

# 微更新理念下城市开放式老旧小区改造策略研究

刘桂梅

广东省中山市东区街道城市建设和管理局

**摘要：**随着我国城市化进程不断加快，开放式老旧小区在功能上和基础设施建设上都已跟不上时代发展的需要，无法满足小区居民日益增长的生活环境需求。小区改造工作迫在眉睫，可从基础设施、停车规划、空间利用、绿化面积等方面来实现微更新改造，从而满足小区居民的改造需求。因此，研究微更新理念下城市开放式老旧小区改造策略，可以很好地了解目前城市开放式老旧小区改造的现状，找到微更新理念下城市开放式老旧小区改造存在的问题，针对这些问题来制定相应的解决措施，以便加强城市开放式老旧小区的安全性，弥补小区功能上的不足，迎合国家政策与理念，优化小区规划和利用，促进城市开放式老旧小区的升级改造进程。

**关键词：**微更新理念；城市；开放式；老旧小区；改造策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.04.008

微更新理念下城市开放式老旧小区改造策略，需要从多方面进行分析研究，包括提高当地政府对改造工作重视程度、加强小区居民参与程度、优化升级小区物业管理与安保系统、突出增强小区本身文化特色、加强升级绿色低碳理念与城市开放式老旧小区改造融合、营造改善良好小区环境、加强项目监管和评估等等。开放式老旧小区存在安全系数低、改造难度大的特点，在小区建设期间遗留的规划问题比较多，导致目前的改造设计比较困难，需要设计人员进行实地踏勘，倚靠当地的景观和文化来尽可能地展示城市面貌，发挥改造工作的作用，根据微更新理念来进行实际的改造工作，为小区的改造工作奠定坚实的基础。

## 一、微更新理念下城市开放式老旧小区改造理念

### （一）城市开放式老旧小区内容

城市开放式老旧小区是一种特殊类型的老旧小区，在空间上，以道路或地形布局自然划分，没有墙体等引导性屏蔽，与周围环境没有明确的隔断边界；在公共事务管理方面，以社区为主体，物业管理公司、业主委员会、社会团体等治理主体相对缺乏；在公共服务方面，公共服务的数量和质量与高端封闭式社区和城市核心区不同，善治程度不高。我国关于老旧小区改造的案例很多，但关于开放式老旧小区的研究却很少，城市开放式老旧小区作为一种特殊的形式，特点和突出的问题都有别于普通的老旧小区，解决方案策略也应该更有针对性和典型性。

### （二）微更新的改造理念

现如今城市居住环境追求宜居、绿色、智慧，注重

保护人文历史底蕴。但当下城市更新面临缺乏制度保障、城市更新治理机制不完善、城市更新居民参与度低、城市更新缺乏资金来源等问题。微更新不是对现有系统进行全面改造，而是进行微小的调整和升级，是一种有情感、有温度、循序渐进式的更新过程。在规模上，小和大相对，微更新不同于大动作的全面更新，是一种新型的更新方式，在成本上和时间上存在优势。第一，城市开放式老旧小区一般建成时间较长，且位于城市核心，建筑密度高，居住人口以老年人为主。在这种情况下，对小区进行小规模升级改造，通过改善小区环境、增加基础设施、完善小区功能来提高居民的生活质量是更加可行的。<sup>[1]</sup>第二，城市开放式老旧小区有时代的印记，展示了城市的发展进程，是城市发展的一个缩影。微更新改造工作可以看做是修补工作，在原本的基础上进行补充与修饰，使开放式老旧小区在保留原貌的基础上恢复生机活力。第三，“有机更新”理论最早出现在90年代初期，从城市到建筑，从整体到局部，它们有机地联系在一起，像有机体一样和谐地生活。在社区的微更新改造中，开放式老旧小区被比作一个有机体，需要除旧换新才能有机地更新和振兴。

## 二、微更新理念下城市开放式老旧小区改造的特征

### （一）建筑年代久远

微更新理念下城市开放式老旧小区改造，存在建筑年代久远的特征，一些小区建设至今已有30多年，对于这些小区的改造不是一朝一夕可以完成的，需要针对不同小区的环境和空间利用进行细化设计，这样才能更好地完成小区改造工作。

