城市更新环境下安置区建设的可持续发展研究

文 / 储志强　岳西县城市更新服务中心

摘　要：在城镇化进程不断加快和存量空间不断更新相互交织的时代背景下，安置区这一城市更新战略落地过程中的重点载体，建设逻辑正在发生着由“规模扩张”向“质量跃升”式的深刻变革。目前大规模城市更新行动孕育着高密度人口迁移和居住空间重构等一系列问题，如何利用有限的土地资源实现安置区可持续发展成为可能，成了摆在城市治理者和研究者面前的一个实际命题。与传统的单一居住功能安置模式相比，新时期背景下安置区建设需要协调空间适配性，建筑耐久性，经济内生性和社区凝聚力多维目标，既要在居住品质上满足搬迁居民的实际要求，又要在城市可持续发展上留出弹性空间。本研究着眼于城市更新和安置区建设之间的相互影响，在解剖现状问题和提炼实践经验的基础上，力图建构一条既有理论深度又有实践导向的可持续发展道路，以期对新型城镇化条件下安置区建设起到决策借鉴作用。

关键词：城市更新环境；安置区建设；可持续发展

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.17.001

引言

伴随着中国城市发展步入“存量更新”时期，安置区建设在城市空间重构和社会关系重组双重载体下的可持续性愈发突出。快速城市化过程中，一些安置区由于规划短视造成空间僵化，由于建设粗放造成质量隐患，由于产业缺失而深陷经济困境、由于文化断层所带来的治理困境，上述问题既限制了安置区本身的发展，也构成了对整个城市竞争力的拖累。基于这一背景，如何在安置区建设全过程中植入弹性规划，绿色建造，产业培育和智慧管理的先进理念，以达到居住功能和城市发展之间的动态平衡已成为一个迫切需要解决的时代课题。本研究从多学科理论视角出发，以典型案例实证分析为依据，从空间，建筑，经济和治理维度对安置区可持续发展策略进行了系统论述，以期望对优化城市更新路径，增强安置社区韧性，提供一种创新的解决思路。

一、安置区建设的规模与分布

（一）安置区建设的规模

随着城市化进程加快与城市更新的推进，安置区建设规模不断扩大。近年来，全国多个城市启动大规模旧城改造与棚户区改造项目，大量居民需进行安置，使得安置区的建筑面积、楼栋数量显著增加[1]。以某一线城市为例，近五年内新建的安置区总面积达数百万平方米，可容纳数十万居民。同时，安置区的规模还体现在配套设施的建设上，不仅包含住宅建筑，还涵盖学校、医院、商业中心等公共服务设施，形成了相对完善的居住生活体系，以满足居民多样化的生活需求（如图 1 安置建设的规模）。

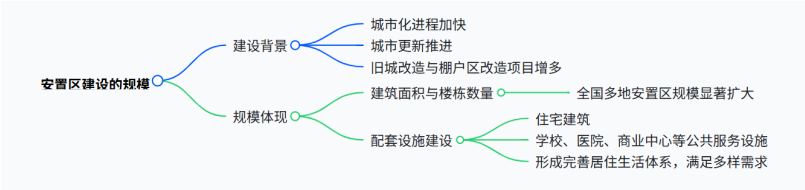

图 1　安置建设的规模

（二）安置区建设的分布

安置区的布局与城市的发展规划、地理环境等因素紧密相关。在城市郊区或新开发区域，由于土地资源相对充足、开发成本较低，成为安置区建设的热门选址，许多城市通过在郊区建设大规模安置区，既能解决居民安置问题，又能带动郊区的发展[2]。此外，部分安置区会分布在城市更新项目的周边区域，便于居民能够在熟悉的生活圈内继续生活，减少因搬迁带来的生活不便。不过，也存在部分安置区分布较为分散的情况，这在一定程度上给公共服务资源的均衡配置和社区管理带来了挑战（如图 2 安置区建设的分布）。

