

# 城市更新背景下存量空间盘活与品质提升研究

李黎明

天津市房屋鉴定建筑设计院有限公司 天津 300074

**摘要：**我国城市发展已进入存量更新阶段，大量存量空间面临功能衰退、利用低效、品质下降等问题，亟需系统性盘活与提升。本文以城市存量空间为研究对象，系统梳理其类型特征与核心困境，提出“功能再造—空间连通—活力激发—治理协同”四位一体的盘活提升框架，并从低效产业用地、闲置公共建筑、消极街道空间、老旧住区空间四类典型存量空间入手，分别探讨差异化的盘活策略与品质提升路径。研究表明，存量空间盘活应超越单一的物质环境整治，转向功能、空间、活力、治理的系统集成，实现从“低效闲置”向“高质活力”的价值跃迁，为城市更新中的存量空间再利用提供理论支撑与实践指引。

**关键词：**城市更新；存量空间；空间盘活；品质提升；功能再造

引言：我国城市建设已从大规模增量扩张转向存量提质增效的高质量发展阶段，存量空间盘活与品质提升成为城市更新的核心任务。当前，大量老旧厂房、闲置办公楼、消极街道等存量空间处于功能退化或闲置状态，既浪费空间资源，又影响城市整体品质。然而，现有盘活实践多集中于单一项目层面的“点状改造”，缺乏系统性的盘活框架与品质提升路径，存在“改而不用”“用而不活”“活而不优”等问题。本文旨在构建一套适用于城市存量空间盘活与品质提升的系统性研究框架，为城市更新实践提供理论依据与方法指引。

## 1 存量空间的内涵、类型与核心困境

### 1.1 存量空间的内涵界定

存量空间是相对于增量空间而言的概念，指城市发展过程中已建设形成的、但当前使用效率低下或功能退化的各类空间资源。其核心特征是“已建设、低利用、可激活”。存量空间不同于简单的“闲置空间”，后者仅强调未使用状态，而存量空间更强调“低效使用”——有些空间看似在使用（如老旧厂房出租为仓库、闲置办公楼临时出租），但远未发挥其应有的空间价值与社会效益。存量空间的盘活本质上是空间资源的“价值重估”与“功能重置”，通过设计干预与运营介入，使其从城市“负担”转变为城市“资产”。存量空间的盘活具有显著的生态效益（减少土地消耗）、经济效益（激活潜在价值）和社会效益（改善空间品质），是城市更新绿色低碳转型的重要路径。

### 1.2 存量空间的主要类型

根据空间原功能与空间形态，城市存量空间可分为四类典型。第一类是低效产业用地，包括老旧工厂、仓储用地、批发市场等，这类空间通常占地面积大、建

筑结构坚固、区位条件较好，但产业外迁后陷入闲置或低效利用，具有较高的再开发潜力。第二类是闲置公共建筑，包括撤并后的学校、办公楼、文化场馆等，这类建筑空间功能单一、建筑质量参差不齐，但往往位于居民密集区，具备改造为社区服务设施的条件<sup>[1]</sup>。第三类是消极街道空间，包括高架桥下空间、铁路沿线空间、城市边角地等，这类空间权属复杂、环境脏乱、长期被忽视，但分布于城市关键节点，具有“变废为宝”的潜力。第四类是老旧住区空间，包括老旧小区的底层商业、架空层、闲置配套用房等，这类空间零散分布、规模不大，但与居民日常生活紧密相关，改造后可直接服务于社区。

### 1.3 存量空间的核心困境

当前存量空间盘活面临四重核心困境。一是产权困境：存量空间权属关系复杂，涉及原产权单位、政府、承租人等多方主体，部分空间还存在历史遗留的产权不清问题，导致盘活项目推进缓慢。二是资金困境：存量空间改造的单位成本往往高于新建，而盘活后的收益回报周期较长，社会资本参与意愿不足，政府财政投入又难以覆盖大规模盘活需求。三是制度困境：现行规划、土地、消防等标准主要面向新建项目，存量空间改造在用途变更、密度调整、消防审批等方面缺乏针对性政策，常陷入“合规性”与“适用性”的两难。四是运营困境：不少存量空间改造项目重建设、轻运营，硬件改造完成后缺乏持续的运营管理与内容注入，导致“改而不用”或“用而不活”，最终再次陷入闲置。

## 2 存量空间盘活与品质提升的理论框架

### 2.1 核心价值导向

存量空间盘活与品质提升应确立三重核心价值导

向。价值导向一：资源效益最大化。存量空间是城市发展积累的宝贵资产，盘活应以“低投入、高产出”为目标，通过功能置换、空间重组、设施嵌入等方式，以较小的改造代价激活较大的空间价值，避免“大拆大建”式的二次浪费。价值导向二：社会效益优先化。存量空间盘活不应仅追求经济回报，更应关注公共利益的实现。盘活后的空间应优先满足公共服务、社区交往、文化传承等社会需求，使存量空间成为增进民生福祉的载体。价值导向三：空间品质人本化。品质提升的核心是“人的体验”。盘活设计应从使用者的行为需求出发，关注空间的安全性、舒适性、便捷性与归属感，打造有温度、有活力的城市空间。

