

浅谈城市更新背景下旧城改造策略

文 / 冉 鹏 中国水利水电第七工程局有限公司

摘要：城市更新是推动城市可持续发展的重要途径，旧城改造作为其核心内容，对于提升城市功能、保护历史文化、改善居民生活质量，具有重要意义。本文围绕城市更新下旧城改造展开讨论，从城市更新和旧城改造的概述入手，分析旧城改造面临的问题，给出了详细的改造策略，以期为相关人员提供参考。

关键词：城市更新；旧城改造；策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.21.002

引言

随着城市化进程的不断加快，许多城市的旧区面临着功能衰退、基础设施老化、社会服务低效等诸多挑战。旧城改造不仅是提升城市形象的途径，更是保留历史文化，传递城市记忆的重要措施。通过城市更新，旧城可以焕发新生，实现文化传承与现代发展的有机结合。

一、概述

（一）城市更新

城市更新是通过一系列系统性措施，对城市中逐渐衰退的区域进行改造与提升，以实现城市功能、结构、环境的优化。其核心目标在于改善城市的居住环境、提升基础设施的服务能力、增强城市的竞争力以及促进社会的和谐发展。城市更新的内容涉及多个方面，例如，基础设施建设改善、公共空间优化、土地再开发、环境治理以及社会服务提升等。通过有效的城市更新，城市能够更好地应对现代化进程中的种种挑战，从而实现可持续发展。

（二）旧城改造

旧城改造是城市更新中专门针对历史城区的部分，旨在解决这些区域所面临的各种问题，如功能衰退、环境恶化、商业活力不足等。旧城改造的形式多种多样，包括对历史建筑的修缮、公共设施的改善、交通系统的优化及社会服务的提升等。通过旧城改造，不仅可以恢复和活化旧城区的功能，还能在保留历史文化的同时引入现代的生活方式与经济活动。旧城改造的成功与否直接关系到一个城市的文化认同和经济发展，因此，对于提升城市整体形象与居民生活质量，具有重要意义（如图1所示）。



图1 某旧城区改造

（三）城市更新背景下旧城改造的重要性

1. 改善城市功能

旧城区往往存在基础设施老化、交通拥堵、公共服务不足等问题。通过系统的旧城改造，可以显著改善这些功能性短板，提升城市的整体运作效率。例如，更新交通网络可以提高居民出行的便利性，改造基础设施则可以确保提供更高效率的公共服务，满足现代城市生活的需求，同时也为城市的可持续发展奠定了基础（如图2所示）。



图2 基础设施老化

2. 保护历史文化

历史城区往往是一个城市文化的载体，蕴含着丰富的人文历史和独特的文化价值。旧城改造可以在一定程度上保护和传承历史文化，为后代提供学习和回忆的空间。通过对历史建筑的保护性修复和文化活动的组织，旧城改造能够将传统文化与现代生活结合，实现文化的延续与创新，增强居民的文化认同感和归属感，提升城市的整体魅力。

3. 促进经济发展

旧城改造不仅是空间的改造，更是区域经济的再生。通过引入新的商业模式、创新产业和文化创意产业等，旧城改造能够显著激活区域经济，吸引投资和就业机会。旧城市区的活化，也能够提升周边地区的商业价值，为当地经济注入新的活力。有效的旧城改造可以加速经济的转型升级，使城市在全球经济竞争中立于不败之地。

4. 增强居民幸福感

旧城的更新与改造直接影响着居民的生活质量。通

过改善居住环境、提升公共服务设施和增强社区凝聚力，旧城改造可以显著增强居民的幸福感和满足感。例如，增加绿地、完善人行道和公共空间不仅提升城市的美观度，还能促进居民间的交流与互动，提高生活的舒适性。通过综合性的改造措施，居民的生活条件和社会幸福感得以改善，为创建宜居城市提供了条件^[1]。

二、城市更新背景下旧城改造面临的问题

（一）基础设施老化

基础设施的老化是旧城改造中最突出的问题之一。如果旧城区的水电、燃气、交通等网络系统早已超过其设计寿命，出现了严重的老化现象，就会在效率上无法满足现代社会的需求，往往还存在潜在的安全隐患。例如，供水系统可能存在漏水现象，影响居民的日常生活；而老化的电力设施则容易导致频繁的停电，甚至引发火灾等安全事故。此外，交通道路的破损与交通信号设施的缺失导致城区交通拥堵，行车与行人安全难以保障^[2]。

（二）建筑质量与安全隐患

旧城区的建筑质量普遍参差不齐，许多历史建筑在经历多年风雨侵蚀后，面临着不同程度的损坏与安全隐患。如果建筑缺乏抗震设计、消防设施不完善，部分居民建筑的承重结构可能出现损坏，导致坍塌的事故频发。此外，建筑物在施工时，材料的使用、施工工艺等方面的安全措施未必得到有效落实，增加了整体建筑群的安全风险。

