

城市更新背景下的完整社区研究

文 / 范一杰 江西省九江市规划设计集团有限公司

摘要：文章以城市更新背景下的完整社区为研究对象，深入分析城市更新与完整社区的内在关联、城市更新对社区物质空间重塑、社会结构变迁及经济功能转变的影响，提出构建空间规划体系、拓宽资金渠道、搭建多方治理平台等建设路径，为推动完整社区可持续发展、助力城市更新落地提供理论支撑与实践参考。

关键词：城市更新；完整社区；社区建设路径

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.23.010

引言

随着我国城镇化进程进入中后期，城市发展从增量扩张转向存量提质，城市更新被纳入国家“十四五”规划纲要，成为破解“城市病”、促进城市高质量发展的重要抓手。但多地老旧社区仍面临突出问题，普遍存在基础设施落后、管理机制缺失等短板，传统零散改造难以根治。基于此，本研究聚焦城市更新背景下的完整社区，旨在明确城市更新内涵与完整社区要素，分析城市更新对社区的多维度影响，探索科学建设路径，对改善民生、提升城市治理效能具有重要必要性。

一、城市更新的内涵与特征

在我国城镇化进程进入中后期、城市发展从高速增长转向高质量发展的背景下，城市更新已不再是单一的老旧区域物质空间改造，而是被提升至国家战略层面的综合性行动，其核心内涵在于统筹各类资源以补齐城市短板，推动城市功能与品质的整体提升。从实践来看，城市更新呈现出明显的系统性特征，从解决房屋安全、基础设施等基础问题，逐步转向与社区功能完善、长效治理相结合的方向；同时还具有统筹性特征，注重将老旧社区更新与周边资源整合、连片改造相结合，挖掘“边角地”“夹心地”等零星土地资源激活低效空间，实现从“零散改造”到“整体提升”的转变，且覆盖规划、建设、管理、运营等全生命周期流程，确保改造成果可持续^[1]。

二、完整社区的定义与要素

完整社区作为城市更新的重要载体，其定义并非局限于居住功能的满足，而是从居民切身生活需求出发形成的多维度综合体系，既包含硬件设施建设，也涵盖软件服务提升。吴良镛院士最早从学术层面提出该概念，强调社区规划需兼顾住房、服务、治安、教育、交通、文化等多方面；住建部《完整居住社区建设指南》则在国家标准层面明确，完整社区是在居民适宜步行范围内，具备完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施等，且能增强居民归属感与认同感的社区。其核心要素具体包括六类关键内容，涵盖基本公共服务设施如幼儿园、老年服务站、社区卫生服务站，便民商业服务设施如综合超市、快件寄递设施，市政配套基础设施如水电气信、停车及充电设施、无障碍设施，充足的公共活动场地与绿地，全覆盖的物业服务及管理平台，以及健

全的社区管理机制与文化建设，共同构成满足居民多元需求的社区生态^[2]。

三、城市更新对社区发展的影响

（一）城市更新对社区物质空间的重塑

在城市从增量扩张转向存量提质的过程中，城市更新对社区物质空间的重塑不再是局部的零散修补，而是围绕完整居住社区建设要求展开的系统性优化，既涵盖基础设施的全面升级，也包括公共空间与配套设施的统筹完善。从实践来看，多地通过更新逐步解决老旧社区长期存在的硬件短板，比如针对水电气热信等市政配套设施的老化问题进行全面改造，同步完善停车及充电设施、慢行系统与无障碍设施，让社区基础功能从“缺项”转向“完备”^[3]；同时注重公共活动空间的挖掘与整合，通过梳理内部零散土地资源，补充公共活动场地与绿地，确保居民在适宜步行范围内能便捷使用各类空间，并且将社区物质空间改造与城市整体功能布局相衔接，避免单一地块的局限，让社区空间从“碎片化”转向“一体化”，切实提升居住环境的实用性与舒适度。

（二）城市更新对社区社会结构的变迁

随着城市更新对社区治理模式的深度调整，社区社会结构正从传统的单一管理主体主导，向多元主体协同参与的共治格局转变，这种变迁不仅体现在治理角色的重构，更反映在居民与社区关系的重塑。更新过程中，通过搭建党建引领的协作平台，打破以往政府单向推动的局限，逐步引导社会力量、专业机构与居民参与到社区规划、管理与运营的全流程中；同时通过完善物业管理机制与社区服务体系，提升治理的专业化水平，针对老旧社区中居住群体的特点，逐步培育居民的参与意识与付费服务习惯，减少以往“被动接受”的状态；此外，智慧化治理工具的引入也推动治理流程优化，让信息传递更高效、服务对接更精准，促使社区社会结构从“松散”转向“紧密”，从“管理”转向“共治”，增强社区内部的协作性与凝聚力。

（三）城市更新对社区经济功能的转变

城市更新推动社区经济功能从依赖政府单一财政投入的被动维持，转向以多元资本参与、存量资产激活为核心的可持续运营，这种转变为社区长期发展提供了稳定的经济支撑。更新过程中，通过探索授权经营、资产整合等方式，引入社会资本参与社区改造与运营，盘活