### （二）区位比较突出

城市开放式老旧小区的区位一般比较突出，很多小区都在城市周边，并且随着城市化的发展逐渐形成了自己的核心区域，周边配套也比较健全，导致改造工作难度增加，需要在改造期间根据小区的区位特征来进行实际的改造工作。

### （三）权属比较复杂

城市开放式老旧小区的权属问题与时代发展有着必然联系。我国初期的土地政策不够完善，导致部分小区的权属划分比较复杂，个别小区甚至出现多个权属的情况，这在无形之中给小区的改造工作带来了阻碍。在小区改造初期阶段，需要与当地政府、权利人进行充分沟通，确定其产权和改造范围，然后再进行改造方案的设计，防止在改造过程中出现问题。

## 三、微更新理念下城市开放式老旧小区改造存在的问题

### （一）基础设施不健全

城市开放式老旧小区，在基础设施建设上存在很多的不足。由于小区的建成时间久，当时修建的基础设施基本已经老化不能使用，后续也没有物业管理公司进行基础设施的更换，导致目前整个小区的基础设施不健全，无法为小区居民提供良好的锻炼和娱乐环境，降低了小区居民的生活水平和幸福感。<sup>[2]</sup>

### （二）公共空间利用率低

目前，城市开放式老旧小区的空间利用率比较低，主要表现为杂乱无章且使用率低的绿化用地占据了大片空间、车辆在小区内乱停乱放、违法建筑占据了小区本来的公共区域、公共区域的划分不合理等。<sup>[3]</sup>小区公共空间利用率低，不仅浪费土地，也不利于小区管理和环境的营造。

### （三）三线混乱隐患大

城市开放式老旧小区由于建设年代久远，电力线、通信线和广播电视线没有进行落地处理，现在大部分线路老化严重且混乱不堪，不仅影响小区美观，也有很大的安全隐患。

### （四）治安管理不完善

城市开放式老旧小区具有治安管理不完善的问题。小区为开放式，出入的人流量较大，房屋出租率高，居住人口信息了解不全面，甚至由于空间利用和居住噪音产生矛盾，长时间的矛盾积压会导致部分居民出现口角和肢体冲突，不利于小区整体的治安管理。

## 四、中山市紫荆阁老旧小区改造的案例分析

### （一）案例背景

为了更好地了解城市开放式老旧小区改造，以紫荆阁小区为例，对小区改造和规划内容进行具体分析，为其他小区的改造工作提供参考。紫荆阁小区位于中山市兴中道和柏苑路交叉口以西，目前已经建立37年，是一个很典型的城市开放式老旧小区，具有改造价值。小区的整体面积是1.15万平方米，共有9栋居民楼，目前居住了152户，常住人口约500人，其中老年人的占比较大，超过整体居住人口的五分之三。该小区的户型大多为中户型，一般是80平到95平的房屋面积。

### （二）小区现状

目前该小区的出入口比较多，一共有四处。根据小区居住位置的变化，小区居民可以选择不同的门口进出，门口处没有门卫拦截，也不需要扫码进入。该小区沿街商户数量多，商户类型范围广，另外小区内部分单车房也改造为网红店。小区内的绿化面积大，但是划分不合理，使用率很低，部分楼间绿地树木茂盛，影响采光。

### （三）小区内存在的突出问题

#### 1. 停车位置划分不合理

目前，该小区的停车位没有进行合理划分，停车位的位置和空间无法满足小区内车辆的停放需求，导致一部分小区居民会随意进行车辆的停放，这样不仅占据了小区的活动空间，影响其他车辆的行驶，也存在一定的消防隐患。

#### 2. 小区环境脏乱

该小区建设时间早，三线建设比较混乱，没有进行埋地处理，到处可以看到线路在楼栋间穿行，这些线路缺乏有效管理，影响了小区的整体环境，也存在安全隐患。另外，垃圾房未设置垃圾分类标志，导致一些垃圾随意摆放和丢弃，严重污染了小区的环境。