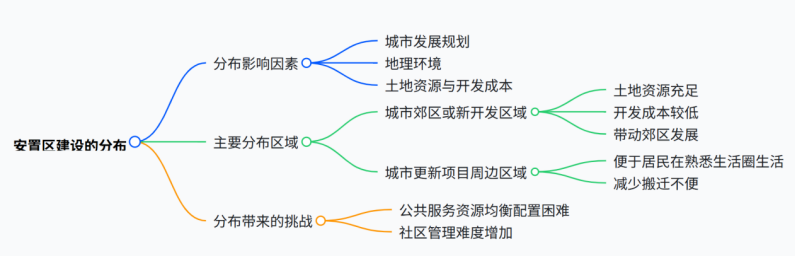

图 2　安置区建设的分布

二、安置区建设可持续发展面临的问题

（一）规划缺乏弹性与前瞻性

当前安置区规划常聚焦于短期安置需求，忽视人口结构变化、生活方式革新等长期影响因素。例如，部分新建安置区在规划时未预留足够的公共空间与设施扩容用地，随着家庭小型化趋势加剧和社区活动多元化发展，儿童游乐区、老年活动中心等设施迅速出现供需失衡；且未充分考虑未来智慧社区建设需求，缺乏智能设备安装空间和网络基础设施预留，导致后期智能化改造困难，难以适应科技发展带来的生活方式变革，削弱了安置区长期使用的适配性[3]。

（二）建筑全生命周期维护困境

安置区建设多以政府主导的快速推进模式为主，施工阶段过度追求建设效率和成本控制，导致建筑材料选用标准偏低、施工工艺粗放。如一些安置区外墙保温材料质量不过关，交付使用几年后出现脱落现象；管网铺设施工不规范，引发频繁的管道堵塞、渗漏问题。而后续维护资金来源单一，主要依赖政府财政补贴，缺乏可持续的资金筹措机制。随着安置区老化加速，维修资金缺口不断扩大，建筑及配套设施的维护陷入停滞，严重影响安置区使用寿命和居住品质。

（三）经济造血功能缺失

多数安置区在规划建设中未将产业发展纳入整体考量，居民就业与安置区建设脱节。一方面，安置区内商业业态单一，多以小型便利店、餐饮店等低端商业为主，难以形成集聚效应和规模经济，无法为居民提供充足的就业岗位；另一方面，周边产业园区与安置区缺乏有效衔接，未根据居民技能水平布局适配产业，导致居民因通勤距离过长、技能不匹配等问题难以实现就近就业。居民收入主要依赖政府补贴和传统务工，经济来源不稳定，安置区长期处于“输血式”发展状态，难以实现自我发展和良性循环[4]。

（四）社区文化认同割裂

安置区居民多由不同区域、不同生活背景的群体组成，原有社区文化纽带被打破，新的社区文化尚未形成。居民之间缺乏情感交流和互动，社区活动参与度低，难以产生归属感和认同感。同时，安置区管理模式多沿用传统住宅小区管理方式，过于强调行政管理而忽视居民自治，居民在社区事务中的话语权缺失，无法形成共同参与社区建设的合力。这种文化认同的割裂导致社区凝聚力不足，矛盾纠纷频发，增加了社区治理成本，也阻碍了安置区可持续发展所需的和谐社区环境构建。

三、城市更新环境下安置区建设的可持续发展的策略

（一）优化空间布局，打造灵活可变的居住空间

弹性规划理论以空间的动态适应性为核心，突破传统静态规划思维，强调通过前瞻性的设计策略赋予建筑与环境自我调节的能力。在安置区规划中，这种动态适应性体现在结构、功能、形态三个层面的协同创新。结构层面，通过采用框架结构体系、大跨度空间设计等方式，弱化固定墙体对空间的分割，为后期改造预留结构可行性；功能层面，运用模块化设计方法，将居住空间拆解为标准化单元模块，各模块通过统一接口实现自由组合与功能置换；形态层面，针对公共空间进行模糊化边界处理，利用可移动隔断、折叠设施等可变元素，打破空间使用的功能壁垒。同时，结合行为心理学对居民活动模式的研究成果，在空间尺度、流线组织等方面预留弹性调节空间，使安置区能够持续响应人口结构变迁、生活方式革新等动态需求，实现空间资源的长效优化配置[5]。

