

# 社区营造视角下老旧小区微更新建筑设计：策略与实践探索

邱彪

邱彪西南交通大学土木工程学院 四川 成都 610097

**摘要：**随着我国城市化进入高质量发展阶段，老旧小区微更新成为城市更新的核心任务。传统改造模式存在忽视社区文脉与居民需求的弊端，而社区营造理念强调居民主体参与、文化传承与可持续发展，为微更新提供了新的理论视角。本文通过文献研究、实地调研与案例分析，系统剖析老旧小区现状问题与居民多元需求，构建了空间优化、建筑改造、景观与公共设施完善、居民参与四大维度的建筑设计策略，并结合国内外典型案例验证策略可行性，建立了涵盖建筑、环境、居民满意度的效果评估体系。研究成果可为老旧小区微更新提供兼具学术价值与实践意义的设计指引，推动“自上而下”改造向“多元共治”模式转型。

**关键词：**社区营造；老旧小区；微更新；建筑设计策略；居民参与

## 引言

随着我国城市化进程从高速扩张阶段逐步迈入高质量发展阶段，城市发展的重点已从大规模的新区建设转向既有城区的更新与优化。老旧小区作为城市发展历程中的重要印记，承载着大量居民的生活记忆与日常起居，故而老旧小区改造成为城市更新中的关键任务。

### 1 社区营造与老旧小区微更新的理论基础

#### 1.1 社区营造的内涵与发展

社区营造是一个集合各种社会力量与资源，从社区生活出发，通过社区中人的动员和行动，实现社区自组织、自治理和自发展的过程。其核心要素涵盖“人、文、地、景、产”五个方面：“人”：着重于社区居民需求的满足、人际关系的经营以及生活福祉的创造；“文”：强调社区共同历史文化的延续、艺文活动的经营以及终身学习的推动；“地”：关乎地理环境的保育与特色发扬，以及在地性的延续；“景”：侧重于“社区公共空间”的营造、生活环境的永续经营以及独特景观的创造；“产”：涉及在地产业与经济活动的集体经营，以及地产的创发与行销等<sup>[9]</sup>。

在国外，日本神户地震后的社区重建、美国社区规划的公众参与机制均为社区营造的典型实践；国内广州洋塘五约的参与式规划、上海社区规划师制度的推行，也为社区营造提供了本土化经验<sup>[1]</sup>。

#### 1.2 老旧小区微更新的概念与特征

老旧小区微更新是一种针对城市老旧小区的小规模、渐进式、精细化的更新改造方式。它强调在不改变小区原有建筑结构和空间布局的基础上，通过对建筑及公共空间的微小改变，实现功能的完善与品质的提升，

以满足居民日益增长的生活需求。其核心特征表现为：

##### 1.2.1 小规模

与传统大规模城市更新不同，微更新针对小区局部区域或特定设施进行改造（如闲置角落、单栋建筑公共部分），具有灵活性强、成本低、周期短的优势。例如北京某老旧小区仅用1个月时间，将闲置角落改造为小型休闲花园，有效降低了对居民生活的影响<sup>[2]</sup>。

##### 1.2.2 渐进式

微更新并非一蹴而就，而是分阶段、分步骤推进，根据居民反馈持续优化方案。以上海某小区为例，先完成道路修复、路灯更换等基础改造，再根据居民需求增加无障碍设施，后续逐步推进公共空间优化与文化设施建设<sup>[12]</sup>。

##### 1.2.3 精细化

注重细节设计，从建筑立面装饰、公共空间家具布置到标识系统设计，均以提升居民体验为核心。如楼道改造中，除粉刷墙面、更换照明外，增设文化展示区，增强社区归属感<sup>[2]</sup>。

### 1.3 社区营造与老旧小区微更新的内在关联

#### 1.3.1 社区营造为微更新提供理念支撑

社区营造强调的居民主体地位、文化传承与可持续发展理念，与微更新目标高度契合。在微更新中引入社区营造理念，能使更新过程更贴合居民需求，通过居民参与决策、设计与实施，增强其对项目的认同感。同时，社区营造注重文化传承，可帮助挖掘老旧小区的历史价值，在微更新中融入文化元素，保留社区记忆。

#### 1.3.2 微更新是社区营造的具体实践载体

微更新通过改善基础设施、优化公共空间、完善服

务设施,将社区营造“人、文、地、景、产”五要素转化为实际行动:满足“人”的需求:建设养老、托幼等服务设施,提升居民生活福祉;传承“文”的脉络:保护历史建筑,开展文化活动,丰富精神生活;优化“地”的利用:合理保护自然资源,挖掘地方特色;营造“景”的品质:改善环境质量,打造绿色宜居空间;激活“产”的活力:发展社区特色产业,为营造提供物质基础<sup>[3]</sup>。

