

城市更新背景下老旧住宅室内改造的功能重构研究

王慧霞 李玉洁

山东省鲁商建筑设计有限公司, 山东 济南 250000

[摘要]随着城市更新战略在全面推进实施,老旧住宅内部空间优化成提升存量住房品质关键环节。当前老旧住宅普遍存在空间标准过时、功能分区不合理以及居住需求不匹配等根本性缺陷,仅仅进行表面装修已难以适应现代居民对高品质生活多样化期待。以功能重塑作为核心的改造策略要从理论支撑、现实瓶颈、实施方案三个层面开展系统性研究,并且结合成功案例开展实践检验来全面提高老旧住宅内部空间使用价值。

[关键词]城市更新; 老旧住宅; 室内改造; 功能重构; 空间适应性

DOI: 10.64635/ja.2026.1356

中图分类号: TU241

文献标识码: A

Research on Functional Reconstruction in Interior Renovation of Old Residential Buildings in the Context of Urban Renewal

Wang Huixia, Li Yujie

Shandong Lushang Architectural Design Co., Ltd., Jinan, Shandong 250000, China

Abstract: With the comprehensive advancement and implementation of urban renewal strategies, the optimization of interior spaces in old residential buildings has become a key link in improving the quality of existing housing. At present, old residential buildings generally have fundamental defects such as outdated spatial standards, unreasonable functional zoning, and mismatch with residents' living needs. Superficial decoration alone can no longer meet modern residents' diversified expectations for a high-quality life. Renovation strategies centered on functional reconstruction should be systematically studied from three levels: theoretical support, practical constraints, and implementation schemes. In addition, successful cases should be incorporated for practical verification, so as to comprehensively improve the use value of interior spaces in old residential buildings.

Keywords: urban renewal; old residential buildings; interior renovation; functional reconstruction; spatial adaptability

引言

随着城镇化水平持续不断地提高,中国城市发展重心慢慢从新建扩建转向既有建筑的更新改造,大量建于 20 世纪 80~90 年代的老旧住宅面临功能严重滞后的困境。这些住宅普遍存在户型狭小格局单调设施陈旧等弊端,已难以满足现代居民对居家办公适老化设计及储物收纳等新要求。老旧住宅的室内翻新不应局限于简单的粉刷维修,必须从根本上重新规划空间功能体系,通过科学的功能重组让有限室内面积更好适应居民生活习惯与实际需求。

1 城市更新背景下老旧住宅功能重构的理论基础

1.1 城市更新与老旧住宅改造的理论支撑

老旧住宅改造的理论依据跟随城市更新理论发展持续完善。人居环境科学表明居住空间设计要聚焦使用者实际需求,通过优化物质环境来改善居民生活质量。环境行

为学进一步阐释室内空间布局和居住者日常活动内在联系,指出科学空间设计能显著提升生活便利性和心理舒适度。空间句法则为室内空间结构量化分析提供技术手段,可精准诊断老旧住宅在流线设计和功能安排上的不足,进而为改造决策提供可靠的科学依据。

1.2 功能重构的内涵界定与设计原则

功能重构可不是简单做个装饰翻新而已,而是要依据使用者的生活习惯,对空间的使用方式、功能安排以及动线进行系统性的调整。它遵循的四个核心原则分别是,一是要以实际需求作为导向,保证改造方案能够贴合居民的日常所需,避免出现脱离现实的形式化设计,二是要在尊重建筑原有结构的基础之上,通过优化非承重部分来实现空间布局的改善,三是要让空间具备一定的灵活性,能够随着家庭成员的变化而进行灵活的调整,四是要综合考虑

空间规划、设备管线、采光通风等多方面因素，从而全面提升居住体验。

2 老旧住宅室内空间功能失配的现状困境

2.1 建设年代的历史局限与空间标准缺陷

老旧住宅主要是在经济体制转型的关键阶段兴起的，建造时着重考虑节约与实用方面，户型面积大多处于45~75m²的区间内，室内空间一般采用起居室、卧室、厨房和卫生间这样的基础划分方式，各区域功能固定且缺乏必要的灵活性，难以满足现代家庭多元化的使用要求。受当时施工技术和建材水平的限制，房屋层高普遍比较低（2.6~2.8m），导致空间产生压迫感，同时隔音、采光和通风的效果都不太理想。这类建筑普遍存在管道锈蚀、线路老化等设施方面的问题，既带来了一定的安全隐患，也成为后续室内改造时必须解决的实际障碍。这些历史因素共同造成了老旧住宅在功能设计上存在固有缺陷。

