

老旧小区成片连片微改造策略探索与实践

——以广州北站东侧片区老旧小区微改造为例

利智锋^{1,2*}

(1. 广州市交通规划研究院有限公司, 广州 510030;

2. 广东省可持续交通工程技术研究中心, 广州 510030)

摘要:本文基于微改造模式的迭代发展,通过分析单个老旧小区微改造的局限性,引出在新时代城市更新背景下探究成片连片微改造在完善片区基础设施、提升街区环境品质和强化资源统筹协调利用的重要意义。同时以广州北站东侧片区为例,通过现场数据收集、居民意愿摸底、专营企业座谈等方式,因地制宜制订实施策略,强化对于资源的统筹利用,优先解决片区各类型基础设施问题;挖掘片区历史文化特点,改善城镇整体景观风貌,还原城市历史记忆;充分利用政府公房资源,完善片区公服设施配套,提升居民幸福指数;提出街区城市运营理念,引入企业整合片区资源并对街区进行运维管理,实现片区长效管养。最后对成片连片微改造的实践经验进行总结,形成可复制可推广的改造模式,为老旧小区成片连片微改造提供了理论依据和实践指导。

关键词:成片连片;实施策略;资源统筹;城市运营;广州老旧小区

中图分类号:TU98 **文献标志码:**J **文章编号:**1672-2736(2024)08-0048-8

0 引言

城市化进程迅速推进,老旧小区作为城市肌理的重要组成部分,亟需进行改造与升级。这不仅提升居民生活品质的关键所在,更是重塑城市形象与优化功能的重要驱动力^[1,2]。随着社会经济快速发展,居民对居住环境提出了越来越多元化与高标准化的需求,改造不能仅局限于修缮单个小区,而是需要扩展到提升整个城市街区的形象和居住环境。通过改造城市街区,可以消除城市中的破旧景象,提升城市的美观度和宜居性。同时,结合城市规划,对街区进行科学合理的功能定位和布局调整,可以解决城市交通拥堵和环境污染等问题,提升城市的综合承载力和竞争力。城市的发展需要不断调整和优化,老旧小区改造是城市形象与功能布局优化的一部分,对城市的整体发展至关重要。

近几年,针对老旧小区改造,广州陆续出台《广州市老旧小区微改造实施方案编制指引》(穗更新字[2019]11号)《广州市以“绣花”功夫打造老旧小区成片连片改造示范区工作实施方案》(穗府办函[2022]55号)等若干政策,改变政府主导、仅对单个老旧小区改造的传统改造模式,积极落实以基础设施、社区治理、城市形象和功能布局优化并举纵深推进的老旧街区成片连片改造的更新模式^[3]。

1 老旧小区改造模式迭代与发展

老旧小区改造模式的更替是一个随着社会的发展、居民需求变化及政策引导而不断演进的过程^[4]。这一过程中,出现了多种改造模式,并逐渐形成了更为多样化、精细化的发展趋势。经梳理总结,改造模式主要分为三个阶段:

基金项目:广州市交通规划研究院有限公司科技基金项目“数据驱动的时空推演城市活动模型研究”(KYHT-2023-01)。

1.1 传统模式

传统模式是以政府为主导推进的单个老旧小区改造,往往侧重于基础设施的修复和完善,如道路整修、管线改造等。这些改造项目通常由政府主导,资金主要来源于政府财政拨款。这一时期的改造模式相对单一,主要集中在物质环境的改善上。

1.2 多元模式

随着社会的发展和居民需求的多样化,老旧小区改造模式也逐渐向多元化方向发展。

(1)政府引导+居民参与:政府在城市改造中扮演着重要角色,不仅要制定改造规划,还要提供政策支持和资金补贴。同时,政府需要鼓励居民积极参与改造过程,实行共同决策、共同出资、共同管理的模式。通过政府引导和居民参与的方式,可以更好地满足居民的实际需求,增强他们的归属感和责任感。

