

城市更新背景下老旧小区建筑改造的设计路径与实践

杨亚欢

中铁城际规划建设有限公司, 河北 石家庄 050000

[摘要]老旧小区改造是城市更新的重要内容之一,它对居民生活的影响以及对城市的形象都至关重要。而随着房屋年代的增长以及城市人口的增多,越来越多的老房子出现了一些问题,比如安全隐患严重、空间利用率不高、设施老化等。因此为了提高居民的幸福感和满意度就必须合理地进行改造工作并且保证改造工作的有效性。文中基于城市更新的理念总结出老旧小区改造的方法论并希望对于相关的设计及管理工作有所启发和借鉴。

[关键词]城市更新;老旧小区;建筑改造;设计路径;实践

DOI: 10.33142/sca.v9i2.19102

中图分类号: TU984.114

文献标识码: A

Design Path and Practice of Building Renovation in Old Residential Areas under the Background of Urban Renewal

YANG Yahuan

China Railway Inter-city Planning and Construction Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

Abstract: The renovation of old residential areas is one of the important contents of urban renewal, and its impact on residents' lives and the image of the city are crucial. With the growth of housing age and the increase of urban population, more and more old houses have encountered some problems, such as serious safety hazards, low space utilization, and aging facilities. Therefore, in order to improve residents' happiness and satisfaction, it is necessary to carry out renovation work reasonably and ensure the effectiveness of the renovation work. The article summarizes the methodology for renovating old residential areas based on the concept of urban renewal, and hopes to provide inspiration and reference for related design and management work.

Keywords: urban renewal; old residential areas; building renovation; design path; practice

引言

在城市快速发展与更新的过程中,老旧小区是城市的组成部分之一,在很长一段时间里存在着建筑物老化、设施陈旧、布局不当、环境较差的问题。这些问题影响着人们的生活水平,同时也在一定程度上遏制了城市的发展以及土地资源的有效利用。伴随着城市更新的发展,在对老旧小区进行简单的维修、翻新之后,越来越多的人开始重视老旧小区的整体设计以及改造,在提高生活品质的同时也为社区提供了更好的服务,使空间得到更有效利用,做到经济效益、社会效益和谐统一。老旧小区改造涉及交通组织、绿化景观、公共设施、建筑外观及社会文化环境等诸多方面的问题,在改造的过程中要充分考虑居民的利益诉求以及城市的总体发展规划和技术上的可能性。而在具体的设计中,如何合理安排空间、优化居住条件、节约使用土地等都是我们所面临的问题,在保证实用性与舒适性的基础上还要兼顾美观性和可持续性,这是我们在老旧小区改造过程中所面临的挑战。所以研究城市更新背景下的老旧小区改造设计的方法与思路有着重要的意义,同时也为具体的改造工作提供了借鉴和参考,有利于我国城市的建设和发展,有利于人们生活的幸福指数的提高。

1 城市更新背景下老旧小区改造的意义

1.1 提升城市形象

在城市更新背景下,老旧小区改造对美化城市起到很大作用。随着城市化进程加快,很多老旧小区因为年代久远、外立面老化、配套设施陈旧等原因不能达到现代城市发展需求,老旧的外貌和差劲的公共空间给人们的日常生活带来不便的同时也降低了整个城市的品位以及魅力。经过合理的建筑翻新及绿化,可以使小区焕然一新,使建筑风格与周围环境融为一体,呈现出一个干净、时尚并且有特点的城市景象。同时,在旧城改造过程中进行材料升级、立面翻新、色彩改善以及功能完善等工作,也起到城市更新积极作用,让市民更加认同城市发展,为城市骄傲。

1.2 改善居住环境

旧住宅区因年限较久,普遍存在基础设施落后、配套设施缺失、公共场地缺乏以及环境脏乱差的现象,既影响着居民生活质量也存在一定的危险性。所以对其实施整体改造升级,对小区内基础设施加以补齐补强,可以大大增强社区的安全防护能力,极大改变居民的生活环境。改造中要重点针对关系到居民生活息息相关的基础设施进行完善和修复,比如给排水、供电、燃气管网、下水道等基础设施,及时更换破损老旧管线;对楼道等重要部位安装照明装置,保

障居民的基本的生活需要。也要注重小区的整体规划，合理设置停车位，解决停车难的问题，提高社区管理水平。

同时在保证最低的生活需求之外，还可以适当增设公共配套设施及娱乐场所，例如修建小公园、健身区、游乐场以及社区活动中心等，让各个年龄段的人群都有可以去的地方娱乐、休闲放松自己，丰富大家的精神文化生活也加强了彼此之间的交流沟通，增强了社区的凝聚力。通过绿化美化小区环境、改善小区景观以及完善公共配套设施，不仅能美化整个小区环境，也可以提升居民群众的幸福感、安全感和满意度，使居住在该区域内的居民感受到生活的美好进而营造出更加宜居、宜人、和谐的家园氛围。