#### 3. 小区绿化杂乱

目前，虽然该小区的绿化面积大，但是划分不合理，使用率很低，而且绿化长时间未进行修剪，显得杂乱无章，无法起到改善和净化环境的作用，也不利于小区居民的使用。

### （四）小区改造方向

该小区的改造需要在绿化、基础设施和空间规划等几个方面来进行。调整小区的绿化范围、布局，改善小区的整体环境；补充、完善小区的基础设施，为小区的儿童和老人提供便利；合理进行小区的空间规划，为车辆停放和人员走动创造条件。

### （五）实际改造方案

#### 1. 加强小区的停车规划

为了解决小区停车难问题，在改造过程中梳理交通流线，重新排列车位，提高停车位的数量和利用率。<sup>[4]</sup>通过引入物业管理公司等机构，加强停车位的管理和使用，避免停车乱象的发生，同时，在小区出入口设置智慧停车系统，提高停车位的利用率和效率。

#### 2. 完善小区的基础设施

为了解决小区基础设施老化的问题，在改造过程中需重点加强基础设施的建设，包括供水、供电、供气、通讯等方面。<sup>[5]</sup>具体为：（1）新建污水管。将原有的合流立管接入现污水管及新建污水管，新建污水管均进入原有化粪池后接入污水排出管网，且新建污水管流向根据管底标高由高处流向低处，不会出现污水回流。

（2）管线埋地处理。弱电落地，彻底消除跨路架空线路安全隐患，解决线路架设混乱问题。（3）加强燃气安全监管。安排专业人员定期检查燃气管道，避免燃气泄漏等安全问题的发生。（4）加强通讯设施建设。增加小区的光纤网络覆盖范围，提高通讯的速度和稳定性。

#### 3. 营造良好的小区生活环境

在该小区的改造过程中，要充分利用小区的空间资源，加强空间利用规划和设计，提高空间利用效率和舒适度。<sup>[6]</sup>（1）加强公共空间建设。在小区内增加休闲广场、健身设施、儿童游乐区等，满足居民的不同需求，提高小区的公共服务水平和居住舒适度。（2）鼓励居民共享空间。对小区内可利用的单车房进行改造设计，增加保温功能的中药储存箱，为小区提供中药服务点，为老人提供便利。同时利用小区闲置空间建立快递点。

（3）提升小区绿化水平。重新规划布局小区绿化范围，修缮已破损的花基、花坛，同时通过物业管理公司等机构，加强小区的绿化管理和维护，保证绿化设施的良好状态。

## 五、微更新理念下城市开放式老旧小区改造存在问题的解决策略

### （一）提高当地政府对于改造工作的重视程度

提高当地政府对改造工作的重视程度，能够更好地进行城市开放式老旧小区的改造，增加改造工作的操作性和合理性。在改造前期要与政府进行充分沟通，了解最新的改造政策，依照政策来进行实际的改造计划与设计，做符合要求的整体小区规划。

### （二）坚持以人民为中心，加强居民参与程度

在改造过程中，需要加强居民的参与和沟通，居民可以提出自己的意见和建议，激发居民参与改造的主动性、积极性，重点改造、完善小区配套和市政基础设施，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住小区；充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

### （三）完善小区的物业管理与安保系统

一些小区存在安保系统混乱的问题，导致小区的居住安全性低，很容易发生安全事故。<sup>[7]</sup>因此，要加强小区内安保系统的建立，在小区各个角落安装摄像头，由摄像头来监督和记录小区的实际情况，在遇到安全问题时物业可以第一时间到达现场并进行处理，降低破坏小区基础设施事件的发生频率。另外，小区的物业管理尤为重要，需要设置各个单元的门禁，非小区的居民不能随意进出小区，排查可疑人员，防止出现小区失窃或者不良的暴力事件，提升小区整体的安全性。

