

# 建筑策划引导的老旧小区系统性有机更新策略研究

## ——以青岛市濠洼片区为例

朱成俊

华建集团 华东建筑设计研究院有限公司

**摘要：**在我国城市建设发展过程中，老旧社区的更新策略一直是重要的研究课题，本文以建筑策划为引导，围绕城市更新、老旧小区更新、空间更新等主题，以青岛濠洼片区为例，分析该社区的现状和问题，利用系统性框架方式，并提出了系统性有机更新策略。

**关键词：**建筑策划；城市更新；社区更新；空间更新；系统性框架；有机更新

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.06.024

### 一、研究背景

#### （一）老旧小区面临问题与更新困境

自2000年至今，伴随着城镇化进程的飞速发展，我国在大约20年的时间内完成了近34%的城镇化增长。截至2022年，我国的城镇化率已超过64%。城市化发展已经从增量扩张向存量更新转换。城市环境中，老旧小区是存量空间的重要组成部分。2020年7月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》要求全面推进城镇老旧小区改造工作。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中明确提出，要加快老旧小区更新，推进城市空间优化和品质提升。老旧小区更新逐渐成为城市与建筑设计行业实践与研究的热点与重点之一。

老旧小区存在着各种问题，亟待解决。在物质空间方面，由于建设年代较早，老旧小区存在着环境老旧、基础设施不足、活动空间匮乏，生态环境恶劣等问题，已经不能满足居民的日常生活与活动需求。在社区组织与治理方面，老旧小区居民老龄化情况严重，居民参与社区建设的意愿整体不高；外来居民与租住比例较高，居民对社区的归属感与依恋程度较低。因此，老旧小区更新的目标并不能仅仅局限于单一的物质空间的提升改善，更应当包含社区组织培育、社区精神营造等多个维度。老旧小区更新所面临的问题、更新困境及其多维综合的更新目标正与“建筑策划”的核心任务相契合。

建筑策划（Architectural Programming）是指建筑师根据总体规划规划的目标设定，从建筑学的学科视角出发，不仅依赖于经验与规范，更以实态调研为基础，运用计算机等现代科技手段对研究目标进行客观分析，最终定量地得出实现既定目标所应遵循的方法及程序的研究工作。2004年国际建筑师协会（UIA）发布的《实践领域协定推荐导则》，将建筑策划规定为建筑师应当提供的专业服务，明确要求建筑师在设计前期阶段“帮助业主分析项目需求和限制条件，并形成最终项目设计任务书”。建筑策划是介于城市规划与建筑设计之间的环节，起到承上启下的作用。建筑策划是在项目总体规划指导下对影响建设项目的各种因素（社会、

环境、经济、功能等）进行策划研究和评价，并对后续设计工作进行指导。在我国，建筑策划的内容和步骤包括目标规模的构想、外部条件的调查与把握，内部条件的调查与把握、空间构想、空间构想的预测和评价、规模的经济预测和评价、技术构思、结论的归纳及报告的拟定、设计任务书的撰写等。2017年，国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》，在该意见中提出“将建筑策划、设计、后评估作为全过程工程咨询服务的重要组成部分”。

在建筑策划的不同阶段，工作目标与内容有所不同。项目策划工作之初，主要工作包括对项目对象进行深入的调研和资料收集工作，例如相关政策文件的研读、实地调研、相关利益方访谈等。通过对前期调研结果的深入分析与判断，针对项目的自身特点，提出有针对性的开发建设策略。项目策划在此基础上，通过概念方案设计对规划布局、空间形态、建设规模、投资规模进行摸底，对预期的经济效益和社会效益进行分析，确保所提出的项目开发建设策略在经济、社会、生态等方面的可持续。建筑策划的可交付成果为项目策划报告。项目策划报告是建设单位内部统一思想、征求上级主管部门意见、项目资金筹集、以及指导项目建设实施、广告推广、招商营销、运营管理的重要依据。完整的项目策划报告，需要建筑师、规划师与策划师、经济师紧密合作。

基于老旧小区更新工作的复杂性，本文尝试以青岛市西海岸新区濠洼社区更新项目实践为例，对其进行综合性更新研究，探索以建筑策划为引导，从需求探知、方案形成、实施运作、运营管理全阶段、全周期提出城市老旧小区系统性有机更新策略。

