

# 城市老旧小区改造中的商业布局与街道活力分析研究

王亮

(南京视觉艺术职业学院, 江苏南京 210000)

摘要: 随着我国城市化与商业化的高速发展, 探讨城市老旧小区改造中的商业布局与街道活力分析研究十分重要, 具有战略性布局意识才能够推进老旧小区改造升级。依托海量数据整理研究将能够分析得出人们在城市生活中的生活状态, 进而指导城市空间环境合理布局, 让城市商业布局与街道活力展现出新风貌。本文进一步探讨课城市老旧社区的商业布局与街道活力现状, 并将根据现实问题提出升级策略与重构方案, 希望能够为新时期城市规划与发展提供更多值得参考借鉴的意见。

关键词: 城市老旧小区; 商业布局; 街道活力

近年来, 旧城商业与街道改造上升为社会话题, 引发了广泛思考与讨论。社区是一定区域内居住区生活发展而成的, 将以社区成员为主要服务对象, 而完整的社区服务与系统功能将能够带给人们充足的资源保障, 发挥社区基础服务属性。新时期的城市化发展与老旧小区功能不再匹配, 而人们日益提升的生活需求也对社区服务提出了更高的要求。所以, 推进城市老旧小区改造刻不容缓, 我们应当基于现实条件提出更多可行方案, 应用大数据、信息技术、智能产品等进一步规划发展, 引领城市发展焕然一新。

## 一、城市老旧社区的商业布局与街道活力现状

社区服务功能以便民、利用为宗旨, 以适应社区成员生活需求, 提高社区生活幸福指数。由此, 人们的生活将直接与社区商业布局与街道活力挂钩, 新时期的社区发展也应当“以人为本”, 满足地域性、目的性、多样性的社区生活需求。社区发展也将不断适应人们日益增长的收入水平与生活需求, 这是社区商业功能与街道活力的最重要影响因素。以此推动社区商业布局与街道活力升级才是城市发展之基, 将代表着城市的精神风貌与特色文化。

### (一) 商业布局现状

就目前城市老旧小区实际情况来看, 大多数社区“住宅底商”存在混乱现象, 并以其为特色沿主街而立, 极大程度地影响着城市的精神面貌, 更有甚者存在违建、违章, 还需要相关部门加大城市建设整改力度, 切实保障社区成员的人身安全。与此同时, 老旧小区商业功能集中在菜市场、粮油副食、小本餐饮服饰、五金店铺等方面, 使得商业布局缺乏社区特色、缺乏便民服务网点与设备、缺乏大型消费场所等。而城市老旧小区商业店铺经营方式也多以小商点的形式呈现, 虽为城市社区中的一部分, 但仍然带有城镇传统商业痕迹, 其商品质量与服务质量远远满足不了当地人们的生活与发展需求。小商点经营形式下的从业人员素质与职业道德方面也存在一定局限, 其落后的经营模式已经不适应城市信息化、智能化发展。其次, 这一部分社区开放商更加注重住宅建设, 而缺少社区服务、物业管理等意识, 限制在传统行业观念当中其周边环境设施等也大多不符合当下人们的认识与需求。总之, 城市老旧小区改造中的商业布局存在“住宅底商”特色化, 而针对此类问题与现象进行改造更应当深入到每一个沿街而立的

小商点当中。

### (二) 街道活力缺失

随着城市化发展脚步逐渐加快, 城市老旧小区居住对象流动性急速增强, 大量外来务工人员在经济拮据时选择入住老旧小区, 而原住民也在不断搬离, 仅仅遗留部分老居民。城市老旧小区发展规划仍然停留在上世纪 80 年代初, 而相关的公共设施与市政设施早已不适应人们日益提升的经济水平与生活需求。也正因此, 人们的消费观念也逐渐开放起来, 以物质消费引导下的思维与行动与老旧小区服务功能不匹配, 受传统消费观念影响下的老旧小区街道活力也在急速下降。人们在休闲、文化、旅游、娱乐等方面的消费也是社区所难以企及的。由此可见, 城市中的老旧小区街道活力一步步消退, 其发展与规划也早已不再适应如今人们的认识与需求。

