

老旧小区改造提升城市形象

李 燕

新疆生产建设兵团第一师住房和城乡建设服务中心 新疆 阿拉尔 843300

摘要：城市形象是城市综合实力与文化底蕴的外在展现，关乎城市竞争力与居民幸福感。老旧小区作为城市的重要组成部分，其破败、功能缺失等问题严重制约城市形象提升。本文深入剖析老旧小区改造对城市形象提升的多维度意义，包括优化城市空间布局、改善城市视觉景观、传承与弘扬城市文化、增强城市社会凝聚力以及推动城市可持续发展等方面。通过国内成功案例分析，总结可借鉴经验，并针对改造过程中面临的资金筹集、居民意愿协调、规划设计与施工管理、长效维护机制建立等难题，提出创新性解决策略，旨在为老旧小区改造实践提供理论支持与实践指引，助力城市形象实现质的飞跃。

关键词：老旧小区改造；城市形象；空间布局；文化传承；可持续发展

1 引言

在城市化进程加速推进的当下，城市形象已成为衡量一座城市综合实力与发展潜力的重要指标。它不仅关乎城市的对外吸引力与竞争力，更深刻影响着居民的生活质量与幸福感。老旧小区，作为城市发展历程中的特定产物，承载着城市的历史记忆与文化脉络，但同时也面临着设施老化、环境脏乱差、功能布局不合理等诸多问题，成为城市形象提升道路上的“绊脚石”。如何通过老旧小区改造，实现城市形象的重塑与升级，成为当前城市发展亟待解决的关键课题。深入探讨老旧小区改造与城市形象提升之间的内在联系，分析改造过程中面临的挑战并提出针对性解决方案，对于推动城市高质量发展具有重要的理论与实践意义。

2 老旧小区改造对城市形象提升的意义

2.1 优化城市空间布局，提升城市空间品质

老旧小区大多建设年代久远，在规划初期缺乏对城市长远发展的考量，导致空间布局存在诸多不合理之处。例如，部分小区建筑密度过大，公共空间被严重挤压，居民缺乏休闲娱乐场所；道路狭窄且布局混乱，交通拥堵问题频发，不仅影响居民日常出行，也给城市管理带来巨大压力。通过老旧小区改造，可以对小区空间进行重新规划与整合。拆除违章建筑，拓宽道路，优化交通流线，提高小区内部的交通通行能力；合理规划停车位，解决停车难这一困扰居民已久的难题，使小区交通秩序得到显著改善^[1]。同时，充分利用闲置土地和边角空间，打造口袋公园、健身广场等公共活动空间，为居民提供更多亲近自然、休闲健身的场所，提升小区的整体空间品质。这些改造举措不仅改善了居民的居住环境，更从宏观层面优化了城市空间布局，使城市空间

得到更高效、更合理地利用，从而提升城市形象的整体美感与和谐度。

2.2 改善城市视觉景观，塑造城市特色风貌

老旧小区建筑外观陈旧，墙面斑驳脱落，屋顶漏水严重，门窗破损不堪，与周边现代化建筑形成鲜明对比，严重破坏了城市的视觉景观。此外，小区内管线杂乱无章，广告牌随意设置，进一步加剧了环境的杂乱感。在改造过程中，注重建筑外观的整治与美化是重要环节。对建筑立面进行清洗、粉刷，修复破损部位，统一建筑风格与色彩，使老旧建筑焕发出新的生机与活力。同时，对小区内的管线进行入地改造，消除“蜘蛛网”现象，使小区环境更加整洁有序。在公共空间设计方面，融入城市文化元素，打造具有地方特色的景观小品、雕塑等，不仅提升了小区的文化内涵，也为城市增添了独特的视觉亮点。通过这些改造措施，老旧小区从城市形象的“短板”转变为城市特色风貌的重要展示窗口，使城市在视觉上更加美观、宜人，增强了城市的辨识度与吸引力。

2.3 传承与弘扬城市文化，增强城市文化底蕴

老旧小区作为城市历史发展的见证者，往往蕴含着丰富的地域文化、民俗文化和建筑文化。许多老旧小区的建筑风格、街巷布局都承载着特定时期的文化记忆，是城市文化传承的重要载体。在改造过程中，充分挖掘和保护这些文化资源至关重要。对于具有历史文化价值的建筑，应采取修缮维护、功能置换等方式进行保护性开发，使其在保留原有风貌的基础上，融入现代生活功能，成为城市文化的新地标。例如，将老旧厂房改造为文化创意园区，既保留了工业建筑的历史痕迹，又注入了新的文化活力，成为城市文化创新的重要平台。

