

城市更新背景下建筑装饰改造工程实践

张凤祥 宋其龙

德才装饰股份有限公司 山东 青岛 266000

摘要：在城市更新全面推进的背景下，既有建筑装饰改造成为盘活城市存量资源、提升空间品质的重要途径。本文结合工程实践，分析当前建筑装饰改造存在的设计脱离实际、施工管控不足、文化传承缺失等问题，围绕功能优化、风貌提升、绿色低碳、安全耐久等核心目标，总结可行的施工技术与管理措施。研究成果贴合城市更新发展要求，能为同类装饰改造项目提供实践参考，推动城市人居环境提质升级。

关键词：城市更新背景；建筑装饰；改造工程实践

引言：随着城镇化进程进入存量发展阶段，城市更新成为城市建设的核心方向，大批既有建筑面临功能老化、风貌陈旧、设施落后等问题。建筑装饰改造不仅是修复建筑破损、完善使用功能的手段，更是传承城市文脉、塑造城市特色的关键环节。本文立足工程实际，探讨城市更新理念与装饰改造工程的融合路径，破解施工难点，规范施工流程，助力既有建筑焕发新生，助力城市实现高质量、可持续的更新发展。

1 城市更新与建筑装饰改造相关理论概述

1.1 城市更新的内涵与发展趋势

(1) 城市更新是优化城市存量空间的系统性工程，目的是补齐功能短板、改善人居环境。根据当下政策实施城市更新行动，国家出台相关政策，推动城市发展由外延扩张转向内涵提升。(2) 我国城市更新先后经历大拆大建、局部改造阶段，现已进入有机微更新阶段，以集约节约、以人为本为核心，注重存量盘活与品质升级，摒弃粗放式开发。(3) 新时代城市更新呈现绿色化与人文化趋势：绿色化聚焦低碳节能、生态修复，坚持可持续发展；人文化强调传承城市文脉、贴合民生需求，打造宜居且有温度的城市空间。

1.2 建筑装饰改造的内涵与核心价值

(1) 建筑装饰改造的定义与范畴界定。指对既有建筑进行外立面、内部空间、配套设施的修缮美化与功能升级，涵盖老旧小区、商业建筑、公共建筑等改造工程。(2) 装饰改造在城市更新中的功能定位。是城市更新的重要落地手段，既能修复建筑损耗，又能完善空间功能，提升视觉质感与使用体验。(3) 建筑装饰改造与新建工程的差异对比。改造工程依托既有建筑主体，注重保留原有结构，成本更低、周期更短，兼顾传承与创新；新建工程从零起步，侧重全新规划建设^[1]。

1.3 城市更新与建筑装饰改造的内在关联

(1) 城市更新推动装饰改造行业转型升级。倒逼行业走向规范化、绿色化、精细化，淘汰粗放施工模式，提升技术与服务标准。(2) 装饰改造助力城市空间品质提升与文脉传承。精细化改造能保留城市历史风貌，同时优化空间实用性，守护城市烟火气与文化根脉。(3) 二者协同发展的核心原则与目标。坚守以人为本、绿色低碳、文脉传承原则，目标是共建宜居、韧性、智慧城市，实现城市高质量可持续发展。

2 城市更新背景下建筑装饰改造工程现状分析

2.1 建筑装饰改造工程的发展现状

(1) 当前建筑装饰改造工程的主流模式与应用场景。现阶段装饰改造以存量盘活为核心，主流模式分为整体翻新、局部优化、功能升级三类，应用场景覆盖城市各类存量建筑。项目采用政府引导、市场运作、居民参与的模式，涵盖民生改善、商业活化、文化传承等领域，是推进城市更新的关键抓手。(2) 老旧小区、商业建筑、工业遗存改造典型案例概况。老旧小区改造主攻人居环境提升，翻新外立面、更换管线、美化公共区域；商业建筑改造聚焦业态升级，打造贴合消费需求的新式空间；工业遗存改造保留原有肌理，改造成文创园、展览馆，盘活旧建筑。(3) 装饰改造技术与材料的应用现状。绿色节能、装配式装修、无损修复技术逐步推广，低碳环保材料广泛应用。但高端新技术普及范围有限，市场仍以常规材料和传统工艺为主，技术推广力度有待加强。

2.2 建筑装饰改造工程存在的问题

(1) 前期勘察不足，原有建筑结构隐患突出。多数项目前期勘测流于表面，对建筑老化程度、结构承载力检测不全面，忽视隐蔽工程隐患，改造过程中易出现墙体开裂、渗漏等问题，埋下安全风险。(2) 设计缺乏整体性，与城市更新规划脱节。部分设计只关注单体

