

城市更新改造环境下老旧建筑改造及城市更新研究

崔 伟

天津市河北区房产服务中心 天津 300140

摘 要：城市更新改造是推动城市高质量发展的重要举措，其中老旧建筑改造作为关键一环，对于提升城市整体品质具有不可忽视的作用。本文探讨城市更新改造环境下老旧建筑改造及城市更新。老旧建筑改造可优化城市空间结构、完善城市功能、激活城市活力、助力可持续发展。改造策略包括结构加固、设施更新、节能改造和历史文化保护利用。城市更新实施路径有：政策支持引导，保障更新有序推进；多渠道资金筹集；搭建公众参与平台、完善公众监督制度；推广新技术、新材料，加快信息化建设，推进科研攻坚，为城市更新筑牢技术根基。

关键词：城市更新；改造环境；老旧建筑改造

引言

在城市化进程不断加快的当下，城市更新改造成为提升城市品质、推动可持续发展的关键举措，其中老旧建筑改造更是重中之重。老旧建筑改造不仅能优化城市空间结构、完善城市功能、激活城市活力，还对城市可持续发展意义重大。本文围绕城市更新改造环境下老旧建筑改造展开研究，阐述其改造策略，并从政策、资金、公众参与、技术创新等方面探讨城市更新的实施路径，为城市更新改造提供有益参考。

1 老旧建筑改造在城市更新中的关键作用

一是能够优化城市空间结构，城市各区域分布的大量老旧建筑，大多存在布局杂乱、利用低效的问题，依托城市整体发展规划推进改造工作，可对城市整体空间布局进行重新梳理与调整，清理整治废弃、破损的老旧建筑，盘活闲置城市空间，配套建设公共服务设施和城市绿地，有效改善城市整体空间环境，提升城市空间通透度和整体宜居水平，补齐城市空间布局的短板。二是可以持续完善城市功能，城市发展进程中，大众生活和城市发展的功能需求处于持续变动状态，原有老旧建筑的功能配置早已无法适配当下发展需求，通过针对性改造升级建筑使用功能，调整建筑应用定位，能够新增适配城市发展的功能空间，丰富城市功能体系，满足群众日常文化生活和城市产业发展的多元需求。三是有效激活城市发展活力，老旧建筑完成改造更新后，可盘活区域资源，汇聚人流、物流与资金流，强化城市各区域之间的资源联动与交流互动，带动区域商贸、文旅等相关产业发展，拉动片区经济增长，破除老旧城区发展滞后的问题，为城市发展注入长效生机^[1]。四是助力城市可

持续发展，老旧建筑改造以盘活存量资源为核心，最大化利用原有建筑资源，减少新建工程带来的资源损耗与生态破坏，同时在改造过程中普及应用节能环保施工技术和建筑材料，提升建筑节能水平，降低建筑使用阶段的碳排放，推动城市绿色低碳发展。

2 城市更新改造环境下老旧建筑的改造策略

2.1 结构加固与改造

（1）结构检测与评估。老旧建筑正式改造施工前，需完成整体结构的全方位检测与综合评估工作，明确建筑结构实际使用状态及现存各类隐患问题，为后续加固方案的编制落地提供基础数据支撑。作业过程中可运用各类现代化检测手段与设备，依托无损检测、结构健康监测等技术，提升整体检测数据的精准度与稳定性，保障评估结果贴合建筑实际情况。（2）加固方法选择。结合前期结构检测和评估得出的各项数据结论，针对性选用适配的结构加固方式。现阶段老旧建筑加固常用手段包含增大截面加固、外包钢加固、黏贴碳纤维加固等多种类型，需结合建筑结构形式、构件损伤程度等核心条件，综合考量加固施工质量、现场施工条件、整体造价成本等关键要素，筛选出适配性最高、性价比最优的加固施工方案。（3）改造与功能提升。在完成建筑结构加固、保障建筑安全稳定的前提下，结合建筑当下及后续的实际使用需求，对建筑内部空间进行调整优化，完成建筑整体功能的升级迭代，补齐老旧建筑的功能短板，适配城市更新背景下建筑的现代化使用标准。

