

20 世纪以来英国伦敦集市空间演变与更新启示

The Evolution and Regeneration Enlightenment of Markets in London Since 20th Century

孟瑶磊 郑雅娴
MENG Fanlei, ZHENG Yaxian

摘要：集市是城市日常生活中不可或缺的组成部分，也是市民进行商贸交易活动的重要场所之一。现实中由于缺乏有效的规划管理和普遍存在的“脏乱差”等问题，集市空间成为城市更新工作关注的重点对象。本文以英国伦敦为例，梳理了其集市空间自 20 世纪至今的历史演变进程，特别是对衰败后经历的自下而上和自上而下的更新过程进行了深入剖析，发现更新的集市空间不仅优化了社区生活配套设施，更有效激活了城市活力，成为带动城市更新的重要力量。本文通过分析若干典型集市更新的策略，总结伦敦在构建集市体系、提供政策支持、鼓励公众参与、审查现有法律法规、传承集市文化、建立规章制度等方面的相关做法，希望对我国集市的转型提供启示和可资借鉴的经验。

Abstract: Market is an indispensable component of urban daily life and an important place for citizens to engage in commercial activities. In reality, due to the lack of effective planning and management, as well as the widespread problems of “dirty, disorderly and poor”, market space has become an urgent focus in urban regeneration work. This paper takes London, the UK as an example to sort out the historical evolution process of its market spaces since the 20th century, especially the in-depth analysis of the bottom-up and top-down renewal process after its decline. The results show that renewed market spaces activate urban vitality while increasing economic efficiency. Through the analysis of several typical market renewal case strategies, it summarizes the relevant practices of London in building a market system, providing policy support, encouraging public participation, reviewing existing laws and regulations, inheriting market culture, and establishing rules and regulations, in order to provide inspiration and valuable experience for the transformation of markets in China.

关键词：集市空间；城市更新；城市街道；公共空间；伦敦

Keywords: Market Space; Urban Regeneration; Urban Street; Public Space; London

北京市社科基金一般项目 (22GLB022)

作者：孟瑶磊，北京建筑大学建筑与城市规划学院，副教授。
mf11@tsinghua.org.cn
郑雅娴，北京建筑大学建筑与城市规划学院，硕士研究生

引言

集市 (market)，英文特指为食物、牲畜或其他生活用品提供交易的室外空间或室内大厅^[1]。我国有学者将其定义为商品交换与贸易活动的场所，并伴随社交、集会和临时性活动等行为，体现出其独有的文化属性和社会功能^[2-3]。在东西方的城市语境中，集市空间既是销售和购买生活产品的场所，也是市民日常活动的公共空间和市井文化的载体，在为城市提供大量工作岗位的同时，也见证和记录了城市不断发展与更新的过程^[4]。近年来，随着我国城市更新从大拆大建逐渐走向精细化管理^[5]，集市空间往往因存在环境、规范、管理等问题而被大力整治，对其采取“取缔、驱逐、监控”等的相关政策也层出不穷^[6]。2022 年住房和城乡建设部印发《完整居住社区建设指南》，提出“居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元，在居民适宜步行范围内配备完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间，建设好服务人民群众的最后一公里”。集市作为市民生活的重要配套基础设施，已成为当下高质量城市更新工作中不可忽视的重要对象。

学界围绕集市的研究主要包括三个方面。一是关于集市发展历史与空间形态的研究：王正丰和王凯介绍了巴塞罗那公共集市的空间形式演变和发展动因^[7]；胡双婧梳理了北京老城菜市场空间的起源与历史，并对其分布、形态、空间类型等进行了归纳^[8]。二是关于集市空间的整治与改造设计研究：王健等讨论了基于需求层次理论的城市老菜场更新提升策略^[9]，杨柳和张路峰结合伦敦博罗市场 (Borough Market) 个案讨论了集市空间与城市交通基础设施的高度整合方法^[10]，甘依霖等探讨了以集市为代表的城市生活服务空间的演变特征和影响因素^[11]。三是关于集市空间的管控方法研究：陈煊等以美国波特兰街边集市为例对多目标协同治理理念进行了阐述^[12]，黄经南和余梦雅通过对荷兰自由集市的研究提出了我国摊贩空间规划管理的建议^[13]。总体来看，关于集市

的既有研究已颇具基础,但基于城市更新视角的讨论仍有不足。西方国家在长期城市更新过程中探索了集市空间的多样化应对策略,对其相关治理经验的梳理、学习和借鉴在当下具有重要的现实意义。

英国伦敦是西方最早开展经贸交易活动的大型城市之一,在其百余年的城市化进程中逐渐形成了多处独具特色的集市空间;同时伦敦也是世界范围内最早开始推动有机更新的城市之一,在其近一个世纪的城市更新实践中积累了丰富的独特经验。通过推动集市空间的有机更新实现地区和城市的活力复兴,助力伦敦连续7年获得了“世界最佳城市”之首的荣誉。

1 伦敦集市空间的发展与衰退

伦敦在19世纪中期有十几个授权集市,其中多数由政府管理,少数由私人经营^[14]。前者包括比林斯盖特鱼市(Billingsgate Fish Market)和史密斯菲尔德牲畜市场(Smithfield Market)等,后者则包括考文特花园 Covent Garden)和斯皮塔菲尔德(Spitalfields)等^[15],它们构成了伦敦最为重要的水果和蔬菜市场。至1870年,伦敦的许多授权集市都获得了新的、更大的专用场地,减少了对城市街道的影响^[16]。随着伦敦城区的发展和扩张,人们越来越依赖在街道销售商品的零售商人,区别于室内集市的另一种空间形态——以街道为载体的售卖场所“街市”(street market)应运而生,且数量迅速增长,成为满足和丰富居民生活需求的重要场所(图1)。



图1 伯威克街市场(Berwick Street Market)旧景
资料来源:参考文献[17]

