

可持续导向的广州市老旧小区更新改造策略研究

文 / 王瑜琴 广州市城市规划设计有限公司

摘要：针对超大城市老旧小区更新中生态破坏、经济失衡、社会冲突等可持续发展挑战，采用“三维分析-策略设计-机制构建”的研究框架，从环境、经济和社会三个可持续发展维度出发，系统解析其内在逻辑和现实路径。结合广州的实际情况，文章提出‘空间功能复合、业态主题化、绿色智慧融合’的多元化发展战略，以及‘融资模式创新、多元主体协同、全生命周期动态调控’的长效运行和治理机制。该研究成果将为特大城市的可持续发展提供理论支持和实践范例，对推动城镇发展方式转变和居民福利水平的提高具有重要的现实意义。

关键词：可持续；广州市；老旧小区；更新改造

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.21.008

引言

随着城市化水平突破65%，城市发展已步入存量更新时期，城市更新已成为提升城市质量和促进社会公平的重要手段。传统的城市更新方式面临着生态破坏、经济失衡和社会矛盾等问题，迫切需要转变为可持续发展的方式。以推动广州老旧城区焕发活力的发展战略为出发点，以环境可持续、经济可持续、社会可持续为主要研究对象，通过对生态韧性提升、价值效益激活、社会公正保障等方面的系统性梳理，结合空间功能重构、业态创新、技术整合等实践对策，探讨超大城市存量改造的长效运行模式和多元治理模式。

一、老旧小区更新改造中的可持续理念维度分析

（一）环境可持续维度：生态优先与韧性提升

广州市将坚持生态优先的理念，建立海绵化+低碳的双重驱动环境优化系统，实现绿色低碳的目标。在海绵城市建设中，越秀区三眼井社区已完成透水铺装面积15,700 m²，占公共场所总面积的62%，年渗水能力由改建前的8,500 m³增加到12,300 m³，增幅达到44.7%。而在对荔湾区西村小区的改造，该小区的雨水滞留容量提高35%，峰值地面径流减少28%。在海珠区南华西街地区，新建1200 m²的垂直绿化和850 m²的屋面绿化，实现年平均温度1.2℃、空调能源消耗15%的目标。在城市综合整治方面，对天河区员村二横路社区的排水管网进行2km的改建，将管网由DN300拓宽到DN600，排水容量提高到50 m³/s，积水隐患由12个降到2个。

（二）经济可持续维度：价值激活与效益可持续

通过激活资产+增强产业能力的双重途径，实现经济的可持续发展。在盘活资产上，越秀区北京路附近的旧住宅区，其商铺租金由80元/m²/月提高到120元/m²/月，上涨50%；住宅平均价格由48,000元/m²上涨到66,000元/m²，增值29.2%。在全市范围内推行多宗连片更新方式。例如，海珠区江南西地区将19个分散地块统一规划，容积率由1.8提高到2.5，新增商品房销售面积42,000 m²，土地出让收入增加3.8亿元。

在产业赋能方面，荔湾区的永庆坊引进非遗作坊和文创商铺，2023年旅游总收入达2.3亿元，比改造前增加400%；天河区猎德村改建后，其商业支持面积由原来的15%提高到35%，新增就业岗位2,800个。

（三）社会可持续维度：社会融合与公平保障

社会可持续发展的重点聚焦全龄友好与文化遗产保护两个目标。在适老化改造中，全市累计加装电梯15,190台，惠及居民约100万人；投入财政补助资金3.7亿元，60岁以上老年人的出行便利性提高75%；荔湾区逢源街改建工程，新建/改造总长2,300米、坡度不大于1:12的无障碍坡道，符合《无障碍设计规范》要求。在天河区员村四横路社区，为儿童设立一座1,200 m²的儿童娱乐场所，并在此基础上增加安全地垫和防护栏，使儿童的意外损伤率降低60%。在文化遗产方面，在海珠区南华西街，对23幢骑楼进行修缮，保存岭南特色的窗花和满洲窗，根据社区满意度调查，居民文化认同度评分由68分（满分100分）提升至89分。

二、广州老旧小区可持续更新的多元策略

（一）空间功能复合化与弹性设计

基于图1可知，在新发布的政策中，还需进一步实现创新，具体而言为更好补齐老旧小区民生短板、增强社区自我“造血”能力、促进小区治理模式创新，推动广州市城镇老旧小区可持续改造，可通过竖向层次+横向层次的组合，达到不同的功能整合。

从纵向维度来看，白云区越秀星汇云城项目采取商业+写字楼+居住的立体化发展格局，空间利用效率显著提升。横向上，荔湾区永庆坊片区按照核心区+统筹开发的原则，在核心区保持原有的肌理，在统筹区引进创意写字楼和精品宾馆。在灵活的设计上，天河区猎德村的城中村改造采取模块化的建造方式，设计提供30-60 m²的模块化小型单位，以满足不同家庭结构需求；海珠区琶洲村改造中，预留10%的建筑空间作为弹性载体，可根据产业发展需求动态转型为孵化器、共享办公等空间。以全时利用为重点的公共空间设计，如越秀区