(2)社会资本运作:引入社会资本进行小区内部公房运营和后续管养,通过市场化手段推动改造项目的实施,一方面能缓解政府财政压力,另一方面又能引入专业的物业运营公司参与进来,提升老旧小区的居住体验和服务品质。

(3)打造智慧小区:构建智慧小区,通过新技术提升服务效率,关注居民需求。依托传感、智慧物联等手段,逐步引入智慧安防、医疗养老、教育和家居服务项目。建立一体化服务系统,线上线下多元化服务平台并存,为居民提供更便捷的生活方式。

1.3 连片改造

当前和未来的老旧街区改造,重点在于综合性和系统性。改造突破老旧小区围墙界限,从街区尺度出发,统筹考虑小区和周边的居住环境、基础设施、公共服务和文化遗产等方面,对城市的整体形象和功能布局进行全方位的提升。

(1)居住环境优化:注重街区绿化、美化、亮化等工作,打造宜居的居住环境。通过梳理街角空间,建设口袋公园、增加休闲设施等方式,提高居民的居住满意度和幸福感。

(2)基础设施完善:加强基础设施改造与完善,是确保街区正常运转与安全的重要保障。街区内的交通组织、消防设施、三线、供水、供电、供气等基础设施需得到优先关注与持续改进,以消除潜在的安全隐患。

(3)公共服务提升:加强小区公共服务设施建设,利用公房资源建设社区文化、医疗、养老托幼等设施,满足居民多样化需求。同时,引入社会资本提供更全面专业的城市运营和管养服务。

(4)文化遗产保护:在改造过程中注重对街区内历史文化元素的保护和传承工作。通过修缮老旧建筑、提取历史文化要素等方式,实现社区文化的传承与发展。

1.4 老旧小区改造存在的问题与矛盾

老旧小区改造模式的迭代演变,直接反映了老旧小区改造发展的根本问题和矛盾:

(1)资金筹措困境:老旧小区改造需要巨额资金支持,据估算,全国2000年底前建成的老旧小区改造所需资金量就达到6万亿元,如此巨大的金额仅依靠政府财政投入是难以满足的。同时因老旧小区改造投入大、周期长、收益不确定性高,导致社会资本参与积极性不高,改造资金筹措难度大。

(2)改造空间不足:老旧小区大多位于建筑密度较大的城市中心,普遍存在土地资源不足、用地协调难、房屋权属复杂等情况,拓展改造空间、统筹可利用资源是一个难题。

(3)城市记忆流失:城市发展过程中,存在“批量化”改造、表现形式千篇一律、内部缺乏点睛之笔、人文气息不浓厚、文化特色挖掘不足,随着时间流逝,老旧街区的文化痕迹会被逐渐抹去。

