

国土空间规划视角下老城区更新策略研究

贾昕阳

贺兰县自然资源局 宁夏 银川 750000

摘要：在城镇化进程加速的当下，老城区更新成为提升城市品质与活力的关键任务。本文探讨国土空间规划与老城区更新的内在联系，指出二者相互赋能、协同发展。分析老城区更新存在空间布局不合理、基础设施老化等问题。从国土空间规划视角提出更新策略：优化空间结构，完善交通与公共空间体系；提升功能，明晰分区、夯实基建、推动产业转型；加强生态保护；传承历史文化，落实保护规划、推进挖掘传承、搭建保护激励机制，推动老城区可持续发展。

关键词：国土空间规划；老城区；更新策略

引言

城市推进建设阶段，老城承载城市历史文脉，开展改造工作具备现实价值，现阶段老城改造存在空间排布失衡、配套设施陈旧等现实短板，国土空间规划能够为老城改造划定顶层发展方向与配套政策依据，两类工作能够互相支撑同步推进，本文将梳理国土空间规划与老城改造的关联逻辑，梳理当前老城改造现存各类矛盾，围绕空间组织、业态升级、生态管控、文脉留存四个层面，依托国土空间规划思路给出适配老城改造的落地办法。

1 国土空间规划与老城区更新的内在联系

（1）国土空间规划能够为老城区更新工作提供全面的宏观指导，国土空间规划针对特定区域的国土开发、资源保护工作做出全域性、阶段性的整体部署，划定城市发展格局、空间结构与功能区域，明确城市长期发展的核心方向。老城区更新是城市建设推进过程中的核心工作，各项更新改造工作都需要依托国土空间规划的整体框架开展，严格遵循城市整体发展战略，保障老城区更新的整体方向、建设节奏与城市全域发展要求保持一致，规避无序改造、盲目建设等问题。（2）老城区更新是落实国土空间规划内容的关键实施环节，老城区承载着城市核心空间资源，是城市国土空间体系的重要构成部分，老城区的更新改造成效直接决定国土空间规划各项指标与目标的落地质量。开展老城区更新工作，可系统性调整城市原有不合理的空间结构，盘活存量土地资源，提升城市土地集约利用水平，整治区域生态与人居环境，补齐城市发展短板，推动城市可持续建设，稳步落实国土空间规划制定的各项发展任务。（3）国土空间规划与老城区更新形成相互赋能、协同发展的关系，国土空间规划体系的持续优化与完善，能够为老城区更新工作搭建规范的政策框架，提供合规的发展路径与资源

支撑^[1]。同时，老城区更新的落地实践成果、实施过程中出现的问题与积累的经验，也可以反向为国土空间规划的动态调整、内容优化提供真实有效的现实依据，助力规划内容贴合城市实际发展需求，推动城市建设实现规范化、科学化、有序化发展。

2 老城区更新的现状问题

2.1 空间布局不合理

多数城市老城区建设阶段未落实系统性规划设计，整体空间布局存在明显缺陷。区域内建筑排布密集，整体密度处于较高水平，城区内部通行道路宽度不足，整体交通通行条件较差，同时可供居民使用的休闲、活动类公共空间资源紧缺。这类空间问题直接影响居民日常出行与生活质量，也制约了城区整体交通体系的高效运转。除此之外，老城区整体功能划分缺乏清晰标准，各类城市功能用地没有明确区分，居住区域、商业经营区域和小型工业生产区域相互交错混杂，没有形成规整的功能片区。这种混乱的空间与功能布局模式，不仅造成老城区空间资源利用率偏低，也大幅增加了城市日常运维、秩序管控及改造更新的管理难度，是老城区更新改造过程中需要首要解决的基础问题。

2.2 基础设施老化

老城区各类基础设施建设时间较早，整体使用年限过长，现阶段普遍出现老化衰败的情况，各类配套设施运行状态难以适配当下城市发展和居民生活的实际需求。城区给排水管网长期投入使用后损耗严重，整体运行效能大幅下降，排水排污能力不足，常态化出现积水内涝、污水渗漏溢出等状况，区域人居环境受到明显影响。城区电力配套设施规划建设标准偏低，供电容量和承载能力有限，面对居民日常家电使用、区域商户经营等多元化用电需求，现有电力系统难以稳定供给，用电