19世纪末—20世纪初期是伦敦街市显著增长的时期^[18]。它们通常在街道两边的商店之间创造出一条新的、非正式的商业活动空间,但这样的空间虽充满活力,也因细长的摊位和往复的人流而对交通秩序造成影响,因此街市并未获得法律授权,长期处于“被清理”的被动局面^[19,20]。1867年发布的《大都会街道法》(Metropolitan Streets Act 1867)明确禁止在道路或人行道上放置货物^[21]。但迫于摊贩群体和民众的抗议,这项规定未能通过,而是在反复论证后允许了规定范围内的合法经营活动。按照规定,摊位尺寸需要控制为长9英尺(2.7 m)、宽3英尺(0.9 m),且每个摊位之间保持4英尺(1.2 m)间隔^[22],如果因未按照要求布置而造成道路阻碍,警察有权拆除摊位。1927年伦敦议会正式通过《一般权力法》(London County Council [General Powers] Act 1927),赋予街头集市交易商合法权利,也正式确立了街市的法律地位。该法案明确“许可现有的街市,而不是搬迁或重新安置它们”^[23],其出台正式将街市纳入集市体系。这不仅是对不断变化的街头交易活动的认可,也是对伦敦激增的人口及其产生的巨大物资需求作出的积极回应。

在伦敦城区遭受二战的严重破坏之后,议会委托规划师福肖(J.H. Forshaw)和阿伯克隆比(Patrick Abercrombie)制定《大伦敦规划》(Greater London Plan)。其目标是在重建计划中优化既有城市结构,包括适当减少拥挤的城区人口,拆除“过时、拥挤或混乱的房屋,以及狭窄街道两旁不符合标准的建筑物”等^[24]。这一规划再次对包括街市在内的各类集市空间的设置提出了新设想^[25],指出它们“不适合在重建地区的街道上延续,而应在毗邻小广场的街道上安排”^[26]。1950年代以后,集中零售模式“超市”兴起^[27],其数量在不到10年时间里从50家激增到572家^[28],取代传统街市成为伦敦日常商贸集市交易的最主要场所。这一趋势延续到1990年代,并对集市空间形成了巨大冲击。

2 伦敦集市空间的复苏与更新

20世纪末期集市的衰落,不仅与超市等其他销售模式的兴起有关,也与土地价值的快速攀升密不可分——用于整治或更新集市空间的资金极为有限,许多集市设施简陋,甚至破旧不堪。然而,与超市或购物中心相比,集市这种源自市井和日常的商贸交易活动还包括了相互比选、熟人常客交流,甚至无目的游走^[29]。它不仅促进了买卖双方之间的互动,有时还可能举办更大规模的社区活动或娱乐表演^[30],是市民生活不可或缺的选择。因此在现实需求的驱动下,伦敦的集市空间并未被取代,而是在不断探索中寻找因地制宜的更新策略,进而形成了一系列集市空间更新复兴的样本(图2)。

2.1 自下而上的集市更新探索

在缺少政府支持的情况下，伦敦集市空间的整治与更新最初主要由集市经营者或社区组织发起，通过自筹和申请相关社会基金获得经费，开展自下而上的集市更新。其中，最具代表性的案例为博罗市场和百老汇市场（Broadway Market）。

（1）市场开发委员会推动的博罗市场更新

博罗市场（图3）原是伦敦规模较大的批发集市之一，曾在二战期间遭到轰炸破坏，集市空间本身也已年久失修，且没有足够资金进行日常维护。1995年，距离集市仅500m的“莎士比亚环球剧场”（Shakespeare's Globe）得到重建并吸引了大量游客，为该地区带来了人气的聚集。同年，博罗市场受托萨瑟克圣救主教区居民^①成立了开发委员会，该委员会发起并组织了一个集市及其周边城市公共空间的修复计划，并通过申请专项复兴预算（Single Regeneration Budget）、伦敦开发署（London Development Agency）专项经费等，支持博罗市场的更新与改造。在获得资金支持后，博罗市场修复了现存的建筑结构，且注重不过度干预历史建筑形态^[31]。此外，在既往批发市场的基础上，建立了每周一次的食品零售制度，实现了从批发集市到零售集市的转变；同时，开展了一定规模的食品加工教育与培训活动，成功吸引了房地产开发商和食品企业等陆续聚集，市场周边的住宅、办公和酒店等其他业态的开发也逐渐活跃起来（图3，图4）。

（2）居民与贸易商联合推动的百老汇市场更新

与博罗市场采取成立专门开发委员会推动更新不同，百老汇市场探索了市场从业者和社区居民共同参与的更新方式。位于伦敦东部地区的百老汇市场同样饱受战争影响，20

世纪下半叶在超市和购物中心等形式的冲击下，该市场的集市空间几经压缩，生存空间岌岌可危。但由于百老汇市场在历史上被认定为授权集市，习惯了日常交易和市井社交活动的居民和贸易商呼吁保留和振兴市场。即便缺乏资金和相关政策支持，百老汇市场贸易商和居民协会（BMTRA: Broadway Market Traders and Residents Association）仍得以成立^[32]，多达150余名贸易商参与其中。百老汇市场的更新通



