

城市更新视角下老旧小区功能重构研究

庞涛

太原市城乡规划设计研究院, 山西 太原 030000

[摘要]随着城市化进程不断推进,老旧小区普遍存在着建筑出现老化情况、空间呈现出混乱状态、公共服务存在不足之处以及经济活力有所下降等一系列问题。文章从城市更新这个角度出发,针对老旧小区的功能重构展开了相关研究,对其当前的实际情况以及改造的具体需求进行了深入分析。研究得出,通过系统的功能重构,是可以在一定程度上改善居住环境的,能够提升公共服务的水平,可以激活区域的经济,还能增强社区的活力,这可为老旧小区的更新以及城市的可持续发展给予一定的参考。

[关键词]城市更新视角;老旧小区;功能重构

DOI: 10.33142/ucp.v3i1.19238

中图分类号: TU984.114

文献标识码: A

Research on the Functional Reconstruction of Old Urban Areas from the Perspective of Urban Renewal

PANG Tao

Taiyuan Urban & Rural Planning Design Institute, Taiyuan, Shanxi, 030000, China

Abstract: With the continuous advancement of urbanization, there are a series of problems in old urban areas, such as aging buildings, chaotic spaces, inadequate public services, and a decline in economic vitality. The article starts from the perspective of urban renewal and conducts relevant research on the functional reconstruction of old urban areas, analyzing in depth their current actual situation and specific needs for renovation. Research has shown that through the functional reconstruction of the system, it is possible to improve the living environment to a certain extent, enhance the level of public services, activate regional economy, and enhance community vitality. This can provide some reference for the renewal of old urban areas and the sustainable development of cities.

Keywords: urban renewal perspective; old urban areas; functional refactoring

引言

随着城市化不断发展,一些城市在快速前行之际,老城区却出现诸多问题,像空间布局杂乱、基础设施老化、公共服务欠缺以及经济活力下滑等。这些区域作为城市发展的历史载体,一方面承载着城市记忆与文化积淀,另一方面变成人口聚集、功能复杂且更新需求迫切的区域。传统城市规划与建设方式在应对老城区更新时常有局限,单纯拆迁或局部改造难以解决功能失衡、空间利用效率低下以及社会服务滞后的难题。城市更新理念的出现,给老城区功能重构带来新的理论依据与实践途径。借助系统规划、空间优化以及功能整合,城市更新不只关注物理空间的改进,还着重于社会、经济与环境的协调发展,力求达成城市的可持续性与宜居性。在此情形下,探究老城区功能重构的实施路径与策略有着重要理论与实践价值。从理论层面来讲,这项研究有利于丰富城市更新与功能重构的学术体系,探寻适合不同城市类型的改造模式;能够为城市管理者提供科学的规划参考与操作指南,指导资源合理配置、公共服务优化以及社区参与机制的构建,以此提升老城区的整体功能、居住品质与社会活力。本研究通过剖析老城区当前状况,研讨功能重构需求与策略,并给出系统化的实施路径,目的在于为城市更新实践提供

可操作的理论支撑与经验参考,为打造可持续、宜居且充满活力的城市空间环境提供依据。

1 城市更新与功能重构的研究价值

城市更新与功能重构的研究具有重要的多维价值,不仅丰富和整合了城市形态学、城市经济学、社会学等多学科理论,形成如新城市主义、可持续发展和后现代主义等多元框架,为城市空间演变和价值提升提供系统指导,也为实践路径优化和创新提供支撑。通过功能重构,城市能够激活存量资源、优化空间结构、升级业态,有效解决低效用地、社区公平等问题,同时提升城市韧性与适应性。研究还推动政策协同与治理效能提升,通过多层次协同机制整合政府、市场和社会资源,提高决策科学性和执行效率。功能重构在经济、社会和文化层面均产生显著效益,不仅促进区域经济发展、提升房地产价值和创造就业,还改善居民福祉、提供社区服务,并通过文化遗产保护和创意产业激活增强城市文化认同。与此同时,在生态城市理念和数字化技术的引导下,功能重构兼顾低碳、智慧和可持续发展,为城市适应未来发展挑战、提升整体竞争力和宜居性提供坚实支撑。

2 老城区现状分析

老城区是城市发展的历史承载者,一般存在空间布

局紧凑、道路狭窄以及公共设施不足的情况,建筑大多在上世纪中后期建成,楼龄较高,居住条件相对落后,建筑结构和室内设施老化严重,存在安全隐患,该区域人口密度大,不过人口结构老龄化突出,年轻人口外流致使社区活力降低,社会服务需求与供给间存在不平衡,商业和服务功能分布零散,缺少统一规划,部分街区商业设施衰退,经济活力不足,生活便利性较低,交通体系不健全,公共交通覆盖不够,街巷通行能力有限,停车难问题较为突出,影响居民日常出行,绿地、公共休闲空间和文化设施缺乏,社区环境质量低,居住舒适度不高,城市基础设施如排水、电力和供暖系统普遍存在老化现象,维护成本高,运行效率低,这些问题既制约了老旧城区的功能发挥,也限制了区域的社会、经济和环境发展,形成了功能结构失衡和空间利用低效的状况。

