

# “微更新”改造语境下老旧小区更新改造模式的探索

## ——以深圳市龙岗区为例

涂玉敏

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

**摘要：**老旧小区“微更新”改造是我国实施城市更新行动的有机组成部分，要摒弃以往简单粗暴的“旧改”模式，新时期老旧小区的改造应遵循城市发展的客观规律，树立正确的价值导向十分重要。文章以深圳市龙岗区为例，剖析了老旧小区更新改造存在的难点问题，并提出“微更新”语境下老旧小区改造理念和策略，最后以深圳市龙岗区老旧小区的改造实践，研究制定老旧小区适改的评估体系、改造策略及实施模式，强调“微更新”语境下老旧小区改造应关注3个关键环节：一是评估体系从仅关注建筑质量到关注更多维度转变；二是改造思路从关注物质空间向关注社会群体方向转变；三是实施模式从关注单一改造向片区统筹的思路转变。

**关键词：**微更新；老旧小区改造；评估体系；实施模式

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.13.005

### 一、引言

深圳是我国第一个出现现代商品小区的城市，老旧小区承载着城市的记忆，成为社群组织的基本单元，记录着群众栖居的过往和当下，其实所有的新建小区都会变成“老旧小区”，城市建设总是会随着时代的发展和社会的进步而由新变旧，简单粗暴的“旧改”不应是城市生命体更新活动的常态，它割断了城市生命的连续性，对于城市文明而言，无异于野蛮和犯罪<sup>[1]</sup>。新时期老旧小区的改造应遵循城市发展的客观规律，在基本不改变城市原有空间结构、空间肌理和空间尺度的前提下，进行必要的“微更新”改造，使之尽可能满足当今生活的基本需要，促进社会和谐，满足人民安居乐业的需求。

龙岗区作为深圳市的行政大区、人口大区，大量住宅建于2000年前，由于早期建设标准低、公共服务配套简单、缺乏现代服务设施、人居环境问题突出，且常年失管失修，严重影响居民正常生活。因此老旧小区改造也提上了日程，但我们绝不可再走过去“旧改”的老路，在改善城市生活品质的同时糟蹋了历史<sup>[1]</sup>。因此，本文基于深圳市龙岗区的实践和探索，在“微”更新改造语境下，研究制定老旧小区适改的评估体系、改造策略及实施模式，找寻适合龙岗特色的老旧小区改造模式，引导老旧小区更新改造树立正确的价值导向，为其他地区的老旧小区更新改造提供借鉴和参考。

### 二、老旧小区更新改造难点剖析

#### （一）老旧小区量小面广如何评判适改小区

根据研究数据统计，龙岗区满足更新改造的老旧小区85个，总用地面积约295公顷，总建筑面积662万平方

米。龙岗区现状城镇居住用地面积2222公顷，老旧小区占全区城镇居住用地的13%，总体规模较小，但涉及户数较多，根据龙岗区住建局提供数据，现状老旧小区总套数约7.44万套，总人口约23.82万人，约占龙岗区总人口的6%。且总体分布较分散，遍布9个街道，主要分布在布吉、龙城和南湾三个街道，如何在如此分散且涉及人口众多的老旧小区中遴选出迫切需要改造的小区是规划面临的首要难题。

#### （二）如何权衡“更新改造、保护文脉、产业升级”三大发展诉求

三十年的特区快速建设，老旧小区一直处于一种被撕扯成长的过程，带来建筑性能退化、文化缺失、基础设施破缺、环境脏乱差、管养不到位等问题，但归根结底主要为安全隐患较多、居住品质较差、改造难度较大三个方面。老旧小区凝结着一个时代的记忆，一方面如何在更新改造过程中，保护历史文脉和记忆；另一方面，重点产业园区周边亟须优质的居住空间来吸引高端人才的进驻，进一步推动产业转型升级。三大诉求中，更新改造、保护文脉主要为老旧小区居民的诉求，产业转型升级则主要是城市发展带来的诉求。如何在满足居民诉求的同时兼顾城市的发展需求，是规划的核心难点。

#### （三）如何制定可行的实施模式保障规划落实

由于历史原因，龙岗区“小地块”老旧小区数量众多，占老旧小区总量的30%，部分小地块老旧小区却也确实存在安全隐患等问题，陷入进退两难的境地，难以单独实施改造。且由于空间狭小，单一改造难以增加相应的配套设施和基础设施，导致老旧小区改造不到位，未能较大程度提升居住环境和品质，如何从街区乃至城市层面考虑老旧小区的改造也是需求思考的重点问题。

### 三、“微更新”语境下改造理念和策略

#### （一）从单一改造走向整体提升

城市是有机生命体，老旧小区不是独立封闭的空间范畴，未来改造应摒弃单一小区改造，需要拓展到街区乃至城市的视角，遵循整体提升的理念，多尺度衔接破解城市问题，既要补齐问题短板，又要面向未来发展，分类明确改造内容，实现片区整体提升。另外还需整合存量资源，推动连片更新和统筹更新，不断优化城市社会空间结构。

#### （二）从形象工程走向特色示范

要避免老旧小区改造沦为面子工程，最关键的是要让居民参与进来，围绕居民最关注的需求进行重点改造，切实解决实实在在的问题，还要保护和尊重当地的特色和文化，以及发挥居民多元参与的作用，推动社区自治，让人民拥有更多的认同感、归属感和幸福感。老

