

城市更新环境下老旧小区更新改造探讨

周梦倩

河北建研建筑设计有限公司建筑更新（鹿泉）分公司，河北 石家庄 050000

[摘要]我国城市建设在快速发展的同时，许多老旧小区因历史原因仅能满足基本居住功能，逐渐不适应现代城市生活需求。这些城区面临基础设施不足、空间形态不协调、城市形象不佳及居住品质低下等问题，严重制约了城市的可持续发展及居民生活水平的提高。因此，老旧城区的改造成为城市更新的重要课题。文中探讨在城市更新环境下，如何有效实施老旧城区的更新改造，以促进城市的良性循环与可持续发展。

[关键词]城市更新；老旧小区改造；城市更新

DOI: 10.33142/ucp.v1i4.14143

中图分类号: TU241.2

文献标识码: A

Discussion on the Renovation and Transformation of Old Urban Areas in the Context of Urban Renewal

ZHOU Mengqian

Architectural Renewal (Luquan) Branch of Hebei Jianyan Architectural Design Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

Abstract: While urban construction in China is developing rapidly, many old urban areas can only meet basic residential functions due to historical reasons, gradually becoming unsuitable for modern urban living needs. These urban areas are facing problems such as insufficient infrastructure, inconsistent spatial forms, poor urban image, and low living quality, which seriously restrict the sustainable development of cities and the improvement of residents' living standards. Therefore, the renovation of old urban areas has become an important issue in urban renewal. The article explores how to effectively implement the renovation of old urban areas in the context of urban renewal, in order to promote a virtuous cycle and sustainable development of the city.

Keywords: urban renewal; renovation of old urban areas; urban renewal

引言

在全球城市化迅速发展的背景下，老旧城区的更新改造已成为各大城市面临的关键挑战与机遇。历史原因导致，许多老旧城区的基础设施、空间布局及社会功能逐渐无法满足现代城市发展的需求，环境恶化、居住条件下降及社会经济活力不足等问题随之而来。这不仅影响了城市形象和吸引力，还对居民生活质量产生了深远的影响。因此，老旧城区的系统性改造显得尤为紧迫。在城市更新的环境中，这一改造不仅是物理空间的简单提升，更是对城市文化、社会结构与经济发展的深层次重塑。通过科学合理的改造策略，区域的功能性与美观性能够在保护和传承历史文化的基础上得到提升，经济的可持续增长及社会的和谐发展亦得以实现。现代技术的应用，如智慧城市理念及绿色建筑标准，为老旧城区的改造提供了新的视角与工具，使改造过程变得更高效、更环保。围绕老旧小区更新改造的重要性，本文将探讨其在城市更新中的意义与目标，分析当前主要模式与存在的问题，并提出切实可行的改造策略。希望通过对这些议题的深入探讨，为政策制定者、城市规划者及相关利益方提供理论依据与实践指导，进而促进城市可持续发展与提升居民幸福感。

1 城市更新环境下老旧小区更新改造意义

在城市更新的背景下，老旧城区的更新改造具有深远

的意义。随着城市化的加速，基础设施的老化与居住环境的恶劣等问题困扰着许多老旧小区，这不仅影响了居民的生活质量，也制约了城市的可持续发展。通过更新改造，显著提升老旧小区的基础设施水平是可能的，这将改善交通、供水、排污等公共服务设施，从而提高居民的生活便利性与舒适度。丰富的历史文化与人文资源，通常蕴含于老旧小区，其更新改造不仅能够有效保护与传承这些文化遗产，还能增强城市的文化底蕴与吸引力。此外，改造过程为经济发展注入新的活力，新兴商业业态与创新模式的引入，促进了就业机会的增加与经济结构的优化，推动整体经济繁荣。最终，老旧城区的改造将提升城市形象，改善市容市貌，居民的归属感与幸福感也将随之增强，进一步提升城市的综合竞争力。综上所述，老旧城区的更新改造不仅是必要的民生工程，更是推动城市现代化与可持续发展的重要举措。

2 老旧小区更新改造的目标与原则

老旧小区更新改造的目标主要涵盖提升居民生活质量、改善基础设施、保护文化遗产以及促进经济发展。在实施过程中，几个基本原则必须得到遵循。充分重视居民的参与与需求，是确保改造方案切实符合当地居民期望与生活习惯的关键。同时，可持续性应得到强调，关注环境保护与资源节约，避免因追求短期利益而导致生态破坏。至关重要是保护历史文化，更新过程中应深入挖掘与保

留老城区的文化特色与历史记忆,防止同质化现象的出现^[1]。成功的更新改造还依赖于各方利益的协调,包括政府、开发商与居民,确保资源的合理配置与公平分配,以实现经济、社会与环境的全面发展。

3 老城区更新改造的主要模式

3.1 政府主导模式

政府主导模式在老城区更新改造中被广泛应用,并被认为是一种有效的实施方式。在该模式下,主导作用由政府发挥,通过制定相关政策与规划,资源配置得以统筹,推动改造项目的顺利实施。整体规划与设计责任通常由政府承担,以确保改造方案与城市发展的长期战略及社会需求相一致。资金保障与激励通过财政投入、税收优惠及政策支持等方式,得以提供,吸引社会资本参与其中。信息公开与居民沟通方面,政府同样发挥着重要作用,广泛征求公众意见与建议,以增强居民的参与感与认同感。在实施阶段,项目的质量与进度应受到重视,监管与评估成为关键,以便及时调整与优化改造方案,适应实际情况的变化。