同时,通过在小区内设置文化展示墙、民俗博物馆等方式,展示城市的历史变迁、民俗风情等,让居民在日常生活中感受到浓厚的文化氛围,增强对城市的认同感与归属感。老旧小区改造与城市文化传承相结合,使城市文化得以延续和弘扬,为城市形象注入了深厚的文化内涵,提升了城市的文化软实力。

2.4 增强城市社会凝聚力,构建和谐宜居社区

老旧小区居民构成复杂,不同年龄、职业、背景的人群居住在一起,由于居住环境不佳、公共设施缺乏等原因,居民之间的交流互动相对较少,社区凝聚力较弱。改造过程中,注重完善社区公共服务设施,建设社区活动中心、老年日间照料中心、儿童游乐区等,为居民提供更多交流互动的场所。同时,加强社区治理,建立健全社区居民自治组织,鼓励居民参与社区事务的决策与管理,增强居民的主人翁意识^[2]。通过开展丰富多彩的社区文化活动,如文艺演出、邻里节、志愿服务等,促进居民之间的沟通与了解,增进邻里感情,营造和谐融洽的社区氛围。一个具有强大社会凝聚力的社区,不仅能够提升居民的生活幸福感,也是城市文明程度的重要体现。老旧小区改造通过改善社区环境、完善社区服务、促进居民交流,使社区成为居民安居乐业的温馨家园,进而增强城市的社会凝聚力,展现城市和谐、包容、友爱的良好形象。

2.5 推动城市可持续发展,彰显城市绿色理念

老旧小区普遍存在能源利用效率低、水资源浪费严重、垃圾处理不当等问题,与当前倡导的绿色发展理念背道而驰。在改造过程中,积极引入绿色建筑技术和可持续发展理念,对小区进行节能改造。例如,更换节能门窗,提高建筑的保温隔热性能;安装太阳能热水系统、光伏发电设备等,充分利用可再生能源,降低能源消耗。同时,加强水资源管理,建设雨水收集系统、中水回用设施等,实现水资源的循环利用,缓解城市用水压力。在垃圾处理方面,推行垃圾分类制度,建设垃圾分类收集设施,增强居民的环保意识,减少垃圾对环境的污染。通过这些绿色改造措施,老旧小区不仅实现了能源资源的节约与高效利用,降低了对环境的影响,还为城市可持续发展做出了积极贡献。绿色、环保、可持续的老旧小区改造模式,彰显了城市对生态环境保护的重视,提升了城市在绿色发展领域的形象与声誉,吸引更多关注与投资,推动城市朝着更加绿色、低碳、可持续发展的方向发展。

3 老旧小区改造提升城市形象的成功案例分析

3.1 上海曹杨一村改造

上海曹杨一村始建于20世纪50年代,是中国工人新村建设的典范,具有深厚的历史文化价值。然而,随着时间推移,小区面临着建筑老化、设施陈旧、居住环境差等诸多问题。在改造过程中,曹杨一村充分尊重历史建筑风貌,遵循“修旧如旧”的原则,对建筑外观进行精心修缮,保留了原有的红瓦坡顶、水磨石地面等特色元素,使老建筑的历史韵味得以延续。同时,对内部空间进行优化调整,采用现代建筑技术改善房屋的保温、隔热、隔音性能,提升居民的居住舒适度。在公共空间打造方面,结合小区周边的曹杨公园等资源,建设了连贯的慢行步道系统,串联起各个功能区域,为居民提供了便捷的休闲健身通道。此外,还打造了社区文化广场、邻里中心等公共活动场所,举办各类文化活动,丰富居民的精神文化生活。曹杨一村改造不仅改善了居民的居住条件,更通过保护历史文化、优化公共空间、丰富社区文化等举措,使小区成为展示上海城市历史变迁与现代生活融合的窗口,极大地提升了城市的文化形象与居民的幸福感。

3.2 北京劲松北社区改造

北京劲松北社区建成于20世纪70年代末,是北京较早的一批住宅小区,曾经基础设施老化、公共服务缺失、环境秩序混乱等问题突出,严重影响了居民的生活品质和城市形象。在改造过程中,劲松北社区走出了一条独具特色的创新之路。在硬件设施升级方面,针对老旧小区普遍存在的上下水管道老化问题,社区进行了全面改造,更换了锈蚀严重的管道,解决了居民长期面临的用水难题;对小区道路进行了重新铺设,拓宽了部分狭窄路段,规划了清晰的停车位,缓解了停车难问题;同时,引入智慧安防系统,在小区出入口安装人脸识别设备,在楼道、公共区域增设高清摄像头,实现了小区的安全智能化管理,居民安全感大幅提升。在公共空间营造上,充分利用小区内的闲置空地和边角地块,打造了多个口袋公园和休闲广场。这些空间不仅种植了丰富的绿植花卉,还配备了健身器材、休闲座椅等设施,成为居民日常休闲、健身、交流的好去处。此外,社区还对原有的自行车棚进行了改造升级,引入智能充电设备,解决了居民电动自行车充电难题,同时规范了停车秩序。

