

# 老旧小区活力再生及文化复兴路径探索

## ——以郴州市北门巷老旧小区改造为例

欧阳玉娇

郴州市设计集团有限公司

**摘要：**随着中国城镇化水平不断地提高，我国已从增量时代步入存量时代，老旧小区的更新改造已成为存量时代下的重点内容之一。老旧小区大多数建于20世纪七八十年代，也有部分五六十年代遗留下来的老住宅，这些小区历史底蕴深厚，时代特征明显，承载着一代人甚至几代人的记忆，反映了城市发展的阶段性和延续性，是城市历史不可分割的产物。伴随着时代的进步，由于人居环境恶化，基础设施不完备，服务配套不完善等问题，这些小区不再适应现代人的生活需求并逐渐被“遗弃”。本文基于“留住烟火气，再现老记忆”目的，以郴州市北门巷老旧小区改造实施方案为例，提出了老旧小区的活力再生及文化复兴方面的路径探索，以期规划引导旧城可持续发展，实现其整体繁荣与文化复兴。

**关键词：**老旧小区改造；活力再生；文化复兴

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.06.003

### 引言

习近平总书记指出，城市规划和建设要高度重视历史文化保护，不急功近利，不大拆大建。要突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造这种“绣花”功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。

城市中的老旧小区大多数建于20世纪七八十年代，也有部分五六十年代遗留下来的老住宅。这些老旧小区历史底蕴深厚，时代特征明显，承载着一代人甚至几代人的记忆，反映了城市发展的阶段性和延续性，是城市历史不可分割的产物。目前，我国大多数的老旧小区改造，都是以建筑外立面改造、环境提质、设施完善等物质方面的改造提升为主，改造方式粗暴直接，缺乏对片区内在文化底蕴的挖掘和传承，公共空间的打造缺乏特色，也未能有效激发出片区的活力。因此，在当下社会提倡“文化自信”的背景下，有必要探讨老旧小区更新方式、途径以及规划理论的新突破，在满足居民物质需求的同时，应激发片区的活力，延续其历史属性及时代特征，留住那些承载人们美好回忆的历史要素。

本文基于“留住烟火气，再现老记忆”目的，以郴州市北门巷老旧小区改造实施方案为例，通过对片区现状情况及问题进行分析总结，提出了老旧小区的活力再生及文化复兴方面的实践对策，旨在提供可行的解决方案和经验，为其他地区的老旧小区改造提供参考和借鉴。

### 一、片区现状综述

#### (一) 片区改造背景

郴州是省级历史文化名城，郴州古城开始建于秦

末，在明万历年间古城已北拓至北门巷片区。片区位于郴州市老城区，地处北湖商圈边缘，涉及36个老旧小区，区内延续着传统街巷格局，大多为建筑为70-80年代所建，少量红砖房和青砖房为50-60年代所建。随着城镇老旧小区改造工作的深入推进，北门巷片区的更新改造被纳入郴州市老旧小区改造重点项目，同时也是改善人居环境、传承历史记忆、完善城市功能、彰显文化自信的客观需求。