图4 博罗市场入口一角

资料来源：<https://boroughmarket.org.uk/>

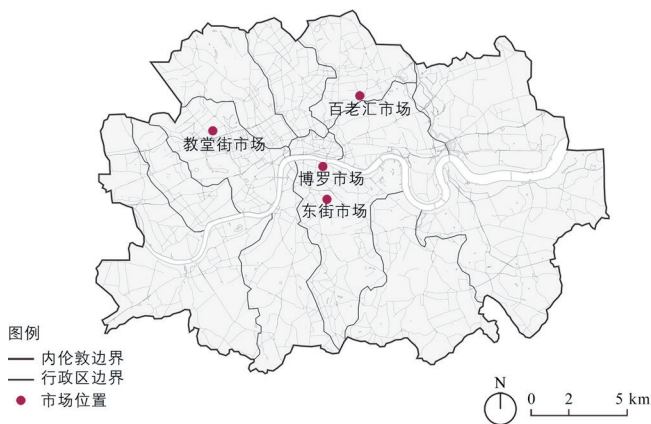


图2 伦敦市区典型集市空间更新案例区位示意图

资料来源：作者基于 Google 地图绘制

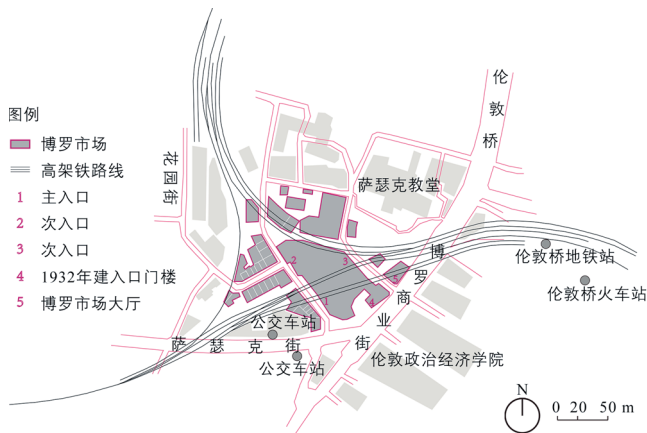


图3 博罗市场及其周边区域

资料来源：作者基于 Google 地图绘制

① 参见 <https://swanlondon.co.uk/the-history-of-borough-market>。

过对既有空间的重新整理,形成了120余个常规摊位,并在每周三、周六形成了固定的“临时摆摊集市”,吸引了大量居民甚至游客。突出的区位优势 and 紧密结合社区居民的发展策略,对于百老汇市场的复兴至关重要,居民和游客在其中可以获得完整且独特的购物体验,保障了交易过程中的互动性与体验性,进一步加强了市场与当地社区居民之间的联系,提高了用户黏度和依赖度(图5,图6)。

2.2 自上而下的集市更新计划

博罗市场和百老汇市场的更新探索对整个伦敦集市空间的复兴起到了重要的助推作用。此后,伦敦的许多行政区(borough)都制定了集市振兴政策,作为重建市区的一部分^[33]。然而由于长期缺少系统性的研究,对商业集市的发展和更新规律知之甚少,伦敦设计局和伦敦发展署委托斯科特事务所开展了专项研究,以协助伦敦发展署制定关于商业街发展的议程,并最终编制了伦敦商业集市报告^[34]。该报告首次建立了伦敦商业集市网络,并确定了从局部到整体的建设目标,讨论了集市空间对伦敦城市可持续更新工作的积极作用。这项研究直接影响了伦敦城市更新的发展政策,即优先考虑对商业集市的投资,并产生了自上而下的引导效应。在更加宽松的政策和基金支持下,伦敦各

行政区开展了区郡议会主导的集市更新运动,直接促进了集市的蓬勃发展——2010年伦敦城区仅有163个集市,这一数字到2016年已增至280个。同年,伦敦成功申请到第十届国际公共集市会议的举办权(2019年),促使伦敦加快了对集市更新与提升的发展计划。此前伦敦组织的集市相关专题研究,包括《集市问题》(Markets Matter 2015)^[35]、《可持续城市集市——伦敦行动计划》(Sustainable Urban Markets-An Action Plan for London 2014)^[36]、《集市停滞》(Markets Stalled 2014)和《伦敦零售街道集市》(London's Retail Street Markets 2010)^[37]等,对如何全面推动集市空间的复兴产生了重要影响。2017年大伦敦管理局发布《了解伦敦的集市》(Understanding London's Markets)报告,全面考察了集市为伦敦地区带来的益处,奠定了集市未来的工作框架。大伦敦管理局成为第一个监督伦敦集市发展的战略机构,并为伦敦市长提供集市规划、再生和更新建议,这标志着伦敦集市新时代的到来。而在众多自下而上的更新计划中,东街市场(East Street Market)和教堂街市场(Church Street Market)的计划颇具代表性。

(1) 地方议会主导的东街市场更新

萨瑟克议会(Southwark Council)推动了伦敦沃尔沃斯(Walworth)地区东街市场的更新进程。该市场于1880年正式运营,战争期间市场衰落,战后随着移民人口多样化而再次发展。2016年,沃尔沃斯地区计划启动更新,并发布了区域战略计划《沃尔沃斯诉求》(What Walworth Wants)^[38]。在伦敦商业街基金的支持下,整治和更新东街市场的策划实现了地区的渐进式更新和整体复兴(图7)。这一更新计划包括两个阶段:第一阶段的重点是整治集市,建立有凝聚力的品牌标识,包括设计摊位和凉亭、新的可移动集市家具,以及手提袋和促销材料,提供社交聚会和娱乐场所,将集市与附近的公园连接起来。第二阶段是不断优化集市及其周边

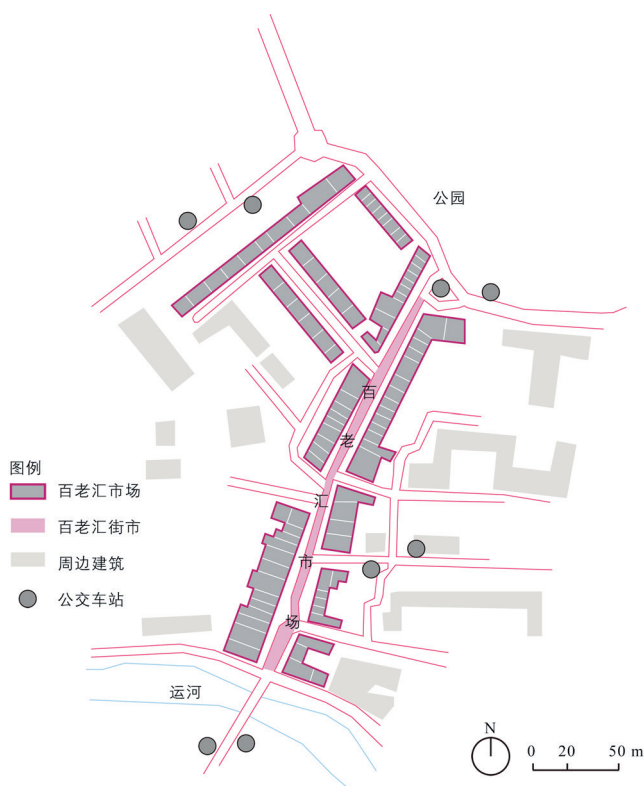


图5 百老汇市场及其周边区域
资料来源：作者基于 Google 地图绘制



图6 百老汇市场实景
资料来源：<https://broadwaymarket.co.uk>

城市公共空间，为集市的入口和邻近角落设置照明标识，并通过与集市两侧的店主合作确保他们从这项投资中获益；此外，通过创建幼儿园、设置儿童活动场地等方式拓展市场的服务功能和辐射范围，强化社会交往在集市空间的积极作用（图 8）。

（2）基于区域城市更新的教堂街市场改造

教堂街是威斯敏斯特地区将在 2035 年前完成的一项重建计划的重点项目。这条街的历史可追溯至 18 世纪，曾经是一个很受欢迎的社区购物目的地——南端是传统的水果蔬菜集市，北端是古董集市（图 9），也是社区居民社交活动的重要场所和文化记忆所在地。为充分保留并利用场地，激发市场活力，建筑师卡丹（Jan Kattein）提出教堂街三角区的改造方案，旨在两个集市之间建立起空间联系，并促进整个白天和夜晚的活动^[39]。教堂街项目得到大伦敦管理局的