3.2 市场主导模式

市场主导模式作为老城区更新改造中的另一种关键实施方式,强调了市场机制在资源配置及项目推进中的核心作用。在这一模式下,主要参与者通常为开发商与投资者,他们通过市场调研、资金投入与项目开发等手段,推动改造工作的实施。市场主导模式的灵活性与高效性,使得开发商能够依据市场需求及商业潜力,制定相应的改造方案,从而确保项目的经济可行性。引入创新设计理念与建筑技术,该模式同样能够提升老城区的整体品质与吸引力。尽管市场主导模式有效促进了资金的快速流入与项目的顺利推进,但潜在风险也需引起关注,特别是可能出现的开发商过于追求经济利益,而忽视居民生活需求及文化遗产保护的情况。

3.3 社区参与模式

社区参与模式在老城区更新改造中强调居民主动参与与共同决策,旨在充分发挥社区成员的智慧与力量,以增强改造的针对性与有效性。在此模式下,不仅居民是改造的受益者,还是积极的参与者与决策者。通过组织社区会议、问卷调查及讨论会等形式,居民能够表达对改造方案的看法与建议,从而确保项目切合他们的真实需求与期望。重视资源的共享与互助,该模式鼓励居民之间的合作与交流,形成共建共治的良好氛围。通过这种方式,不仅提升了居民的归属感与社区凝聚力,增强了他们对改造成果的认同与维护意识^[2]。同时,社区参与模式也引导政府与开发商更加关注社区特色与文化遗产,避免了盲目追求经济利益而忽视居民生活质量的情况。

4 老城区更新改造存在的问题

4.1 基础设施欠缺

在老城区的更新改造中,基础设施不足的问题普遍

存在且亟须解决。城市化初期,这些地区的基础设施规划与建设常常不够完善,导致交通、供水、排污及电力等公共设施严重滞后。影响居民日常生活质量的,不仅是基础设施的短缺,同时也制约了城市的可持续发展。例如,狭窄且拥堵的老城区道路,往往缺乏有效的交通管理系统,出行困难随之而来;供水与排污设施的老化,则导致水质污染及环境卫生问题。此外,缺乏公共绿地、照明设施及休闲空间,使得城市整体形象显得单调乏味,缺少生机。基础设施的缺失还降低了城市应对突发事件与自然灾害的能力,增加了城市的脆弱性。

4.2 空间形态不协调

在老城区的更新改造过程中,空间形态的不协调成为显著问题,通常表现为新旧建筑风格、功能布局及空间尺度之间的明显差异。在许多老城区,传统建筑风格与现代设计之间的冲突,导致整体空间感受混乱与不适。新建高楼大厦与周围低矮居民楼的鲜明对比,破坏了原有城市肌理与人文氛围。此外,功能布局的不合理进一步加剧了空间形态的不协调。在某些区域,商业、住宅与公共空间的整合未能有效实现,限制了社区的活力,进而影响了居民的日常生活与活动。

4.3 城市形象不美观

在老城区的更新改造中,城市形象的不美观成为一个突出的问题,通常体现在建筑外观、公共空间及整体环境的陈旧与破败。由于长期缺乏维护,许多老城区的建筑物外立面出现褪色和污垢,给人留下脏乱的印象。这种视觉疲惫不仅削弱了城市的吸引力,还可能影响居民的生活质量与外界对城市的整体印象。

公共空间的设计往往缺乏合理规划,绿化不足、硬化地面比例过高,导致景观显得单调,缺乏人性化的休闲场所,无法为居民提供良好的社交与活动环境^[3]。这样的城市形象影响了市民的心理感受,潜在投资者的流失也因此可能发生,进一步阻碍区域的经济的发展。

5 城市更新环境下老城区更新改造策略

5.1 优化布局空间功能

优化布局空间功能在老城区的更新改造中被视为关键策略,其目的是通过合理规划与调整空间使用,提升区域的功能性与活力。在改造过程中,居民的生活需求应充分考虑,将住宅、商业及公共服务设施有机结合,从而形成便捷的生活圈。例如,便利店、社区服务中心与休闲公园的设置居民区附近,可显著提升生活便利性,增强社区活力。合理规划交通流线,确保步行、骑行与公共交通之间的顺畅连接,有助于降低交通拥堵,提升出行效率。此外,空间功能的优化应注重公共区域的多样性,提供丰富的活动空间,如文化广场、儿童游乐场与健身设施,以满足不同人群的需求,增强社区凝聚力。在空间功能优化的过程中,当地文化特色的挖掘与保护同样重要,使改造后的空间