(4)管理机制缺失:部分老旧小区虽然改造了基础设施、提高了居住环境品质,但由于缺乏有效的长效管理机制,导致改造效果难以长期保持,很快就会面临新一轮的改造。

基于老旧小区改造问题的突显以及连片改造模式依然停留在理论的现实情况,选取示范区进行改造实践是最切实可行的探索之路。

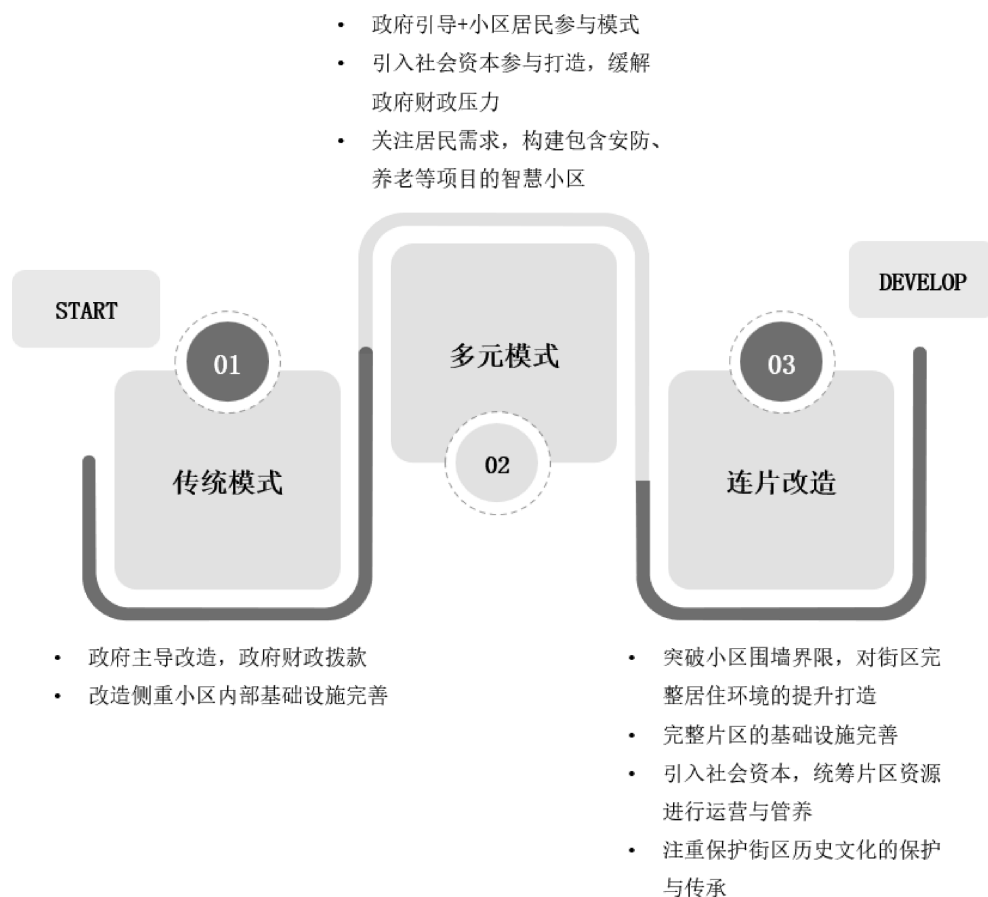


图1 老旧小区改造模式迭代图

2 研究案例现状与研究目的

老旧街区作为城市发展的历史印记,其改造与升级不仅是提升居民生活品质的重要举措,也是推动城市可持续发展的关键环节。本研究深入剖析老旧街区的现状问题,旨在探索一条科学合理的成片连片微改造策略,为相关决策者与实践者提供有力支持。

2.1 研究案例基本情况

广州市选取花都区广州北站东侧片区作为老旧小区成片连片微改造示范区,旨在通过“单个改造转向连片改造”“内部改造转向城市提升”“单个管理转向全域治理”三大转变,探索老旧小区成片连片微改造新模式,推动老旧小区改造提质增效。

片区坐落于花都旧城核心位置、广州北站东侧,涉及福宁、丰盛、新民、聚贤、华南、新华村六

大社区,总用地面积 71.4hm²,包含 126 个老旧小区,共 8002 户、2.29 万人。

新华老城区最具人间烟火气的便民之路(新中路)贯穿南北,新中路两侧分布着花都区最老派的商业步行街之一(太子步行街)、最繁华的菜市场之一(新华市场)、最早的电影院(花都 1958 影院)等著名景点,烟火气十足。而片区却又面临着基础设施缺乏、环境品质差、人口空心化等问题,也面临着从征拆重建到片区微改造这一重大变化下的居民意见重大难题。市场人气兴旺与设施落后、环境脏乱之间的矛盾日益凸显。

2.2 问题分析

(1) 基础设施老化: 片区整体建成度高达 95%、建筑密度大于 60%,缺乏多余的空间增设公共服务设施和停车位。片区排水系统、电力线路、燃气管道等基础设施普遍存在着使用年限