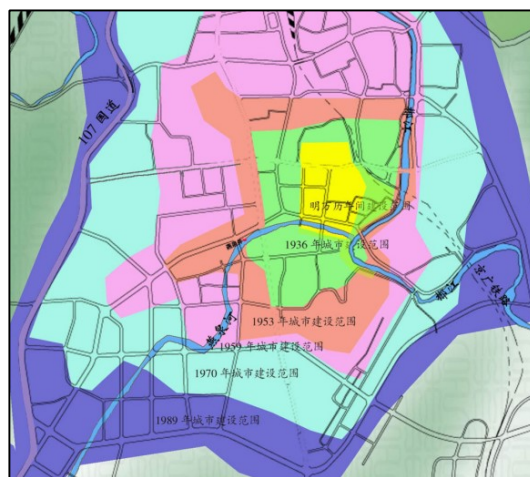


图1 郴州万历年间城市格局

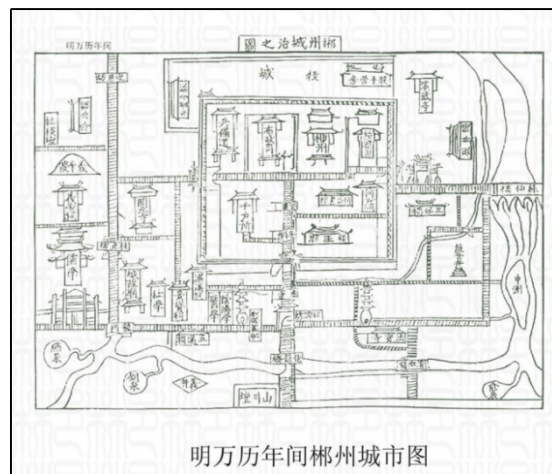


图2 郴州城市格局演变图

### (二) 片区存在的问题

#### (1) 文化延续不足

北门巷片区历史底蕴深厚、时代特征鲜明，然而，随着人居环境的恶化，片区逐步衰落。政府层面对文化传承方面的思考不足，重视地块开发，轻视文化传承和保护；社会层面对文化遗产保护漠不关心，对文化责任

意识不强；个人层面对文化遗产的价值认识普遍不足，尤其是大多年轻人崇洋媚外，对传统文化了解不深。由于对传统文化的不重视，导致片区的一些文化元素也被逐渐淘汰或遗忘，片区文化延续不足。

(2) 公共设施缺乏

规划范围内用地权属以老旧企事业单位及其家属区为主，公共服务设施主要有市卫生防疫站、市疾控防疫中心、人民东路社区、苏园宾馆、丰豪大酒店等。目前沿和平里路居民已自发改造形成特色休闲轻餐饮群，但片区缺少小学、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、室外健身场地等社区生活圈配套设施。片区内缺乏公共绿地，但院落、宅间绿地较多，绿植条件较好。

(3) 基础设施落后

现状道路以硬质道路为主，路面宽度3-6米，部分路段坡道较陡。片区内仅北部有一处公共停车场，其他均为家属区内部停车场，停车位较为紧张。适逢上下班高峰期，巷道内因路边停车导致双向行车困难，拥堵情况较为严重。片区内管网设施老化、线路布置杂乱，市政基础设施配置较为落后。

(4) 片区活力衰退

当代人对人居生活品质的要求日益增高，老旧小区在交通、配套设施方面的不宜居以及脏乱差的生活环境催生了本地居民的搬离，加剧了片区房屋的空置。片区本地人口占比约40%，以单位退休职工为主；非本地人口占比约60%，以经商、务工、就学等类租客为主。片区居民的归属感和认同感越来越弱，生活氛围逐步衰减，烟火味渐渐淡化。

二、改造对策

(一) 改造构思

以人民为中心，全面梳理并尊重居民意愿，形成改造内容清单。围绕“郴州老底片，城市新风尚”发展目标，以老郴州生活为线索，强化时代怀旧感，导入现代价值体，以微改造见大成效，构建一个魅力四射的文旅活力街区，打造郴州网红新地标！

(二) 发展定位

以老郴州原生态生活为线索，在保护老郴州原真建筑风貌的基础上，完善片区居住功能，打造汇聚时代观光、特色养老、创意办公、文创体验、休闲商业等功能于一体的现代休闲生活和文化创意产业的地标。



图3 北门巷规划总平面图 (图片来源: 自绘)

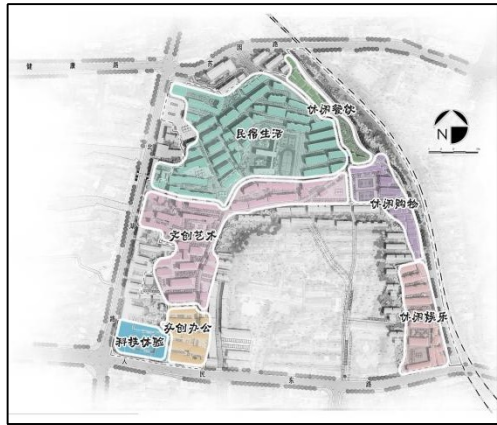


图4 北门巷业态规划图 (图片来源: 自绘)