2.2 设施更新与完善

一是开展水电路改造工作，针对老旧建筑普遍存在的水电路老化、布设不规范等安全隐患，对建筑

整体水电系统进行全面整改翻新,统一更换全新的水电管材和配套设备,重新规划线路铺设布局,严格落实水电施工铺设标准,切实解决老旧水电系统存在的各类问题,提升房屋用水用电的安全系数和运行稳定性,满足居民日常居家的基础水电使用需求。二是落实厨卫区域专项改造,针对老旧住宅厨卫设施老旧破损、空间规划不合理、使用功能不完善等实际问题,重新调整厨卫空间布局,优化现有使用空间,全面更换厨卫老旧设施,补齐厨卫使用功能短板,改善厨卫使用环境,切实提升居民日常使用的便捷性和舒适度^[2]。三是推进多层老旧住宅电梯加装工作,施工前结合建筑结构安全、消防规范等硬性标准,充分征集居民实际需求,科学选定电梯型号和安装位置,同步建立电梯常态化运维管理机制,落实后期日常检修、养护及监督工作,保障电梯长期安全平稳运行,切实解决多层住宅居民出行不便的问题,有效改善居民居住出行条件。

2.3 节能改造

第一,开展外墙保温改造。多数老旧建筑外墙保温隔热性能较差,是造成建筑整体能耗过高的主要因素。项目将采用外墙外保温施工方式,在建筑外墙外部加装专用保温构造,强化墙体保温隔热能力,阻挡室内外热量相互传递,减少建筑日常使用过程中的能源消耗,从墙体结构层面落实节能改造工作。第二,实施门窗节能改造。对老旧建筑现存的密闭性、隔热性不达标的门窗统一更换,优化建筑门窗的密封性能和热工指标,减少室内外冷热空气对流,降低室内温度损耗,有效减少空调、采暖等设备的运行时间与能耗,切实完成建筑节能降耗的改造任务。第三,推行建筑可再生能源综合利用。在老旧建筑改造施工阶段,结合建筑主体结构、屋面布局等实际条件,科学布置各类可再生能源设施。通过最大化利用可再生能源,为建筑日常运行提供热能、电力等基础能源供给,逐步减少建筑运营对传统化石能源的消耗依赖,全方位提升老旧建筑的节能成效,提升建筑绿色化、低碳化运营水平,完善老旧建筑节能改造整体体系。

2.4 历史文化保护与利用

(1) 历史建筑保护工作需严格遵循国家及地方现行保护规范与技术标准,针对各类具备历史价值的老旧建筑开展常态化保护与修缮工作,在修缮过程中坚守建筑原真性与完整性原则,针对性处理建筑破损老化部位,还原建筑原始历史风貌,同时落实常态化管理与动态监测工作,排查建筑安全隐患,保障历史建筑结构安全,维持基础使用性能。(2) 深度梳理老旧建筑承载的各

类历史文化资源,系统整理建筑专属的形制特点、装饰特色、人文背景等核心文化元素,将梳理后的文化内容落地融入建筑改造整体设计中,通过固定文化标识展示、常态化开展文化普及活动等基础形式,普及老旧建筑的历史内涵,提升大众对本土历史建筑文化价值的认知度^[3]。(3) 在严守历史建筑保护底线的基础上,结合当下城市发展与群众生活实际需求,调整优化老旧建筑原有功能布局,完成合理的功能置换,盘活闲置历史建筑资源,激活老旧建筑的使用价值与文化活力,实现历史建筑的长效活化利用。

3 城市更新改造环境下的城市更新实施路径

3.1 政策支持与引导

(1) 各地政府要立足本地城市发展现状,优化城市更新及老旧建筑改造相关政策法规,建立标准化管理制度,明确城市更新的工作目标、实施原则、操作流程和建设标准,构建全覆盖的制度保障体系。同时落实各类扶持政策,吸引社会资本参与城市更新项目建设,弥补项目推进过程中的资金、资源缺口,保障项目建设基础条件。(2) 落实整体规划管控要求,将城市更新工作归入城市总体发展规划和专项规划范畴,依据城市长远发展布局划定更新重点区域,确定各类型更新项目的建设体量与推进时间节点,确保所有更新项目贴合城市整体发展布局,杜绝盲目建设、重复改造等乱象。(3) 建立健全多部门协同工作机制,整合各部门工作职责,畅通部门沟通对接渠道,形成工作合力,针对性解决城市更新中土地整合、拆迁安置、资金筹备等核心难点问题,保障各类城市更新项目稳步落地、常态化推进。