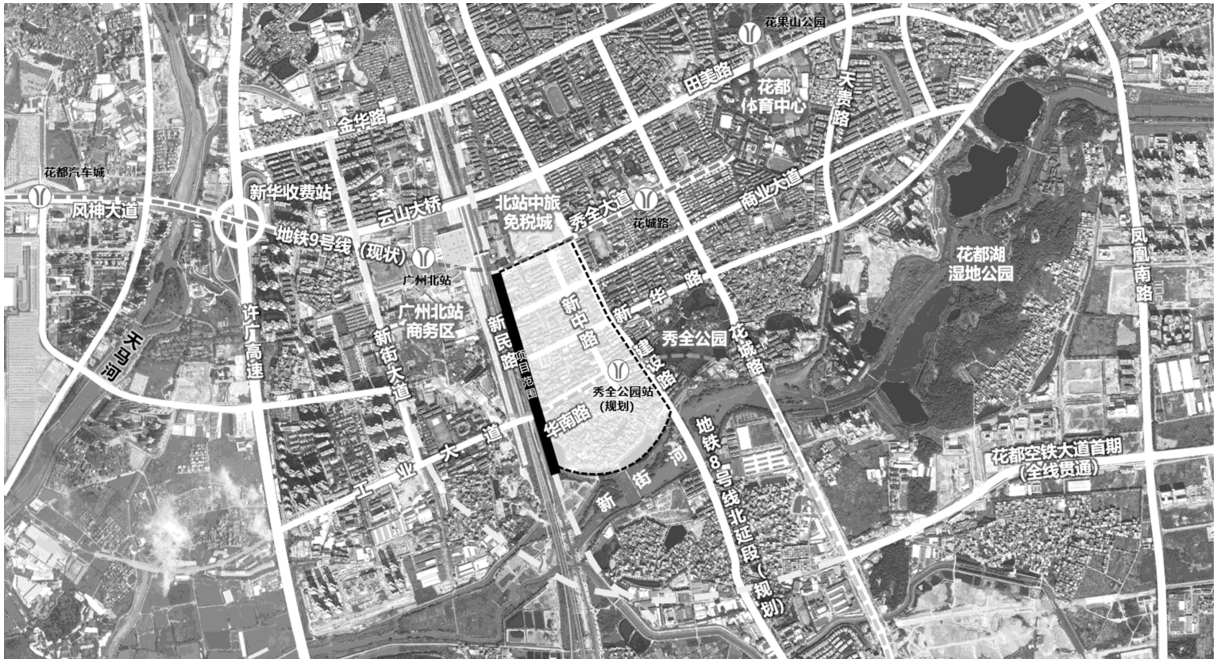


图2 广州北站东侧片区范围图

长、维护不善的问题。这些设施的老化不仅影响了居民的正常生活,还潜藏着的安全隐患,基础设施的更新改造是老旧小区治理的首要任务。

(2) 居住环境破旧: 范围内并无体育场地等居民健身中心, 缺乏儿童及老年人活动场地, 居民活动缺乏活动载体。同时片区拥有新华市场、1958 影院、新华坊等承载了街区历史记忆的老建筑, 坡屋顶、窗花、红砖等历史元素散落在街区各个角落, 缺乏系统的梳理与提取, 整个片区历史文化隐蔽, 居住环境品质低。

(3) 物业管养缺失: 由于老旧小区多为开放式或半开放式管理, 缺乏专业的物业服务团队, 导致小区环境脏乱差、公共秩序混乱。片区共 126 个老旧小区, 90% 均为“双无”小区(无物业管理、无业主委员会)。且片区临街商业业态较为低端、品质较低, 缺乏管理导致街区整体环境脏乱。

