

城市更新背景下老旧社区服务中心再生设计

杨 茜

天津市房屋鉴定建筑设计院有限公司 天津 300074

摘要:城市更新从大规模拆除重建迈向渐进式有机更新。老旧社区服务中心作为基层公共服务设施,普遍功能滞后、空间低效、形象老化,难以满足居民多元需求。本文基于城市更新理论,剖析老旧社区服务中心现状困境,提出“功能复合—空间开放—绿色低碳—文化植入”四位一体的再生设计策略,并从建筑功能重组等五个维度研究具体设计方法。研究指出,社区服务中心再生要超越建筑修缮,以居民需求为导向重塑社区活力,实现从“管理空间”向“服务场所”的转变。

关键词:城市更新;老旧社区;社区服务中心;再生设计;适老化改造

引言:我国城市发展步入存量更新阶段,老旧社区改造成为重点。社区服务中心是基层治理与服务的关键载体,承担多种综合职能。但大量建于1990-2010年代的社区服务中心,受当时设计理念与建设标准限制,功能单一、空间封闭、设施陈旧、无障碍缺失,与老龄化社会全龄友好需求矛盾突出。传统简单装修或功能替换无法解决深层问题,急需系统性再生设计策略。本文旨在构建老旧社区服务中心再生设计方法体系,为社区公共服务设施改造提供理论与实践支持。

1 老旧社区服务中心现状问题与再生需求

1.1 功能配置滞后与复合需求错位

老旧社区服务中心的功能设置多基于2000年前后的社区管理需求,通常以行政办公和简单便民服务为主,包括居委会办公室、警务室、小型会议室及少量活动室。这种单一化的功能配置已难以适应当前社区治理的新要求。一方面,人口老龄化加剧,老年人对日间照料、健康管理、文化娱乐等服务的需求急剧上升;另一方面,双职工家庭增多,儿童四点半课堂、亲子活动、社区食堂等新功能需求迫切。然而,既有建筑受限于面积和结构,无法简单叠加新功能,导致服务中心实际使用率低下——许多社区服务中心的行政办公区使用率不足50%,而老年活动室却常年爆满。因此,再生设计的首要任务是对功能进行重组与复合,在有限空间内实现多功能的灵活转换与高效共享。

1.2 空间封闭性与社区公共性缺失

老旧社区服务中心的建筑形态多呈现“行政办公楼”特征:封闭的围墙、抬高的人口台阶、内向型的平面布局、狭小的窗口。这种空间语言传达的是“管理”而非“服务”的意象,在心理上拉远了与居民的距离。许多服务中心位于社区边缘或角落,缺乏与社区公共空

间的有效连接,居民若非办事极少主动进入。空间的封闭性还体现在内部布局上:办公室门禁森严,活动室开放时间有限,公共走廊被储物占据,缺乏可供居民自由停留、交谈、休憩的“灰空间”。相比之下,优秀的社区空间应具有“欢迎进入”的场所精神。再生设计需打破物理与心理的双重壁垒,通过拆除围墙、增设入口灰空间、底层架空、透明界面等手法,将服务中心从封闭的“办公盒子”转变为开放的“社区客厅”。

1.3 适老化与无障碍设计的普遍缺失

我国老旧社区服务中心建设时,无障碍设计规范尚不完善,导致大量建筑存在适老化缺陷。常见的无障碍问题包括:入口台阶未设坡道或坡道过陡、门宽不足800mm阻碍轮椅通行、地面高差未作平缓过渡、卫生间无扶手及回转空间、缺乏电梯或升降设备等。即使后期加装坡道,也常因坡度超标或扶手缺失而存在安全隐患。标识系统字号过小、灯光照度不足、地面材料防滑性能差等问题也普遍存在。在深度老龄化背景下,社区服务中心应成为老年人最便捷可达的公共服务设施,其适老化设计不仅是物理层面的可达性,更应关注老年人在空间中的舒适度、安全性与尊严感^[1]。

1.4 建筑形象老化与文化辨识度低下

老旧社区服务中心在外观上多采用当时普通的涂料或瓷砖饰面,经过十余年使用,普遍存在外墙剥落、污损渗水、管线外露等形象老化问题。更关键的是,这些建筑缺乏可识别的社区文化特征——它们可以是任何一栋普通的办公楼,无法传达所在社区的历史记忆与文化认同。社区作为城市的基本单元,其公共建筑应当成为社区精神的物质载体。然而,多数服务中心的改造仅限于外立面翻新,采用千篇一律的“涂脂抹粉”式设计,反而加剧了“千社一面”的同质化现象。再生设计应深