旧小区“微更新”改造需要“旧貌换新颜”，更要“脱胎换骨”，只有做到内外兼修，颜值和品质并重，才能构建幸福家园，形成特色示范效应。

(三) 从多头改造走向整体统筹

改变目前老旧小区改造多个部门均参与改造，分头行动，多头管理，缺乏统筹协调，老旧小区改造需要统筹空间、功能、交通和资金等，整合部门条线工作，集成联动实施改造，保障综合效益。统筹各区、街道、社区层级协调推进，各区、县（街道）成立相应组织领导架构，区、县（街道）分别设立“老旧小区改造办公室”，各单位抽调人员集中办公，并成立资金协调组、项目推进组、行政审批组、综合监督组推进改造工作。

(四) 从政府主导走向共同缔造

老旧小区改造过程也是城市治理能力提升的过程，需要建立运营思维，探索融入多元主体利益的共建共享共治新模式<sup>[2]</sup>，改造需以对标“先行示范”打造“住有宜居”民生幸福标杆的理念，构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的社区治理体系。通过搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治”等线上线下手段，开展小区党组织引领的多种形式基层协商，改造前问需于民，改造中问计于民，改造后问效于民，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

四、龙岗区老旧小区“微更新”改造实践

(一) 评价体系的创新：评估体系从仅关注建筑质量到关注更多维度转变

1. 基于提升老旧小区改造价值的评价指标体系

评价体系是老旧小区“微更新”改造工作开展的重要依据，本文摒弃以往仅关注建筑质量本身，而增加了风貌提升、环境品质、配套需求、规划需求等多维度的评估。规划从安全需求、城市风貌提升需求、配套需求、规划需求等方面进行评估，采用层次分析法，4个基准层因子+12个指标层因子，计算各个指标的权重及分值，通过各指标层的分项得分，结合权重，计算每一个老旧小区最终综合得分来评估老旧小区改造迫切程度，对于存在重大安全隐患的老旧小区，采取一票决策制，可直接纳入近期规划实施改造。

2. 全过程GIS辅助计算分析，基于评分结果分级分区

龙岗区老旧小区庞大的数据数量、维度规模，加重了基础资料梳理、计算、分析、研究的难度，传统CAD仅显示一个字段信息，已不再适用大规模的数据分析要求。课题组果断抛弃了传统CAD软件，从零开始建构龙岗区老旧小区GIS数据库，搭建了龙岗区老旧小区改造GIS数据库，全过程辅助分析应用。并基于评价指标体系的多因子GIS数据计算分析结果（如图4-1），对全区老旧小区的改造潜力分为高、中、低三级，结合已实施项目多次验证校核分析结果，辅助划定了宜居小区、智慧小区和人文小区三类改造分区，为政府后续更新改造项目决策、审批提供了数据支持。

(二) 改造思路的创新：从关注物质空间向关注社会群体方向转变

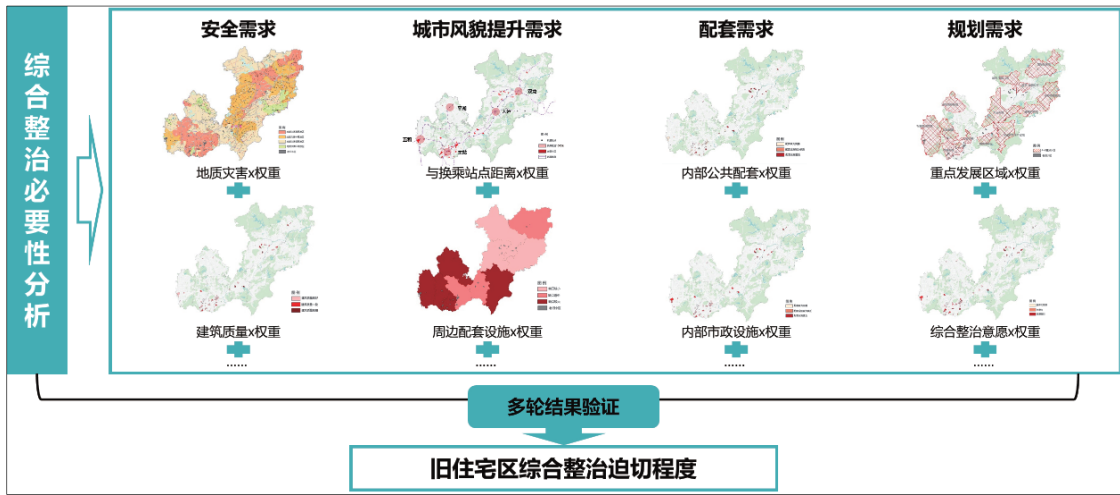


图4-1 老旧小区评价体系GIS数据分析

总体而言，现阶段老旧小区改造实践大多仍聚焦物质工程，少量开始关注人口、社会因素<sup>[3]</sup>。本文摒弃以往更多改造物质空间的理念，更多关注老旧小区本身社区群体的需求，除标准的基础型改善外，要着力提升改造理念，按照“共商、共建、共享、共管、共评”原则，因民所需、因地制宜，坚持把特色体现在细节上，充分融入历史元素；要深度挖掘文化内涵，打造具有企业情怀、历史情怀的特色景观，做到一小区一特色，充分彰显文化底蕴。

1. 立足不同改造目标，强调特色化指引

根据评估体系及多维GIS数据库分析，辅助划定了宜居小区、智慧小区和人文小区三类改造分区。针对需要解决重大民生问题的宜居小区类，主要以基础型和完善型为主，首要目标是解决老旧小区自身问题，保障居住安全、完善配套设施、提升居住品质。针对促进产业转型升级的智慧小区，规划在改造清单上除了满足基础型和完善型内容外，还针对性提出了特色提升型的板块，塑造特色空间，打造创新智慧社区；针对留住地方