2.3 改造的目标与原则

本次改造的核心目标是实现居住环境长期有效的根本性改善, 增强居民的幸福感和满意度, 在改造过程中坚持“以人为本”的原则, 充分考虑居民的实际需求与期望。同时, 需遵循系统性、科学性、可持续性的原则, 确保改造方案既符

合城市发展规划, 又能有效解决老旧小区面临的共性问题, 如设施老化、环境杂乱、停车紧张、文化不显等。通过综合施策, 推动老旧小区从“脏乱差”向“洁齐美”转变, 实现居住环境的全面升级。

3 老旧小区成片连片微改造模式的实践应用

成片连片微改造作为一种新兴的改造模式, 在整合片区资源、精细化改造以及促进可持续发展方面具有重要意义。本次通过基础设施由“单个改造转向连片改造”、人居环境空间由“内部改造转向城市提升”、物业运维由“单个管理转向全域治理”三大转变策略, 推动街区的全面升级, 为居民创造更加宜居、便捷、舒适的生活环境。

3.1 基础设施由单个改造转向连片改造

(1) 完善老旧街区市政基础设施: 综合完善老旧小区与周边街区市政基础设施, 提升片区社区生活品质。一是积极完成燃气入户、三线下地、安防完善的工作, 为老城区居民解决切身问题, 高效提升市政基础设施配套。二是优先落实公共服务设施和市政服务设施, 利用公房资源空

间补充落实公共厕所、长者饭堂、托幼服务等公共服务设施,打造社区复合的邻里交互,增加社区交流载体。

(2)解构重组老城旧区背街小巷:疏通老城旧区的背街小巷空间,分析区域的交通需求和层次,落实具有针对性的交通设施,提升交通通达性。一是重构交通组织。通过交通模型建立,推演和重组最优区域交通组织流线、重构道路断面。二是疏通消防生命线。基于现状摸查资料,整治街巷空间,充分利用背街小巷作为道路扩散的“毛细血管”保障消防通道的畅通。三是重组静态交通空间。在重构交通组织的基础上,辅以智慧停车模拟系统,采用路边智慧停车、集中停车楼、街巷分时段停车、共享停车等多种停车模式,创造出合理规整的停车空间,也解决慢行阻塞、开敞空间不足的问题^[5,6]。

3.2 人居环境空间由内部改造转向城市提升

(1)释放共享开敞生态活力空间:疏通街巷空间、采用老旧小区融合的模式,释放更多公共空间与活动载体,提升片区品质,更好实现网格化管理模式。一是通过多个老旧小区的窄小公共空间的叠加,释放出可利用、可选择、可共享的空间载体,以点连线,点线成网,也为后续管养运营提供明晰空间边界;二是以交通手段解决空间

乱象后,充分发挥每一处的开敞空间功用,打造多点多层的口袋公园,提升居民获得感和幸福感^[7]。

(2)赓续“老新华、新集社”历史记忆:结合城市发展重点,打造老城记忆轴线,南北串联重塑老城市新格局,梳理片区内历史人文资源,联合城市发展,重塑城市空间结构,新旧资源组成合力推动城市有机更新^[8,9]。一是场地寻迹挖掘太子步行街、新华市场、1958 影院、新华坊、红砖坊等重要历史人文资源,打造新中路沿街重要商业文化空间轴线,用文化促进商业迭代,用商业推动文化传承,互相促进打造拥有自我造血能力的老城文旅长街;二是提炼在地元素,建立街区“基因库”,充分运用水磨石、红砖、花格窗等具有花都年代特征的建筑材料和构件,融入建筑本体改造;三是提取“新华窗”街区符号,衍生出街名、花卉、老物件等系列构件,贯穿运用于各个场景,形成新华特色的文化符号。同时开发购物袋、马克杯等文创周边,助力新华老街文化的传承与新生。

