

城市更新视域下老旧小区空间改造研究

缪骏奇

新疆峻特设计工程有限公司阿拉尔分公司，新疆 阿拉尔 843300

[摘要]城市发展正从增量扩张转向存量提质，老旧小区空间改造成了城市更新的主要问题。从城市更新的角度出发，论述老旧小区空间改造的内涵以及现实需求，分析老旧小区空间功能布局和居民需求之间的矛盾、公共空间质量、基础设施等各方面的不足。从政策扶持、规划设计、长期经营、文化特色这四个角度出发，提出创建空间规划引导机制、健全公共空间体系、推进数字化技术应用、推动多元主体参与的措施，创建实施保障体系。旧小区空间改造不能只是用物理修缮来解决，而是要打造成生态修复+人文关怀+空间焕发+治理协同的综合工程，使小区由外在空间更新变为内在生活更新。

[关键词]城市更新；老旧小区；空间改造

DOI: 10.64635/ja.2026.1430

中图分类号: TU984.12

文献标识码: A

Research on Spatial Renovation of Old Communities from the Perspective of Urban Renewal

Miao Junqi

Alar Branch of Xinjiang Junte Design Engineering Co., Ltd., Alar, Xinjiang 843300, China

Abstract: Urban development is shifting from incremental expansion to quality improvement of existing spaces, and spatial renovation of old communities has become a major issue in urban renewal. From the perspective of urban renewal, this paper discusses the connotation and practical needs of spatial renovation in old communities, and analyzes problems such as the contradiction between spatial functional layout and residents' needs, insufficient public space quality, and inadequate infrastructure. From four aspects—policy support, planning and design, long-term operation, and cultural characteristics—this paper proposes measures such as establishing a spatial planning guidance mechanism, improving the public space system, promoting the application of digital technologies, and encouraging the participation of multiple stakeholders, so as to build an implementation guarantee system. Spatial renovation of old communities should not rely solely on physical repairs, but should be developed into a comprehensive project integrating ecological restoration, humanistic care, spatial revitalization, and governance coordination, enabling communities to transform from external spatial renewal to internal life renewal.

Keywords: urban renewal; old community; spatial renovation

引言

目前我国城市发展方式正由增量开发向存量调整转变，城市更新也成了城市发展的主流。据住建部数据，全国 2000 年前建成的老旧小区有 16.7 万个，涉及居民 4200 万户，全部纳入改造范围。老旧小区是城市存量更新中最贴近居民生活的空间单元，老旧小区改造不但是城市面貌的“面子”问题，更是居民出行、休憩、交往、公共服务便利度的“里子”工程。但是目前的改造实践存在着空间功能同居民需求相脱离、公共空间品质不高、改造主体单一化等状况，必须从城市更新全局角度出发，探寻系统的空间改造途径，从而达成社区空间品质及居民生活质量双

提升的目的。

1 城市更新背景下老旧小区空间改造的内涵与现实需求

城市更新视角下的老旧小区空间改造，已经从原来的物理空间修缮转变为现在的居住环境改善、公共空间改造、基础设施改善、社区活力再生等各方面系统的工程。从人居环境科学的角度出发，老旧小区改造要从人居环境、公共空间、景观设施三个方面提出变布局、添功能、注活力的微更新改造策略，为城市老旧小区人居环境改善提供参考。这就意味着改造工作要由原来的单方面物质空间改造，变为综合提高空间环境、服务功能、社区品质的综合改善。

就现实需求来说,老旧小区的空间改造是迫在眉睫的、必需的。一方面老旧社区道路狭窄、设施陈旧、绿化少、停车乱,不能满足居民日益增长的美好生活需要。一方面老旧社区的空间物理性不够,却又拥有很多社区的记忆和邻里之间的情感联系、活动路线、老树古庙、场所记忆等等是更新过程中不可忽视的前提。城市更新的重点由原来的基础设施的修补转向公共服务的完善、空间功能的复合、生态环境的改善、社区治理的优化,老旧小区空间改造是这一转型的微观载体,具有提高城市治理精细化水平的作用。

2 老旧小区空间改造面临的问题分析

2.1 社区空间功能布局与居民需求匹配不足

老旧小区的空间功能布局同居民的实际需要相脱离。在存量更新的语境之下,老旧小区里“界”所造成的消极影响越来越明显,物质空间层面的围墙等实体边界,城市尺度、物权归属、心理场域、空间分配等各方面的问題都包含在内^[1]。对外而言,社区与城市之间缺少统筹性的规划衔接,社区功能业态单一化,主要集中在基本生活功能上,与城市周围的特色性功能相脱离;在空间结构上,社区公共空间缺少与城市公共空间体系的有效衔接。内居住单元之间用围墙、栅栏等进行物理分隔,建设过程中出现的片段化问题,使产权出现碎片化的现象,也使得社区公共空间出现碎片化的状况,资源很难整合并得到充分利用。居住单元内部还存在着一种虚体界域,也就是居民在使用半公共领域时出现的使用互斥现象,最直接的表现就是公共空间内屡见不鲜的私人侵占,部分居民违反规划长期占用外部空间为自己所有,使其他居民无法到达或者主观上不愿意靠近。