增长基金支持，除改造闲置建筑、激发未被充分利用的公共空间外，还将增加小微创意企业、艺术和社区服务设施等其他功能。教堂街总体规划包括 1 750 套新住房，在建设新社区和福利设施的同时，还将增加绿化、公共空间和基础服务设施（临时性货车停靠点等），并完善步行与自行车的转换与连接，扩大集市空间的基础设施和新的零售、企业和创意空间，实现街道的总体复兴^[40]。2023 年，教堂街重建计划正式获得规划许可，拟利用 5~10 年时间打造出充满活力的社区商业集市空间^[41]（图 10）。

3 伦敦集市的更新策略与经验

在伦敦的集市空间更新进程中，伦敦市政府和各行政区以更综合的思路和全局的眼光看待集市的改造与复兴。在构建集市体系、提供政策支持、鼓励公众参与、审查现有法律法规、传承集市文化以及建立规章制度等方面的思路转变，是推动其集市空间更新取得实质性成功的关键所在。

3.1 构建集市网络体系，服务居民生活

伦敦的集市空间规划与管理经历了多次改革。1927 年出台的《一般权力法》首次引入街头集市的法律法规，许可了室外街市、市内交易大厅等多种集市空间。20 世纪后期，经过民众与贸易商的争取和探索，集市的自下而上更新取得

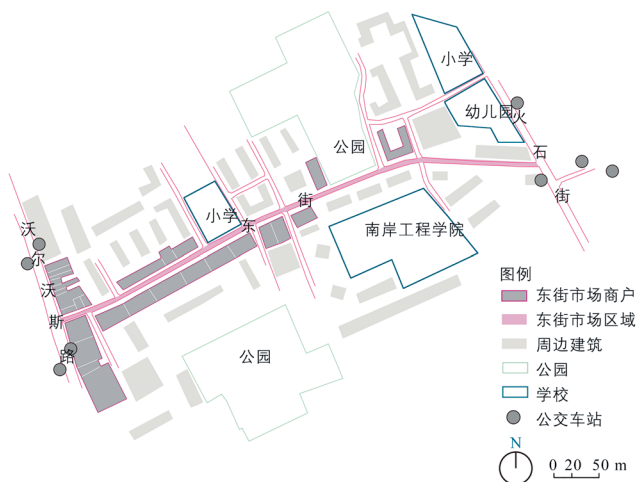


图 7 东街市场及其周边区域
资料来源：作者基于 Google 地图绘制



图 8 东街市场实景
资料来源：<https://xyuandbeyond.com/street-markets-in-london/>

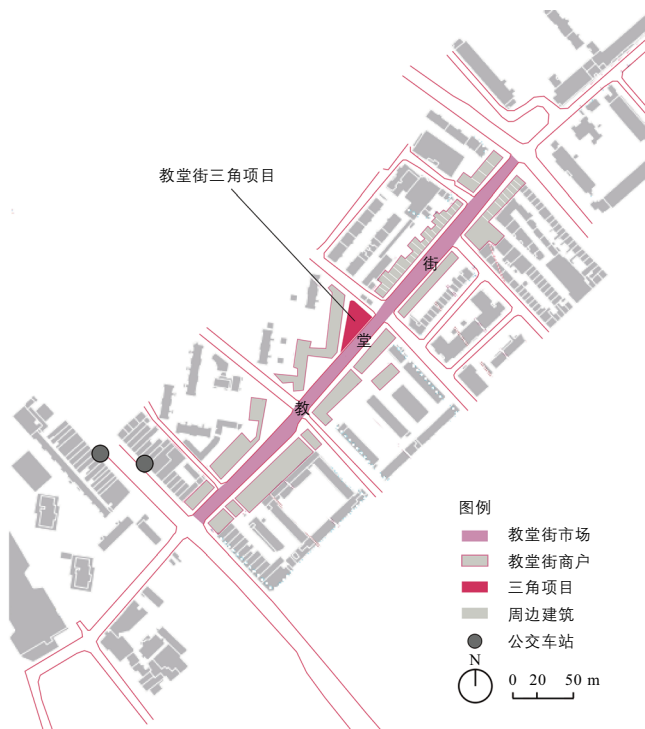


图 9 教堂街集市及其周边区域
资料来源：作者基于 Google 地图绘制

了成功，对伦敦地方当局（London Local Authority）的城市更新计划产生了积极影响。同时，集市更新深度融入伦敦各区的城市更新计划，并在近年来逐渐形成了稳定的城区集市网络布局，以满足市民日常生活需求。政策的不断调整显示了政府保护和促进伦敦庞大集市空间的决心，2021年“伦敦计划”强调全面支持伦敦集市的各种活动，甚至鼓励进一步扩大集市的业务范围，肯定了集市空间在城市更新中发挥的经济、社会和文化作用^[42]。截至2022年底，伦敦的商业集市有600多个，街道总长度达500 km^[43]（图11），从大型批发零售到临时摊位经营均有覆盖。近年来，伦敦旨在创造“15分钟生活圈”，即在伦敦的每个地区，市民的日常需求都可以通过短距离步行或骑自行车满足^[44]，约2/3市民从居住地步行5分钟以内即可到达商业集市^[45]。集市不仅提供了商品交易的场所，更为增进市民交流、增加居民就业机会等起到了积极作用。

3.2 提供资金政策支持，保障更新落地

城市更新工作离不开资金和政策的专项支持。伦敦的集市由私人、行业、协会，甚至政府等多种渠道开展融资。自2011年以来，伦敦市政府先后通过“外伦敦基金”（Outer London Fund）、“市长再生基金”（Mayor's Regeneration Fund）、“商业街基金”（High Street Fund）、“伦敦再生基金”

（London Regeneration Fund）和“优质增长基金”（Good Growth Fund）等一系列专项资金，促使集市空间更新获得必要的资金保障^[46]。2017年伦敦市政府组织成立伦敦集市委员会，用于指导需要帮扶的集市更新项目。2019年，“明日集市”等试点项目为降低集市更新改造的门槛提供了有力支持，并通过提供专业培训和技能指导帮助商贸从业者更好地适应集市环境的更新变化^[47]。即使是新冠疫情期间，仍有近百名从业者继续在集市或商业街内进行交易。2022年“明日集市2.0”项目启动，并筹得15万英镑专项资金，先后有100多名从业者申请加入该项目。这些措施成为保障伦敦集市空间推动和落实高质量更新的必要条件^[48]（图12）。

