

城市更新视角下老城区规划改造思路研究

穆岩

天津市南开城市建设投资有限公司

DOI:10.12238/etd.v6i8.17121

[摘要] 本文聚焦城市更新视角下老城区规划改造思路。先阐述城市更新与老城区规划改造的理论基础,接着剖析老城区在空间、基础设施、经济、文化等方面的问题。基于此,提出整体规划、建筑空间改造、基础设施提升等改造思路,并从融资、宣传、技术等方面给出保障措施,旨在为老城区规划改造提供科学参考,实现可持续发展。

[关键词] 城市更新; 老城区; 规划改造

中图分类号: TU984.114 文献标识码: A

Research on Planning and Transformation Strategies for Old Urban Areas from the Perspective of Urban Renewal

Yan Mu

Tianjin Nankai Urban Construction Investment Co., Ltd.

[Abstract] This paper focuses on planning and transformation strategies for old urban areas from the perspective of urban renewal. It begins by elaborating on the theoretical foundations of urban renewal and the planning and transformation of old urban areas, followed by an analysis of the spatial, infrastructural, economic, and cultural issues prevalent in these areas. Based on this analysis, transformation strategies such as holistic planning, architectural space renovation, and infrastructure enhancement are proposed. Supporting measures in financing, publicity, and technical aspects are also provided. The study aims to offer scientific references for the planning and transformation of old urban areas, promoting sustainable development.

[Key words] Urban Renewal; Old Urban Areas; Planning and Transformation

引言

随着城市化进程加快,老城区问题日益凸显,成为城市发展瓶颈。城市更新作为城市发展到一定阶段的必然选择,为老城区改造带来契机。老城区规划改造不仅关乎城市空间优化与功能提升,更涉及历史文化传承、居民生活质量改善等多方面。在此背景下,深入研究城市更新视角下老城区规划改造思路具有重要的现实意义。

1 城市更新与老城区规划改造的理论基础

1.1 城市更新相关概念

城市更新是城市发展到一定阶段的必然选择,指在城市建设区内,通过对物质空间、功能业态、生态环境、文化传承等方面进行系统性整治、修复与提升,实现城市空间优化、功能完善和品质提升的过程。其核心要义并非简单的推倒重建,而是基于城市发展规律和居民需求,对城市存量空间进行高效再利用,推动城市从增量扩张向存量提质转型^[1]。城市更新强调系统性、综合性和可持续性,涵盖物理空间改造、社会结构调整、经济活力激发等多重维度,注重兼顾经济效益、社会效益与生态效益,通

过动态更新机制实现城市功能的迭代升级和可持续发展。

1.2 老城区规划改造的理论支撑

老城区规划改造的理论体系较为丰富,其中邻里单位理论为空间布局优化提供重要指引,该理论强调以居民生活需求为核心,合理配置学校、商业、绿地等公共服务设施,形成功能完善的居住单元,有效提升老城区居住舒适度。有机更新理论是核心理论之一,主张尊重老城区原有空间肌理和社会网络,采用“小规模、渐进式”的改造模式,避免大规模拆迁带来的文化断裂和社会矛盾。可持续发展理论则要求改造过程中兼顾资源高效利用、生态环境保护和历史文脉传承,确保老城区改造既能满足当代需求,又不损害后代发展利益。精明增长理论倡导紧凑布局、混合用地,为老城区土地集约利用和功能复合化提供理论支持。

2 老城区现状问题分析

2.1 空间形态与布局问题

老城区空间形态普遍呈现出“散、乱、密”的特征,早期缺乏系统规划导致建筑布局混乱,既有传统砖木结构民居,又有后

期随意搭建的棚房,建筑密度过高且间距不足,严重影响采光通风和消防安全。道路系统存在明显缺陷,主干道狭窄且弯曲,次干道和支路匮乏,形成大量“断头路”,机动车通行困难,非机动车与行人混行现象突出。公共空间严重不足,公园、广场、绿地等休闲场所数量稀少,且多分布零散、面积狭小,无法满足居民日常休闲和社交需求。同时,部分区域功能分区混乱,居住、商业、工业等功能混杂交错,相互干扰,降低了空间使用效率和居住品质。

2.2 基础设施与公共服务短板

老城区基础设施建设严重滞后于城市发展和居民需求,给排水管网老化问题突出,供水管网漏损率高,部分区域存在水压不足现象,污水管网覆盖率低,雨污合流导致汛期易出现积水内涝。供电线路杂乱老化,私拉乱接现象普遍,存在严重安全隐患,无法满足居民日益增长的用电需求。通信、燃气等管网建设也不完善,部分区域尚未实现燃气全覆盖^[2]。公共服务设施方面,教育资源分布不均,中小学办学规模不足,校舍陈旧、教学设备老化;医疗设施数量少、等级低,基层医疗卫生机构服务能力薄弱;养老服务设施匮乏,难以满足老龄化社会下的养老需求;商业服务设施多为小型便利店和农贸市场,缺乏大型综合商业体和现代化服务设施。