## 2.2 “四位一体”盘活提升框架

基于上述价值导向，本文构建“功能再造—空间连通—活力激发—治理协同”四位一体的存量空间盘活提升框架。功能再造是盘活的基础，通过重新定义空间用途，使存量空间适配当前城市发展与居民需求；空间连通是盘活的关键，通过打通物理隔断、优化交通组织、串联碎片空间，将孤立的存量节点融入城市网络；活力激发是盘活的核心，通过活动植入、业态引导、环境营造，使空间从“静态存在”转变为“动态场所”；治理协同是盘活的保障，通过制度创新、多方参与、长效运营，确保盘活成果可持续<sup>[2]</sup>。四个维度相互支撑、层层递进，共同构成存量空间盘活与品质提升的系统性路径。

## 2.3 盘活实施的基本原则

存量空间盘活应遵循四项基本原则。原则一：分类施策。不同类型的存量空间面临的问题与潜力差异显著，应制定差异化的盘活策略，避免“一刀切”。原则二：渐进更新。存量空间盘活不宜追求“一步到位”，应采取“试点先行、分步实施”的渐进策略，在实践中不断优化调整。原则三：多方共建。存量空间盘活涉及政府、产权方、运营方、居民等多方利益，应建立多元主体协同机制，形成盘活合力。原则四：运营前置。盘活设计阶段就应同步考虑后期运营模式，确保空间改造完成后有持续的内容注入与管理维护。

## 3 典型存量空间的盘活策略与品质提升路径

### 3.1 低效产业用地：功能再造与产业升级

低效产业用地是存量空间中规模最大、潜力最高的类型。盘活策略应从“大拆大建”转向“保留再利用”。具体路径包括：工业遗存保护性改造，对具有历史价值的厂房、筒仓、烟囱等工业建筑进行结构加固与空间重组，保留工业记忆的同时植入新功能，如改造为文创园区、科创社区、艺术场馆等。产业用地功能复

合，在保留部分产业功能的基础上，增加商业、办公、居住等混合功能，形成“产城融合”的新型社区，避免单一功能导致的空间昼夜闲置。用地兼容性提升，通过规划调整允许产业用地在符合安全环保要求的前提下兼容文化、体育、养老等公共服务功能，提高用地的使用弹性。品质提升方面，应重点改善厂区环境景观、完善市政基础设施、增加公共开放空间，实现从“工业锈带”向“生活秀带”的转变。

### 3.2 闲置公共建筑：社区嵌入与服务重置

闲置公共建筑（如撤并学校、闲置办公楼、废弃文化馆）往往位于居民聚集区，具有改造为社区服务设施的良好条件。盘活策略应以“社区嵌入”为核心，将闲置建筑转化为居民“家门口”的服务空间。具体路径包括：功能重置为“一老一小”设施，将闲置建筑改造为社区养老驿站、托育中心、老年食堂、儿童活动中心等，精准回应老龄化与少子化背景下的社区服务缺口。打造“邻里中心”综合体，将分散的闲置建筑整合改造为集政务服务、商业便民、文体休闲于一体的社区邻里中心，实现“一站式”社区服务。植入文化创意功能，对于空间品质较好的闲置建筑，可改造为社区图书馆、美术馆、小剧场等文化空间，丰富社区文化生活。品质提升方面，应重点完善无障碍设施、改善采光通风、增加休憩空间，并注重建筑外观与周边环境的协调<sup>[3]</sup>。

### 3.3 消极街道空间：针灸激活与边界重塑

消极街道空间（高架桥下空间、铁路沿线空间、城市边角地）长期被忽视，但其分布于城市关键节点，具有“针灸式”激活的潜力。盘活策略应以“小干预、大效益”为原则，通过低成本、低扰度的方式实现空间转译。具体路径包括：桥下空间“灰转彩”，将高架桥下阴暗、嘈杂的消极空间改造为口袋公园、健身场地、临时市集、停车场等，通过色彩涂装、照明改善、功能植入实现空间转译。边角地“微绿地”，将城市道路转角、建筑退界等零散边角地改造为口袋花园、雨水花园、休憩节点，以微小空间介入提升街道步行体验。铁路沿线“线性公园”，对废弃或低效利用的铁路沿线空间进行景观化改造，建设线性步道、健身路径、社区花园，将“城市背缝”转变为“绿色走廊”。品质提升方面，应重点解决安全性（照明、监控）、舒适性（遮阳、座椅）、可达性（入口、路径）三大基础问题。