3.3 鼓励广大公众参与，准确把握需求

集市与地方当局、企业和居民团体的牢固关系是发展、实施和维持良好城市变革的关键。在集市更新的早期规划构想阶段，投资者、规划部门和工程师就会对周边环境予以考量，在获得一定资金支持的同时，深入协商、确定愿景，将社区的不同人群凝聚在一起，从而设计出可靠的集市更新方案，并帮助市场从业者提高专业技能。此外，集市从业者的意见也至关重要。例如在东街市场更新时，规划师就遵循从业者的建议重新布置了摊位，有效改善了通道的



图10 教堂街集市实景

资料来源：<https://jankattein.com/projects/church-street-triangle/>

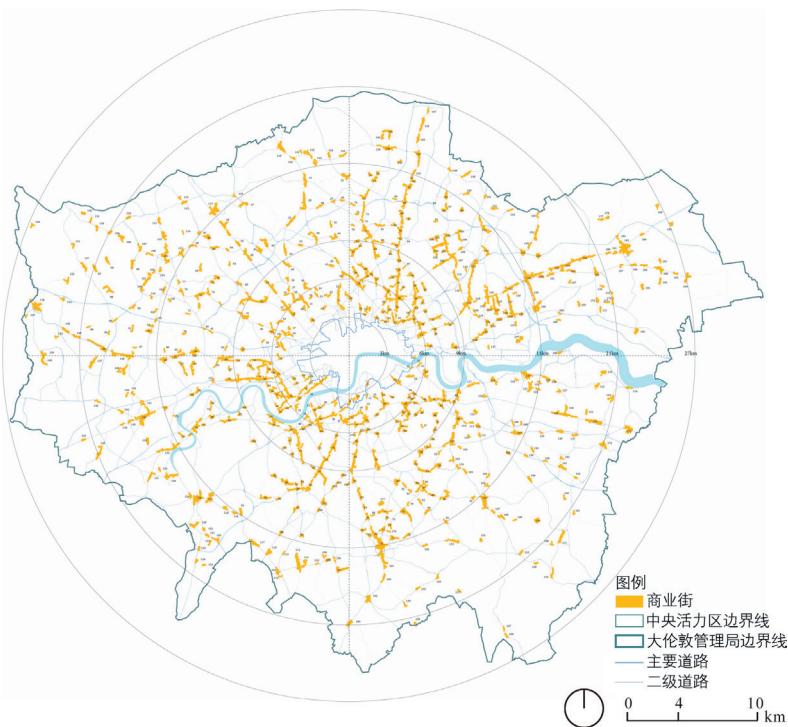


图11 伦敦商业街网络

资料来源：<https://gortscott.com/projects/high-street-london>

通行效率和能见度，一系列的措施为买卖双方提供了更有吸引力的购物环境。2017 年约有 13 250 人在伦敦的集市从事相关工作，占伦敦零售业所有就业岗位的 2.8%，远超市或购物中心的占比数量，为市民的灵活就业提供了更多可能。

3.4 优化现有集市法规，推动统一管理

伦敦城区的大部分集市由议会法案审议通过，分别由各区地方政府、私人机构或社区管理：约 46% 的集市由地方政府管理，46% 由商业运营机构管理，4% 由商业改善区^①管理，2% 由社区管理，2% 被定义为“其他”。这些集市均受到《1990 年伦敦地方当局法》（London Local Authority Act 1990）或《1999 年威斯敏斯特市法》（City of Westminster Act 1999）等条文的监管。上述法律法规对规范集市交易、划定集市场地范围、明确权责与义务等起到了重要的监管作用，但也因过于繁杂而造成集市在具体操作过程中背负过多枷锁。伦敦议会认为，集市在更新与运作中面临的诸多问题缘于缺乏明确、统一的法律框架，因此若希望建立一个完善、高效的集市体系，首先需要调整和优化现有法律法规。2022 年，伦敦议会提出集市法规研究报告，并请市长审议，要求进一步完善和优化现有的集市管理法案，并督促伦敦集市委员会与各行政区合作审查相关内容，以便商定集体立场并游

说政府修改现有法律法规^[49]。

3.5 重视历史遗产传承，保存集市文化

作为历史悠久的一国首都，伦敦一直非常注重保护其历史文化。集市作为承载伦敦市井文化的重要场所，不仅是城市发展演变的重要见证，也在城市更新工作中得到了高度重视。除前述案例外，比林斯盖特、斯皮塔菲尔德和史密斯菲尔德集市都是历史悠久的古老集市。由于近代人口、交通等因素，这些古老集市不得不搬迁至新地点，而旧建筑则作为文化遗产得以保留，经过改造再次成为活跃周边地区的重要部分。例如：比林斯盖特市场在 1982 年搬迁，遗留下来的旧建筑由建筑师理查德·罗杰斯（Richard Rogers）进行了翻新，作为伦敦的主要地标和著名的二级保护建筑，现在被用作活动场地^[50]（图 13）；斯皮塔菲尔德市场搬迁后，原来的集市遗址仍被用作销售食品和古董商品的集市，并且成为促进周边地区复兴的一部分^[51]；2022 年，伦敦市政府批准了史密斯菲尔德市场的重建计划^[52]，该计划要求对搬迁后的史密斯菲尔德市场建筑予以保留和改造，该地点将成为新伦敦博物馆的所在地，并保留部分集市生活的历史印记，提供互补的文化和商业服务。总体而言，作为文化遗产而保留下来并重新繁荣的集市，可以提高居民的文化认同感，甚至成为城市的文化地标。

