

从“拆改建”到“微更新”：城市有机更新的理念转型与实践路径探索

朱单靖

中冶南方工程技术有限公司 四川 成都 610000

摘要：本文聚焦城市有机更新理念转型，从“拆改建”到“微更新”，界定城市有机更新概念，剖析“拆改建”与“微更新”模式。阐述从“拆改建”到“微更新”理念转型的驱动因素，包括政策导向、社会需求、资源约束和文化觉醒。构建“微更新”实践路径框架，涵盖前期需求识别、中期低干预改造和后期长效运营维护。并通过国内外案例分析，为城市有机更新提供理论与实践参考。

关键词：“拆改建”；“微更新”；城市有机更新；实践路径

引言：在城市化进程不断加速的当下，城市更新成为推动城市持续发展的关键议题。传统“拆改建”模式虽能快速改变城市面貌，却带来历史文化破坏、居民生活受扰等诸多问题。如今，城市发展理念逐渐转变，“微更新”模式以其温和精细、注重资源高效利用与文化传承等优势，成为城市更新的新方向。本文将深入剖析城市有机更新从“拆改建”到“微更新”的理念转型及实践路径。

1 城市有机更新的概念界定

1.1 城市有机更新

城市有机更新并非单纯的物质空间改造，而是把城市看作有生命力的有机整体，如同生物体自我更新优化。社会层面，它致力于维护与提升社区凝聚力、归属感，保留传承社区原有文化特色与社会网络，避免大规模改造引发社区关系破裂、社会结构动荡。经济层面，注重挖掘城市潜在经济价值，推动产业升级创新。它不盲目拆旧建新引入商业项目，而是依据城市产业基础与发展需求，优化整合现有产业空间。文化层面，强调对城市历史文化的保护传承^[1]。城市的历史建筑、文化遗迹等承载着城市发展历程与独特魅力，通过修缮历史建筑、恢复传统街巷风貌等合理更新手段，延续发扬历史文化，增强城市文化底蕴与吸引力。

1.2 “拆改建”模式

“拆改建”模式是传统城市更新常见方式，以大规模拆除、改造和新建推动城市更新发展，多以经济效益为导向，追求短期改善城市面貌、提升土地价值。

作者简介：朱单靖（1990.09），男，汉族，湖南郴州人，硕士研究生，中冶南方工程技术有限公司，中级工程师，主要研究方向：公共建筑设计。

上，常整体拆除老旧区域，依新规划重建，能快速改变城市外观、塑造现代化形象。但弊端明显：一是易破坏城市历史文化，众多有历史价值的建筑和街区在拆除中消失，城市文化记忆被抹去；二是大规模拆除重建严重影响居民生活，居民需搬迁，社区关系破裂，新建住宅和社区或难满足实际需求；此外，该模式需大量资金投入，建设过程中还可能引发拆迁补偿纠纷等一系列社会问题。

1.3 “微更新”模式

“微更新”模式是温和精细的城市更新方式，以小规模、渐进式改造提升城市空间品质。它注重挖掘利用城市现有资源，通过局部细微改变实现品质提升。其更新范围小，可能是街角、公园或老旧建筑。更新时充分考虑周边环境与居民需求，采用低干预设计手法，减少对原有环境和居民生活的干扰。同时，“微更新”重视公众参与，项目实施中广泛征求居民意见建议，让居民成为更新参与者和受益者。这种公众参与方式既能提高项目可行性与满意度，又能增强居民对城市的认同感和归属感。

2 城市有机更新从“拆改建”到“微更新”的理念转型的驱动因素

2.1 政策导向：从“增量扩张”到“存量优化”

随着城市化进程的加速，我国城市发展逐渐从快速扩张阶段转向内涵提升阶段。过去，城市发展主要依靠新增土地来满足人口增长和经济发展的需求，即“增量扩张”模式。这种模式下，大量土地被开发利用，城市规模不断扩大。然而，随着土地资源的日益稀缺和城市发展质量的提升要求，政策导向开始发生转变，强调对现有城市空间的“存量优化”。政府出台了一系列政策

来引导城市更新向“微更新”方向转变。例如，加强对历史文化遗产的保护，限制大规模的拆除和重建行为；鼓励采用小规模、渐进式的更新方式，提高城市土地的利用效率。同时，政策还注重对城市更新项目的监管，确保更新过程符合城市规划和可持续发展的要求。这些政策导向为“微更新”模式的推广提供了有力的支持和保障。

2.2 社会需求：从“空间重构”到“品质提升”