2.3 经济发展与产业结构困境

老城区经济发展活力不足,产业结构呈现明显的低端化和单一化特征,传统零售业、餐饮业占比过高,缺乏高附加值、高技术含量的新兴产业支撑。多数企业规模小、竞争力弱,经营模式陈旧,创新能力不足,难以适应现代市场经济发展需求。由于空间狭窄、基础设施不完善、营商环境不佳等因素,老城区对企业和人才的吸引力严重不足,优质企业纷纷向新区迁移,导致老城区产业空心化趋势加剧。老城区就业岗位质量不高,多为低技能、低薪酬岗位,无法满足居民就业需求,青壮年人口外流现象突出,进一步制约了经济发展活力,形成“产业衰退—人口外流—经济低迷”的恶性循环。

2.4 文化传承与保护挑战

老城区作为城市历史文化的载体,拥有大量历史建筑、传统街巷和非物质文化遗产,但当前面临着严峻的传承与保护挑战。部分历史建筑因年久失修,结构受损严重,屋顶渗漏、墙体开裂等问题突出,且缺乏专业的修缮和维护,面临倒塌风险。城市化进程中,部分开发商为追求经济效益,对老城区进行大规模拆迁改造,大量历史建筑和传统街巷被拆除,导致历史文脉断裂,城市特色消失。非物质文化遗产传承面临困境,传统手工艺、民俗文化等因缺乏有效的保护机制和传承载体,年轻传承人数量减少,许多技艺面临失传风险。

3 城市更新视角下老城区规划改造思路

3.1 整体规划策略

老城区规划改造应坚持“统筹兼顾、因地制宜”的整体规划策略,在充分调研老城区空间布局、历史文脉、居民需求等基础上,编制科学合理的改造规划方案。规划过程中要注重保护老

城区原有空间肌理和历史格局,明确核心保护区域、控制协调区域和更新改造区域,实行差异化规划管控。加强与城市总体发展规划的衔接,确保老城区改造与城市功能布局、产业发展、生态保护等相协调。坚持“以人为本”的理念,充分征求居民意见,将居民需求融入规划设计中,保障居民的知情权、参与权和监督权。采用“小规模、渐进式”的改造模式,避免大规模拆迁重建,通过分段、分区域逐步推进改造,减少对居民生活的影响,实现老城区可持续更新。

3.2 建筑与空间改造

建筑改造方面,对历史建筑实行“修旧如旧”的原则,保留原有建筑风貌和结构特征,采用传统工艺和材料进行修缮,同时适当融入现代生活设施,提升居住舒适度。对质量较差但具有改造价值的建筑,进行结构加固和功能升级,根据实际需求调整户型布局,增加采光通风面积。对危房和违章建筑坚决拆除,腾出空间用于建设公共设施或绿地。空间改造上,优化道路系统,拓宽主干道,打通“断头路”,增设非机动车道和人行道,完善交通标识和照明设施,提升通行效率。增加公共空间供给,在闲置地块建设公园、广场和社区绿地,打造口袋公园和街头景观,为居民提供休闲娱乐场所。构建连续的步行系统,连接各公共空间和历史街巷,提升空间可达性和连贯性。

3.3 基础设施与公共服务提升

基础设施提升方面,对老城区给排水管网进行全面改造,更换老化管网,提高供水管网压力和水质,实现雨污分流,建设雨水收集利用系统,缓解汛期积水问题。升级改造供电线路,整理杂乱线路,更换老化设备,提高供电可靠性和安全性,同时预留新能源汽车充电设施接口。完善通信和燃气管网建设,实现光纤全覆盖和燃气入户,提升基础设施保障能力。公共服务设施提升上,优化教育资源配置,改扩建现有中小学,改善办学条件,根据人口规模合理增设幼儿园和社区教育机构。加强医疗设施建设,升级改造社区卫生服务中心,增设专科诊室和医疗设备,提高基层医疗服务水平^[3]。完善养老服务设施,建设社区养老服务站、日间照料中心等,为老年人提供生活照料、医疗护理等服务。配套建设大型综合商业体、文化活动中心、体育场馆等公共服务设施,提升老城区公共服务品质。

3.4 产业升级与经济复兴

产业升级以培育特色产业为核心,结合老城区历史文化资源,发展文化创意产业,打造文化创意园区、艺术家工作室等,吸引文化创意企业和人才入驻。挖掘老城区传统商业优势,对原有商业街进行改造升级,引入特色餐饮、手工艺品、老字号商铺等,打造主题商业街区,提升商业吸引力。发展现代服务业,重点培育电子商务、现代物流、健康养生等产业,建设电子商务园区和物流配送中心,完善服务体系。优化营商环境,出台优惠政策,降低企业入驻门槛,为企业提供融资、人才培训等扶持服务,吸引优质企业入驻。搭建创新创业平台,建设众创空间和孵化器,鼓励居民创业就业。通过产业融合发展,推动老城区经济结构优化升级,实现经济复兴,增加就业岗位,吸引人口回流。