2.2 公共空间品质与基础设施完善程度有待提升

老旧小区公共空间质量低,基础设施陈旧。社区公共空间内存在大量失活、失序的低效小微空间,空间失活就是成员之间互动减少、社会联结减弱;空间失序就是违章搭建、置物霸占、违规停车等将公共空间挤成私人空间的行为,不但使公共空间变成消极空间,还会阻碍生命通道的畅通。根据生态学的角度来说,许多老旧社区的绿化陷入重复投入无效果的状况当中,单纯的铺上硬质铺装会增大内涝、热岛效应等负面效应,并且没有可持续性的生态逻辑。基础设施上公共服务设施短缺、闲置空间无处安放的现象比较普遍。仪陇县改造过程中存在产权复杂、基础设施欠缺、资金统筹困难等问题,因此从全局的角度出发对改造进行规划并加以落实。由于老旧街区消极空间一直

闲置,造成了大量的土地资源浪费,降低了社区的效能。因此,公共空间品质的提升、基础设施建设必须从系统性的角度来进行规划。

3 城市更新视域下老旧小区空间改造优化路径

3.1 强化空间规划引导,优化社区功能布局

老旧小区空间改造要立足于社区的空间本底和资源特色,把社区更新放到更广阔的城乡发展大格局中去考虑。就社区与城市之间的“间离”而言,应当依靠功能内外融通来推进社区与城市共同发展。具体而言,需要在社区和社区交织的视角下确定社区的定位,把社区本底和宏观城市本底结合起来,使更新工作既符合社区的发展,又与城市整体发展目标相一致。引入发展新动能,将内外部功能要素进行融合,从业态功能的角度挖掘场地潜力空间,吸纳契合社区环境、与城市功能具有层次性相互补充的业态,使社区和城市的功能产生层次性互促的关系。

从空间结构上看,应该用城市和社区公共空间互相衔接的方式重塑城市公共空间网络,形成社区型公共空间体系^[2]。马鞍山市珍珠园社区以微改造、精提升的方式,用功能置换、有机更新的方式盘活了存量空间,把废弃的八角楼电动车停放处改建成社区养老服务中心,把停用的垃圾转运站改建成共享型城市驿站,充分运用社区边角地、闲置用房建成了儿童兴趣工坊、社区食堂等多功能服务节点。因此,对社区的功能进行规划,使功能和空间相协调是改进社区功能的一种方法。

3.2 完善公共空间体系,提升居民生活品质

表1为老旧小区公共空间品质提升的三个维度,即生态、人文、场域。从生态学角度来说,应该建立小尺度、精细化、低维护的绿色生态系统,以多层次的方式建构生态系统。在易积水区域设置下凹绿地、雨水花园、透水铺装,提高雨水渗透和调蓄能力;在硬质铺装较多的活动空间增加遮阴树种和透水材料,改善夏季热环境;在低效绿地中引入乡土植物和耐阴植物,降低后期养护成本。从人文角度来讲,应当使空间由“功能完备”变为“生活关怀”。老年人活动较多的区域要完善平整防滑的步道、连续明亮的照明、安全的座椅和无障碍通道;儿童活动区要强化软质铺装、看护视线和安全边界;承载社区记忆的老树、院墙、入口、小广场等空间,可以通过适度修复、故事展示、社区花园和居民共建活动来延续其场所价值。从场域的角度出发,把废弃车棚、闲置角落、楼间空地、社区入口等变成可以使用、可以停留、可以交流的公共节点,用可移动设施、弹性边界、分时管理来承载更多的公共价值。

表 1 老旧小区公共空间品质提升的关键维度

提升维度	核心策略	典型措施
生态品质	韧性共生	设置下凹绿地、雨水花园、透水铺装,引入乡土植物与低维护植物
人文品质	生活关怀	完善无障碍通道、安全座椅、适老化与适儿化设施,保留社区记忆空间
场域品质	复合利用	将废弃车棚、楼间空地转化为可停留可交流的公共节点,实施分时管理

3.3 融合数字化技术应用,推动社区智慧化更新

数字化技术应用要以人民生活为中心,不能简单地实现智能设备的叠加。夜间主要通行路线设感应照明,重点活动区设环境监测设备,公共设施接入方便报修平台^[3]。对于老旧小区老年人口较多的地区,当使用电子终端出现使用障碍的时候,应该降低技术门槛,保留人工服务和简单的导视系统。依靠数据反馈、智能管理平台这些工具,社区可以了解到空间的利用状况,进而对它施行有针对性的改变,这样社区就由原来的单一改造变成现在的持续经营运作了。