2.2 当代居住需求的多元演变与功能错位

随着居民居住需求发生深刻转变，老旧住宅室内空间功能不匹配问题更严重，家庭结构呈现出多样化的趋势，涵盖三代同堂、独居老人等多种形式，传统针对标准三口之家的空间布局难满足个性化需求。后疫情时期居家办公变得日益普及，老旧住宅普遍缺少专门工作或学习区域，居住与办公空间界限模糊降低使用效率和体验。人口老龄化进程在不断加快，老年群体对适老化改造的需求变得日益强烈，现有住宅在安全扶手等方面设施严重不足。消费升级使得居民物品数量大幅增长，储藏空间不足问题变得日益尖锐，室内杂乱无章且有效使用面积被严重挤占现象普遍存在。

2.3 室内空间功能失配的核心矛盾

老旧住宅内部空间功能不匹配这个根本问题，是源于固定不变格局形态和居民日益变化使用需求间的矛盾。其原有的空间功能规划是基于单一静态生活模式，区域划分明确但调整的余地非常小，功能用途固定而难以进行灵活组合，整体布局呈现出僵化封闭且适应性差的弊端。现代人的生活方式表现出流动性、复合化和个性化的特点，对室内空间的利用提出远超设计初期的多样化需求。这一矛盾并非单纯由面积不足所导致，而是空间功能逻辑与现代生活方式间的系统性错位，物理空间的限制阻碍了功能的灵活转换，单纯增加面积或改变装修材料无法从根本上解决，只有通过功能重塑的视角重新审视室内空间设计方案。

2.4 老旧住宅室内改造推进中的现实制约

老旧住宅室内改造在实际落实的时候遇到多种现实阻碍，这些障碍相互交织让改造工作变得异常困难。产权归属不清是其中的核心难题，许多老宅涉及多个产权方且各方对改造方案意见不一，协调过程既耗时又低效。建筑结构的稳定性限制了改造自由，承重墙体禁止拆除使得室内布局调整空间狭小，设计方要在结构安全前提下尽力实现功能最优化。改造资金不足也是关键制约因素，居民自身经济条件差异大且政府补贴力度有限。资金短缺直接影响改造的深度和品质，施工期间居民需要临时搬离导致生活开支增加，这让部分居民对改造持犹豫态度进而拖慢整体进度。

3 老旧住宅室内改造功能重构的策略体系

3.1 空间复合化与弹性设计

空间多功能整合是解决老旧住宅空间狭小功能不足问题的关键设计思路，它的核心之处在于突破传统功能分区固定限制，从而让单一空间在不同时段承担多样化使用任务。就像通过移除客厅与餐厅间非承重墙体打造开放式起居用餐空间，这样做既增强了视觉上通透感也提高日常使用便利性。对于有居家办公需求家庭，可在客厅角落或卧室墙面设置可折叠工作台，进而形成能收起隐藏的专属工作区域。弹性设计注重运用模块化隔断和可调节家具系统等方法，以便赋予室内空间根据家庭成员构成变化灵活调整特性，确保改造后空间具有长期使用适应性。另外对垂直空间深度利用也是复合化设计重要环节，借助定制化设计将上下铺与书桌相结合能在有限面积内高效融合睡眠学习储藏三种核心功能。

3.2 室内流线优化与动静分区重构

在居住空间规划里科学布局流线是功能革新关键前提，传统住宅常因静态与动态功能混杂、各区域通行路线交错，让日常活动便利性大大降低。流线改良要在保证建筑主体结构安全的前提下，通过调整门扇点位、优化出入口朝向、重新规划通行路径等策略，明确各功能分区间的空间联系。动静分区重构重点是把睡眠静养等低活动量区域和日常活动用餐工作等高活动量区域在空间上有效分隔，避免功能交叉产生干扰。卫生间干湿分离改造是流线优化常见做法，将洗漱设施独立布置在公共走廊或卧房入口附近，可明显缓解家庭使用高峰期通行压力。科学的流线规划不仅能提高空间利用率，还能在有限面积内营造出层次丰富条理清晰居住环境，让室内空间功能布局与居民生活习惯高度吻合。

3.3 适老化改造与无障碍空间营造

适老化改造是老旧住宅功能重构核心环节,面向老龄化居住需求,通过室内空间系统性优化,既消除潜在安全隐患,又全面提升老年居民生活质量。卫生间改造在此过程中尤为关键,地面要采用防滑材料,淋浴区需配备 L 型安全扶手和可折叠座椅,坐便器两侧应安装助力扶手,这些措施从源头上降低老人滑倒受伤风险。走廊与过道需确保 90cm 以上有效通行宽度,满足轮椅基本通行要求,同时拆除门槛或设置平缓过渡斜坡,减少绊倒风险。厨房操作台高度可依老年人身体状况灵活调整,吊柜位置也应适当下移,方便其日常取物。在卧室与卫生间等关键区域,安装感应式夜间照明和紧急呼叫装置,构建全方位居家安全保障体系,让老年居民在熟悉居住环境中更有尊严、更安全地享受晚年生活。