建筑美观,忽略周边环境、城市风貌协调性,风格杂乱无章,既不符合城市整体规划,也难以满足长期使用需求,改造效果大打折扣。(3)施工管控薄弱,环保与安全管控不到位。施工现场管理松散,噪音、粉尘污染治理不规范,建筑垃圾随意堆放。施工安全防护措施不全,人员操作不规范,质量监管存在漏洞,工程质量参差不齐。

2.3 影响装饰改造工程实施的关键因素

(1)政策法规与审批流程因素。专项配套政策不够完善,审批流程繁琐复杂,部分区域缺乏统一的改造标准,审批周期长,拖慢项目推进速度。(2)成本管控与工期规划因素。改造工程变数多,突发状况频发,成本预算容易超标。工期规划不合理,前期准备不足,容易出现延期完工的情况,影响项目效益。(3)公众需求与历史风貌保护因素。居民诉求多样,意见难以统一,协调难度大。部分项目过度追求翻新效果,忽视历史风貌保护,破坏城市文脉,违背有机更新理念^[2]。

3 城市更新背景下建筑装饰改造工程实践策略

3.1 前期筹备与勘察设计策略

(1)全面细致的建筑现状勘察与检测。改造开工前,组建专业团队对既有建筑开展全方位排查,重点检测结构承载力、墙体老化、管线破损、防水防渗等情况,详细记录隐蔽工程隐患与损耗部位,形成完整勘察报告。杜绝粗略勘测、片面评估,为后续设计施工提供精准数据,从源头防控安全风险,避免中途变更方案、延误工期。(2)贴合城市更新定位的装饰改造设计思路。设计前深入研读更新总规划,贴合区域功能定位开展设计。住宅改造立足宜居便民,商业建筑适配业态升级,工业遗存、历史建筑侧重文脉保护与活化利用,拒绝同质化设计。兼顾建筑与周边环境协调,让改造风格融入城市整体风貌^[3]。(3)兼顾实用性、美观性与保护性的设计方案优化。摒弃重外观轻实用的误区,平衡三大核心要素,保留建筑原有结构与历史风貌,优化空间布局、完善配套设施。针对老旧及历史建筑,杜绝大拆大改,采用微创设计,精细化打磨方案,兼顾现代需求与保护要求,保障方案可行长效。

3.2 施工管控与技术应用策略

(1)精细化施工管理体系搭建。建立权责清晰、流程规范的精细化施工管理模式,明确各岗位分工,制定详细的施工流程与进度计划。实行全过程闭环管理,实时跟进施工进度,把控施工环节,做好技术交底,及时解决施工突发问题。摒弃粗放式施工,推行标准化作业,提升施工效率,保障工程有序推进。(2)绿色环

保材料与低碳施工技术应用。优先选用低碳、无毒、节能、可回收的绿色装饰材料,减少甲醛、粉尘等污染排放,贴合绿色城市更新要求。推广装配式装修、无损修复、静音施工等低碳技术,降低施工能耗与环境干扰。减少现场湿作业,缩短工期的同时,守护周边生态环境,契合可持续发展理念。(3)既有建筑保护与结构加固施工要点。施工过程中严守建筑保护准则,对历史构件、特色风貌部位做好防护,避免磕碰、损毁。针对结构薄弱、老化受损部位,采用专业加固技术,在不破坏原有建筑肌理的前提下,提升建筑稳定性与安全性。施工全程做好监测,杜绝过度改造、违规拆改,守住建筑安全与风貌保护底线^[4]。

3.3 成本与质量管控策略

(1)全过程成本预算与动态管控。前期结合勘察数据、设计方案,编制精准、全面的成本预算,覆盖材料、施工、监理、后期维护等各项费用,预留合理备用金应对突发状况。施工期间实行成本动态监控,严控额外开支,杜绝材料浪费、违规增项,细化成本核算,避免预算超标,实现工程效益最大化。(2)多层次工程质量监督与验收标准。建立企业自检、第三方监理、甲方抽检的多层次质量监督体系,制定严苛的施工与验收标准,覆盖材料进场、工序施工、竣工收尾全流程。严把材料质量关,严查施工工艺,对隐蔽工程、关键部位重点验收,杜绝偷工减料、以次充好,保障装饰改造工程质量达标。(3)施工安全与文明施工保障措施。完善安全施工管理制度,加强施工人员安全培训,配齐安全防护设备,做好施工现场安全防护。落实文明施工要求,规范处理建筑垃圾,控制施工噪音与粉尘污染,减少对周边居民生活的干扰。设置安全警示标识,定期排查安全隐患,严防安全事故发生^[5]。