保障能力存在明显短板。同时,城区燃气管道老旧化问题突出,管道锈蚀、密封性下降等问题普遍存在,长期运行存在极大的安全风险,埋下诸多安全隐患^[2]。基础设施的老旧失效,不仅直接降低居民日常居住生活的舒适度与便利度,影响居民基本生活品质,同时也限制了老城区人居环境升级、商业发展与区域改造推进,成为制约老城区整体更新发展的核心短板之一。

2.3 建筑质量参差不齐

老城区现有建筑建设时间跨度较大,整体质量存在明显差异,整体建设标准不统一。区域内大部分建筑建成时间久远,受当时施工工艺、建筑材料、设计标准等条件限制,长期使用过程中出现各类老化问题,部分建筑主体结构稳定性不足,存在实质性的安全隐患,无法满足当下的安全使用标准,必须通过结构加固、局部改造或整体修缮等方式消除安全问题。除老旧建筑存在的质量问题外,老城区后续新增的建设建筑,在整体规划、外观设计、建筑形制等方面没有贴合老城区原有建设基调,没有衔接区域内长期形成的建筑布局与风貌特征。新旧建筑之间的风格、形制差异较为突出,打破了老城区原本统一的空间格局,损害了区域积淀的历史肌理与文化特质,对老城区整体的历史风貌完整性和空间特色造成了破坏。

2.4 历史文化保护不足

老城区承载着一座城市的历史文脉与文化底蕴,是城市发展进程中重要的文化载体,但其改造更新工作推进过程中,长期存在历史文化保护工作落实不到位的问题。现阶段老城区更新改造更多侧重城建升级与环境整改,对区域内历史建筑、传统街区的保护力度严重不足,大量具备本土历史价值的建筑与街区,在城市建设施工中被擅自拆除、违规改造,原有建筑格局、风貌肌理遭到不可逆破坏,直接损耗了城市留存的历史文化印记,造成城市历史记忆不断流失。除此之外,老城区更新工作普遍存在重建设、轻文化的问题,相关建设工作没有结合本地历史文脉开展深度调研与挖掘,忽视了本土特色文化的延续与传承^[3]。长期下来,老城区独有的历史风貌、地域文化特色逐步淡化,城市历史文化资源得不到有效留存与活化,使得老城区逐渐丧失核心文化优势,难以实现城市建设与历史文化保护的协同发展。

3 国土空间规划视角下老城区更新的策略

3.1 空间结构优化策略

(1) 调整建设开发指标,结合老城区现有建设基础,对区域建筑密度和容积率实施差异化管控。针对开发强度超标的片区,通过拆除危旧建筑、整合零散建设

用地的方式下调开发指标,增加区域公共用地和绿化用地面积。对于存有历史文化保护价值的建筑和街区,适当放宽容积率限制,通过标准化规划设计,保证建筑风貌和区域整体空间环境协调统一。(2) 完善道路交通体系,结合老城区交通运行现状开展整体规划改造,对城区狭窄道路进行整改,疏通各类断头路,畅通片区内部交通循环系统。同步统筹布设公共交通线路与站点,扩大公共交通覆盖范围,提升公共交通服务水平,引导居民选择公共交通出行,规范私家车通行管理,解决老城区长期存在的交通拥堵问题。(3) 搭建全域公共空间体系,结合老城区整体空间布局 and 居民实际使用需求,补齐公共空间配套不足的短板。扩大城市公园、休闲广场、城市绿地等公共空间建设规模,提升公共空间建设质量与基础服务能力,打通各类公共空间的连通道,提升空间可达性,保障居民能够便捷享用公共空间资源,全面优化完善老城区整体空间功能布局,适配城区居住与发展需求。

3.2 功能提升策略

一是明晰城市功能分区,统筹梳理老城区各类用地与空间资源,对区域内商业、居住、文化、娱乐等核心功能进行标准化、合理化统筹布局,有效解决传统老城区功能交叉、布局混乱、资源浪费等问题,通过集中规划各类功能板块,强化不同功能区域的专属属性与服务效能,提升各类城市功能的集聚度、系统性与辐射覆盖面,保障老城区空间利用的科学性与实用性。二是夯实城市基础设施建设,持续加大老城区基础设施改造与运维投入,系统性优化升级区域给排水、电力、燃气、通信等基础配套体系,全面更换区域内超期服役、老化破损的各类管线设备,切实提升基础设施的承载能力、运行稳定性与安全系数,同步推动基础设施改造工作与老城区城市更新工作深度融合、协同推进,将基础配套建设全面纳入老城更新整体规划体系,实现基础设施建设与城区发展同步适配^[4]。三是推动区域产业转型升级,依托老城区独有的历史文化资源与原有产业基础,针对性培育适配老城发展的新兴产业业态,依托本土文化资源盘活区域产业经济,推动传统产业迭代升级与转型发展,持续丰富老城区产业结构,激活区域内生发展动力,稳步提升老城区经济发展质量与核心竞争力,助力老城区实现长效可持续发展。