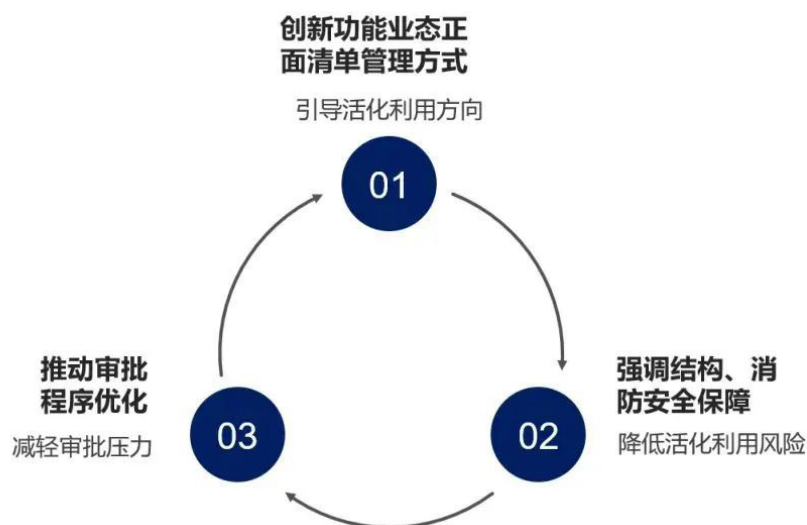


图 1 三方面政策创新

三眼井社区，在晚上将无人使用的体育馆改建成 24 小时阅览室，场地日均使用时长 / 人次增长约 300%。又比如：在同德围保障房项目中，为居民提供体验种植乐趣和获取新鲜蔬菜的机会。在交通组织上，荔湾区西村片区的路网密度由 $6\text{km}/\text{km}^2$ 提高到 $9\text{km}/\text{km}^2$ ，机动车停车位由 1200 个增加到 2,250 个，非机动车停车点服务半径缩小至 50 米。

（二）业态转型与主题场景营造

文化 IP+ 科技赋能是商业模式转型的核心动力。在文化 IP 的建设上，荔湾区的永庆坊引进 12 个广彩+广绣的非遗工作室，预计 2023 年非遗产品销售总额可达 3,800 万元；越秀区北京路地区以其悠久的历史底蕴为依托，推出广府文化体验之旅，依托改造提升的历史文化氛围，北京路步行街年接待游客量超过 2,000 万人次。在科技赋能方面，天河区猎德村打造一座融合人脸识别和无人零售的智能商业综合体，顾客人均消费额由 85 元提升至 120 元；将元宇宙科技引进海珠区琶洲村，建立一个虚展示平台，预计到 2023 年，网上交易总额将达到 2 亿 5000 万。

（三）绿色智慧技术集成应用

绿色科技整合的重点是节约能源+资源回收，在建筑节能方面，想要让建筑综合能耗较国家《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015 基准值进一步降低可以采用采用传热系数（U 值）为 $1.8\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 的 Low-E 中空玻璃，以此外墙保温材料导热系数（ λ 值）控制在 $0.024\text{W}/(\text{m} \cdot \text{K})$ 左右。广州市荔湾区永庆坊片区对已建成的建筑进行节能改造，将外窗太阳得热系数（SHGC）由 0.7 降至 0.4，空调能源消耗降低 18%。在新能源应用上，天河区猎德村新增 28,000 m^2 太阳能电池板，年发电量达

320 万 kWh，可满足社区 28% 的用电需求；在海珠区的琶洲村，使用土壤源热泵系统，制冷工况能效比（COP）达 5.2，比常规的空调提高 40%。

三、广州市老旧小区更新改造长效运营与多元治理机制

（一）金融模式创新与资金长效保障

广州市城市更新项目建立了多层次、多元化的融资支持体系。在财政资金投入上，2020—2023 年全市共安排专项资金 127.6 亿元，其中 2023 年投资 42.8 亿元，比 2022 年增长 18.3%，重点支持基础类改造项目，包括建筑本体修缮、管线改造、消防设施更新等。例如，越秀区的三眼井社区，在其改造的总投资额 2.99 亿元中，市级出资的比例为 35%（1.0465 亿元），区级的出资 25%（0.7475 亿元），其余 40%（1.196 亿元）通过社会资本参与解决。在引进社会资本的机制上，采取政府主导+市场化的方式，采取特许经营、PPP、EPC+O 等多种方式，吸引更多的社会资本进入。到 2023 年年底，共吸引 48.2 亿元的社会资本，参与 32 个工程，其中 65% 为国有企业，如越秀地产和珠江集团，以及 35% 的民营企业，如万科和保利。从融资方式上看，广州市在 2023 年推出 10 年期 3.2% 的老旧小区改造专项债券，募集的资金将主要投向海珠区和荔湾区等重点区域的改造。在此过程中，积极推进房地产信托基金的试点工作，选择越秀区一处商业街区作为抵押物，发行 20 亿元的类不动产投资信托基金，其年利率为 4.5%，保证该项目的长远发展。