随着社会经济的发展和居民生活水平的提高，人们对城市空间的需求不再仅仅满足于基本的居住和功能需求，而是更加注重生活品质的提升。过去，“拆改建”模式主要关注空间的重新布局和功能调整，即“空间重构”，以满足城市发展的功能需求^[2]。然而，这种模式往往忽视了居民对生活环境的个性化、多样化需求。如今，居民希望城市空间能够提供更加舒适、便捷、富有文化特色的生活环境。“微更新”模式正好满足了这一社会需求。它通过对城市局部空间的精细化改造，提升空间的品质和功能，为居民创造更加宜居的生活环境。例如，在一些城市的老旧社区中，通过“微更新”增加社区图书馆、健身设施、儿童游乐区等，满足居民不同年龄段和文化层次的需求，提高居民的生活幸福感。

2.3 资源约束：从“资源消耗”到“高效利用”

城市发展面临着土地、能源、资金等多种资源的约束。传统的“拆改建”模式需要大量的资源投入，包括土地征用、建筑材料、资金等。而且，在拆除和重建过程中，还会造成资源的浪费和环境的破坏。相比之下，“微更新”模式更加注重资源的高效利用。它通过对现有建筑和空间的改造和再利用，减少了对新资源的需求。例如，对老旧建筑进行节能改造，提高建筑的能源利用效率；对闲置的空间进行重新规划和利用，发挥其最大的价值。这种资源节约型的更新方式符合可持续发展的要求，也适应了当前资源约束的形势。

2.4 文化觉醒：从“文脉断裂”到“传承活化”

随着人们对城市文化价值的认识不断加深，文化觉醒成为推动城市更新理念转型的重要因素。过去，“拆改建”模式在追求城市现代化的过程中，往往忽视了对城市历史文化的保护，导致城市文脉的断裂。许多具有历史意义的建筑和街区被拆除，城市的文化特色逐渐消失。如今，人们越来越意识到城市历史文化的重要性，希望在城市更新过程中能够传承和活化城市的文化。

“微更新”模式强调对城市历史文化的保护和利用，通过保留和修复历史建筑、恢复传统街巷风貌等方式，让城市的历史文化得以延续。同时，它还注重将文化元素

融入到城市空间的改造中，打造具有文化特色的城市空间，提升城市的文化魅力。例如，在一些历史文化街区的“微更新”中，通过设置文化展示区、举办文化活动等方式，让居民和游客感受到城市的历史文化底蕴。

3 “微更新”的实践路径框架构建

3.1 前期：需求识别与精准定位

“微更新”项目的前期工作至关重要，其中需求识别与精准定位是关键环节。首先，需要通过多种方式广泛收集居民、社区、企业等相关利益者的需求信息。可以采用问卷调查、社区座谈会、实地走访等形式，了解他们对城市空间的使用需求、改善期望以及对文化特色的需求等。例如，在一个老旧小区的“微更新”项目中，通过问卷调查发现居民对小区的绿化、停车设施和休闲空间有较大的需求。同时，居民还希望在更新过程中能够保留小区原有的文化特色，如具有历史意义的老树和文化墙。在收集到需求信息后，需要对这些信息进行整理和分析，精准定位“微更新”的目标和方向。根据不同区域的特点和需求，确定更新的重点和内容。比如，对于商业街区的“微更新”，可能更注重提升商业氛围和消费者体验；而对于居住区的“微更新”，则更关注居民的生活便利性和舒适度。

3.2 中期：低干预式空间改造策略

“微更新”的中期阶段主要实施低干预式的空间改造策略。这种策略强调在改造过程中尽量减少对原有环境和建筑的破坏，采用温和、可持续的改造方式。在建筑设计方面，可以采用保留和修复原有建筑结构的基础上进行局部改造的方法。例如，对老旧建筑的外立面进行清洗和修复，保持其原有的历史风貌；对内部空间进行重新布局和装修，提高空间的使用效率^[3]。注重采用环保、节能的建筑材料和技术，降低改造过程中的能源消耗和环境污染。在公共空间改造方面，可以通过增加绿化、设置休闲设施、改善照明等方式来提升空间品质。例如，在一个街角的“微更新”中，种植一些本地植物，打造一个小型的街角花园；设置一些长椅和遮阳伞，为居民提供一个休息和交流的场所。另外，还可以通过艺术装置、文化标识等方式来增强公共空间的文化氛围。

3.3 后期：长效运营与动态维护机制

“微更新”项目的后期需要建立长效运营与动态维护机制，以确保更新后的空间能够持续发挥其功能和价值。在运营方面，可以引入专业的运营管理团队，负责空间的日常管理和维护。运营管理团队可以根据空间的特点和需求，制定相应的运营策略，如举办文化活动、