3.3 物业运维由单个管理转向全域治理

通过创新合作模式,引入社会资本参与改造,实现了片区环境、配套设施及公共服务的全面升级。政府应积极引导社会资本进入老旧小

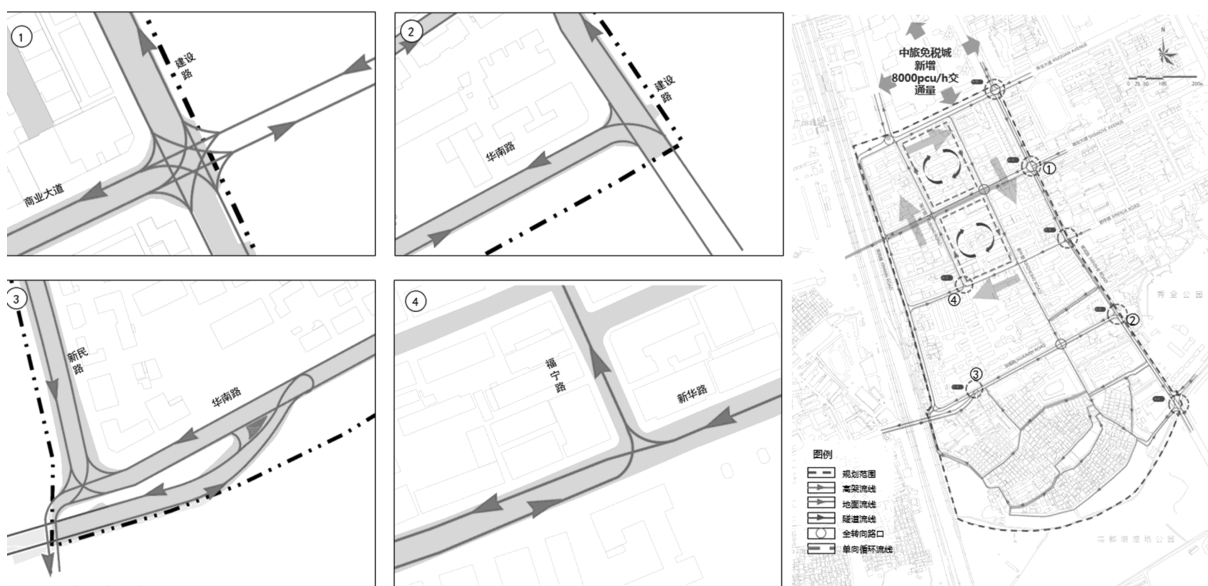


图 3 片区交通组织优化图

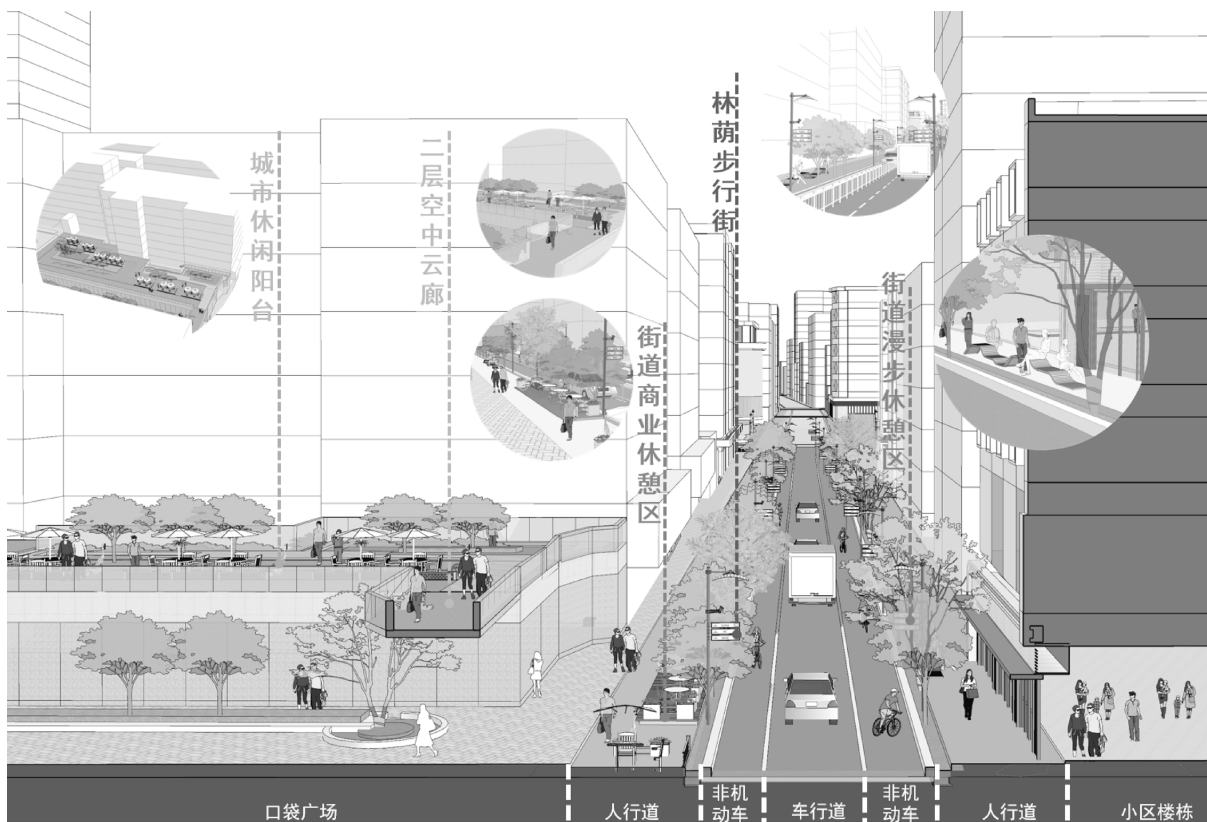


图4 片区完整居住环境提升示意图



图5 片区历史文化资源分布图

区改造领域,形成政府、企业、居民等多方参与的多元化投入机制^[10-12]。这不仅能够有效缓解政

府财政压力,还能通过市场机制的引入,提高改造项目效果,实现片区长效运营管养。

(1) 划分网格社区、单元布局管理: 结合片区以“双无”单体楼老旧小区的现状问题, 将片区重构为多个居住单元, 共享公共空间, 引入管理物业实现统筹管理。

(2) 植入历史印记、国企长效运营: 引入功能性国企作为长效管养运营单位, 结合片区历史文化印记, 盘活闲置公房资源, 提升公有房屋商业价值。同时提供政府采购、停车充电、广告招商等可营收点作为收入支撑, 智慧化管理老旧小区, 打造“街区管理”新模式。