3 老旧城区功能重构实施路径

3.1 功能分区与产城融合

老城区功能重塑必须建立在连片性的功能区划之上,在对既有土地、房屋、公共配套等进行合理梳理的前提下,有序安排住宅、商贸、学校、医院、图书馆等功能,避免纯粹的居住或者商业开发造成空间的千篇一律和缺乏活力的现象发生,进而在此基础之上植入了产城一体化的概念,在传统住区和商圈的基础上融入了文创、科创、邻里等相关的新产业、新业态,推动产业培育与社区治理协调发展,构建多元复合的功能空间模式。与此同时,要着力补齐老城区公共服务短板,完善学校、医院、图书馆以及社区服务点位设置,进一步提高了群众生活的便捷度和幸福指数。在开展功能区分时还必须兼顾历史文化肌理、街巷格局,遵循“小规模、渐进式”的原则,对历史街巷、工业遗址、代表性建筑采取绣花一样精细的“微更新”,加以充分利用并重新激活赋予其时代生命力。最后还要有弹性的规划政策予以支撑,在控制性详细规划层面要留有一定的灵活余地,允许根据不同的地块区位条件以及居民诉求来进行因地制宜的划分组合,使得空间形态、产业结构、公共服务能够顺应发展形势的变化而及时调整优化,为老城区实施可持续、可行性的功能重塑策略提供了有效的路径选择。既维护老城区的生机活力,又保证了整个区域的舒适度和社会效益。^[1]

3.2 街区微更新与空间激活

对于老城区的功能再组织而言,街区微更新是激发片区空间活力和提升地区居住品质的重要举措,应当采取小规模、多层次的方式推进区域更新。一方面,应对街区内部的道路交通、建筑肌理与公共空间进行梳理整合,打通“断头路”,疏通“支小路”,构建可达便利、交通联通的小街区形态;同时可在步行径线、自行车线路以及街角空地灵活植入公共空间,在人们日常生活路径上就能便捷接触社区设施。另一方面,则是通过对公共空间连接与节

点塑造,将社区广场、街角绿地、邻里中心、架空层、连廊等串联起来,织补成一个“五分钟步行可至”的网络型公共空间系统,由此增进街区的开放性、交流性和社会活动氛围。在这个过程中,应注重尊重历史文化街区道路肌理与传统建筑样式,采用绣花式、精细化的微更新方式对其进行适应性再利用与功能叠加,留住城市的集体回忆与地域个性,防止千篇一律的城市面貌出现;还可以在街区中嵌入商贸、文创业态以及各类社区服务等功能,创造出混合场所,丰富人们的日常生活以及闲暇娱乐文化体验。

3.3 建筑微改造与再生利用

老城区功能更新中,对于建筑物微更新、再利用是对城市空间质量的优化、也是城市生命得以延长的方法之一,应当基于现有的建筑存量之上加以升级改造,同时满足建筑的安全性、适用性和历史文化意义。首先,针对老旧住宅、废弃厂房、老旧仓库等建筑,对其进行结构补强、建筑外墙修复以及室内空间重塑,从而达到提升其居住体验感与利用率的目的;同时也为其赋予更多的可能性提供了物质空间条件^[2]。在旧工厂或者历史建筑空间活化时应该运用灵活开放式的平面布局方式以及复合式的功能设置方法,让废弃的老厂房、仓库摇身一变成了文创园区甚至小型博物馆、成为小区居民的文化活动中心或健身房等公共或者准公共空间,使其建筑得到重生的同时也为整个区域注入了新鲜血液。在更新的过程中还应注意保护其原有的历史文脉以及地域特征,保留原建筑肌理,工业印记,历史文化符号等,让建筑不仅具有现代化的功能设施而且承载着这座城市的历史文化记忆。还可以结合节能减排与绿色环保的理念采用增加建筑墙体保温系统、利用天然光照、提升建筑通风效果等方式来增强建筑能源利用率及建筑环境质量,也为未来更环保节能的智能化绿色社区打下基础。

3.4 交通与生态支撑体系

旧城区功能更新,交通以及生态环境的完善是支撑区域可达、安居及可持续发展的基础条件,需加强道路交通、慢行交通、公共交通及各类绿色开敞空间的整体安排。首先要对区域内现有道路系统进行梳理及改造,在打通区域内的断头路、拓宽区域内支小路、梳理路口布局来增强交通联通度和畅通性的同时新增人行道、自行车道以及无障碍设施等,打造一个“慢行优先、公交为主导”的综合交通系统以适应人们日常生活短途出行及休闲活动的需求^[3]。针对公共交通衔接而言要进一步加强区域与城市轨道交通、常规公交以及重要换乘枢纽点等的连接程度从而缩短出行时间,减少机动车使用,鼓励绿色交通模式选择。对于生态支持系统来说,要整合区域零碎绿地、滨水地带以及河流水体等要素,构建一些口袋公园、滨水绿带以及生态斑块,进一步践行低影响的海绵城市建设理念,采用下凹式绿地、雨水花园、透水铺地等方式优化区域面源雨水径流调控和微环境气候效应,从而达到区域雨洪调蓄与生态