社区内的公房、闲置用房等存量资源，将其转化为可产生长期收益的经营性资产，比如改建为公共服务设施并通过合理运营获得收入，平衡改造投入；同时建立市场化的资金筹措与运维机制，改变以往“改造完成即停滞”的困境，通过完善物业管理收费模式、拓展便民服务盈利点等方式，形成“改造—运营—收益—再投入”的良性循环，让社区经济功能从“一次性投入”转向“持续性造血”，为社区设施维护、服务提升提供稳定的经济保障，支撑完整社区的长效发展^[4]。

四、城市更新背景下完整社区建设的路径

（一）构建完整社区空间规划体系

在城市更新聚焦存量空间优化的背景下，完整社区空间规划体系的构建需以“打破行政壁垒整合资源+锚定全龄需求布局设施”为核心逻辑，将分散空间转化为功能协同的生活场景。杭州滨江区缤纷完整社区率先突破3个建制社区与5个小区的物理边界，对原本零散分布的配套空间进行集中梳理，通过统一规划标准整合出1.17万平方米服务空间，不仅拆除小区间的隔离设施实现资源共享，还按“功能集成化”原则打造缤纷会客厅、缤纷食堂等9大设施，让居民在步行范围内即可享受多元服务；同时围绕“5分钟、15分钟生活服务圈”细化空间层级，5分钟圈内配置快件寄递、便民超市等基础服务点，15分钟圈内落地社区卫生服务站、老年活动中心等核心设施，甚至将59个一楼闲置楼廊通过改造转化为邻里互动空间，避免空间资源浪费。上海临汾路380弄社区则在规划中强化全龄适配，在拆除2个小区围墙实现空间联动后，针对老年群体增设37张养老床位与2000平方米养老服务区域，配备助餐、康复等专项功能，同时为婴幼儿群体开设“宝宝屋”，搭配安全防护设施与益智玩具，让空间规划既覆盖不同年龄群体的专属需求，又通过功能叠加提升空间使用效率，避免单一功能空间闲置。

（二）拓宽社区建设资金渠道

完整社区建设需跳出“政府包揽”的资金困境，通过“存量资产活化造血+多元主体协同注资”的双路径，构建可持续的资金循环机制。上海临汾路380弄社区在

资金筹措中，优先挖掘社区内部低效资产的经济价值，将废弃多年的幼儿园重新设计改造为综合为老服务中心，保留原有建筑结构降低改造成本，同时通过提供助餐、康复护理等收费服务实现收益；原交警中队闲置办公室被改建为为民服务中心，除承担政务服务功能外，腾出部分空间引入公益组织合作运营，收取适度场地使用费；就连原本脏乱的废弃垃圾房，也被改造为临汾环保空间，通过开展环保科普活动吸引企业赞助，让每一处闲置资产都转化为“创收点”。杭州缤纷完整社区则探索“居民众筹+企业运营”的资金模式，在改造楼廊空间时，由社区牵头制定众筹方案，根据居民使用意愿划分出资档位，鼓励居民自愿投入资金，最终59个楼廊改造共募集居民资金超百万元，既减轻政府财政压力，又让居民更关注改造成果；同时通过统一招标引入专业物业服务企业，整合原有5个小区的物业资源与外部养护单位，由企业负责社区设施运营与维护，政府仅承担部分补贴，企业则通过提供增值服务（如家政、代收代缴）获得利润，形成“改造有资金、运营有收益”的良性循环，避免改造后因资金短缺导致设施失管。

（三）搭建多方参与治理平台

完整社区治理需构建“党建引领统筹+多元主体协同参与”的平台机制，打破治理主体间的壁垒，让政府、居民、社会力量形成治理合力。一方面，以党建为核心搭建网格化组织体系，明确各级治理主体的职责与协作路径^[5]。例如重庆九龙坡区民主村社区构建“街道党工委—社区党委—网格党支部—党员楼栋长—党员中心户”的五级党建网格，将治理触角延伸至居民家门口，同时联合周边单位组建综合执法队伍与运营维护队伍，解决以往部门分散、权责不清的问题；另一方面，建立规范化的居民参与议事机制，让居民需求贯穿改造与治理全过程，如民主村社区推行“居民提议—群众商议—社区复议—专业审议—最终决议”的“五议工作法”，累计组织专项议事活动30余场，采纳居民意见400余条，确保改造项目贴合居民实际需求。不同社区在多方参与机制上的实践各有侧重，通过对比可更清晰呈现治理平台的构建逻辑，具体如下表1所示。