4 结语与展望

老旧小区微改造是重塑城市形象、优化功能、提升居民生活品质的关键所在, 对于满足人民群众日益增长的需求、构建和谐社区具有重大的社会意义。在老旧小区微改造实践过程中, 我们一直从中吸取经验教训, 从只关注单个老旧小区的建筑本体、公共空间, 到现在的成片连片的人居环境、城市品质, 从点到面进行老旧街区微改造。在改造过程中, 以完善片区基础设施作为基本盘, 满足人民生活最基础的生活诉求。提升居住环境、挖掘历史文化资源作为提升片区文化内涵的重要途径, 共建共享的活动空间提高了人民生活的品质, 保留历史建筑和恢复传统风貌让老旧小区焕发新的面貌, 保留了独特的历史记忆。引入社会资本参与改造作为片区长效治理的根本保障, 政府引导并通过市场运作吸引社会资本投入, 形成多元化的投入机制, 为改造项目提供充足的资金保障, 同时社会资本的介入可以为改造完善的片区提供长期的管养运营服务。整套实施路径能实现老旧城区建管养三位一体, 自我造血良性循环。

参考文献 (References):

[1] 代欣, 王建军, 董博. 社区更新视角下广州市老旧小区

改造模式思考[J]. 上海城市管理, 2019, 28(01): 26-31.