### 二、建筑策划引导的项目实践

#### （一）项目概况

本项目位于青岛市西海岸新区的濠洼社区内部。项目策划范围东至武夷山路与阿里山路，西至井冈山路，南至黄浦江路与九华山支路，北至嘉陵江路，总面积2平方公里。以策划范围中心作为中心点划定的15分钟生活圈作为研究范围，研究范围涵盖了官厅社区、濠北社区、长江路商圈、武夷山市场等，总面积40公顷。



(二) 前期调研与问题的析出

1. 资料调研

工作团队对《青岛市人民政府关于推荐城市更新工作的意见》《青岛西市城市更新专项规划》《青岛西海岸新区关于推进城市更新工作的意见》《青岛西海岸新区城市更新和城市建设三年攻坚行动方案（2022—2024年）》

等政策文件进行研读。基于这些文件，分析社区更新的目标，梳理城市更新项目的整体流程，确定政府各相关职能部门在整个更新项目流程中所承担的责任，为政府与专业团队的合作提供基础，同时也为工作团队划定服务范围提供了前提与参考。通过对国内外先进的社区建设与规划指南与导则类文件的学习，确定可能的更新方向与内容。



- 程序步骤:**
1. 街道根据上位规划，划定城市更新单元，并征求相关管理部门、利益相关人员和公众的意见。
  2. 街道组织有资质的单位编制城市更新单元规划。
  3. 街道申报规划报城市更新部门初审。
  4. 区城市更新部门拿方案报区政府、区政府筛选是否纳入年度计划。
  5. 报自然资源部门批准实施。
  6. 街道组织调研、征求居民意见。
  7. 街道按照程序确定建设单位。

2. 空间资源排摸与识别

在物理空间方面，将更新对象分为载体建筑、社区街道空间、零星闲置土地、老旧小区等四类进行排摸，挖掘更新潜能较高的空间资源。经过排摸，将7条街道（6条城市级街道、1条社区级街道）、10处载体建筑（70建筑面积3.69万平方米）、5处零星土地（70建筑面积3.69万平方米）、5处零星土地

（总占地面积7035平方米）、9处老旧小区（7个城市老旧小区、2个村集体小区）识别为更新对象。更新对象识别后，明确其资产权属，有助于划定项目边界、潜在更新模式、确定其参与部门、实施主体与受益主体，为制定具体的设计目标与相应的设计策略提供依据。

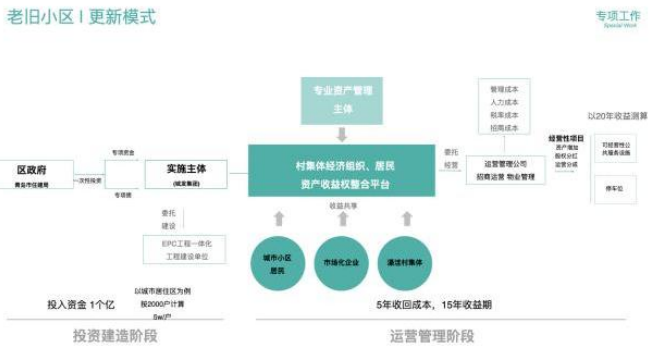
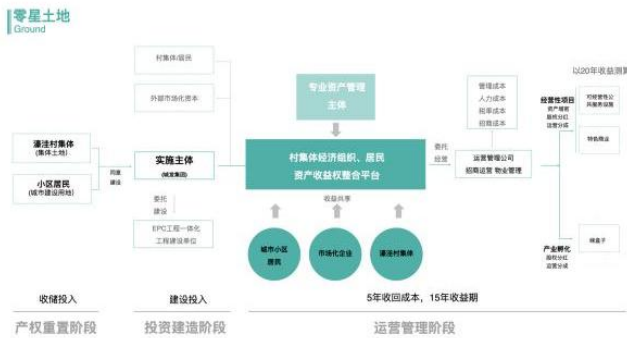
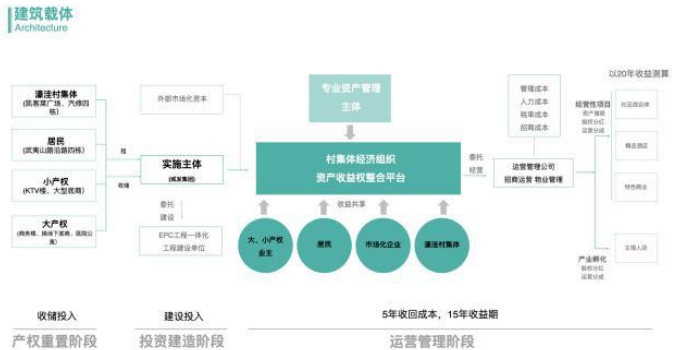
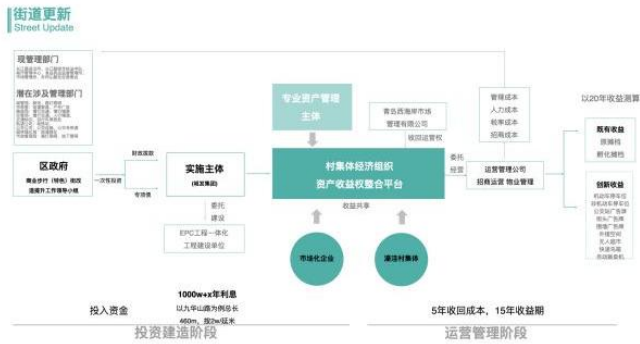