(三) 改造对策

(1) 治理“城市病”，留住“烟火气”——活力再生

人间烟火气，最抚凡人心。北门巷仍保留原居民，并积极引进外来经商、务工、就学的租客，保留并充实这里原有的生活气息。

在规划定位上，北门巷片区保持“老郴州”的烟火气，融入“市井生活圈”，不拆不建，在现有基础上做精细设计，对片区风貌进行提升，对道路进行全面提质，规范修正街巷的院落空间，既保留原有生活的模样，又提升环境质量，使烟火气和文化味相融合，呈现“新市井”雅俗共赏的特征。

在改造方式上，依托原住民，鼓励多方参与。构建政府牵头，市场、居民等多方参与的机制，鼓励并帮助原住民参与街巷的改造、经营及管理，激发其主观能动性和创造力，最终实现多方共赢的局面；成立专业运营管理公司，进行业态管控及招商营销。

在空间打造上，规划打造多个公共开敞空间，并在公共空间融入地方的特色元素。重点增补小学、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、室外综合健身场地、社区文化服务站、社区游园等十分钟生活圈居住区配套设施。



图5 北门巷服务设施规划图 (图片来源: 自绘)

在业态塑造上，根据对街区内各地段的定位，在产业上结合空间的改造对与地段相适应的业态进行重新注

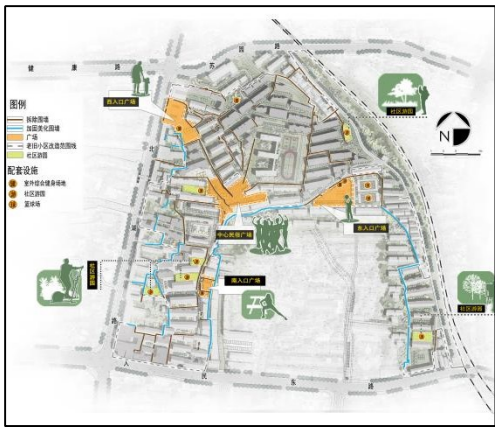


图6 北门巷公共空间规划图 (图片来源: 自绘)

入, 激活街区活力。在保留街区原有主导功能的基础上, 通过对部分闲置及与街区发展定位不符的用地进行功能置换, 提升街区的商业机制和文化旅游价值。通过逐步转变片区业态水平, 促进片区宜居宜业宜游, 使老城焕发出勃勃生机。

在设施提质上, 对危险建筑物、消防及安防体系等实施隐患消除改造; 加快雨污分流、管网扩容等基础设施升级; 实施巷道拓宽、慢行路权保障、外围商圈联络等交通改善; 优先利用闲置资产, 补齐就学、就医、养老等生活圈设施短板; 见缝插绿, 增补口袋公园广场, 实施适老化及海绵化改造; 优化社区管理服务, 推广社区智慧精细治理。

### (2) 活化“老街区”, 再现“老记忆”——文化复兴

强化时代怀旧感。提炼老郴州人的社会心态、生活方式、行为准则及价值观念, 并将其融入场所空间创意, 真实还原时代人文特色; 将现代看成历史的延续, 通过“原貌修复, 内部置换”的活化方式, 给片区引入现代生活潮流。

恢复传统风貌。将北门巷南北入口门楼等区域作为地标吸引点进行打造; 重点对北门巷及杨家巷(和平里)两侧建筑进行风貌整治, 复原建筑形制, 植入文化创意元素; 其他区域建筑依据老旧小区改造标准, 结合实际需求进行外墙粉刷、楼梯维修、加装电梯等改造。