（三）功能布局不合理

如果旧城区的功能布局存在不合理现象，就会致使居住、商业与公共服务设施之间缺乏有效的联系，影响了区域的活力。如果旧城区的规划与城市发展的需要脱节，可能导致商业区、居住区和公共设施之间的距离过远，使居民日常生活不便，出行时间成本增加。此外，城市的单一功能结构使得某些区域在人流与物流方面显得十分乏力，无法激发商业潜力和社会活动。

（四）历史文化保护与传承困难

旧城是城市历史与文化的重要载体，但在改造过程中，历史文化的保护与传承常常面临巨大的挑战。一方面，市场经济驱动下的不当开发可能导致部分历史建筑被拆除或随意改造，使得珍贵的历史文化遗产面临消失的危险。另一方面，如果缺乏系统性的文化保护机制，相关政策与措施难以落地，就会导致居民对历史文化意识不强，缺乏参与保护的主动性。此外，商业利益驱动下的文化商品化现象，可能进一步降低历史文化的内涵与价值^[3]。

三、城市更新背景下旧城改造策略

（一）科学规划，优化功能布局

在城市更新背景下，科学规划和优化功能布局是确保旧城改造成功的基础。首先，以数据驱动为核心，全面评估旧城在社会、经济和环境等各个方面的因素。通过智能化的城市管理系统和地理信息系统（GIS）技术，

可以深入分析现有基础设施状况、人口密度、交通流量和商业分布等数据，从而识别区域的潜在问题与发展机会。其次，在整合各项资源的基础上，制定具有针对性的改造方案，明确不同区域的功能定位，旧城区域通常可划分为居住区、商业区、文化区和公共服务区等多个功能区域，确保这些不同功能区域之间的有机结合，实现功能的互补与优化。例如，居住区应靠近商业和公共服务设施，以便居民的日常生活更加便利；同时，通过增加公共交通的可达性，可以提高区域的整体流动性，进一步促进人们的交流与互动。最后，在制定科学规划时，还需充分考虑未来的可持续性与灵活性。随着城市的发展，社会经济和人口结构可能会发生变化，规划应留有足够的弹性空间，以便根据实际情况进行调整与再优化。例如，可以设计可变空间，使某些功能区能够根据需求变化进行灵活配置，有效避免了资源的浪费，也会增强城市的适应能力，更好地满足居民不断变化的需求（如图3所示）^[4]。

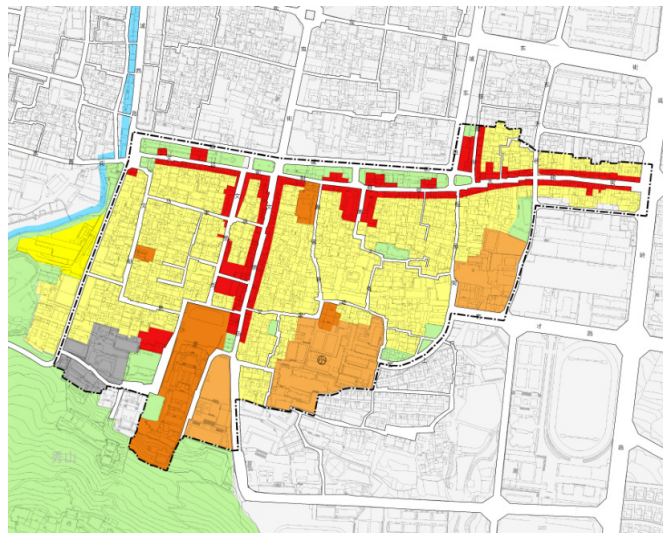


图3 某旧城改造规划

（二）建筑改造与更新

建筑改造与更新是旧城改造的核心环节，其主要目的是提升建筑物的安全性、功能性和美观性，同时尊重和保留其历史与文化价值。在开展建筑改造时，首先需要进行全面的建筑评估，以充分了解每个建筑的结构状况、历史背景和文化特征。通过详细的检查，包括材料强度检测、抗震能力评估和消防安全检查，可以有效识别存在的安全隐患和潜在风险，为后续改造提供可靠的依据。其次，在确保建筑物安全的前提下，改造工作将涵盖多个方面。老旧建筑可以通过现代化技术进行结构加固与维修，从而提升其抗震能力和耐用性。例如，在抗震加固过程中，可以引入外包型钢结构和其他新材料，以增强建筑的稳定性。同时，改造还应考虑建筑的能效提升。采用绿色建筑理念，安装节能设备与高效家电，优化建筑的能源管理，可以显著降低能耗。考虑到生活便利性，整合太阳能、雨水收集等可再生能源解决方案，

将为建筑的可持续发展提供支持。最后,在进行改造时,必须充分考虑实际的使用需求,如老旧的工业厂房可以被重新设计为文化艺术中心、创意办公空间或居住公寓等,以实现功能的多元化和灵活性,提升了建筑的使用效率,还为周边社区注入了新的活力,促进了经济与文化的兴盛。

