

城市更新视角下既有住区规划建设研究

亓欢庆 李京宝

济南市城乡规划编制研究中心

摘要：城市更新是提升城市品质和生活品质的重要手段，而住区是城市更新的重要载体，也是城市更新的基本单元。在我国城市发展进入存量规划时代、旧城改造成为国家重大战略部署的背景下，既有住区的更新改造成为城市更新工作中的重要一环。既有住区具有完善的配套设施、舒适的居住环境以及舒适的生活体验，但在实际规划建设过程中存在规划建设标准不高、社区管理机制不健全、环境品质差等问题。基于此，文章从城市更新的时代意义出发，分析了既有住区规划建设现状，探讨了城市更新视角下既有住区规划建设的路径，供同行参考。

关键词：城市更新视角；既有住区；规划建设

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2024.17.012

一、引言

目前，我国城市发展进入存量规划时代，旧城改造成为国家重大战略部署，尤其是在《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》等文件出台后，以城市更新为抓手推进城市建设，提升城市品质，改善人民生活品质成为重要战略任务。而住区作为城市中最基本的空间单元，具有完善的配套设施、舒适的居住环境以及舒适的生活体验，对提高居民生活质量具有重要作用。随着我国城市化进程的不断深入，既有住区普遍存在建筑破旧、设施老化、功能单一等问题。一方面，我国城镇化进程的加快和人口增长使得原有住房已不能满足居民基本需求，迫切需要进行更新改造；另一方面，我国城市发展已进入存量规划时代，以旧改、棚改为代表的城市更新工作持续推进，对于改善居民居住环境、提升城市品质具有重要意义。

二、城市更新的时代意义

城市更新是指在城市的经济发展、社会发展和生态环境保护的过程中，以完善城市功能、提升城市品质为目的，对现有城市空间结构、功能布局、建筑物使用功能和居民生活条件进行调整和优化的一种社会经济活动。作为我国一项重要的发展战略，城市更新既是实现我国高质量发展的要求，也是解决当前我国部分城市建成区人口老龄化、土地资源不足等问题的必然选择。城市更新的推进对促进社会经济发展、完善基础设施和公

共服务设施建设具有重要意义，不仅能有效改善人居环境，还能提升居民生活质量，是一项造福于民的民生工程。从国家层面看，城市更新对于促进区域经济发展、完善基础设施和公共服务设施建设、提升人居环境品质等方面都具有重要意义。从城市层面看，城市更新有利于促进产业结构调整、推动经济转型升级和实现可持续发展。

三、既有住区规划建设现状分析

首先，规划建设标准不高。我国既有住区大多没有明确的建设标准和设计规范，因此在规划建设过程中难以统一实施，导致建设标准参差不齐，整体水平不高，难以满足当前城市更新工作的需要。同时，由于既有住区数量众多、分布广泛，且各小区之间无统一规划设计，导致既有住区存在无序发展的现象，影响城市的整体形象。其次，社区管理机制不健全。社区居民自治组织的建设不足、自治机制的不健全，导致社区管理工作难度较大，难以适应当前城市更新工作的需求，导致既有住区难以实现精细化管理，进而影响居民的日常生活。同时，由于既有住区大多位于城市建成区内，土地价值较高，产权较为复杂，且缺乏有效的管理和运营主体，导致管理主体责任不明、权责不清、管理混乱等问题。再次，环境品质差。随着城市发展的不断推进，我国既有住区在建设过程中普遍存在着居住环境差、配套设施不完善、建筑品质低等问题，极大地影响了居民的日常生活。首先，设施陈旧。我国既有住区大多建成于20世纪八九十年代，配套设施不完善。一些既有住区由于年久失修、配套设施缺失、规划设计不合理等原因，导致小区内公共设施陈旧破损、居住环境较差等问题频发。最后，权属复杂。我国既有住区一般是由企业或者开发商投资建设的多个项目组成的集合体，由于权属复杂等原因导致其管理难度较大。同时，由于历史原因，我国既有住区产权归属较为复杂，且缺乏有效的管理和运营主体，导致管理责任不明、权责不清、管理混乱等问题的发生。

四、城市更新视角下既有住区规划建设的路径探讨

（一）提升居住品质，完善公共设施配套

在城市更新的过程中，应遵循“以人为本”的原则，针对既有住区的设施配套进行全面梳理和升级。首先，在改造过程中要充分考虑居民生活需求，切实满足居民对美好生活的需求。在规划建设过程中，要对原有住区的设施进行全面更新，例如在居住小区内增设智能