延续街巷格局, 复原建筑形制。充分挖掘街区历史文化价值, 以文脉为主线, 重现时代场景, 传承城市记忆。结合现有特色院落和街巷空间, 植入具有当地特色的文化元素, 比如特色雕塑、景观小品、文化长廊等, 充分展示老郴州的生活精神, 让人身临其境, 切身感受到老郴州当年的生活场景, 使之带动片区文化旅游产业的发展。

修旧如旧。充分尊重建筑原有的风格和外貌, 不盲目改造, 坚持建筑修补改造与文化遗产相结合的原则, 保留建筑的特色和历史韵味。保护原有街巷肌理, 街巷铺地材质以自然生态材质为主, 在保护改造的基础上去完善片区的功能, 真正让城市留下记忆, 让人们记住乡愁。

植入文创产品。引导片区利用现有民房进行改造, 植入创意产品体系, 建设具有当地特色的文创产品街

区。引进传统作坊、传统小吃, 还原一批具有地方民俗文化特色的创意手工、文化作坊、传习所, 将地方文化元素融入木雕、根雕、拼布、纳鞋、陶艺、纸伞、纸扇、民族服饰等创意产品中, 展示以及出售当地特色的手工艺品, 打造文创产品特色街区。

### 三、实施情况

目前, 片区已完成安全隐患消除、雨污分流改造、道路翻修、围墙美化、人居设施增设等改造工程, 助推了区域商业活化及夜间经济发展, 为本地居民带来了就业新机会。后期将引入社会资本稳步推进提升类内容。北门巷, 这个承载着几代人美好记忆的失落之地, 必将以其华丽转身、破茧成蝶, 引领郴州从“城市增长”向“城市成长”、“老旧小区”向“人文社区”的跨越式转变!

### 四、结语

当前, 城市建设已进入内涵增长、精明增长时期, 文化内涵的挖掘和展示成了城市转型发展的重要举措, 文化资源在老旧小区更新改造中充当了不可或缺的角色。老旧小区的活力再生及文化复兴是实现“老城市新活力”的一项重要而艰巨的工作, 是延续城市历史脉络, 提升城市的活力与魅力的重要举措, 更是增强城市文化认同, 提升城市文化软实力的必然要求。本文基于“留住烟火气, 再现老记忆”目的, 以郴州市北门巷片区老旧小区改造实施方案为例, 提出了老旧小区活力再生及文化复兴的路径探索, 以期规划引导旧城可持续发展, 实现其整体繁荣与文化复兴。

### 参考文献

- [1] 历史城区传统商业街的活力复兴——武汉江汉路与芝加哥State街的步行改造比较研究[C]//. 多元与包容——2012中国城市规划年会论文集(04. 城市设计). 2012: 410-418.
- [2] 基于历史文化探访路规划的北京旧城活力再生[C]//. 多元与包容——2012中国城市规划年会论文集(12. 城市文化). 2012: 1022-1034.
- [3] 魏淑梅, 陈鑫. 老旧小区改造实践与探究——以湖南洪江安江镇老旧小区改造为例[J]. 居舍, 2021(23): 3-4.
- [4] 王承华, 李智伟. 城市更新背景下的老旧小区更新改造实践与探索——以昆山市中华北村更新改造为例[J]. 现代城市研究, 2019(11): 104-112.
- [5] 陈烨, 张尚武, 施雨, 王信. 适老化视角下的上海老旧小区更新与治理路径思考——以上海长宁路396弄工人新村社区调查实践为例[J]. 城市发展研究, 2021, 28(01): 39-44.
- [6] 刘贵文, 胡万萍, 谢芳芸. 城市老旧小区改造模式的探索与实践——基于成都、广州和上海的比较研究[J]. 城乡建设, 2020(05): 54-57.
- [7] 姜涛. “文化+参与式”设计理念下的社区微改造实践——以广州华乐街邮电小区为例[J]. 设计, 2020, 33(19): 46-48.
- [8] 赵逸靖, 余灏深. 多时代历史记忆为触媒的老旧小区微改造实践——以广州市番禺区先锋社区为例[J]. 城市规划, 2021, 45(09): 103-110.