深圳宝安区某大型安置社区在空间设计中，深度践行“弹性生长”理念，构建了系统性的可变空间体系。住宅建筑采用“核心筒 + 自由平面”结构，除承重结构与核心功能区外，其余空间均采用轻质可拆卸隔断进行划分，住户可根据家庭人口增减、代际居住需求，通过社区统一提供的改造服务，快速实现一室至四室的户型转换。公共区域规划上，中央广场采用装配式模块化建设方式，地面铺装采用可拼接的标准化单元，搭配可升降舞台、折叠式座椅、移动遮阳棚等设施，能够在 1-2 天内完成从露天剧场到社区市集的功能转换。建成三年间，该社区已累计完成 400 余户家庭的室内空间改造，举办不同类型公共活动超百场，不仅有效应对了家庭结构变化带来的空间需求波动，还通过灵活的公共空间使用模式，持续激发社区活力，形成居民自主参与空间营造的良性循环，成为城市更新背景下安置区空间可持续发展的实践范本。

（二）严选建筑材料，构建绿色耐久的质量体系

从建筑全生命周期成本理论和生态材料学出发，安置区建筑材料选择需要一个系统性的决策框架。在资源维度上，优先选用可再生和低能耗原料，降低不可再生资源依赖性；在环境影响评估方面，运用生命周期评价（LCA）方法量化材料生产、运输、使用及废弃阶段的碳排放与污染指标，推动绿色建材的应用。耐久性方面，通过对材料性能参数进行阈值设定和优化匹配构建了具有抗老化和耐候性的复合结构体系。同时以信息化管理技术为支撑，建立了覆盖原材料供应商资质审核，生产工艺监控和运输存储追踪等全过程质量管控平台，并且结合区块链技术对材料进行品质追溯，保证了建筑在基础施工至长期使用环节中品质稳定，最终建立了成本效益高，环境友好，品质可靠的材料可持续应用体系。

杭州萧山某大型安置社区在材料体系构建中，以“全周期性能优化”为导向，建立严苛的材料筛选标准。外墙系统采用新型纳米涂层复合保温板，该板材将超薄真空绝热层与高强度纤维增强面板结合，导热系数较传统材料降低 60%，同时具备自清洁、抗紫外线老化的特性，使用寿命达 30 年以上；给排水系统选用三层共挤聚丙烯静音管材，内层抗菌、中层减震、外层抗冲击，通过特殊承插式连接工艺减少渗漏风险。在质量管控方面，项目方联合第三方检测机构建立材料进场双盲抽检制度，

对每批次材料进行物理性能、化学稳定性及环保指标检测，并运用物联网芯片实现材料批次信息与施工部位的精准绑定。项目交付五年后，经专业机构评估，建筑外墙保温性能衰减率不足 5%，管道系统渗漏率低于 0.3%，年均维护成本较同类项目降低 40%，实现了建筑材料全生命周期的高效管理与资源节约。

（三）深挖在地资源，培育特色鲜明的产业业态

区域产业发展理论核心在于以地方资源禀赋为根基，构建差异化产业体系。在安置区产业培育中，需综合运用资源经济学与产业生态学原理，通过系统性分析本地自然资源、文化遗产、人力资源及市场需求结构，精准定位产业发展方向。借助产业集群理论，优化产业空间布局与协同机制，形成企业间技术、信息、人才的共享网络，降低生产成本与交易费用。同时，基于价值链理论，对产业链各环节进行纵向延伸与横向整合，推动研发设计、生产制造、市场营销等环节协同升级。通过引入与本地产业生态适配的业态，促进产业发展与居民就业技能提升的双向赋能，形成“产业带动就业、就业反哺产业”的可持续循环体系，最终提升安置区经济的自我造血能力与抗风险韧性。

成都青羊区某安置区深度挖掘区域内蜀绣、漆器等非遗文化资源，以“非遗活化 + 产业振兴”为核心，构建“政府引导 - 企业运营 - 居民参与”的协同发展模式。在产业园区建设中，通过政策扶持引入 12 家非遗技艺传承企业，打造集传统工艺工坊、创意设计中心、产品展销平台于一体的综合性产业空间。园区建立标准化培训体系，邀请非遗传承人开展“理论 + 实操”课程，累计培训居民超 2000 人次，使 60% 以上的学员具备独立创作能力。在产品开发环节，联合高校设计团队将现代审美与传统技艺结合，推出国潮风饰品、家居用品等系列产品。同时，搭建“非遗云商城”线上平台，与线下文旅市集、博物馆商店联动，形成全渠道销售网络。目前，园区年产值突破 5000 万元，带动 800 余名居民稳定就业，实现传统文化保护、居民增收与区域经济发展的多赢局面，成为安置区特色产业可持续发展的典范。