3.4 历史文脉传承与人文关怀策略

(1)历史建筑风貌保留与装饰细节复原。针对历史建筑、特色老建筑,深度挖掘建筑历史价值,原样保留特色外立面、雕花、构件等标志性元素。对破损的历史装饰部位,遵循修旧如旧的原则,采用古法工艺复原细节,保留建筑原汁原味的风貌,留住城市历史记忆。(2)贴合地域文化特色的装饰元素融入。提炼当地民俗文化、地域特色、历史符号,将特色纹样、色彩、造型融入装饰设计中。避免照搬外来风格,打造独具地方韵味的装饰效果,让改造后的建筑承载地域文化底蕴,彰显城市独特气质,助力城市文脉传承。(3)满足人居需求的人性化装饰设计。坚守以人为本的核心,立足使用者需求开展设计,优化空间动线,完善便民设施。老旧

小区改造侧重适老化、便民化设计,增设扶手、休闲区域、收纳空间;公共建筑改造兼顾无障碍设计、采光通风优化,打造舒适、便捷、有温度的空间,贴合民生诉求,提升居住与使用幸福感。

4 城市更新背景下建筑装饰改造工程实践案例分析

4.1 老旧居住建筑装饰改造实践

(1)项目概况与改造核心目标。本项目为某城区老旧小区改造,涉及楼栋20栋,建成年限超30年,存在外立面破损、管线老化、公共空间简陋、居住体验差等问题。改造核心目标为补齐居住功能短板,修复建筑损耗,优化人居环境,打造宜居、便民的老旧小区样板。

(2)装饰改造设计方案与施工重难点。设计主打简约实用风格,翻新建筑外立面,更换老化水电管线,美化楼道、小区公共区域,增设适老化设施与休闲空间。施工难点在于老旧建筑结构复杂,隐蔽工程隐患多,施工空间狭小,且需减少对居民日常生活的干扰。(3)项目实施效果与经验总结。改造后小区面貌焕然一新,居住安全性、舒适度大幅提升,获得居民一致好评。总结经验:前期必须做好全面勘察,施工要精细化管控,兼顾工程进度与居民生活,设计贴合民生实际需求。

4.2 商业建筑更新装饰改造实践

(1)项目背景与城市更新定位。项目位于城市核心商圈,原有商场业态老旧、外立面陈旧,客流量持续下滑,跟不上片区商业升级规划。本次改造贴合城市商圈更新定位,主打潮流消费、体验式商业,盘活存量商业资产。(2)功能升级与外立面装饰改造措施。内部重新规划业态布局,优化动线设计,升级装修格调,增设休闲体验区;外立面采用现代简约风格,更换新型幕墙,加装灯光亮化设施,提升建筑辨识度。(3)改造后商业价值与空间品质提升成效。商场颜值与业态同步升级,客流量和营业额大幅上涨,盘活了商圈活力,提升了城市临街风貌,成为区域商业更新的标杆项目。

4.3 工业遗存装饰改造再利用实践

(1)工业遗存保护与改造理念。项目由老旧机械厂改造而成,秉持“保护优先、活化利用”理念,保留厂房原有结构、工业构件与历史肌理,拒绝大拆大建,实现工业遗产与现代功能融合。(2)特色装饰设计与空间活化手法。保留机床、钢架、红砖墙等工业元素,稍加修饰成为特色装饰;将旧厂房改造成文创工作室、展厅、休闲场馆,巧用工业符号打造独特空间氛围。(3)改造项目社会效益与示范意义。项目既留住了城市工业记忆,又盘活了闲置资产,带动了文创产业发展,为工业遗存改造提供了可复制的经验,实现了历史传承与城市发展的双赢。

结束语

城市更新背景下的建筑装饰改造,是一项兼顾实用、美观、生态与文化的系统性工程。本次实践立足实际需求,落实精细化施工与全流程管控,有效解决了改造中的各类难题,实现了建筑空间的提质增效。未来改造工程需坚守以人为本的理念,兼顾保护与更新,推广绿色环保工艺,强化质量安全管理,让既有建筑适配现代生活需求,为建设宜居、特色、韧性的现代化城市筑牢基础。

参考文献

- [1]王冠.城市更新改造背景下的街巷改造及城市更新研究[J].建筑设计及理论,2024,(6):75-79.
- [2]伊明伟.城市更新背景下历史文化街区更新设计研究[J].美与时代,2024,(3):50-52.
- [3]张晓.新的城市更新形势下的建筑设计与城市规划[J].城市建设理论研究,2023,(35):10-12.
- [4]亓思凯.城市更新策略下的商业空间设计研究——以武汉市楚河汉街为例[J].艺术市场,2023,(5):118-119.
- [5]张鹏,李芒原,李彦舞,等.新型城镇化背景下城市更新建筑装饰设计[J].居业,2022,(10):132-134.