## 2 老旧小区现状问题及居民需求调研

### 2.1 老旧小区建筑与空间现状剖析

#### 2.1.1 建筑结构老化

老旧小区建筑多为砖混结构,历经长期使用后,墙体裂缝、屋顶漏水等问题突出。以上世纪80年代某小区为例,墙体裂缝宽度超规范允许范围,预制板屋顶防水性能差,雨季渗漏率达60%以上,严重影响居住安全与舒适度。

#### 2.1.2 空间布局不合理

小区建筑布局紧凑,楼间距普遍不足10米,底层住户冬季日照不足3小时,室内阴暗潮湿。户型设计功能分区模糊,厨房、卫生间面积狭小(多为2-3m<sup>2</sup>),操作空间不足,难以满足现代生活需求。

### 2.2 基础设施与公共服务设施的不足

#### 2.2.1 基础设施老化

水电管网锈蚀、老化严重,供水供电不稳定。某小区夏季用电高峰期周均停电2-3次,水管漏水导致道路积水率达30%。消防通道被占用、灭火器过期、消防栓无水等问题普遍存在,安全隐患突出。

#### 2.2.2 公共服务设施缺失

养老、托幼、医疗设施匮乏,老龄化小区中养老服务中心覆盖率不足15%,托幼机构缺口达40%。社区卫生服务站规模小、设备不足,无法提供全面医疗服务。

#### 2.2.3 居民需求与期望的深入调研

本研究通过问卷调查(发放500份,回收有效问卷450份)与深度访谈(50人),梳理出居民核心需求:

80%以上受访者关注建筑结构安全与消防安全,希望加固建筑结构、清理消防通道、完善消防设施并开展消防演练。

70%以上居民认为停车难是主要问题,期望改造水电管网、完善道路照明、增加停车位。同时,希望提升绿化覆盖率、改善环境卫生、治理噪音污染。

65%的居民渴望更多社交空间与活动,希望建设休闲广场、文化活动室,并举办文艺演出、体育比赛等社区活动,增进邻里交流。

55%的居民希望保留社区历史文化特色,保护老旧建筑、挖掘社区故事。老年人需求无障碍设施,年轻人关注网络覆盖与智能设施,呈现多元化需求特征<sup>[4]</sup>。

## 3 社区营造视角下老旧小区微更新建筑设计策略

### 3.1 空间优化策略

#### 3.1.1 功能复合与空间共享

打造多功能共享空间,满足不同年龄段居民需求。例如,将废弃锅炉房改造为社区活动中心,设置图书阅览室、健身区、手工制作室、老年棋牌室等功能区,并定期举办亲子活动、文化讲座、才艺表演等,促进居民互动。

空间设计注重开放性与灵活性,采用开放式布局,减少隔断;家具设施选用可移动、可组合类型,根据活动需求灵活调整。如大型活动时重组桌椅形成开阔场地,日常使用时布置为小型交流小组。

#### 3.1.2 挖掘与利用小微空间

闲置角落:改造为休闲花园、口袋公园或邻里交流空间,种植花草树木,设置长椅、健身器材等。如某小区将闲置角落打造为樱花小花园,成为居民休闲打卡点;

屋顶空间:改造为屋顶花园、菜园或休闲广场,种植耐旱植物,设置景观小品、躺椅等。上海某小区屋顶菜园不仅满足居民食用需求,更形成独特社区文化;

地下室空间:改造为停车场、储物间或社区健身房,缓解停车压力,解决储物难题,提供便捷健身场所。

### 3.2 建筑改造策略

#### 3.2.1 结构加固与节能改造

结构加固:采用粘贴碳纤维布、增大截面法等技术。如对裂缝梁粘贴碳纤维布,先清理打磨梁表面,涂刷结构胶并贴合碳纤维布,加固后结构承载能力提升30%以上;对柱子采用增大截面法,浇筑新混凝土并植入钢筋,满足使用功能提升需求;

节能改造:更换断桥铝门窗与双层中空玻璃,降低热量传导;采用外墙外保温系统(聚苯板或岩棉板),减少外墙热量传递。推广太阳能光伏板、地源热泵等可再生能源,某小区屋顶光伏板满足公共区域照明需求,地源热泵系统降低能耗40%。

#### 3.2.2 立面更新与风格协调

立面更新需结合社区历史文化与居民喜好,确定统一风格:

历史文化型社区:采用传统风格,保留青砖、黛瓦、斗拱等元素,再现传统建筑韵味;