（四）完善智慧设施，搭建高效便捷的管理平台

智慧城市理论与物联网技术的融合，为安置区管理范式革新提供了技术支撑与理论框架。在数字化转型进程中，通过构建全域感知网络，将传感器、智能终端等设备嵌入社区基础设施，实现人、物、环境数据的实时采集与传输，形成动态化的社区数字孪生体。依托边缘计算与云计算协同架构，搭建数据互联互通平台，打破部门间的数据壁垒，实现安防、物业、公共服务等多源数据的统一管理与深度融合。运用大数据分析技术对海量数据进行清洗、建模与可视化处理，挖掘居民行为模式、设施使用规律等潜在信息，为资源优化配置提供决策依据。同时，借助人工智能算法实现智能安防预警、设施故障预测、服务需求预判等功能，推动社区管理从被动响应向主动服务转变，构建精准化、智能化、可持续的现代化管理体系，全面提升安置区的治理效能与居民生活品质。

上海闵行区某大型安置社区以“智慧赋能社区”为目标，构建了全方位、立体化的智慧管理系统。在安防领域，部署高清人脸识别摄像头、智能门禁系统与电子围栏，通过 AI 图像识别技术实现陌生人闯入预警、重点人员轨迹追踪，有效降低社区治安事件发生率。物业管理方面，打造一站式智慧物业平台，居民可通过手机 APP 完成线上报修、物业缴费、车位预订等操作，系统利用工单智能分配算法，根据故障类型与维修人员技能匹配度自动派单，使维修响应时间缩短 60%。公共服务层面，整合社区周边医疗、教育、商业资源，通过大数据分析居民生活习惯与需求偏好，定向推送个性化服务信息，如为老年居民推荐社区健康讲座，为年轻家庭推送亲子活动资讯。此外，系统还对社区能耗、绿化灌溉等进行智能监测与调控，实现资源的节能增效。智慧系统运行三年来，居民满意度提升至 92%，物业管理成本降低 35%，成为安置区智慧化管理的成功范例。

结语

城市更新环境中安置区建设实质上是有关城市发展理念和社会治理模式上的一次深刻转型。由空间布局弹性设计转向建筑材料全周期管控、由在地产业生态培育转向智慧系统整合运用，可持续发展理念需要渗透到安置区建设各个环节。实践证明，唯有打破“重建设，轻经营”的传统思维，建立“政府主导，居民参与，产业支撑，科技赋能”的协同机制，为了使安置区由一个简单的居住载体提升成为一个富有活力的城市单元。放眼未来，伴随新型城镇化向纵深方向发展，安置区的发展需要进一步与城市发展总体脉络相融合，并在维护地域文化特色和激发经济内生动力等方面做出努力、在社区治理模式等多个方面持续进行创新和探索，目标是实现“人员，城市，生产”三者之间的深度整合，从而为城市的高质量发展打下坚实的基础。它既是增进民生福祉的实际需要，也是推动中国式现代化城市发展的重大实践活动。

参考文献

[1] 戴绍志．优化功能布局，激发城市发展活力 [N]．河北日报，2023-08-29(010)．

[2] 王霞．高起点谋划高标准推进——青岛市崂山区城市更新和城市建设全面起势 [J]．走向世界，2023,(23):44-46.

[3] 王霞．工地上的红色党旗——张村河安置区建设项目联合党支部成立 [J]．走向世界，2023,(19):50-51.

[4] 姚彩虹，许卉．城市更新，赋能发展新活力 [N]．日照日报，2022-09-15(A02)．

[5] 郎慧．城市更新项目优先配置政策性住房 [N]．南方日报，2022-05-24(AA2)．

作者简介：储志强，1992 年 5 月，男，汉族，安徽省安庆市岳西县人，本科，省委党校研究生，研究方向：城市更新、安置区建设。