3.4 收纳体系整合与设施系统更新

构建系统化收纳方案是优化老旧住宅空间效能核心方法,要贯彻全屋收纳整体规划原则来统筹安排玄关、客厅、卧室、厨房、卫生间等各区域存储需求,建立条理清晰且存取方便的收纳布局。最大化利用垂直空间是收纳体系改革主要方向,采用通顶定制储物柜可在不挤压地面面积情况下显著扩充存储能力,同时挖掘床下、楼梯台阶、阳台等隐蔽空间价值以进一步释放室内存储潜能。设备系统更新升级是功能改造重要保障基础,全面更换给排水管道、电路系统、燃气管线是确保改造后居住安全基本要求。对于具备条件项目可借鉴地下综合管廊规划设计思路集中整合布置各类管线,从根本上消除老旧住宅中管线随意接驳弊端,为室内空间长久安全稳定运行提供坚实支撑。

4 城市更新背景下老旧住宅室内功能重构的应用分析

4.1 案例背景与室内空间原始问题

某历史风貌区老旧住宅片区是城市更新背景下室内功能重构的典型实践案例。片区占地面积有限,居住户数众多,建筑多建于 20 世纪 80~90 年代,属于典型的老旧密集居住区。片区内住宅室内空间普遍存在多重原始问题:户型面积普遍不足且室内功能划分较为粗放,活动、用餐、储物等生活区域彼此重叠干扰。楼宇间距过小导致自然采光与通风能力明显不足,部分住宅常年处于光线不足、湿度偏高环境状态。上下水管道老化现象突出且电路布线混乱私接乱拉,燃气设备配置不符合安全规范存在较大隐患。公共卫生设施严重不足居民长期共用公共用水设施,这些空间层面的基础性问题揭示出老旧住宅功能体系和居民

日常生活需求存在结构性脱节,成为功能优化改造工作需要解决的核心矛盾与现实起点。

4.2 空间改造过程中的功能重构实践

该区域采取小范围分阶段逐个院落的渐进式微更新策略,把整体划分成多个实施单元以及院落,依据每户具体情况来定制室内功能优化方案。针对空间比较紧凑的住宅,设计师构建开放式厨房的布局,搭配可变形的沙发床,实现厨房客厅跟卧室的一体化融合,有效提升有限空间的多功能利用率。通过调整门洞位置以及朝向,重新规划各功能区的通行路线,优化动静分区以此减少相互影响。针对老年群体的特殊需求,卫生间增设防滑设施还有安全扶手,消除门槛障碍并把走道照明改成感应模式。在收纳设计方面,充分利用房屋的垂直空间定制储物柜,显著增强了房屋整体的收纳能力。区域地下新建起综合管廊,将光缆自来水污水消防给水等多类管线统一规划,彻底解决设施陈旧混乱的历史遗留问题。

4.3 居住功能提升效果评估

片区室内功能调整完成之后居住体验提升在各方面显著表现。空间利用效率明显提高采用复合型设计手法让狭小室内环境在原有面积基础上巧妙融合多种功能,住户普遍感受到室内整洁度与环境舒适度有显著增强。自然采光与通风状况得到有效改善通过增设天井设计为原先昏暗居住空间引入阳光与清新气流,居住环境的物理品质大幅提升。适老化设施系统性部署消除老年群体日常生活里的潜在风险,居家安全防护能力显著增强。各类基础设施全面升级使燃气自来水网络等现代化生活必需设施直接接入各户,居民生活便捷性获得本质性提升。老旧建筑活化利用与居住功能调整形成良性循环,片区整体运营效益持续向好充分证明功能调整策略在实际改造项目中的综合有效性。

5 结语

老旧住宅室内改造的关键是按照居民需求做功能重塑,运用空间多功能设计、动线合理规划、适老环境建设以及设施系统整合等综合办法,形成一套完整的功能优化方案。典型历史风貌区的微改造实践表明,在保留原有建筑结构的前提下对室内功能进行精细调整,能够明显改善老旧住宅的居住体验。随着城市更新政策的深入推进,功能重塑理念会在更多既有住宅改造里起到关键指导作用,推动现有住房质量朝着更高水平发展。

【参考文献】

[1]刘大鹏.城市更新进程中住宅建筑空间优化与功能重构[J].中华民居,2025,18(12):124-126.

[2]陈建安.基于空间句法的老旧城市住宅空间更新优化研究[J].居舍,2025,(33):18-21.

[3]姜玉桥.深圳老旧住宅改造工程的质量控制与优化策略[J].中国建筑装饰装修,2025,(21):133-135.

[4]刘玉花.城市更新背景下的老旧小区建筑改造策略[J].住宅与房地产,2025,(22):96-98.

[5]马兴俊.城市更新中既有住宅改造的环境效益与管理协同机制[J].大众标准化,2025,(13):111-113.

作者简介:王慧霞(1995.06—),女,汉族,山东省济南市,本科,助理工程师,研究方向:建筑设计。

李玉洁(1997.01—),女,汉族,山东潍坊,本科,助理工程师,研究方向:建筑设计。