入挖掘社区的地域文脉、历史事件、居民集体记忆，通过建筑语言进行当代表达，使服务中心成为具有场所认同感的“社区地标”，而非标准化的行政设施。

1.5 能耗高企与绿色性能低下

老旧社区服务中心的建造年代早于建筑节能强制标准实施期，围护结构热工性能差。典型问题包括：外墙无保温层或保温层脱落，传热系数普遍高于 $1.0 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ；外窗多为单层铝合金或塑钢窗，气密性与隔热性能差；屋面防水保温老化，夏季顶层室内温度过高；照明多采用荧光灯，无智能控制系统；空调设备服役超期，能效比低^[2]。实际运行数据显示，同类面积的社区服务中心，老旧建筑的年度电耗可比新建节能建筑高出40%-60%。在高能耗的同时，室内热舒适度却难以保证——夏季空调效果差、冬季窗边冷风渗透明显。再生设计应将绿色低碳作为重要目标，通过围护结构改造、设备更新、被动式设计等综合手段，在提升舒适度的同时降低运行碳排放，为社区绿色更新提供示范。

2 老旧社区服务中心再生设计策略与路径

2.1 功能复合：从单一办公到多元服务

功能复合是解决有限空间与多元需求矛盾的核心策略。首先应进行需求调研与功能优先级排序：基于社区人口结构（老龄化率、儿童占比）、居民问卷、日常使用数据，识别出“高频刚需”功能（如老年活动、便民食堂）与“低频补充”功能（如会议室、心理咨询室）。在此基础上采用“固定+可变”的弹性空间模式：将行政办公等需要独立封闭空间的功能集中布置于二层以上；将使用频率高、开放性强的功能（如老年活动、图书阅览、儿童游戏）布置于底层，并采用轻质隔断或活动家具，实现空间的灵活划分与时段共享。可引入“功能叠加”策略，在屋顶增设社区花园与晾晒区，在楼梯间下方植入便民工具箱，在走廊墙面设置可折叠座椅，实现零散空间的极致利用。

2.2 空间开放：从封闭管理到社区客厅

空间开放包括物理开放与心理开放两个层面。物理层面，首要措施是拆除或后退围墙，将建筑前区与社区公共空间（广场、绿地、路径）一体化设计，形成无边界过渡。入口应取消台阶或增设缓坡，采用大面积透明玻璃和可完全开启的折叠门，在天气良好时将室内活动延伸到室外，形成“室内—半室外—室外”的层次化公共空间。底层沿街界面应避免实墙，设置可供居民停留休息的座椅、雨棚、饮水点等设施，使建筑具有“街道家具”的亲和力。心理层面，需改变“办事才进入”的空间印象：可将部分功能（如阅览室、茶水间）免费对

公众开放，设置24小时自助服务区，在建筑外立面设置社区信息屏与居民作品展示窗。此外，空间命名应去行政化，用“邻里客厅”“共享书吧”“银龄驿站”等替代“会议室”“办公室”，从符号层面强化社区归属感。

2.3 适老与全龄友好：从基础无障碍到主动关怀

适老化设计要从满足基础规范迈向主动关怀。垂直交通上，无电梯多层服务中心若结构允许就加装外挂电梯，不行则用爬楼机或分段式平台升降设备，且每层至少设一个可到达的无障碍卫生间。地面处理要消除所有高差，2cm门槛也打磨成小坡面，材料选防滑等级R10以上的弹性地材或木纹砖，不用抛光砖、大理石。标识系统用大字体、高对比度，增加触觉与语音提示^[3]。照明设计提高照度均匀度、避免眩光，楼梯起始端等关键位置增设地脚灯。家具选型选带扶手、高度适中的座椅和圆角桌几。还可设“喘息点”，在走廊或楼梯休息平台增设带扶手折叠座椅，供体力不支的老人临时歇息，这些细节体现对高龄使用者的尊重与关怀。

2.4 绿色低碳：从高能耗到低运碳排

绿色化改造应遵循“被动优先、主动优化”原则。被动式措施优先：外墙增设外保温系统（优先选用岩棉板或挤塑板），外窗更换为Low-E中空玻璃（传热系数 $\leq 2.0 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ），屋面进行保温防水一体化改造并优先采用浅色或种植屋面反射太阳辐射。利用自然通风优化平面布局，在夏热冬冷地区设置可开启的高窗或天窗，形成热压拔风效应。主动式措施包括：空调系统更换为一级能效的多联机或空气源热泵，照明全面LED化并配置感应控制，在屋面条件允许时加装光伏板（3-10kWp）供公共区域用电。此外，可采用海绵措施处理场地雨水：透水铺装、雨水花园、下沉式绿地等，既解决积水问题又增加绿化。