现代型社区:选用简约时尚风格,以简洁线条、明快色彩为主,与周边环境协调。

运用色彩、材质、装饰构件丰富立面效果：暖色调营造温馨氛围，冷色调传递宁静感；选用外墙涂料、石材、木材等环保耐久材质；合理设置金属格栅、玻璃雨篷、雕花栏杆等装饰构件，增强艺术感染力。

### 3.3 景观与公共设施设计策略

#### 3.3.1 营造社区特色景观

文化主题景观：以社区历史故事、民俗为主题，打造文化广场、景观小品，设置雕塑、壁画、文化长廊等。某历史街区小区打造戏曲文化广场，定期举办戏曲表演，传承地方文化；

自然生态景观：利用自然水体打造滨水景观带，设置亲水平台、栈道，种植水生植物；选用地域特色植物，南方种植榕树、三角梅，北方种植银杏、海棠，营造季相变化景观。

#### 3.3.2 完善公共设施配套

健身设施：在公共活动区域设置健身器材区，配备单杠、跑步机、太极揉推器等，周边设置休息座椅与遮阳棚；

休闲设施：在绿地、道路旁设置木质长椅、亭子、廊架，融入社区文化展示功能；

儿童游乐设施：按年龄分区设置滑梯、秋千、攀爬架等，采用环保安全材质，设置防护设施；

无障碍设施：在道路、建筑入口设置坡道、扶手，优化电梯按键高度，方便老年人与残疾人出行。

## 4 国内案例分析研究

### 4.1 成都红光街道金仪社区改造

金仪社区为“四无”老旧小区（无围墙、无门岗、无安保、无业委会），常住人口 1.6 万余人，“一老一小”占比高，设施陈旧。

核心举措：

党建引领：建立网格党支部，党员带头入户调研、宣传政策、协调矛盾；

多元共治：收集居民建议 50 余条，成立院委会、帮帮团等自组织，居民自发参与场地清理、制定公约；

资源引入：与高校合作，志愿者参与墙面美化、标识设计，融入全龄友好元素。

### 4.2 上海某老旧小区微更新实践

该小区建成于上世纪八九十年代，存在建筑老化、公共空间不足等问题。

更新策略：

空间利用：将废弃自行车棚改造为共享花园，增设步行道与立体停车位；

建筑改造：更新建筑立面，改造楼道与电梯间，安

装智能门禁，实施外墙保温与节能设施更换；

景观与设施：增加绿化面积，建设雨水花园，完善健身、儿童游乐设施，打造社区服务中心

## 5 策略实施保障与评估

### 5.1 实施保障措施

#### 5.1.1 政策支持与资金保障

政策支持：简化微更新项目审批流程，实行联合审批；优化土地政策，允许闲置土地用于公共设施建设，简化用途变更手续；

资金渠道：

政府投入：设立专项财政资金，用于基础设施与公益设施改造；

社会资本：采用 PPP 模式，吸引企业参与改造与运营，给予经营权或财政补贴；

居民自筹：鼓励居民承担部分个性化改造费用；

金融支持：银行提供低息贷款，引导社会捐赠。

#### 5.1.2 技术支撑与人才培养

技术支撑：推广碳纤维加固、节能保温、可再生能源等技术；建立技术交流平台，开展产学研合作，研发适老化、低成本改造技术；

人才培养：高校增设“城市更新与社区营造”相关课程；开展从业人员培训，建立人才激励机制。

结束语：本研究通过理论研究、现状调研与案例分析，得出以下核心成果：明确了社区营造与老旧小区微更新的内在关联，社区营造为微更新提供理念支撑，微更新是社区营造的实践载体；剖析了老旧小区建筑老化、空间不合理、设施不足等现状问题，以及居民在安全、舒适、社交、文化等方面的多元需求；构建了空间优化、建筑改造、景观与公共设施完善、居民参与四大维度的设计策略体系，兼具系统性与可操作性；通过国内外案例验证了策略可行性，总结出多元协同、居民参与、因地制宜等关键经验；建立了涵盖建筑、环境、居民满意度的三维评估体系，为微更新效果评价提供方法支撑。

## 参考文献

- [1]周剑云, 戚冬瑾. 广州泮塘五约参与式规划的社区营造实践[J]. 规划师, 2020, 36(12): 45-51.
- [2]北京市规划和自然资源委员会. 2023年北京老旧小区微更新优秀案例集[R]. 北京: 北京市规划和自然资源委员会, 2023.
- [3]刘健, 王鹏. 微更新作为社区营造的实践载体: 机制与路径[J]. 建筑学报, 2020(S1): 89-94.
- [4]吴良镛. 人居环境科学视角下的老旧小区文化传承与更新[J]. 建筑学报, 2018(1): 1-6.