引入商业业态等，提高空间的使用率和活力。例如，在一个历史街区的“微更新”后，运营管理团队可以定期举办文化展览、民俗活动等，吸引游客和居民前来参与，促进街区的文化传承和经济发展。在维护方面，需要建立定期的检查和维护制度，及时发现和解决空间使用过程中出现的问题。例如，对绿化进行定期的修剪和养护，对设施设备进行定期的检查和维修。鼓励居民参与空间的维护和管理，增强居民的责任感和归属感。可以通过建立居民志愿者队伍、开展社区维护活动等方式，让居民成为空间维护的参与者。

4 国内外从“拆改建”到“微更新”实践案例分析

4.1 国内案例：上海愚园路历史街巷“微更新”

上海愚园路是一条具有百年历史的老街，承载着丰富的城市文化和历史记忆。在过去，愚园路也面临着老旧建筑破败、公共空间不足等问题。传统的“拆改建”模式在这里并不适用，因为愚园路拥有大量的历史建筑和文化遗迹，拆除重建会破坏其独特的历史风貌。因此，上海采用了“微更新”的方式对愚园路进行改造。在前期，通过广泛征求居民和专家的意见，精准定位了更新的目标和方向，即保护历史风貌、提升公共空间品质、激发街区活力。在中期改造过程中，采用了低干预式的设计手法。对历史建筑进行了精心的修缮和保护，保留了建筑的原汁原味。同时，对街巷的公共空间进行了改造，增加了绿化、休闲设施和文化标识。例如，在一些街角设置了小型的口袋公园，为居民提供了休闲娱乐的场所；在街巷的墙壁上绘制了具有历史特色的壁画，增强了街区的文化氛围。在后期运营方面，引入了专业的运营管理团队，负责街区的日常管理和活动策划。运营管理团队定期举办各种文化活动，如艺术展览、音乐会、市集等，吸引了大量的游客和居民前来参与，使愚园路成为了一个充满活力的文化街区。通过“微更新”，愚园路不仅保留了其历史风貌，还提升了街区的品质和活力，实现了历史文化的传承和城市发展的有机结合。

4.2 国外案例：哥本哈根“街道空间微更新”

哥本哈根是丹麦的首都，以其高品质的城市空间和可持续发展的理念而闻名。在城市发展过程中，哥本哈根也面临着城市交通拥堵、公共空间不足等问题。为了

解决这些问题，哥本哈根采用了“街道空间微更新”的方式。哥本哈根的“街道空间微更新”注重以行人和自行车为导向。在前期，通过大量的调研和分析，了解了居民的出行需求和对街道空间的使用期望。根据调研结果，精准定位了更新的重点，即改善步行和自行车出行环境，增加公共空间的舒适性和功能性。在中期改造过程中，采用了多种低干预式的设计策略。例如，拓宽人行道，设置自行车专用道，改善街道的交通组织；在街道两旁增加绿化和休闲设施，如长椅、花坛等，为行人提供舒适的休息环境。同时，还注重街道空间的艺术设计，通过设置雕塑、喷泉等艺术装置，提升街道的美观度和文化氛围^[4]。在后期运营方面，哥本哈根建立了长效的运营和维护机制。政府和社区共同参与街道空间的管理，定期对街道设施进行检查和维护。同时，鼓励居民参与街道空间的设计和改造，通过举办社区活动、征集居民意见等方式，让居民成为街道空间更新的参与者和决策者。通过“街道空间微更新”，哥本哈根的街道变得更加宜人、舒适，提高了居民的生活质量，也成为了城市可持续发展的典范。

结束语

城市有机更新从“拆改建”到“微更新”的理念转型，是顺应时代发展、满足多元需求的必然选择。“微更新”以温和、精细的方式，兼顾社会、经济、文化等多方面发展，实现资源高效利用与文化传承活化。通过构建实践路径框架并借鉴国内外成功案例，能为城市更新提供科学指引。未来，应持续探索创新，推动城市有机更新高质量发展，打造更宜居、有活力的城市空间。

参考文献

- [1] 朱隆斌. 城市更新如何传承文脉、留住记忆[J]. 中央社会主义学院学报, 2020(6):135-140.
- [2] 杨帆. 存量空间下看城市更新趋势[J]. 中国房地产, 2020(23):10-12.
- [3] 刘江波. 城市微更新视角下的广州老旧小区提质改造设计策略[J]. 现代园艺, 2025, 48(08):90-91+94+97. DOI:10.14051/j.cnki.xdyy.2025.08.044.
- [4] 曾祥龙, 温程. 城市微更新背景下的合肥站交通改善方案[J]. 交通与运输, 2025, 41(02):84-88.