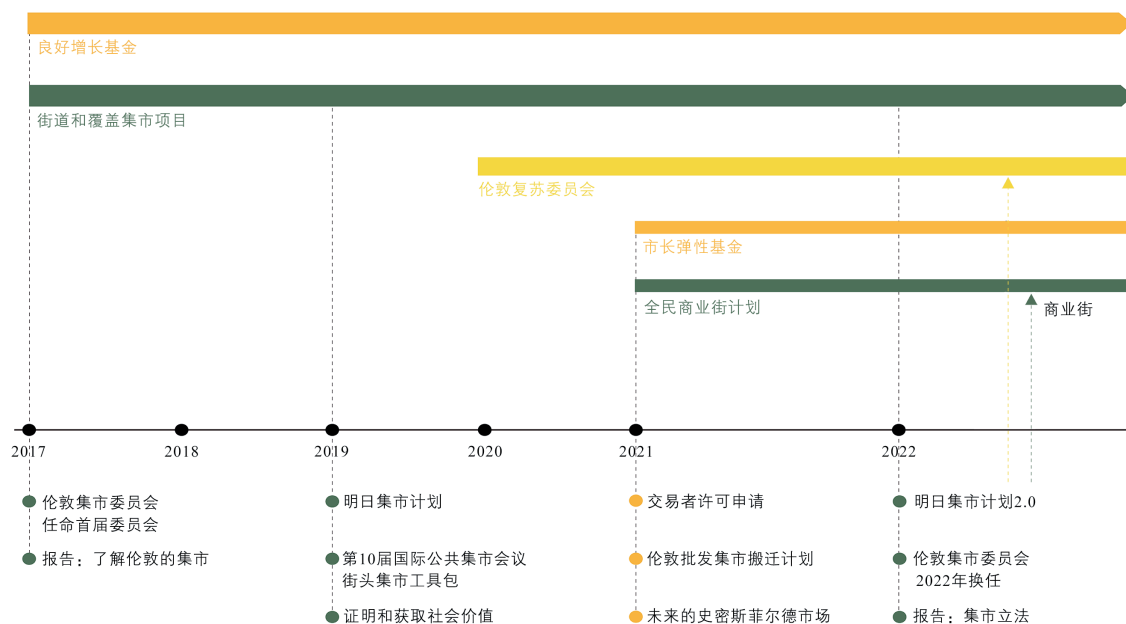


图 12 2017 年以来促进集市更新的相关计划

资料来源：作者绘制

① 商业改善区（BID: Business Improvement District）是指伦敦当地企业投票共同投资以改善其环境的指定区域。详见：<https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/business-and-economy/support-your-business/business-improvement-districts-bids#business-improvement-districts-in-london-31769-title>。

改造前



改造后

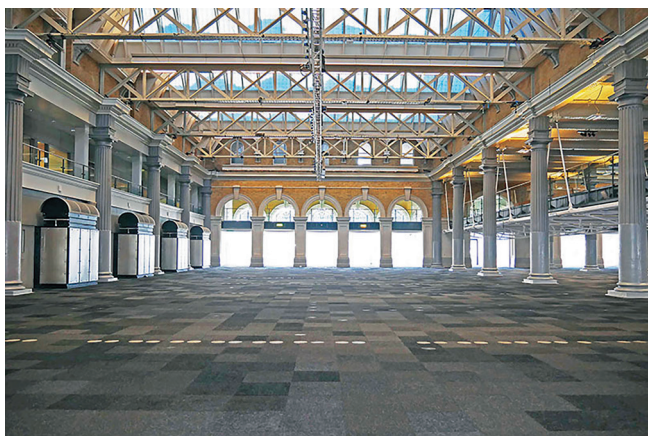


图 13 比林斯盖特市场改造前后

资料来源：http://oldbillingsgate.co.uk/

3.6 建立环境规章制度，促进条件改善

环境质量是影响消费者满意度较为关键的因素，伦敦集市更新过程中着重关注基础设施建设与完善。例如：百老汇市场规定商户要保证其摊位内及其周围清洁有序，不产生垃圾；商户不能私自占用过道，物品放置应摆放地面 5 英尺（1.5 m）以下处，以避免人群视线受阻；摊位上方的标识在距离地面 8 英尺（2.4 m）~10 英尺（3 m）之间。对于违反规定的商户，管理者将对其征收 100 美元的罚款并勒令其及时整改^[53]。教堂街市场在夏季对商户的室外遮阳帐篷有明确规定：（1）每户商户最多申请两项帐篷，并支付每年每顶帐篷 500 美元的费用；（2）帐篷尺寸为 10 英尺 × 10 英尺（3 m × 3 m）；（3）帐篷颜色必须匹配店面标识且四面开放，不能遮挡视线；（4）帐篷必须在距离门口 9 英尺（2.7 m）、距离道路 6 英尺（1.8 m）的这一段区域放置等等^[54]。此外，该集市还采取了一系列措施来减少浪费，包括废物回收利用，安装饮水机以减少塑料瓶的增加，使用生物降解塑料袋，并将每日剩余食品捐赠给慈善机构，以此来创造更清洁、更有

吸引力的购物环境^[55]。再如东街市场的更新中，第一步就是改善市场的基础设施，优化场地、重新布置摊位，解决防风雨问题并美化景观；同时，制定专门的规章制度以约束在市场售卖商品的店铺和摊位等等。

4 对我国集市空间更新与改造的启示

事实上，我国市民在日常生活中对集市的需求更为强烈，到访频率明显更高，但城区既有集市空间普遍存在的脏乱差等现象和低效率经营模式，加剧了其被清理、被拆除的风险，使得城市管理与切实需求之间的矛盾十分突出。集市作为当下高质量城市更新工作中不可忽视的重要对象，探寻良好的集市环境对我国城市更新工作具有紧迫性。2009 年，商务部发布《标准化菜市场设置与管理规范》，规定了集市空间的选址、环境、建筑装修、设施设备等一系列要求，具有里程碑意义。然而，这一条文并未与当下的城市更新工作形成合力，现实中集市仍然容易被更高经济收益的功能业态所取代，城市建设中缺乏保障集市空间有机更新和传承延续的有效政策。借鉴伦敦集市更新案例中的经验与做法，笔者尝试就城市更新工作提出以下新思路。

4.1 规划布局：落实 15 钟生活圈，划定集市专用地块

2021 年 5 月，商务部等 12 部门联合印发《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》，提出以社区居民为服务对象，建设服务半径为步行 15 分钟左右的生活圈，以满足居民日常生活基本消费和品质消费需要，形成高品质社区商圈。因此，在城市更新工作中需要厘清既有集市空间的分布，确立改造提升项目清单，划定集市专用地块，充分考虑居民切实需求，对集市空间进行有机更新和适应性改造，打通社区生活服务的“最后一公里”。同时，政府层面应出台相关政策以保障集市建设，避免片面追求经济效益而侵占公共利益或降低公共服务设施的标准，鼓励政府部门、设计者、贸易商、公众等利益相关方参与集市空间的规划与更新设计实践。