(三) 生态修复与环境改善

生态修复与环境改善旨在通过恢复和改善生态环境,提升居民的生活质量并增强城市的可持续发展能力。首先,采用透水铺装、绿地和雨水花园等措施,可以增加城市对雨水的吸纳与储存能力,有效减少雨水径流,防止城市洪涝,促进水资源的循环利用,保护地下水源,从而降低内涝发生的风险并保障自然水循环的正常运作。其次,增设公园、花坛和绿道等公共绿地是增强城市生态承载力的重要手段,不仅能美化环境,为居民提供休闲场所,还能通过植被过滤空气中的污染物,改善城市的微气候,降低温度,并增加生物多样性。良好的生态环境还能促进居民的身心健康,提高生活质量。最后,注重历史水体的恢复与管理。通过清理与复原河道及水系,不仅能恢复其生态功能,还能够改善城市景观,使其成为居民生活和社区活动的重要场所。此外,在水体周围建设步道和休闲设施,可以鼓励居民亲近自然,增加社区的凝聚力和环境意识,提升居民的参与感。

(四) 历史文化保护与传承

历史文化保护与传承是旧城改造中不可或缺的重要策略,旨在确保城市历史的延续与文化的传承。首先,应设立明确的政策框架,将具有历史、艺术与文化价值的建筑及遗址列入保护名录,以确保其得到相应的法律保护与支持。同时,应制定详细的实施细则,为历史建筑的修缮、改造及使用提供清晰的指导,避免在开发过程中对文化遗产造成实质性损害。其次,在进行旧城改造时,应采用“修旧如旧”的原则,保持历史建筑的真实性与完整性。通过合理的技术措施,如结合传统工艺的复兴与现代修复技术,可以确保历史建筑不仅得以延续,还能在新的时代背景下焕发新的生机。例如,在更新城市公共空间时,可以保留一些历史建筑作为文化展示中心,向公众展示该地区的历史与文化故事,从而教育和激励下一代关注与尊重地方文化。最后,建立在线文化数据库和虚拟博物馆等平台,将本地区的历史文化与建筑进行数字化存档与传播,使更多人能够方便地了解和欣赏地方文化,不仅扩大了文化传播的范围,还能够激发年轻一代对历史的兴趣,有助于推动文化遗产的保护与传承。

(五) 多元主体参与,协同推进改造

在城市更新背景下,旧城改造的成功需要多元主体的积极参与与协同推进,涉及政府、市场和社会各方的

合作,还必须鼓励居民在改造过程中发挥主动作用,以形成共建共享的良好局面。首先,制定明确的政策框架与规划目标,通过设立专项资金和提供政策激励,能够调动和引导社会资本、企业投资以及社区资源的积极性,进而推动改造项目的顺利开展。其次,专业的开发商、建筑公司和设计团队的引入,可以为改造项目注入先进的技术与管理理念,显著提高项目的实施效果,优化资源配置,还有助于通过竞争机制提升服务质量与创新能力,采用公私合作(PPP)模式能够有效结合市场优势与公共利益,实现资源共享与风险共担。再次,居民作为改造项目的直接受益者,对自身居住环境的期待与需求具有独特的视角。因此,通过广泛的公众咨询与意见征集,可以积极听取居民的想法与建议,确保改造方案切合实际并满足居民的生活需求。从次,组织社区活动和志愿者行动等方式,可以激励居民参与到改造工程和环境治理中,不仅增强其归属感,还能提升社区的凝聚力和团结意识。最后,鼓励居民参与的过程也是推动他们对历史文化理解与认同的过程,通过这个过程可以增强居民对改造工作的支持与关注。同时,开展文化活动、历史保护项目和政策倡导等形式,可以为旧城改造提供宝贵的知识支持与实践经验,促使文化与环境的综合整治。这些举措将增强人们对地方文化和历史的认识,提高居民的参与意识,从而在改造中形成更为广泛的社会共识与文化认同^[5]。

结语

综上所述,城市更新背景下的旧城改造是一个复杂而综合的过程,既要关注空间的有序转型,也要注重文化的传承与经济的可持续发展。通过科学规划、建筑改造、生态修复、文化活化和多方参与的策略组合,旧城可以更好地应对面临的挑战,不断焕发活力,实现历史与现代的和谐共生。

参考文献

- [1] 沈滢. 城市更新背景下旧城改造策略研究——以漳州龙池开发区为例[J]. 福建建材, 2024(6): 28-30.
- [2] 黎京呈, 刘俊川. 城市更新视角下的旧城改造工作存在问题及解决对策[J]. 中文科技期刊数据库(全文版)工程技术, 2023(1): 130-133.
- [3] 何森, 宋伟轩, 汪毅. 文化赋能城市更新的理论逻辑与现实路径——以南京老城南为例[J]. 自然资源学报, 2025(1): 147-163.
- [4] 项苑. 城市更新的发展历程与思考[J]. 建材与装饰, 2023(12): 51-53.
- [5] 董莹. 保定市乐凯老厂区工业遗产保护与再利用研究[D]. 河北农业大学, 2023.

作者简介: 冉鹏(1985-5), 男, 汉, 四川平昌人, 大学本科, 高级工程师, 从事建筑工程施工管理。