门禁系统、人脸识别系统、智能停车系统等，对原有的路灯、垃圾箱等设施进行更新，方便居民生活。其次，应重视既有住区周边公共设施配套。在城市更新过程中，应根据既有住区周边公共设施的配置情况，结合城市发展目标和居民需求对既有住区周边的公共设施进行规划设计，例如在大型居住社区内增设交通枢纽、大型商业服务中心等。为了进一步改善居民的居住环境和生活条件，要加大对社区配套设施建设力度。例如在社区内完善幼儿园、小学、医疗、健身、休闲娱乐等基础设施和商业服务设施；在小区外通过对老旧小区进行更新改造，提高居住环境质量；结合城市整体规划对既有住区进行重新布局设计，以提升既有住区的居住环境。最后，应注重既有住区与城市整体环境的协调。既有住区一般都位于城市中心区域，在城市更新过程中应结合城市整体环境和发展目标对既有住区进行设计改造。

（二）改善人居环境，营造舒适社区

居住环境是城市发展的重要部分，人居环境的好坏直接影响着居民的生活质量。我国的既有住区在规划建设时，主要从满足居民基本生活需求的角度出发，在道路交通、配套设施、建筑风格、景观绿化等方面进行优化。但在实际的建设过程中，存在规划建设标准不高、社区管理机制不健全、环境品质差等问题，不能满足居民对于居住环境的需求。首先，完善交通网络。既有住区多位于城市中心地区，周边交通便利，但由于道路建设标准较低、道路网络系统不完善等原因，导致既有住区周边道路存在严重拥堵问题。因此，需要结合城市规划，在既有住区周边构建便捷的道路系统，完善配套设施建设，提高既有住区的出行效率。其次，优化绿化景观。我国的城市绿化建设虽然取得了较大成效，但在很多既有住区内依然存在大量的绿化死角、绿植被占用等问题。因此，在既有住区规划建设中需要注重优化绿化景观，打造舒适的居住环境。例如通过构建“绿色廊道”、优化“口袋公园”等方式来增加小区内部的绿色景观面积；同时结合原有绿化设施进行改造升级，通过对绿地内进行功能分区以及植物种类搭配等方式来增加绿地面积。最后，改善配套设施。在既有住区规划建设过程中，需要重点关注居民生活需求和社区服务设施建设。例如通过在社区内增设健身设施、休闲场地等方式来提高居民的生活质量；同时通过构建完善的公共服务体系来提升社区管理水平；同时还可以通过优化社区医疗服务中心、儿童游乐场、公共活动场地等方式来满足居民多元化需求。

（三）完善交通设施，提高出行便利性

对于既有住区而言，完善的交通设施和合理的道路

网络是提升居民出行便利性的重要保障，因此要重点完善慢行系统、公共交通以及机动车交通设施。一方面，要充分利用住区道路资源，结合住宅建筑布局，合理规划自行车停放区和非机动车车道，实现人车分流；在保证安全的前提下，扩大自行车停放区域面积，提高社区非机动车停车位的设置密度。另一方面，要合理规划公共交通设施布局和站点设置，充分利用道路资源为公共交通工具提供停靠区域；在不影响安全和美观的前提下，合理规划公交站与商业建筑的位置关系；针对住宅建筑布局不合理、住宅建筑布局与城市道路不匹配等问题进行改造升级。此外，还要进一步完善机动车交通设施布局，如完善非机动车道、人行道和交通信号灯等交通设施，并加强对机动车占用非机动车道和机动车占用人行道等现象的整治。

（四）强化公共空间，丰富居民活动

营造多功能的公共空间。针对不同年龄阶段的人群，可以设置活动场地、休闲区域，保证居民日常生活的便利性，从而激发居民的参与热情。例如，在老年住区可以设置公共空间，方便老年人进行活动；在儿童住区可以设置亲子活动场地，丰富儿童的娱乐活动。儿童住区是为儿童提供户外游戏、活动的场所，是儿童与成人互动交流的主要场所。儿童住区一般包括道路、建筑、围墙等，同时应配备一定数量的娱乐设施，如滑梯、秋千等。由于儿童对周围环境的认知有限，因此在既有住区规划建设中应适当增加游戏设施和绿化景观。在既有住区规划建设中可以设置公共活动场地，如健身广场、休闲花园等，方便儿童进行活动；在道路两侧设置绿化带，保证儿童可以安全、无障碍地到达活动场地。既有住区一般会在绿地中设置一些植物，但这些植物的选择应尽量选择那些对儿童无害的植物，并在保证其安全性的前提下适当增加种植密度，为儿童提供更多的玩耍空间。鼓励老年居民积极参与公共活动。老年住区是老年人社会生活的重要组成部分，鼓励老年居民参与公共活动是提高老年住区活力的重要方式。在既有住区中可以设置老年人活动场地，并设置公共座椅、健身器材、休闲活动场地等，方便老年人进行日常的休闲活动。根据老年人不同需求，提供多样化服务。老年居民往往行动不便，因此在既有住区规划建设中应充分考虑老年居民的需求，为老年人提供多样化、个性化的服务。例如，可以设置康复护理区、休闲娱乐区、餐饮服务等。在既有住区规划建设中可设置无障碍设施，并在不同区域设计不同的无障碍设施。同时，可以将无障碍设施与物业管理进行整合，方便老年人的日常管理。