2.5 文化植入：从千社一面到地方认同

社区服务中心应成为在地文化的物质载体，避免标准化翻新导致的“千社一面”。设计策略包括三个层次：首先是“挖掘”，通过居民访谈、老照片征集、历史档案查阅，提取社区特有的记忆符号——可能是老工厂的厂房形态、老地名由来、传统手工艺、甚至一棵古树、一口老井。其次是“转译”，将提取的文化符号转化为建筑语言：例如，采用红砖或水刷石等当地传统材料进行立面再生；将社区老照片以丝网印刷方式呈现在玻璃上；以老地名为楼梯间或活动室命名；在入口处设置社区历史时间轴或居民作品展示墙。最后是“参与”，邀请居民参与部分设计决策或共同创作，如共同绘制外墙彩绘、参与社区花园营造等，使建筑成为集体

记忆的容器而非设计师的个人作品。这种文化策略不仅提升辨识度,更在长期使用中持续强化居民的归属感与自豪感。

3 再生设计实践案例

3.1 项目概况与改造挑战

选取上海市杨浦区某老旧社区服务中心作为再生设计实践案例。该建筑建于1998年,原为街道企业办公楼,2005年改造为社区服务中心,建筑面积约680m²,共三层,无电梯。改造前面临的核心问题包括:功能上,行政办公占用底层最佳位置,老年活动室却被挤在二层角落;空间上,入口高出室外地面1.2米(因底层原为仓库),仅有一侧窄台阶,轮椅无法进入;形象上,白色涂料外墙大面积剥落,空调外机杂乱悬挂;适老性上,二层无卫生间,老人需下至一层如厕,极不方便。改造预算350万元,要求工期6个月,施工期间服务中心需保持基本运转。这些条件构成了典型的城市更新约束——有限资金、有限时间、有限空间,倒逼设计团队寻求精准、高效、低扰度的再生方案。

3.2 再生设计方案

基于上述挑战,设计方案采取“外科手术式”精准介入而非全面重建。功能重组方面:将原底层办公室全部迁至二层,底层改造为“一站式服务大厅+老年日间照料+社区食堂”的复合功能区;二层设置居委会办公、档案室及心理咨询室;三层改为多功能活动室、亲子空间及屋顶花园出入口。空间开放方面:拆除原有封闭围墙,将建筑前区与社区广场一体化铺装;在入口处加装一部钢结构无障碍电梯及1:12坡道,同时将底层外墙改为落地折叠玻璃门,天晴时可完全打开,使室内食堂与室外广场连通。适老化方面:每层增设无障碍卫生间,走廊宽度拓宽至1.8米,地面全部更换为防滑地胶,楼梯加装双侧扶手及休息平台。绿色低碳方面:外墙加装60mm岩棉保温板,外窗更换为三玻两腔Low-E玻璃,屋面增设40kWp光伏板及屋顶种植箱,空调更新为一级能效多联机。文化植入方面:保留原建筑的红砖柱并清洗露出本色,入口景墙嵌入社区老工厂齿轮构件,楼梯间采用社区儿童彩绘作品进行装饰^[4]。

3.3 改造效果与启示

改造后运营一年的跟踪评估显示:服务中心日均人流量从改造前的约80人次提升至约320人次,其中非办事类到访(就餐、活动、休憩)占比从不足10%上升至65%。老年日间照料服务覆盖周边三个小区,社区食堂日均供餐150份。无障碍满意度调查中,轮椅使用者的评分为4.8/5.0。年运行电耗从改造前预估的9.2万kWh降至4.1万kWh,光伏发电覆盖公共区域用电的35%。更重要的是,居民将服务中心自发地称为“我们的红砖楼”,社区议事会参会率提升了40%。该案例验证了“功能重组—空间开放—适老优先—绿色更新—文化锚固”四位一体再生策略的有效性。核心启示在于:老旧社区服务中心的再生不是简单的“装修升级”,而是一场从“管理导向”向“服务导向”的空间范式转换,需要设计、运营、社区三方协同推进。

结束语

城市更新中老旧社区服务中心再生,是基层公共服务空间从“管理工具”向“社区场所”的范式转变。本文针对现状问题,提出功能复合等五位一体的再生设计策略,实践案例验证了其可行性。研究表明,成功再生设计要超越建筑修缮,综合回应社区关系等;在资源约束下,靠功能重组与空间开放提升效能。未来,社区治理重心下移与老龄化加深,再生需求更迫切,建议将其纳入城市更新常态机制,构建全链条体系,推动社区公共服务设施升级。

参考文献

- [1]褚明辉.发展型城市的老旧社区社会活力再生规划路径研究[J].城市建筑,2024,21(15):58-61.
- [2]蒋洁,王铠宏,李琨.广州市昌岗街跃进北社区养老服务中心及党群服务中心改造设计研究[J].城市建筑空间,2022,29(11):90-92.
- [3]李梦迪,段汀龙,刘会晓,等.基于活力营造的城市老旧社区微更新设计研究——以平顶山市诸葛庙社区为例[J].建筑与文化,2023(3):151-154.
- [4]胡馨露.公众参与视角下的老旧社区公共空间设计研究[J].艺术科技,2023,36(13):201-203.