3.3 生态保护策略

第一,扎实推进生态环境修复治理工作,对老城区受损生态区域实施系统化修复和整治,恢复区域生态系统基本功能。重点对城区水体、山体、绿地等核心生

态资源开展综合治理,改善水体质量,提升植被覆盖水平,夯实区域生态基础。同时健全生态环境管控机制,建立常态化、长效化生态管护制度,规范日常管理工作,推动老城区生态环境持续改善,稳固区域生态安全格局。第二,全面推广绿色建筑与节能技术,将低碳节能理念融入老城区更新改造全过程,从建筑建设和使用环节控制资源能耗,削减城区污染排放。大力推进可再生能源在建筑领域的应用,提高区域能源利用效率,统一使用环保建筑材料,从源头控制建筑垃圾产生,减少工程建设对生态的破坏。常态化开展节能环保知识宣讲和技能培训,引导居民养成绿色低碳生活习惯,凝聚全民生态保护合力。第三,加快生态廊道和绿色生态网络建设,结合老城区地形、水系等自然本底条件,科学规划布局生态廊道,搭建全域连通的绿色生态体系。通过生态廊道串联城区绿地、公园等生态节点,破除生态空间割裂问题,构建完整的城区生态系统,同时依托绿色网络拓展公共休闲活动空间,优化人居环境,实现生态保护与民生品质同步提升。

3.4 历史文化传承策略

(1) 落实历史文化保护规划工作,结合老城区整体发展现状,编制贴合区域发展的历史文化保护专项规划,划定老城区各类历史建筑、特色街区、文化遗产的保护边界,明确对应的保护标准、管控要求及管理细则,同步落实规划落地的常态化监管工作,压实管理责任,保障各项保护举措落地见效,规范老城区历史文化保护各项工作的开展流程。(2) 推进历史文化挖掘与传承工作,依托老城区更新改造全过程,系统开展区域历史文化资料整理、底蕴研究等基础工作,常态化组织各类文化传播、文化推广活动,深度梳理老城区专属的历史文化内涵与精神内核,延续本土历史文化脉络。同时将本土历史文化符号、文化元素全面融入老城区更新规划、

空间设计、改造建设等各个环节,保留老城区原生文化特质,避免更新改造过程中出现文化特色流失问题^[5]。

(3) 搭建完善的历史文化保护激励机制,打通社会力量参与历史文化保护的渠道,出台对应的扶持与激励政策,依托财政、税收等相关扶持政策,引导企业、社会组织及个人主动参与保护工作,建立健全保护工作表彰奖励体系,对各类参与主体的工作成果进行认定与嘉奖,全面调动社会各界参与历史文化保护的主动性与参与度,构建全民参与的保护格局。

结束语

综上所述,国土空间规划约束老城更新整体走向,老城更新落实规划既定内容,两项工作形成双向支撑关系,现阶段老城更新在空间配置、基础配套、建筑载体、历史资源层面均存在短板,工作推进要围绕空间组织调整、区域功能完善、生态环境治理、历史资源保留开展对应工作,调整用地排布、更新基础配套、治理区域生态、留存本土文脉可以理顺老城用地分配,补齐区域配套能力,稳定区域生态条件,保留本土历史脉络,完成老城综合改造升级,保障城市长期稳定建设。

参考文献

- [1]张宏达.国土空间规划背景下的城市更新规划策略研究[J].智能建筑与智慧城市,2025(6):77-79.
- [2]张玘.城乡融合视角下国土空间规划策略研究[J].低碳世界,2025,15(7):103-105.
- [3]袁轶凡.国土空间规划背景下城市更新规划策略研究[J].标准生活,2025(9):42-44.
- [4]袁文清,汉强.国土空间规划背景下城市更新路径探讨[J].智能建筑与智慧城市,2025(10):78-80.
- [5]王瑞.历史文化街区在国土空间规划中的保护与更新策略研究[J].低碳世界,2025,15(9):103-105.