### 3.4 老旧住区空间：微更新与功能复合

老旧住区内部的存量空间（底层商业、架空层、闲置配套用房、违章拆除后的空地）零散但贴近居民，是社区品质提升的“最后一百米”。盘活策略应以“微更

新”为手法，通过低成本的精准干预激活碎片空间。具体路径包括：底层商业“腾笼换鸟”，引导老旧小区底层商铺从低端业态（五金加工、废品回收）向便民服务（便利店、生鲜店、干洗店、药房）升级，提升社区商业品质。架空层“功能复活”，将长期被占用或闲置的架空层改造为邻里会客厅、老年活动角、儿童游戏区、共享书吧等，恢复其公共属性。违章拆除后空间“再利用”，将拆违释放的零散空间改造为口袋花园、健身点、非机动车停车区，巩固拆违成果的同时提升环境品质。品质提升方面，应注重空间的适老化与儿童友好设计，增加座椅、照明、无障碍设施，并鼓励居民参与空间设计与维护。

#### 4 实践案例：北京首钢园工业遗存盘活项目

##### 4.1 项目概况

选取北京首钢园工业遗存盘活项目作为实证案例。该区域原为始建于1919年的首钢老工业区，占地面积约8.63平方公里，2010年钢铁主流程全面停产陷入长期闲置，厂区内保留有四座高炉、筒仓、料仓、焦炉等大量工业遗存。改造前，该区域封闭破败、设施陈旧，成为北京西部城市空间的“断裂带”。2015年，该区域被纳入城市更新试点，目标是通过存量空间盘活，将其打造为集冬奥赛事、文化展示、创意办公、滨水休闲于一体的公共空间。项目以2022年北京冬奥会为契机加速推进，赛后全面向公众开放，成为工业遗存盘活的典范。

##### 4.2 盘活策略与实践

项目采取“保护优先、功能复合、空间开放”的盘活策略。功能再造方面，将原三号高炉改造为“首钢博物馆”（保留高炉内部结构，植入展览、观光、餐饮功能），将原筒仓改造为“冬奥组委办公区”（后转为创意办公），将原精煤车间改造为“短道速滑、花样滑冰、冰壶”三个冬奥训练馆（赛后向公众开放），形成“工业遗产+冬奥遗产+文化创意”的功能复合体。空间连通方面，拆除原有封闭围墙，新建空中步道“高线公园”串联各工业遗存节点，打通与永定河滨水空间的连接，使盘活区域融入北京西部生态休闲网络<sup>[4]</sup>。活力激发方面，保留高炉、冷却塔、运输廊道等工业构件作为景观标志，增设秀池景观平台、滑雪大跳台参观区、啤酒

节广场等公共空间，定期举办服贸会、音乐节、灯光秀等活动。治理协同方面，采取“政府主导+企业主体+市场运作”模式，首钢集团作为实施主体，政府提供政策与基础设施支持，引入专业运营团队进行商业管理。

##### 4.3 盘活效果与启示

项目于2022年冬奥会后全面开放，年均接待游客超过500万人次，成为北京城市复兴新地标。盘活后，区域就业岗位显著增加，入驻企业超过200家（涵盖科技、文创、体育等领域）；周边区域活力显著提升，实现了工业遗存保护、冬奥遗产利用与城市功能提升的有机统一。该案例的核心启示：一是存量盘活应抓住重大事件契机，以冬奥会为引擎加速了区域转型进程；二是工业遗存保护应“能用尽用”，不仅保留建筑外壳，更激活其内部空间的使用价值；三是功能植入需兼顾“赛时与赛后”，冬奥设施赛后向公众开放，避免了“白象效应”，实现了可持续运营。

##### 结束语

城市更新背景下的存量空间盘活与品质提升，是城市发展模式从“增量扩张”向“存量优化”转型的核心命题。本文系统梳理了存量空间的内涵、类型与困境，构建了“功能再造—空间连通—活力激发—治理协同”四位一体的盘活提升框架，并针对低效产业用地、闲置公共建筑、消极街道空间、老旧住区空间四类典型存量空间提出了差异化的盘活策略与品质提升路径。未来，应进一步完善存量空间盘活的政策供给与制度创新，探索市场化运营与公共价值兼顾的可持续模式，推动存量空间真正成为城市高质量发展的新引擎。

##### 参考文献

- [1]周月.存量背景下城区更新与空间价值重塑的作用研究[J].城市开发, 2026(3): 77-79.
- [2]张娜.两个坐标——存量空间盘活与运营的规划响应[J].城市规划, 2025, 49(11):12.
- [3]李嘉瑜.存量规划时代下的城市闲置空间盘活利用策略研究[J].城市建筑,2025,22(19):31-33.
- [4]准文斌,陈雪梅,蒋真,等.存量时代下盘活低效产业空间的实施路径——以深圳市龙华区为例[J].规划师,2022,38(11):124-131.