### （四）突出小区本身的文化特色

不同城市开放式老旧小区都拥有其本身的特色，在改造工作期间，需要抓住不同小区的特色，在改造模式上突出这一特色，这样既能够拉近小区与居民之间的亲切感，也能够展示小区文化。比如：在路灯、垃圾桶等小区内的基础设施上进行造型的修改，或者是在外观上增加一些装饰，让小区居民和其他人员直观地感受到小区的文化特色。这些文化特色景观散布在小区的各个区域，彼此之间互相联系，形成一个文化整体。这样的改造方案既能够突出小区本身的艺术与文化气息，也能够加强小区整体的居住氛围。

### （五）加强绿色低碳理念与城市开放式老旧小区改造的融合

加强绿色低碳理念与城市开放式老旧小区改造的融合，能够更好地推进小区环保工作，改善小区乃至小区周边的生态环境，调节小区居民的身体状态，提高居民居住的舒适度。绿色低碳理念不仅要在小区改造期间采用相关的施工原材料，还要在改造期间转换改造方式，尽量减少灰尘与污染，降低小区清洁的工作量。另外，要在小区内进行环保理念的宣传，加深居民对绿色低碳理念的了解，促使居民自发地在日常的生活中爱护和维护小区的环境与设施，不随意扔垃圾，爱护绿化，从内部着手完善小区的整体改造计划，达到改造的最终目

的。

### （六）营造良好的小区环境

城市开放式老旧小区改造，需要为小区居民营造良好的居住环境。第一，采用微更新理念来进行小区绿化的艺术性布置，修剪植被和花草，提高不同小区之间的变化和美观性，加强小区与小区之间的辨识度。第二，合理规划小区的公共空间，加强该空间的基础设施建设，比如：娱乐设施、休息设施、锻炼设施等等，依靠这些设施来改善居民的居住环境，增加小区的功能性。第三，对小区的不同区域进行标注，隔离不同区域之间的空间，这样既不影响居民的正常作息，也能够为有娱乐和锻炼需要的居民创造条件。最后，在不同的区域加强绿化面积，改变绿化的形式，不断地净化小区内的空气，提升小区的整体环境。

### （七）加强项目监管和评估

在改造实施过程中，需要加强项目的监管和评估，确保改造方案的质量和效果。同时，要及时进行调整和改进，以适应不断变化的实际情况。在实施过程中，应建立健全监管和评估机制，确保改造方案的顺利实施和效果的持续改善。

## 结束语

提高当地政府对于改造工作的重视程度、坚持以人民为中心加强居民参与程度、完善小区的物业管理与安保系统、突出小区本身的文化特色等措施可以有效地提高微更新理念下城市开放式老旧小区改造策略的制定效率。综上所述，城市开放式老旧小区的改造计划需要针对当地的实际情况进行具体的分析，既要保证改造计划的合理性，也需要在小区特色和小区功能上进行优化，另外，改造工作也要迎合绿色环保的理念，在改造材料和改造方法上进行创新，给小区居民创造更好的生活条件，达到城市开放式老旧小区改造的预期和目的。

## 参考文献

- [1] 柴子瞳, 刘建民, 路露. 城市更新背景下老旧小区改造困境及对策研究——以石家庄市为例[J]. 上海房地, 2023(01): 35-40.
- [2] 张译心, 杜立柱, 杜昊霖, 闫树睿. 开放式老旧小区更新利益冲突与规划应对[J]. 住宅科技, 2022, 42(10): 13-19.
- [3] 霍玉婷, 叶群, 樊宇. 微更新理念下城市开放式老旧小区改造策略研究[J]. 山西建筑, 2022, 48(12): 29-33.
- [4] 张艺铃. 基于社区营造的开放式老旧小区公共空间多维度更新策略研究[D]. 广东工业大学, 2022.
- [5] 杨文涛. 突发公共卫生风险下开放式小区平疫结合管理研究[D]. 中共浙江省委党校, 2021.
- [6] 曲英. 城市开放式老旧小区多元化治理研究[D]. 山东大学, 2021.
- [7] 俞一之. 开放式小区的合理性探析[D]. 华南理工大学, 2017.