[2] 杜刚诚, 杨锐烁, 张海霞. 广州市老城区停车困境及治理策略[J]. 城市交通, 2023, 21(04): 9-16.

[3] 徐峰. 社会资本参与上海老旧小区综合改造研究[J]. 建筑经济, 2018, 39(04): 90-95.

[4] 刘翰宁, 赵国锋, 苑少伟. 广州市荔湾老城区道路提升策略[J]. 交通与运输, 2019, 35(03): 40-43.

[5] 单爽, 李嘉珣. 老旧小区改造盈利模式的市场化探索——以北京市 J 社区为例[J]. 建筑经济, 2021, 42(01): 88-91.

[6] 李嘉珣. 新形势下老旧小区更新的资金筹措模式探究[J]. 现代城市研究, 2021(11): 115-120.

[7] 孙乙菁, 肖大威, 黄璐. 完整社区理念下的广州历史城区老旧小区改造探索[J]. 南方建筑, 2023(09): 62-69.

[8] 王富海, 阳建强, 王世福, 等. 如何理解推进城市更新行动[J]. 城市规划, 2022, 46(02): 20-24.

[9] 蔡云楠, 彭涛, 孙永生等. “三旧”改造背景下的广州历史文化保护策略[J]. 南方建筑, 2011(02): 60-63.

[10] 国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见[EB/OL]. [2020-07-20]. https://www.gov.cn/zhengce/content/2020-07/20/content_5528320.htm.

[11] 叶昌东, 邓平平, 姚华松, 刘海东, 何其变. 供需视角下城市更新中公共空间更新研究[J]. 中国名城, 2022, 36(07): 17-27.

[12] 陈伟旋, 叶昌东, [英国] 艾历·切希·新型城镇化背景下基于要素视角的中国城市转型发展分析[J]. 上海城市管理, 2022, 31(02): 9-16.

作者简介:

第一作者/通讯作者: 利智锋, 1996 年生, 男, 广东惠州人, 广州市交通规划研究院有限公司, 助理工程师, 主要研究方向为城市更新。Email: 996331507@qq.com

Exploration and Practice of Continuous Micro-Transformation of Old Residential Communities: Case Study of the Eastern Area of Guangzhou North Station as an Example

LI Zhifeng^{1,2*}

(1. Guangzhou Transport Planning Research Institute Co., Ltd, Guangzhou 510030, China;

2. Guangdong Sustainable Transportation Engineering, Technology Research Center, Guangzhou 510030, China)

Abstract: Based on the iterative development of the micro – transformation, the limitations of individual old residential area micro – transformation is analyzed to introduce the significance of exploring contiguous micro – transformation in the new era of urban renewal in terms of improving the infrastructure of the neighborhood and street area, enhancing the quality of the street environment, and strengthening the coordination and utilization of resources. Meanwhile, the east area of Guangzhou North Railway Station is taken as research object. With on – site data collection, residents´ satisfaction survey and discussions with franchised enterprises, the implementation strategies are formulated according to local conditions to further strengthen the overall utilization of resources and give priority to solving various types of infrastructure problems; the historical and cultural characteristics of the area are excavated, the overall landscape style of the town is improved, and the historical memory of the city is restored; government public housing resources is made full use of , the public service facilities of the district are improved and happiness index of residents is improved; the operation concept of block city is put forward with integrating the resources of the block and carrying out operation and maintenance management of the block so as to achieve long – term management of the area. Finally, the paper summarizes the practical experience of continuous micro – transformation and forms a model that can be replicated and promoted, which provides theoretical basis and practical guidance for continuous micro – transformation of old residential areas.

Key words: continuous; implementation strategies; resource coordination; city operation; old residential areas in Guangzhou City