4 老旧小区改造提升城市形象的策略与建议

4.1 多元化资金筹集策略

为解决资金筹集难题,应构建多元化的资金筹集体系。政府应加大财政投入力度,设立老旧小区改造专项资金,重点支持基础设施改造、历史文化保护等公益性

项目。同时,通过财政补贴、税收优惠等政策措施,引导居民积极参与改造。例如,对愿意出资改造的居民给予一定比例的财政补贴,对参与改造的企业减免相关税费。鼓励居民通过提取住房公积金、申请专项贷款等方式自筹资金,参与房屋改造。积极吸引社会资本参与,探索创新的合作模式。如采用 PPP(政府和社会资本合作)模式,政府与社会资本共同出资成立项目公司,负责老旧小区的改造与运营,通过合理分配收益,实现互利共赢。此外,还可以发行老旧小区改造专项债券,拓宽融资渠道,为改造项目提供稳定的资金支持。

4.2 加强居民意愿沟通与协调

在改造前期,应充分开展居民意愿调研,通过问卷调查、座谈会、入户访谈等多种形式,广泛收集居民的意见和建议,了解居民的实际需求和改造期望。建立居民参与机制,成立居民议事会等组织,让居民参与到改造方案的制定、施工过程的监督以及后续管理的决策中来,增强居民的参与感和话语权。加强与居民的沟通与宣传,通过社区公告、宣传手册、新媒体平台等渠道,及时向居民通报改造工作的进展情况,解答居民的疑问,消除居民的顾虑^[1]。在改造过程中,充分考虑居民的生活需求,合理安排施工时间,采取有效的降噪、防尘措施,减少施工对居民生活的影响。通过这些措施,提高居民对改造工作的支持度和配合度,确保改造工作顺利推进。

4.3 提升规划设计与施工管理水平

规划设计应注重与城市整体规划和周边环境的协调统一,充分挖掘小区的历史文化特色和地域文化元素,将其融入改造方案中,打造具有独特魅力的社区风貌。加强对居民需求的深入调研,根据不同居民群体的特点和生活习惯,合理规划空间布局,完善功能设施。例如,针对老年居民较多的社区,增加无障碍设施、老年活动中心等;对于年轻家庭集中的社区,建设儿童游乐区、亲子活动空间等。在施工管理方面,加强施工队伍的资质审核和管理,选择具有丰富经验和良好信誉的施工企业承担改造任务。建立健全施工质量监督体系,加强对施工过程的全过程监管,严格执行施工规范和质量标准,确保工程质量。同时,加强施工安全管理,制定

完善的安全应急预案,保障施工人员和居民的生命财产安全。

4.4 建立健全长效维护机制

改造完成后,应建立健全老旧小区长效维护机制。明确物业公司的管理职责和服务标准,加强对物业公司的考核评价,将考核结果与物业费收取、政府补贴等挂钩,激励物业公司提高服务质量。加强对居民的宣传教育,提高居民的公共意识和爱护公共设施的自觉性,通过开展社区活动、制定居民公约等方式,引导居民积极参与小区的维护管理^[4]。设立老旧小区维护专项资金,资金来源可包括政府财政拨款、居民缴纳的物业费、公共收益等,确保小区公共设施的维护保养有稳定的资金保障。明确维护责任主体,对于小区内的公共设施,根据其性质和用途,划分政府、物业、居民等不同主体的维护责任,避免出现责任推诿现象。通过建立长效维护机制,巩固老旧小区改造成果,实现城市形象的持续提升。

结语

老旧小区改造作为城市更新的重要组成部分,对于提升城市形象具有不可替代的重要意义。通过优化城市空间布局、改善城市视觉景观、传承与弘扬城市文化、增强城市社会凝聚力以及推动城市可持续发展等多方面的作用,老旧小区改造能够使城市在功能、形象、文化等多个层面实现质的飞跃。建议采取多元化资金筹集策略,加强居民意愿沟通与协调,提升规划设计与施工管理水平,并建立健全长效维护机制。在未来的城市发展中,老旧小区改造将是一项长期而艰巨的任务,需要政府、社会、居民等各方共同努力,形成强大合力,共同书写城市形象提升的新篇章。

参考文献

- [1]陈玮.老旧小区改造提升城市形象[N].兰州日报,2021-09-02(001).
- [2]邸志永,刘澜.城市更新,助力现代化品质生活之城加速崛起[N].保定日报,2022-06-20(A01).
- [3]亢舒.城镇老旧小区改造再升级[N].经济日报,2025-03-31(006).
- [4]陈勇.基于城市更新的老旧小区基础设施改造设计研究[J].低碳世界,2025,15(03):103-105.