（五）提高安全标准，加强安防管理

城市更新中，安全问题一直是影响居民生活的重要因素。我国现有的物业管理制度，主要是由街道、居委会或物业公司对小区的治安、环境卫生等进行管理，小区的安全问题是由居民自己来解决。同时，物业管理和安全问题相矛盾，物业公司难以调动居民参与到小区的安全管理中。因此，完善既有住区的安全保障措施，可以从以下几方面着手：一是提高既有住区安全标准。加强对既有住区的安全管理，主要从两个方面着手：一方面，从小区道路规划层面进行考虑。通过对小区道路宽度和路面结构的合理设计，实现以人为本、以人为本的安全理念。另一方面，加强对既有住区安防设施建设的投入力度。一方面，可以在原有道路基础上进行拓宽改造，保证车辆通行的通畅；另一方面，可以建设智能安防系统。既有住区规模较小时，可以建设智能门禁系统；既有住区规模较大时，可以建设智能监控系统。二是加强既有住区安防管理。提高既有住区安保人员素质，提高安保人员职业素养；加强安防设施建设；制定和完善既有住区的安防管理制度；严格执行国家和地方安全法律法规。三是提升居民参与社区治理的积极性。首先，通过开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动、“邻里守望”志愿服务等活动提高居民参与社区治理的积极性；其次，建立“居委会+物业公司+业主委员会”为一体的管理模式；最后，建立“社区—居民—政府”三位一体的监督体系。

（六）优化绿化系统，完善生态景观

在城市更新视角下，既有住区规划建设需要充分考虑居民的日常生活需求，对原有住区进行改造，提升小区环境品质。在优化绿化系统方面，既有住区一般会存在绿化覆盖率低、绿化养护差等问题，要结合实际对小区进行合理规划，在满足绿化面积和绿化率的前提下，增加绿化品种、提高绿地品质；要对小区的各类植物进行合理搭配，增加小区的多样性；要采取多种手段对小区的绿化进行维护和管理，比如定期修剪、施肥、喷药、浇水等。在完善生态景观方面，既有住区一般会存在景观设施不完善的问题，要对原有住区进行改造和提升，如增加休闲座椅、健身器材、儿童游乐设施等。在完善生态景观方面可以从两个方面着手：一是利用原有绿地进行改造提升，增加小区绿地面积；二是对周边绿地进行改造提升。对于周边绿地面积不足的问题，可以通过增加道路绿化和街头游园的方式来弥补；对于周边绿地面积较大的问题，可以通过在建筑周围种植高大乔木来实现。

（七）完善物业管理，保障物业服务

《民法典》明确规定物业服务人应当按照约定和物

业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。《物权法》也规定业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务人或者其他管理人管理。但在实际工作中，因为物业服务企业承接管理业务时未与业主进行充分沟通，造成出现收费标准不统一、不公开等问题，导致部分业主拒绝缴纳物业服务费。城市更新过程中既有住区规划建设中，要注重完善社区管理机制和保障社区物业服务的问题，从以下方面着手：一是合理配置社区治理人员。可通过公开招聘、政府购买服务等方式充实社区工作者队伍，使其与社区治理人员数量相匹配。二是制定详细的物业服务标准。可借鉴杭州“红色物业”模式，结合本地区实际情况，制定具有可操作性的物业服务标准。三是明确物业公司的法律责任。对于擅自撤出小区的业主委员会成员和物业公司人员，要依法追究其法律责任。四是加大宣传力度，提高业主对社区物业管理的认知度。

五、结语

总之，在城市更新过程中，既有住区是城市更新的重要载体，也是城市更新工作的基本单元。因此，既有住区规划建设应从多个方面进行改善，不断提高既有住区规划建设标准、健全社区管理机制、打造舒适宜居的生活环境，为城市发展注入活力。

参考文献

- [1]周红君.城市发展整体视角下的未来社区规划建设策略探讨[J].工程建设与设计,2020(13):90-92.
- [2]吕斌.关于住宅建筑项目中生态社区规划建设的探讨[J].建设科技,2022(01):124-126.
- [3]顾大治;蔚丹.城市更新视角下的社区规划建设——国外街区制的实践与启示[J].现代城市研究,2022(08):223-225.
- [4]莫海量;刘文杰.营造理想空间 老龄化背景下探讨广西养老社区规划建设模式[J].广西城镇建设,2023(12):23-25.
- [5]孙炜玮.基于公共空间网络建设的乡村社区规划建设策略探讨——以杭州华联村为例[J].建筑与文化,2022(07):45-47.
- [6]谢雨纾;林娜;黄启堂.居家养老模式下的老旧住区景观适老化改造研究[J].沈阳建筑大学学报(社会科学版),2019(02):67-68.
- [7]楼瑛浩;裘知;华懿;王渊.“街坊型”社区公共空间适老化更新策略探索——以杭州老城区为例[J].西部人居环境学刊,2023(06):110-113.