1.3 提高土地资源利用率

在城市更新过程中，老旧小区改造对提高土地资源利用有积极作用。由于城市人口增多以及土地紧缺，老区常常出现布局不合理、土地浪费现象，比如建筑密度小、建筑间距大、空地或者公共设施缺少等问题，这对人们生活不利并且不利于土地资源的有效开发。通过对旧区域科学规划以及改造，可以合理控制建筑密度和布局，改善交通道路及公共空间等，从而节约用地。比如把空地改成公园、活动广场或者是停车场等，既可以改善人们的生活环境又能充分利用宝贵的土地资源。另外，对于一些年代久远、效率低下建筑物进行翻新或者加建，可以在不增加建设用地情况下提高居住容量，合理利用土地。而且充分利用地下空间作为停车场或者铺设各种管线等也能够释放地面空间，提高土地利用效率。

2 老旧小区建筑改造存在的问题分析

在城市更新过程中，老旧小区建筑翻新遇到很多困难，影响居民生活质量以及社区功能。一方面，建筑老化严重，很多楼房已经几十年，墙体开裂，漏水，电线老化等，对人们日常生活造成隐患；另一方面，公共设施陈旧落后，例如给排水、电力、消防等系统老化，不能适应如今社会需求^[1]。另一方面，平面布局不合理，以前的老式小区多是低密度，短窄走道，不合理动静分离，致使人口密度大，公共区域少，加上车位少，道路不够宽，车辆行驶困难，给人们带来不便和危险。另外，环境较差，绿化率不高、通风采光不好、噪音大、空气质量差，影响居住质量。社区配套设施不全，缺少儿童游乐场、老年人活动场所、文化娱乐设施以及生活便利设施，居民生活不便。社会方面，一些小区物业管理不到位、服务水平差、治安混乱等现象也导致人们对于所在社区的认同感降低。

3 城市更新背景下老旧小区改造的有效路径

3.1 改善交通停车条件

在老旧小区改造上，改善交通以及停车条件可以提高居民生活质量以及居住环境。由于城市人口越来越多，所以老旧小区普遍存在车位少、道路窄、不好走的情况，给人们的出行带来不便，造成交通堵塞甚至存在安全隐患。

所以在改造过程中，应该对现有的道路进行合理的设计和改造，在保证安全的前提下适当扩大小区内道路宽度，设置合理的单行线，增设自行车道及人行步道等，让小区内交通更加顺畅，更安全。此外，还可以利用立体停车楼、地下停车场或者分区域设置停车位等方式增大停车面积，尽可能地让每个业主都有地方停车。在改造期间，也要利用智能化手段对车位进行有效管理，让车位及时显示，方便大家快速找到空余车位，避免乱停乱放情况发生。而且优化交通和停车还要考虑公共交通以及社区出行方式，比如设置更多公交车站、共享单车站点、人行道等，增加人们出行选择和便利程度，以此来分担交通流量，给居民提供一个良好生活环境和安全感。

3.2 营造符合可持续发展的社会环境

在旧城改造中创造有利于可持续发展的社会环境有利于改善居民的生活质量并提高社区的发展潜力。社会环境不仅仅是居民的生活便捷性和公共服务水平还包括居民的文化生活氛围、邻里之间的关系以及人们的交往的空间。而在改造的过程中要重视公共空间的设计与建设增加多功能活动场地、社区健身器材、儿童游乐场及老年人娱乐设施以满足各年龄段人群的需求加强人们的沟通联系促进大家融入到社区生活当中还要重视社区服务设施建设比如建立良好的物业管理、文化教育机构以及便民的服务点让居民有家的感觉。在社会治理上，可以使用社区自治以及智能化管理系统，对环境进行监测、反馈问题给居民并让其参与到决策中去，提高社区管理公开性和有效性^[2]。另外，在改造设计中要考虑到环保意识及节能减排，例如采用节能材料、雨水回收再利用、使用清洁能源等，使得人们居住条件得到提升同时又符合环境保护要求。

3.3 建筑外观改造翻新

在当前城市更新的大背景下，老旧小区的建筑外观改造和翻新是提升城市容貌、美化人们生活环境的有效措施之一，由于年久失修，很多小区的外立面存在着色彩暗淡、墙面开裂、粉刷剥落、保温层老化和窗户老化等问题，既不美观也存在一定的安全隐患，在对其进行翻新的时候要根据当地的建筑风格、当地的文化特色以及现代化的设计理念对外观做出整体上的设计，在翻新时要注重实用性和美观性的统一，比如更换节能窗户、对原来的外墙面做保温处理、使用绿色环保的油漆和装饰材料等既可以增加美观度又可以提高建筑物的保温隔热的效果和使用寿命。从色彩和材质入手，可以选择明快的颜色进行搭配，选择自然材质，优化立面等手段来达到时尚和人情味的效果。另外，外立面改造要与整个区域风格相协调，不能出现只有一栋楼或几栋楼改造而整体感觉不和谐的情况，在统一的立面风格上，合理设置外墙上的文字或者图案还有屋顶的设计，使整个小区看起来更加协调并且有特点。而且还要考虑到夜景照明和环保性材料的应用，让晚上也能看到一