4.2 环境治理：优化集市空间及其设施的流线与空间配置

以城市或行政区为基本单元，开展集市空间与环境的现状摸底调查，为开展环境整治和集市更新工作奠定基础。建筑改造过程中需要首先解决集市的“脏乱差”等问题，合理布局摊位位置，优化不同人群的进出流线；其次考虑集市的配套基础设施如停车、仓储的安排，以解决物流转运等问题；再次应积极推动建筑物与相关设施的现代化更新，提高集市空间使用效率。集市空间作为城市生活不可或缺的场所，不应一刀切取缔之，而应通过恰当的设计去规范和优化集市的

日常运营,通过完善的配套基础设施减少对城市交通的干扰,同时辅以举办活动、设置激励奖项^①等方式进一步鼓励和促进集市空间的建筑更新与服务更新。

4.3 管理机制：多元组织方式相结合，合作共赢互依共享

推动集市的有机更新，首先要明确政府、市场参与者和附近居民的权与责，并通过制定完善的法律法规体系将其落实；其次要鼓励集市自治，充分汲取经营者与消费者的意见，建立集市委员会实现自我监督。为保持集市清洁有序，建议委员会制定集市管理制度，并对摊位及其物品摆放进行详细规定，以杜绝占道经营等问题。由于集市的改造和更新与居民生活息息相关，因此应积极推动自上而下与自下而上相结合的管理机制，并进一步提高公众参与度。此外，应积极拓展各类资金渠道，如参考伦敦设立专门集市更新基金的做法，使集市拥有可以利用的资源和宽松的资金申请通道，并确保集市管理者拥有高效、有弹性的运营集市的技能和相关员工。伦敦的实践经验证明，完善的法律法规体系和宽松的资金政策支持，对于推动和保障集市的高质量更新具有重要作用。

5 结语

我国城市发展已全面进入存量更新时代，城市更新工作也从粗线条整治走向精细化管理。作为居民生活中的重要基础设施，集市空间的更新不应只是采用拆除或重建等手段来解决。本文通过对伦敦城区若干典型集市更新案例的深入分析发现，构建完善的集市布局体系、提供强有力的政策支持、鼓励公众共同参与、完善法律法规体系、保护传承集市文化以及建立规章制度等方面的探索，对集市的更新和复兴起到了重要作用，其更新策略为我们提供了可资借鉴的经验和思路。与西方国家相比，我国的城市更新特别是集市空间改造面临着更复杂的问题，探索符合中国国情和符合城市特点的集市空间更新策略，因地制宜地推动高质量城市更新工作，将是城市管理者、规划者和建筑师的重要使命。UPI

参考文献

- [1] DIANA L, JENNIFER B. Compact Oxford English dictionary[M]. Oxford: Oxford University Press, 2020: 623.
- [2] 都伟,肖尧.存量发展背景下城市集市空间功能多元化研究[J].城市建筑,2021,18(31): 156-159.
- [3] 熊哲昆.欧洲城市集市空间的功能复合化转型策略研究[D].北京:清华大学,2016.
- [4] 黄健文,苏攀予,谢涤湘,等.国内外社区街市日常生活空间研究述评[J].城市发展研究,2022,29(1): 12-17.
- [5] 张振.日常生活视角下广州旧城街市空间优化研究[D].广州:华南理

工大学,2021.

- [6] 刘彬.城市传统菜市场的地方芭蕾与地方感研究——以成都市青羊小区菜市场为例[J].城市问题,2020(2): 39-48.
- [7] 王正丰,王凯.城市化过程中的巴塞罗那公共市场——形式演变与发展动因[J].建筑师,2019(3): 15-23.
- [8] 胡双婧.当代北京旧城菜市场空间研究[D].北京:清华大学,2015.
- [9] 王健,王博,阎照.从“菜市场”到“邻里中心”——基于需求层次理论的城市老菜场更新提升策略研究[J].世界建筑,2023(4): 38-43.
- [10] 杨柳,张路峰.从冲突到共生——伦敦博罗市场与城市交通基础设施的整合设计[J].世界建筑,2020(4): 100-103.
- [11] 甘依霖,朱媛媛,罗静,等.消费升级视角下城市生活服务空间的演变及影响因素研究——以武汉菜市场为例[J].地理科学进展,2022,41(1): 118-130.
- [12] 陈煊,袁涛,杨婕.街边市场的多目标协同规划治理:以美国波特兰街边市场建设为例[J].国际城市规划,2019,34(6): 34-40. DOI: 10.22217/upi.2019.515.
- [13] 黄经南,余梦雅.荷兰自由集市对我国摊贩空间规划管理的启示[J].城乡规划,2021(6): 30-38.
- [14] KELLEY V. London's street markets: the shifting interiors of informal architecture[J]. The London journal, 2020, 45(2): 189-210.
- [15] WATSON S. The magic of the marketplace: sociality in a neglected public space[J]. Urban studies, 2009, 46(8): 1577-1591.
- [16] DODD G. The food of London: a sketch of the chief varieties, sources of supply, probable quantities, modes of arrival, processes of manufacture, suspected adulteration, and machinery of distribution, of the food for a community of two millions and a half[M]. London: Longmans, Brown, Green and Longmans, 1856.
- [17] BENEDETTA M, MOHOLY-NAGY L. The street markets of London[M]. London: John Miles Limited, 1936.
- [18] KELLEY V. The streets for the people: London's street markets 1850-1939[J]. Urban history, 2016, 43(3): 391-411.
- [19] GREEN D R. Street trading in London: a case study of casual labour 1830-60[M] // JOHNSON J H, POOLEY C. The structure of nineteenth century cities. London: Routledge, 2021: 129-152.
- [20] JANKIEWICZ S. A dangerous class: the street sellers of Nineteenth-Century London[J]. Journal of social history, 2012, 46(2): 391-415.
- [21] Metropolitan Streets Act 1867[EB/OL]. [2023-08-06]. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/30-31/134/contents>.
- [22] Metropolitan Streets (Amendment) Act 1867[EB/OL]. [2023-08-06]. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/31-32/5/contents>.
- [23] London County Council (General Powers) Act 1927[EB/OL]. [2023-08-06]. <https://www.legislation.gov.uk/ukla/Geo5/17-18/22/contents/enacted>.
- [24] ABERCROMBIE P. Greater London plan[M]. London: HM Stationery Office, 1944.
- [25] FORSHAW J H, ABERCROMBIE P. County of London plan[M]. London: Macmillan and Company Limited, 1943.
- [26] BISHOP P, WILLIAMS L. Design for London: experiments in urban thinking[M]. London: UCL Press, 2020.
- [27] BIRCHALL J. Co-op: the People's Business[M]. Manchester: Manchester University Press, 1994.
- [28] McCLELLAND W G. Economics of the supermarket[J]. The economic journal, 1962, 72(285): 154-170.
- [29] ZINKHAN G M, FONTENELLE S M, BALAZS A L. The structure of Sao Paulo street markets: evolving patterns of retail institutions[J]. Journal of consumer affairs, 1999, 33(1): 3-26.
- [30] JOHNSON A J. 'It's more than a shopping trip': leisure and consumption in a farmers' market[J]. Annals of leisure research, 2013, 16(4): 315-331.
- [31] Greig & Stephenson Architects. Borough Market[EB/OL]. [2023-08-17].