表1 完整社区多方参与治理平台实践对比

案例名称	核心参与主体	议事协调机制	实践成效
重庆九龙坡区民主村社区	街道、社区党委、网格党支部、居民、专业机构	“五议工作法”	群众满意度达96.8%，形成老厂社区焕新样本
杭州滨江区缤纷社区	联合党委、物业公司、养护单位、居民	联合党委统筹+居民自治众筹	实现3个社区跨边界治理，完成165套电梯加装
上海静安区临汾路380弄社区	街道、社区居委会、公益组织、居民	“民情日志”需求反馈+居民议事会	建成全龄服务体系，每年供餐18万人次

（四）推进社区智慧化建设进程

社区智慧化建设需以“服务居民需求为核心”，通过“一体化平台整合功能+场景化感知精准赋能”，让技术真正融入日常生活。重庆九龙坡区民主村社区打造

“云上民主村”数字化平台时，并非简单堆砌功能，而是先梳理居民高频需求，最终确定三大核心模块，如图1所示：云上服务模块涵盖物业服务、教育就业、健康生活等30余项功能，居民通过手机即可在线缴纳物业费、

预约社区卫生服务站就诊、查询就业信息；云上共治模块设置“意见反馈”通道，居民可上传小区设施损坏照片、提出改造建议，社区工作人员实时接收并跟进处理，处理进度可在平台查询；云上监督模块则接入小区监控、消防设施传感器等设备，对高空抛物、消防隐患等情况实时监测，一旦发现异常自动向社区安保人员发送预警，例如某栋楼消防栓压力不足时，平台立即提醒维护人员到场检修，避免安全事故。上海临汾路380弄社区则从“数据驱动服务”入手，建立“民情日志”居民数据信

息库，详细记录居民年龄、家庭结构、特殊需求等信息，通过数据分析发现社区60岁以上老人占比超30%，随即调整服务计划，在智慧平台中增设“独居老人照护”功能，为独居老人家中安装用水用电传感器，若超过12小时无数据变化，平台自动联系社区志愿者上门查看；同时，在小区出入口、停车场等区域部署智能监控，通过AI识别乱停车行为，自动发送提醒信息给车主，无需人工巡逻，既提升治理效率，又减少与居民的矛盾，避免智慧化沦为“面子工程”。



图1 “云上民主村”社区数字化平台

(五) 塑造社区特色文化品牌

社区特色文化品牌的塑造需“扎根地域基因+激活居民参与”，通过空间承载文化、活动传递文化，形成具有辨识度的社区精神符号。重庆九龙坡区民主村社区在文化塑造中，深度挖掘老厂区历史底蕴，保留20世纪50年代苏式红砖房的建筑风貌，改造时不破坏原有红砖墙体与坡屋顶，仅对内部结构进行加固与功能升级，同时在社区院坝打造“九龙印象”文化墙，用壁画呈现老厂区的生产场景与居民生活变迁，让老建筑成为文化载体；为延续市井烟火气，社区在改造临街商铺时，保留传统理发店、便民修理铺等老店，同时引入文创小店、特色餐饮，形成“老味道+新潮流”的商业文化，吸引居民日常消费与游客打卡，让文化从“静态展示”变为“动态体验”。杭州缤纷社区则以“邻里文化”为核心打造品牌，开发“缤纷一起乐”小程序作为活动组织载体，根据居民兴趣划分亲子、手工、运动等活动板块，每月推出主题活动，例如春节组织“邻里团圆宴”，居民自带拿手菜共享美食；端午开展包粽子比赛，邀请非遗传承人现场教学；全年累计组织活动600余场，13000余人次参与，小程序还设置“邻里互助”板块，居民可发布求助信息（如代买药品、接送孩子），其他居民自愿响应，逐步形成“邻里互助、共建共享”的文化氛围。

结语

本文围绕城市更新背景下的完整社区展开研究，明

确了城市更新的内涵特征与完整社区的核心要素，系统剖析了城市更新对社区物质空间、社会结构及经济功能的影响，并提出涵盖空间规划、资金筹措、多方治理、智慧化建设与文化塑造的完整社区建设路径，回应了老旧社区更新改造的现实需求。未来可进一步结合不同城市地域文化与发展特点，深化差异化建设路径探索，同时聚焦数字技术在社区长效运维中的深度应用，为完整社区建设提供更具针对性的实践方案。

参考文献

[1] 孙杰. 城市更新背景下完整社区建设路径研究[J]. 智能建筑与智慧城市, 2025, (04): 82-84.
 [2] 肖丽娜, 张娜, 韩雪, 等. 城市更新背景下的完整居住社区实施路径探索[C]//中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2022中国城市规划年会论文集(19住房与社区规划). 天津市城市规划设计研究总院有限公司; 2023: 123-130.
 [3] 马亮. 城市更新背景下完整居住社区规划编制路径探索——以赣州市为例[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2024, (25): 18-20.
 [4] 黄维克. 无锡城市更新背景下“完整社区”建设路径研究[J]. 智能建筑与智慧城市, 2025, (09): 68-70.
 [5] 朱圣奕, 彭雷, 郭磊. 城市更新背景下完整社区规划路径研究——以什邡市长白山路社区为例[J]. 中国住宅设施, 2025, (05): 19-21.