系统恢复的双重功效。

3.5 智慧化与低碳应用

老城区的功能更新当中智能化和低碳的应用不只是一个片区管理和运行的技术层面的问题更是可持续发展以及人民居住幸福感的提升。智能化应用应当积极运用物联网、大数据、云计算及人工智能等信息技术来将交通、能源、公共服务、安全防范以及环境管理系统等连接起来形成一个以数据为支撑的智能管控平台。例如智慧照明和智能交通灯可以根据人流量和车流量对灯光、路面通行作出相应调节达到节能环保、提升通行效率的目的；智能安保、摄像头图像识别及数据分析能够实现实时预警发现可疑的人或事件增强整个小区的安全指数；针对小区服务和公用事业可以通过设置智能停车、垃圾分类智能监管、环境和能耗监测系统等方式来达到小区内各项设施的合理化运作和精准化调度以此提升小区居民日常生活的便捷度与舒适度。低碳应用应该从建筑的节能改造、绿色建筑和生态景观相结合的方式出发，墙体加保温层、屋顶分布式光伏、太阳能热水器、自然通风与采光的设计、雨水花园、下沉式绿地、透水铺装、雨水回收利用等措施都可以有效地节约建筑能源消耗，减少碳排放量的同时也优化了整个地区的微环境气候和水资源状况。此外在智能化和低碳化这两种方法结合的过程当中也要考虑到小区的实际需求以及住户的行为特征，采取可实施、易维护的方式保障技术的应用长期可靠、切实可行并且借助收集的数据与系统分析对管理方式进行持续改进使小区的功能、环境和能源达到一个动态的稳定状态。

3.6 分层推进与渐进实施

对于老城区的功能重塑而言，在实际的更新中分级推动、逐渐展开也是保障改造有序可控、减少人民生活剧烈扰动的关键举措，要秉持循序渐进、分步到位的原则，协调好基础设施、公服配套和功能更新之间的关系^[4]。首先要遵循由“基础设施-公服配套-功能提升”三个层次依次展开的方法路径，先对片区内路网交通、给水、电力、排水防涝、园林绿化等市政基础设施进行重点补齐，保证城市运行安全和居民正常生活；待基础设施稳定后再着重推动各项公服设施建设，特别是社区养老托幼，学校医院，

文体休闲等关系人民日常生活品质的各项服务；在基底条件及配套条件都较为成熟的条件下再择机稳步推进居住及商业类功能更新，由建筑物微更新、混合型商业空间打造以及街坊活化来带动片区整体性的功能升级和价值提高。推进方式上应该采取分期建设、滚动式发展以及灵活应对的可变规划体系，将复杂的更新内容划分为具体可行的操作单元，及时响应居民诉求及市场需求变化，避免一蹴而就的大拆大建引发的社会、经济、环境震荡。并且构建多元联动模式，以政府引导、公司实施、社区参与相结合的方式，实行征求民情、公布方案以及意见调整的更新程序，打造公开透明、共建共治共享的更新氛围。

4 结语

经过对老城区当下实际状况展开分析，并且针对其功能重构路径展开相应研究后可以发现，功能分区与产城融合、街区微更新与空间激活、建筑微改造与再生利用、交通与生态支撑体系等，这些都算是达成老城区更新这一目标，进而促使区域活力得以提升的关键手段。功能重构这一做法不但能够让居住环境有所改善，使得公共服务水平得到提升，而且还能够激发出经济活力，进一步增强社区的凝聚力，从而实现社会、经济以及环境三者之间的协调发展。此项研究给老城区更新给予了理论层面的参考依据以及实践操作方面的指导方向，对于推动城市朝着可持续发展的道路迈进，以及提升城市的宜居程度而言，都有着不容忽视的重要意义。

【参考文献】

- [1] 栗晓青.城市更新背景下老旧小区建设再开发规划[J].新型城镇化,2025(6):21-22.
- [2] 王泽成,王栋,汤恒亮.基于城市更新理念的老旧小区改造策略研究[J].城市建筑,2025,22(6):40-43.
- [3] 卓诗辉.老旧小区更新改造问题及实施建议分析[J].居业,2024(8):239-241.
- [4] 娄方雍.城市更新环境下老旧小区更新改造探讨[J].居业,2024(4):108-110.

作者简介：庞涛（1989.1—），单位名称：太原市城乡规划设计研究院，毕业学校和专业：英国诺森比亚大学 建筑学。