个安全又美丽的小区。

3.4 拓宽融资渠道

在进行老旧小区改造时,拓宽融资渠道对于保证项目正常推进、提高改造水平以及后期运营具有重要意义。老旧小区改造内容包括对房屋进行修缮、更新公共基础设施、绿化美化小区环境、完善社区服务配套设施以及增加智能设备等,所需资金量较大,单纯依靠政府财政资金和专项补助资金很难支撑全方位改造工作,所以需要有多种方式、多种形式融资方式,如可以采取政府和社会资本合作(PPP模式)引入社会资本参与其中,做到把社会资源和市场资金相结合的同时兼顾社会效益和经济效益等。研究物业增值收益分成、租金收益返还等方式,使投资者在改造完成之后也能得到一定收益从而提高其积极性;利用商业银行贷款、绿色金融产品或者地方政府发债等方式为大规模改造筹集长期稳定的资金;还可以吸引企业投资、社会捐赠以及社区自治基金等进行资金补充,丰富资金来源渠道,增强资金使用的灵活性。但是在融资方案的设计上主要考虑到改造项目经济效益和社会效益,科学地测算出投资回报率并合理规定好资金使用情况及监管办法,保证资金投入合理有效利用,防止资源浪费和造成经济损失^[3]。此外,拓宽融资渠道还需要有相应的政策支持,比如减免税收、政府贴息贷款或者绿色节能补贴等,以减轻项目的资金负担,提高项目的可实施性以及社会关注度。

3.5 提升服务设施性能

在老旧小区改造中,提高服务设施质量有利于提高居民生活水平,强化社区功能,提升居民幸福感。老旧小区普遍存在着物业服务不到位、社区功能单一、公共设施陈旧以及服务质量差等问题,这些问题都给居民生活带来不便。所以在改造时要重视对小区内各项服务设施升级,如社区管理服务、文体娱乐设施、医疗设施、教育设施及智能化管理系统等。比如增加健身器材、增设儿童乐园和老年人活动场所等公共服务设施,为居民提供便捷的生活条件和良好的休闲环境。增加社区商业、物业服务中心、垃圾分类设施、快递收发点等实用型场所让生活更加方便快捷;引进智能化管理手段比如安防监控、智能门禁、停车管理和能耗检测等来加强社区管理的智能化以及精细化;并且要充分考虑到公共空间的便利性和人性化,以适合各个年龄段和各类人群。另外服务设施的改善要与整个小区的空间改造以及园林绿化同步进行,合理安排位置以及可进入度,做到美观又实用,给居民带来一个既安全又舒适又

便捷又有生气的生活氛围。

3.6 优化绿化景观设计

在老旧小区改造工作中,优化绿化景观设计对提高居民生活条件、美化环境和吸引居民起到重要作用。很多老旧小区绿化分布较为零乱,种植种类单调,绿化率低,缺少功能性和美观性,使得人们日常活动受到限制,缺乏观赏性,不能起到改善小气候的作用,在改造时应根据小区特点以及人们的需求进行合理的绿化布局、道路铺设和空地划分,适时栽种乔木、灌木、花草、草皮等植物,使绿化带具有层次感并且四季都有景色可赏^[4]。同时,也可以加入生态设计理念,比如雨水花园、透水铺装、屋顶绿化等,起到一定雨水调蓄作用,改善小区微气候,减少热岛现象。而景观设计也要有实用性和趣味性,设有座椅、散步小路、儿童游戏区域、社交空间等,让业主更愿意参与进小区建设中来,增强邻里关系;而在视觉上,则是利用色彩、材质以及景观节点等来营造良好生活环境。而且还要考虑植物可维护性和便捷性,使景观长久发展下去。

4 结语

城市更新中老旧小区的改建对提高城市整体水平、改善人们居住条件有重大意义。科学地进行规划、合理的设计可以有效缓解老旧小区所面临的问题,如道路交通、设施、空间及环境等,也能使居民更安全、便利、舒适地生活,促进社会、经济与环境全面发展。而在改造时,重视可持续性、居民的需求、服务设施、绿化等都能让居民更有家的感觉,从而有利于城市的进步和发展。未来,老旧小区改造要不断融入新的设计理念、跨专业合作以及智能化管理模式等,打造可复制化、可推广化的改造经验,助力城市更新和高质量发展。

[参考文献]

- [1]何俊钊.城市更新背景下的老旧小区改造路径研究[J].住宅与房地产,2025(2):93-95.
- [2]刘玉花.城市更新背景下老旧小区建筑改造措施[J].住宅与房地产,2025(22):96-98.
- [3]李晨洁,蒋丹.城市更新背景下的老旧小区改造对策分析[J].住宅与房地产,2025(16):81-83.
- [4]张鑫.城市更新背景下老旧小区改造工程提升研究[J].工程建设与设计,2025(7):145-147.

作者简介:杨亚欢(1990.3—),男,汉族,毕业院校:河北建筑工程学院,现就职单位:中铁城际规划建设有限公司。