间，为城市新生代打造本地街头餐酒吧新业态；将社区内部道路打造为濠洼家庭周末活动中心，为家庭型消费群体提供周末一起活动的亲子共享社区；武夷山路濠洼潮流与文化窗口成为区域内小众社群活动交际目的地；濠洼片区邻里生活中心（毫米社区）为社区居民提供24h生活场所的共享友好型社区。打造理想消费场景，以满足消费人群的情感、体验需求，提供归属感、认同感、掌控感，使其成为社区人际关系的孵化器。

(四) 构建系统性更新框架

针对街道更新、建筑载体、零星土地、老旧小区四个社区更新对象，分别构建系统性的更新框架，以指导投资建造阶段与运营管理阶段的工作。通过系统性更新框架的构建，制定投资建造阶段与运营管理阶段的科学工作流程，明确政府、工程建设单位、运营管理公司的服务范围与内容，明确建造阶段的资金来源及资金流向与运营阶段的潜在收益来源。



四、结语

老旧社区更新是城市与建筑设计行业实践与研究的热点与重点之一。现阶段城市老旧社区更新过程中存在的多样化、多等面的问题。老旧社区更新所面临的问题、更新困境及其多维综合的更新目标正与“建筑策划”的核心任务相契合。本文介绍了青岛市西海岸新区濠洼社区更新项目以建筑策划为引导的综合性更新研究工作，项目遵循科学流程，从设计前期基于对场地关系、空间环境、运营条件等要素的判断和既有更新模式的反馈界定老旧社区更新的边界条件，明确具体的更新目标，最终基于前期调研工作提出城市老旧社区系统性有机更新策略。通过对该类型项目的设计问题进行系统科学研究，为未来的设计提供依据。

参考文献

[1] 邓飞扬, 袁雁. 近十年国内老旧社区更新研究综

述[J]. 城市建筑, 2022, 19 (17): 47-50+66.

[2] 何欣蔚, 吕飞, 魏晓芳. 基于多目标协同的城市老旧社区更新策略研究[J]. 西部人居环境学刊, 2021, 36 (02): 102-111.

[3] 黄也桐, 庄惟敏, 米凯利·博尼诺. 城市更新中的建筑策划应对实践——以都灵费米中学改造项目为例[J]. 世界建筑, 2022, No. 380 (02): 84-91.

[4] 潘琦 (导师: 洪杰; 华益). 存量规划视角下旧城“轻型社区商业”更新研究——以宁波剑桥南社区为例[D]. 苏州科技大学, 硕士 (专业: 建筑与土木工程), 2018

[5] 张军英. 从建筑策划入手, 做好项目前期工作[J]. 中国工程咨询, 2016 (02): 70

作者简介: 朱成俊 (1989.11-), 男, 白, 云南大理人, 硕士研究生, 中级工程师; 研究方向: 建筑设计。