不仅能够满足现代需求，也得以保留独特的历史韵味。

5.2 塑造和谐的建筑风貌

塑造和谐的建筑风貌在老旧城区的更新改造中被视为重要策略，其目的是通过设计与改造手段实现新旧建筑之间的视觉协调与功能配合。在改造过程中，原有建筑的历史文化元素必须得到尊重与保留，避免同质化现象，以确保新建建筑与周围环境相辅相成。设计时，建筑的外立面、材料选择及色彩搭配应与周围建筑风格协调，营造出统一且富有层次感的街区面貌。例如，采用传统砖石材料及精致装饰元素，将与老旧建筑形成共鸣，传承地方文化。与此同时，新建建筑也应具备现代功能，注重人性化设计，设置适宜的公共空间、景观绿化及步行通道，以增强整体环境的可达性与舒适度。此外，建筑之间的间距与高度差异应合理安排，以形成良好的视线引导与空间感受，从而提升居民的生活体验。

5.3 提升改造环境设施

提升改造环境设施在老旧城区的更新改造中被视为重要策略，旨在通过改善公共设施与环境质量，增强居民生活体验与城市整体功能。基础设施的升级至关重要，供水、排水、供电及交通系统的更新需确保满足现代城市的需求。例如，交通网络的优化与公共交通站点的增设，以及人行道与自行车道设计的改善，不仅提升了交通便利性，还鼓励了可持续出行方式。公共空间的改造同样不可忽视，通过增设绿化带、休闲广场与儿童游乐设施，城市的美观度与宜居性得以提高，为居民提供更好的社交与活动场所。此外，智慧城市技术的融入同样重要，例如智能路灯、监控系统与智能停车管理，这些措施能够提升城市管理的效率与安全性。在提升环境设施的过程中，可持续发展也应受到关注，环保材料与节能设备的选择将有助于降低资源消耗与环境污染。

5.4 培植可持续的商业业态

培植可持续的商业业态在老旧城区的更新改造中被视为关键策略，旨在通过引导与支持多样化的商业活动，推动经济的可持续发展。在改造过程中，鼓励本地特色产业的兴起至关重要。老旧城区的历史与文化资源应被利用，以打造独特的商业品牌，例如手工艺品店、地方美食馆及文化创意空间，从而吸引游客与居民前来消费^[4]。这种基于社区的商业模式不仅能够激发地方经济活力，还能增强居民的归属感与参与意识。支持小微企业及创业项目的孵化同样重要，政策扶持与资金援助应被提供，以确保创新型企业能够在老旧城区扎根并发展，进而促进经济的多元化。同时，商业空间的规划与设计上，功能的灵活性与可变性应得到重视，以适应市场需求的变化。例如，设立共

享办公空间与多功能商业区，不仅提高了土地利用效率，还促进了不同业态之间的协作与交流。

5.5 智慧城市技术应用

智慧城市技术在老旧城区的更新改造中扮演着重要角色，旨在通过先进科技手段提升城市管理效率与居民生活质量。基础设施的实时监控与管理，通过物联网技术得以实现。例如，水管与供电系统的运行状态通过传感器被监测，故障能够及时发现并解决，从而减少资源浪费及安全隐患。智能交通管理系统则通过数据分析对交通流量进行优化，信号灯的智能调控得以实现，从而缓解交通拥堵，提高出行效率。在公共安全方面，城市的安全防范能力得到了增强，智能监控系统利用视频分析与预警机制，突发事件能够及时被响应，以保障居民安全。此外，居民参与的重视在智慧城市建设中不可忽视，手机应用或在线平台应被开发，使居民方便获取城市服务信息、反馈意见与建议，从而提升社区的互动性与参与感。

6 结语

在城市更新的背景下，老旧城区的改造不仅被视为提升城市形象与居住品质的必要步骤，更被认为是实现经济、社会及环境可持续发展的重要途径。通过系统性的改造，诸多问题如基础设施不足、空间形态不协调及居住环境差等，能够得到有效解决，从而显著提升居民的生活质量与幸福感。此外，智慧城市技术的应用及社区参与的促进，均有助于增强居民的归属感与参与意识，推动社会和谐发展。面对未来城市化进程的挑战，合理的规划与科学的实施将促进老旧城区的更新改造，形成良性的城市循环发展模式，进而推动城市的全面繁荣。希望本文的研究能为相关政策制定者、城市规划者与研究者提供启示，为我国城市可持续发展贡献力量。

[参考文献]

- [1] 娄方雍. 城市更新环境下老城区更新改造探讨[J]. 居业, 2024, 12(4): 108-110.
 - [2] 闫晓婷. 城市更新改造背景下的老旧小区宜居环境提升研究[J]. 中国住宅设施, 2023, 10(7): 88-90.
 - [3] 李炎, 袁平和. 加快城市更新改善人居环境[N]. 十堰日报, 2024-10-25(03).
 - [4] 徐茜, 雷新海. 城市更新中的老旧小区适老化改造途径研究[J]. 中国住宅设施, 2024, 11(9): 22-24.
- 作者简介: 周梦倩(1992.10—), 毕业院校: 河北大学, 所学专业: 建筑学, 当前就职单位: 河北建研建筑设计有限公司建筑更新(鹿泉)分公司, 职务: 设计师, 职称级别: 中级职称。