3.2 资金筹集与保障

一是强化政府财政投入保障,各级地方政府要持续加大城市更新、老旧建筑改造相关领域的财政资金投入,单独设立城市更新专项扶持资金,资金用途统一聚焦项目规划编制、城乡基础设施改造升级、区域历史文化资源保护等核心工作,通过落实常态化财政补贴、专项资金奖励等扶持政策,调动各类市场主体参与城市更新建设的积极性。二是拓宽社会资本参与渠道,立足市场发展规律盘活存量资金资源,搭建规范稳定的政企合作机制,放开社会资本参与门槛,引导社会资本全程参与城市更新项目的投资、建设以及后期运营管理工作,建立长期稳定的政企合作模式,兼顾公共基础设施建设质量提升与市场化发展效益^[4]。三是落实居民自筹补充机制,围绕老旧小区、老旧建筑等民生改造项目,结合居民实际情况制定合理的费用分摊方案,明确居民个人的资金承担标准,有序引导居民参与资金筹措工作,切

实提升居民的参与主动性,为城市更新工作筑牢群众根基,补齐项目资金保障短板,保障各类改造项目常态化落地推进。

3.3 公众参与与监督

(1) 日常稳步推进宣传教育工作,不断拓宽各类宣传途径,针对辖区内居民普及城市更新改造的各项政策、具体工作内容和实施价值,纠正居民对改造工作存在的片面认知,夯实群众工作根基,提高居民对城市更新建设工作的认可度,让居民明确自身主体责任,主动参与到辖区城市更新建设的各项基层工作中。(2) 搭建标准化、规范化的公众参与途径,打通居民参与城市更新项目的各类渠道,在项目规划布局、方案设计、现场施工推进等各个核心工作环节,主动对接辖区居民,全面收集群众的实际想法和生活诉求,梳理汇总群众提出的合理建议,并将有效意见融入项目决策与方案优化工作中,保证改造规划和施工方案贴合当地群众日常生活需求,切实保障群众在项目建设中的参与权利与发声权利。(3) 完善公众监督管理相关制度,细化城市更新项目全流程监督机制,主动公开项目建设进度、工作实施流程、问题整改落实等相关信息,向群众开放监督通道,常态化接收群众的咨询、意见反馈及相关投诉,建立完善问题核查、处置、回访反馈的闭环管理机制,及时处置群众各类诉求并公示办理结果,保障居民合法权益,保障城市更新各项工作依规有序推进。

3.4 技术创新与应用

第一,落实新技术、新材料的实际落地与推广使用,在城市更新和老旧建筑改造的各项施工中,全面推广新型建筑施工技术和环保型建筑材料。通过技术手段与建材品质的双重升级,切实提高改造工程的施工质量和整体作业效率,严控工程建设能耗指标,从施工建设到建筑后续使用的全流程,降低污染物排放,解决改造过程中的环保问题。第二,加快城市更新行业信息化建

设进程,依托现有信息技术搭建专属城市更新管理信息平台,对区域内所有城市更新项目实行全流程动态管控和实时数据监测。通过信息化管理模式,精准掌握各项目实际推进节奏,及时排查、协调、解决项目建设中的各类问题,进一步规范城市更新工作流程,提升整体管理的科学性与精细化程度。第三,推进领域内科研攻坚工作,联动各类科研机构、市场施工企业,围绕城市更新、老旧建筑改造等核心领域开展专项技术研发^[5]。针对性攻克改造施工中的各类技术难题,不断完善老旧建筑改造施工技术体系,优化现有施工技术的实用性能和稳定性,为常态化开展城市更新、老旧建筑改造工作,筑牢扎实的技术保障根基。

结语

综上所述,城市更新改造中,老旧建筑改造意义重大,关乎城市空间优化、功能完善、活力激活与可持续发展。实施路径上,需政策支持引导、多渠道资金筹集保障、鼓励公众参与监督,并积极推动技术创新应用。通过多方协同发力,构建科学合理的改造体系,才能切实解决老旧建筑现存问题,实现城市更新目标,让城市在保留历史底蕴的同时,焕发出新的生机与活力,迈向更加宜居、绿色、可持续发展的未来。

参考文献

- [1] 卢斌天.城市更新背景下老旧小区绿色化改造研究[J].美与时代(城市),2025(12):38-40.
- [2] 廖晓娇.城市更新背景下老旧社区环境景观改造设计研究[J].工程与建设,2025,39(6):1291-1292+1302.
- [3] 赵丽,胡立群,杨硕.城市更新背景下老旧小区适老化改造设计研究[J].美与时代(城市),2025(8):40-42.
- [4] 金华瑞.城市更新背景下的老旧建筑装饰改造研究[J].建筑与装饰,2025(6):1-3.
- [5] 郭春爱.城市更新背景下老旧小区建筑工程改造施工探究[J].新材料·新装饰,2025,7(2):138-141.