① 如英国自 2017 年起，每年会举办全国范围的“集市奖”，鼓励集市开展建筑更新与服务更新，激发自主改造与更新的热情。

- <https://gands.co.uk/projects/borough-market/>.
- [32] Broadway Market. Broadway Market history[EB/OL]. [2023-08-06]. https://broadwaymarket.co.uk/history_part2/.
- [33] Economic Development, Culture, Sport and Tourism Committee. London's street markets[EB/OL]. (2008-01)[2023-08-06]. <https://www.yumpu.com/en/document/read/17782894/6-londons-street-markets-report-pdf-londongovuk-greater-77>.
- [34] SCOTT G. Pioneering research into the strategic role of high streets in supporting London's development[EB/OL]. (2011-01-20)[2023-08-13]. <https://gortscott.com/projects/high-street-london>.
- [35] Institute of Place Management. Markets matter[EB/OL]. (2015)[2023-10-24]. <https://v1.placemanagement.org/media/19883/markets-matter-final.pdf>.
- [36] Cross River Partnership. Sustainable urban markets-an action plan for London[EB/OL]. (2014)[2023-10-24]. <https://crossriverpartnership.org/wp-content/uploads/2019/04/Sustainable-Urban-Markets-An-Action-Plan-for-London3-1.pdf>.
- [37] London Development Agent/Regeneris Consulting. London's retail street markets[EB/OL]. (2010-06)[2023-10-24]. <https://docslib.org/doc/7349485/londons-retail-street-markets-draft-final-report>.
- [38] The London Borough of Southwark. What Walworth wants[EB/OL]. (2016)[2023-12-29]. <https://cdn.sanity.io/files/qtd9n6q4/production/dde9cd092020ac2e9db3a0e6b734bbd69e81314f.pdf>.
- [39] Westminster City Council. Church Street Triangle[EB/OL]. (2022-09-01)[2023-08-06]. <https://churchstreet.org/projects/church-street-triangle/>.
- [40] Westminster City Council. Church Street regeneration[EB/OL]. [2023-08-06]. <https://churchstreet.org/>.
- [41] Westminster City Council. Church Street regeneration scheme awarded planning permission[EB/OL]. (2023-03-30)[2023-08-06]. <https://www.westminster.gov.uk/news/church-street-regeneration-scheme-awarded-planning-permission>.
- [42] Greater London Authority. The London Plan[EB/OL]. (2021-03)[2023-08-13]. https://www.london.gov.uk/sites/default/files/the_london_plan_2021.pdf.
- [43] Greater London Authority. The Mayor's action for High Streets[EB/OL]. (2014-07-17)[2023-08-19]. <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/shaping-local-places/regeneration-publications/mayors-action-high-streets>.
- [44] London City Hall. Designing London's recovery[EB/OL]. [2023-08-06]. <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/business-and-economy/supporting-londons-sectors/challenge-1dn/designing-londons-recovery?ac=65773=65770>.
- [45] London City Hall. Supporting High Streets[EB/OL]. [2023-08-06]. <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/shaping-local-places/high-streets/supporting-high-streets>.
- [46] London City Hall. Investing in High Streets[EB/OL]. [2023-08-13]. <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/shaping-local-places/high-streets/investing-high-streets>.
- [47] London City Hall. Tomorrow's market 2.0[EB/OL]. (2021-03-16)[2023-08-06]. https://www.london.gov.uk/sites/default/files/tomorrows_market.pdf.
- [48] London City Hall. Tomorrow's market 2.0 programme[EB/OL]. [2023-08-06]. <https://www.london.gov.uk/who-we-are/what-london-assembly-does/questions-mayor/find-an-answer/tomorrows-market-20-programme>.
- [49] Economy Committee. London's street and covered markets[EB/OL]. (2022-12-07)[2023-08-13]. <https://www.london.gov.uk/who-we-are/what-london-assembly-does/london-assembly-publications/londons-street-and-covered-markets>.
- [50] Old Billingsgate Market. Old Billingsgate history[EB/OL]. [2023-08-12]. <http://oldbillingsgate.co.uk/>.
- [51] Old Spitalfields Market. Old Spitalfields history[EB/OL]. [2023-08-12]. <https://oldspitalfieldsmarket.com/>.
- [52] Newsroom City of London. City corporation wholesale markets relocation

to bring thousands of jobs to Barking and Dagenham[EB/OL]. (2022-11-17)[2023-08-06]. <https://news.cityoflondon.gov.uk/wholesale-markets-relocation-to-bring-thousands-of-jobs-to-barking-and-dagenham/>.

- [53] Broadway Market. Rules and regulations of the Broadway market[EB/OL]. [2023-10-24]. <https://broadwaymarket.org/wp-content/uploads/2010/01/RULES-AND-REGULATIONS-OF-THE-BROADWAY-MARKET.pdf>.
- [54] Church Market. Regulating outdoor vending on Church Street[EB/OL]. [2023-10-24]. https://churchstmarketplace.com/client_media/files/Program%20Regulations/Regulating%20Vending%20on%20Church%20Street.pdf.
- [55] London City Hall. Waste policy[EB/OL]. [2023-10-24]. <https://www.london.gov.uk/programmes-and-strategies/environment-and-climate-change/waste-and-recycling/waste-policy>.

(本文编辑：王枫)



本文更多增强内容扫码进入