3.4 注重多元主体参与,构建协同改造机制

老旧小区空间改造要充分尊重群众意愿,畅通民意沟通渠道。仪陇县在改造中成立县委书记、县长双组长的城市更新工作领导小组,累计收集居民意见建议 1200 余条,健全征集、梳理、论证、转化、反馈工作闭环,充分保障群众在改不改、改哪里、怎么改等事项上的话语权。选择合适的居民代表参加大众监督员的工作,提前介入到改造方案的讨论、建材的选择、预算的审核等工作当中,对建材的验收、施工控制等重要环节进行监督并提出建议。党建引领是凝聚改造合力的一种方式。仪陇县新建老旧小区党支部 42 个、物业企业党组织 4 个,推行县级机关单位与老旧小区结对共建,创新打造红色议事厅协商平台,构建小区党支部牵头、党员骨干主导、居民广泛参与的共治格局。治理智慧的核心就是使居民由旁观者变成参与者,使社区由管理对象变成共治主体,形成街道、社区、物业、居民、设计单位、运营机构多主体协同的治理格局。

4 老旧小区空间改造实施保障措施

4.1 完善政策支持体系,强化更新实施保障

政策支持属于老旧小区空间改造得以推行的前提条件。应建立系统谋划、闭环管理的工作机制,把老旧小区改造作为民生工程来推进,成立专项工作领导小组,出台改造管理办法,解决产权交叉、资金筹措等问题。创建资金保障方式,即财政专项扶持资金、社会资本、居民个人投资等各种形式的资本组合,来筹集公共服务设施市场化

运营所需的经费,从而达到公共服务设施市场化运行可持续发展的目的。

4.2 加强规划设计管理,提升改造建设质量

规划设计是对改造质量的第一个保证。应坚持因地制宜、微改精提的原则,在保留原有生活肌理的基础上,使空间环境和服务功能同时得到提高。在编制规划方案之前要进行广泛的居民诉求调查,用问卷、入户的方式收集社区居民急难愁盼的问题信息,在此基础上形成项目清单和实施方案。建设管理上选民担任大众监督员,赋予大众监督员相应的责任,并且制定详细的职责任务清单,使大众监督员参与到改造方案的研讨、项目立项、建材采购、预算拟定等各个环节中去,并对这些环节加以制度约束。项目结束之后,应当采取入户走访、座谈交流、线上问卷相融合的方式展开民意回访,并且要借助第三方机构来对工程质量实施测评,从而保证改造工程能够经受住群众的检验。

4.3 建立长效运营机制,促进社区可持续发展

老旧小区空间改造不是建成验收之后就告一段落的工作,它是持续运行、不断调整的治理活动。改造完成后还存在着设施维护、绿化养护、空间占用、停车管理、活动组织、居民需求变化等各方面的的问题,如果没有稳定的治理机制,前期设计再完善也会在后期运行中逐渐失效。因此要建立长效运营机制,促使社区治理由运动式整治向常态化治理转变。具体而言,推行公共服务设施市场化运营,公开招标引入专业机构提供服务;创新社区与物业协同机制,实行社区与物业人员交叉轮岗,实现物业报修与政务服务的有效衔接。依靠技术平台、居民参与、基层治理机制三者相融合的方式来实现一个问题收集、数据反馈、使用意见征询、维护落实的闭环管理,从而使得社区具有自我修复、自我迭代的功能。

4.4 推动文化特色塑造,增强社区空间活力

老旧小区有特别的文化记忆,文化特色保护和塑造属于提升社区空间活力的一种方式。在更新改造中注重发掘社区历史文化资源的内涵,采取适当的维修、讲好故事、建设社区花园、居民共治等手段延续社区文化特色以及场所价值。文化特色塑造要和社区产业发展相适应,在保持原有商业网点、社区烟火气的基础上,引进符合文化定位的新业态,使社区空间既有文化传承又有经济发展,提高居民的归属感、认同感。

5 结语

城市更新视角下老旧小区空间改造属于空间规划、公

共治理、技术创新、文化传承等诸多方面综合起来的系统工程。旧址社区空间整治是以居民生活为主导,判断更新成效的标准就是空间更安全、环境更舒适、服务更便利、邻里关系更融洽。只有将生态修复、人文关怀、空间激活、治理协同等结合在一起,老旧社区空间改造才会有温度、可持续、有效果的发展道路。未来可以从多个角度对各个地区、各种类型的老旧社区采取不同的改造方式研究,还可以从深度上研究数字化技术给社区治理带来的机制。

[参考文献]

[1]杨博澜,吴晓,王慧颖,等.老旧社区公共空间更新的“破

界”路径探索——以南京市百子亭社区高楼门片区为例[J].规划师,2025,41(1):103-110.

[2]李昀燊.人居环境科学视角下老旧社区微更新策略探析[J].建筑与文化,2024(4):189-191.

[3]刘燕雯.基于“城市针灸”理论的老旧小区公共空间适老化改造研究——以武汉任冬社区地块为例[J].建筑与文化,2024(7):164-166.

作者简介:缪骏奇(1990.10—),男,汉族,安徽颍上,大学本科学历,职称级别:工程师,研究方向:城乡规划、国土空间规划。