3.5 文化保护与传承

文化保护方面,建立完善的历史文化资源保护体系,对历史建筑、传统街巷、古树名木等进行普查登记,明确保护范围和保护措施,纳入城市规划严格管控。设立专门的保护机构,负责历史文化资源的日常修缮、维护和管理,保障保护工作的专业性和持续性。加强对非物质文化遗产的保护,建立非物质文化遗产数据库,对传统手工艺、民俗文化等进行系统记录和整理,扶持传承人开展传承活动,建设非物质文化遗产展示馆和传习所。文化传承方面,将历史文化元素融入城市景观和建筑设计中,在公园、广场、道路等公共空间设置文化雕塑、历史壁画等,营造浓厚的文化氛围。开展文化活动,举办传统节日庆典、文化展览、民俗表演等,增强居民的文化认同感和归属感。推动文化资源创意转化,开发具有地方特色的文化创意产品,实现文化保护与经济发展的良性互动。

4 城市更新视角下老城区规划改造的保障措施

4.1 多元化融资渠道探索

老城区规划改造需要大量资金投入,单一的政府财政投入难以满足需求,因此必须探索多元化融资渠道。强化政府财政引导作用,设立老城区改造专项基金,整合各类财政资金,集中用于基础设施建设和公共服务设施配套。引入社会资本参与改造,采用政府和社会资本合作模式,吸引房地产开发企业、大型企业等参与老城区改造项目,明确双方权利和义务,实现风险共担、利益共享。鼓励金融机构创新金融产品和服务,推出针对老城区改造的专项贷款、债券等融资产品,降低融资成本,为改造项目提供资金支持。支持居民出资参与改造,对于涉及居民住房修缮、室内装修等项目,通过提供补贴、低息贷款等方式,引导居民自愿出资,形成政府、社会资本、居民共同出资的融资模式。

4.2 加强宣传与沟通

加强宣传与沟通是保障老城区规划改造顺利推进的重要措施。通过政府官网、微信公众号、电视台、报纸等多种媒体平台,广泛宣传老城区改造的政策、意义、规划方案和进展情况,让居民充分了解改造带来的好处,提高居民的参与积极性和支持度。设立专门的咨询服务点和热线电话,及时解答居民关心的问题,回应居民诉求。定期组织居民代表座谈会、听证会等,邀请居民参与规划设计、项目实施等环节的讨论,充分听取居民意

见和建议,对合理的意见及时采纳,优化改造方案。建立信息公开制度,及时公开改造项目的资金使用、工程进度、质量监管等信息,接受居民和社会监督,增强改造工作的透明度和公信力,营造良好的改造氛围。

4.3 引入先进技术手段

引入先进技术手段能够提升老城区规划改造的科学性和效率,推动老城区智能化升级。在规划设计阶段,运用大数据、地理信息系统等技术,对老城区的人口、建筑、基础设施等数据进行收集和分析,为规划方案的制定提供精准的数据支撑,提高规划的科学性和合理性^[4]。在工程建设阶段,采用BIM技术对建筑施工进行全过程管理,实现施工过程的可视化、精细化管控,提高工程质量、施工效率,降低施工成本。引入智能建造技术,采用装配式建筑、智能机器人等新型建造方式,减少施工现场污染,缩短建设周期。在后期运营管理阶段,构建智慧社区管理平台,整合安防监控、环境卫生、设施维护等功能,实现对老城区公共设施和公共服务的智能化管理,提升居民生活的便捷性和安全性。同时,运用物联网技术对历史建筑和基础设施进行实时监测,及时发现和处理安全隐患。

5 结束语

城市更新视角下的老城区规划改造是一项复杂且系统的工程,关乎城市的长远发展与居民的切身利益。通过整体规划、建筑空间优化、基础设施提升、产业升级和文化保护等多维度举措,并借助多元化融资、加强宣传沟通、引入先进技术等保障措施,可推动老城区实现可持续发展,焕发出新的生机与活力,提升城市的整体竞争力与居民的幸福感。

参考文献

- [1]陈运志.城市更新视角下老城区规划改造思路研究[J].建筑与装饰,2024(18):115-117.
- [2]孙炳芳,张九龄.城市更新视角下老城区规划改造思路研究[J].工程技术研究,2023,8(12):217-219.
- [3]祁喜强.城市更新视角下老城区规划改造思路研究[J].工程管理,2024,5(3):249-251.
- [4]田凯,袁清正.城市更新视角下老城区规划改造研究[J].建材与装饰,2025,21(18):40-42.