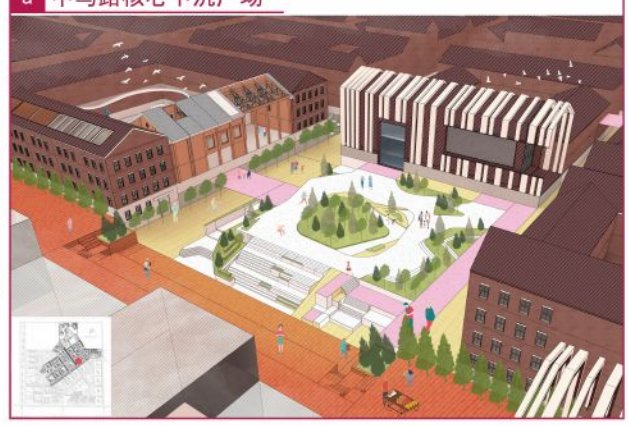

02 效果图索引



03 第三空间体系分析




a 中马路核心下沉广场



b 铁路遗址公园 + 连廊



c 北马路入口历史建筑 + 下沉广场 + 坡地公园



d 面向中华巴洛克入口广场



## 八、局部地块策略

a、吉黑榷运局



c、游客服务接待中心



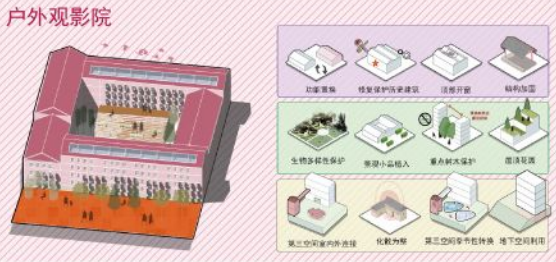
e、铁路遗址公园及咖啡馆



b、市井活力下沉广场及改造合院



d、户外观影院



f、北马路入口商业综合体