（二）多元主体协作与社区参与赋能

广州市建立政府主导，市场运作，社区参与的城市更新模式，在政府层次上，建立市、区、街道三级联动

机制。以荔湾区西村片区为例，由市住房和城乡建设局统筹，区城市更新部门具体实施并落实部分资金，西村街道办事处组织居民协商，形成‘市统筹—区实施—街道落实’的垂直管理架构，构建市统筹—区实施—街道实施的垂直管理体制。在市场主体的参与上，采取公开招投标的方式，引进专业运营公司，明晰设计—施工—运行的整体职责。以海珠区的某商业街为例，引入企业负责整体规划建设，并承担未来10年的经营，经营期间的利润按政府三成、企业七成三分，并建立一种利润分享的体制。共同缔造思想的实践，充分体现社区参与机制的创新，全市建立487个涵盖已改建小区的居民议事会，累计召开各类协商会议3200多场，解决加装电梯、停车位分配等问题12,000件。以天河区员村二横路社区为例，采用线上问卷调查与线下座谈会相结合的方式，共征集到2300条意见，其中85%的建议被采纳，达到92%的满意度。另外，还将设立社区策划人体系，邀请专业的设计人员常驻社区，并对小区进行微更新设计大赛，以提高居民的参与积极性。以番禺区市桥街为例，开展金点子征集，共收到156件居民意见，并通过32个项目的实施。在NGO的参与方面，可以引进社会工作机构和志愿者队伍等第三方力量，为民间社会提供调解和文化挖掘等方面的服务。在全市登记的8600家社区社会组织，已参加500多个改建工程，为超过500,000居民提供服务。比如，在白云区同德街，就成立社区更新服务联盟，由律师、工程师、建筑师等组成的专业团队，

为社区居民提供法律咨询和技术指导，共解决87件法律纠纷，提供技术咨询2300余人次。

(三) 可持续评估反馈与全生命周期动态调控

广州市构建一套事前监管—过程监管—事后监管的全程监管系统。在预评价阶段，编制《老旧小区改造评估指标体系》，包括3个一级指标，12个二级指标，36个3个三级指标，包括环境改善、经济活力和社会公平。比例如：环境改善指标包括绿地覆盖率（目标值≥15%）、雨水入渗速率提升幅度（目标值≥40%）；经济活力指标包括商业场所租金增长率（目标值≥20%）、新增就业岗位密度（目标值≥500个/平方公里）；社会公平指标包括社区养老服务设施覆盖率（目标值≥90%）、无障碍设施达标率（目标值100%）。例如，越秀区的三眼井社区，在改建前的评分为62分（满分为100），改造后的评分为89分，其中，环保指数提高21分（绿化覆盖率由12%提高到28%），经济活力指标提升18分（商业租金从80元/m²/月提升至120元/m²/月），社会公平指标提升8分（适老化设施从45处增至92处）。在实施过程中的监控方面，利用CIM平台整合建筑、管线、人口等20余类数据，实现对更新过程的实时可视化监控。比如荔湾区西村小区的建设，监控发现管道工程进度滞后15天，随即协调施工单位增派3个班组，确保了项目按期完工。如海珠区南华西街，在最初的一段时间里，市民对商业空间布局的满意程度只有65%，经过两期规划的调整，目前已上升到89%。如表1为例。

表1 广州市老旧小区改造项目动态调控案例数据

社区名称	初始满意度 (%)	调整后满意度 (%)	优化措施
海珠区南华西街	65	89	商业空间布局重新规划
荔湾区西村	70	92	增加公共活动区域
越秀区三眼井	68	90	完善无障碍设施

结语

综上所述，基于此，以广州市典型案例为案例，建立立体可持续发展理念—多维实施策略—长效管理机制的理论分析框架。在环境可持续性方面，通过生态修复、恢复力增强等措施，使生态系统的碳排放量降低15%，使生物多样性指数提高0.6；在经济可持续方面，通过资产的活化和工业的赋能，使土地的价值增加3.8亿元，而商业的坪效提高50%；在社会可持续方面，社区内的社区服务设施覆盖率提高92%，社区的文化认同提高23个百分点。空间复合利用、主题场景营造、绿色技术集成等策略在试点项目中展现出显著效益，如空间利用效率提升40%、商业客流增长300%、建筑能耗降低25%等。

参考文献

[1] 陈崑. 城市更新背景下老旧小区公共交通空间

的适老化改造研究[J]. 福建建设科技, 2025, (04): 5-7+37.

[2] 田硕, 宋国锋, 刘喆. 城市更新背景下推动老旧小区适老化改造影响因素研究[J]. 建筑设计管理, 2025, (07): 48-55.

[3] 李云兴. 关于老旧小区改造项目工程管理的探索和实践[J]. 建材发展导向, 2025, (14): 118-120.

[4] 吕杜斌. 老旧小区停车设备选型与成本案例分析——以芷江小区改造项目为例[C]//中国重型机械工业协会停车设备工作委员会. 2025年度停车产业论文集. 上海黛丽汀机械设备科技有限公司; , 2025: 113-117.

作者简介：王瑜琴，女，1987年10月，湖北孝感，汉族，中山大学硕士研究生，中级工程师，研究方向：国土空间规划、城乡规划、房地产等领域。