## 二、城市老旧小区改造中的商业布局与街道活力升级策略

### (一) 社区底商方面

前文说到, “社区底商”是城市老旧小区一大商业特色, 而今城市化发展与进程迈进新时代, 老旧小区商业布局与街道活力都应当进一步发展升级。针对社区底商来看, 必须发挥住宅底层建筑实用性, 以零售商业与服务业为基础创新发展。而社区底商所承载的居住“软硬”环境角色也应当进一步优化与完善, 创建贴合社区成员实际生活的服务功能。只有这样, 社区底商才能够在承担起自身发展任务的基础上进一步改革创新, 调和商业资源有限与人们增长的生活需求间的差异, 真正做到不浪费、不气馁。当然, 城市老旧小区改造中的社区底商优化升级应当避免噪音污染、重复投资等, 而着眼于人们的日常生活与实际需求。

### (二) 购物中心方面

社区购物中心是集购物、休闲、娱乐等为一体的综合商业体, 需要满足居民多样化的消费需求。而今社区购物中心多以团租式开发, 商业点之间的联通服务将能够有效提升服务质量。城市老旧小区改造中的购物中心可以融合生鲜食品超市、品牌套装专卖店、便利餐饮等消费与服务设施为一体, 重在带给当地社区居民生活化、一体化、特色化的生活消费体验。社区购物中心发展也应当落实实用性与便捷性, 让更加适合老旧城区的购物模式激发

街道活力,而不是以老旧社区难以承受的经济投资激进改革。如此方能够全方位升级城市老旧社区购物中心,使得融合实际情况的升级策略焕发出老旧社区的新面貌。

### (三) 社区商业街方面

商业街也是商业布局中的重要部分,其营业面积、经营类别、商品形态等都是自由排列组合的。而新时期城市老旧社区改造应当遵循有序性规律整合资源,以带状、条状商业街或环形商业组的形式呈现。这样的商业街分布与资源重整是按照一定规律和顺序改造的,不同分规模、类型商业街将发挥不同的实际作用,与当地社区融合为有机的整体,既发挥商业属性,也能够方便人们的日常生活。与此同时,商业街也将集中购物、餐饮、娱乐、休闲、交流等社区活动和消费,并逐渐发展成为人们生活中的一部分。其与购物中心发展模式应当区分开来,重在社区居民生活实际需求,而将经营定位放置在居民日常生活中。

### 三、城市老旧社区改造中的商业布局与街道活力重构方案

中国城市从上世纪80年代建造单位区发展而来,其中小部分应用至今,组成了中型居住社区。而新时期以来经济水平与生活水平急速提升,显然上世纪八九十年代建造的单位区已经不适应新的经济生态。实际上,城市老旧社区中的情感维系与人文关怀都是值得延续的,随着独立自主、全面发展教育观念的推进,我们渐渐与和谐的邻里关系、地区情怀发展脱节。所以城市老旧社区改造中应当保留城市文脉与活力,以更新的生活方式延续其情感精神,让美好的品德穿越时间与空间限制,带给我们全新的城市文化感受。延续城市脉络发展引导下的城市老旧社区改造具有人文关怀与实际意义,以下也将从三个方面进一步讨论:

#### (一) 商业功能与建筑空间重构

商业功能与建筑空间重构应当结合特定消费对象与消费定位,促进商业服务水平进一步优化与完善。人们日常生活中常见的快餐、咖啡、娱乐等设施能够解决“饮食娱乐”问题,逐渐发展成为社区居民约会、休闲娱乐胜地。此外,商业功能还应当兼备文化设施,图书馆、电子阅览室等的开发与经营,能够更大限度地提供精神食粮,让更多社区居民收获美好的精神滋养。在建筑空间重构方面,可融入贴近社区居民日常生活进行立体化空间分区,以划分区域的方式给予特定空间不同的属性。可针对沿街底商整改店面,以主题式商业街模式进一步发展,打造出具有城市特色的靓丽商业风景。相关部门还应当深入到小商点经营中,拆除、整改违规建筑。改善老旧社区交通拥堵的现实情况,争取资源最大化,让每一平方空间都能够焕发新的生命力。

#### (二) 商业布局与住区市场重构

符合现代城市发展的商业布局不应当是以“小商点”的形式呈现的,城市老旧社区改造应当重构商业布局与住区市场,规范市场秩序,整顿社区商业精神风貌。商业布局安排应当融合人们日常生活中的消费需求,打造一体化、一站式的商业服务,为社区居民提供更加多功能、多层次、多方面的服务设施。由此方能

够凸显城市化发展新风貌,突出住区市场规范化与实用性。如此方能够从商业布局与住区市场重构方面下功夫,围绕不同商业服务类别构建出一体化、一站式综合性服务商业布局,发展商业形态多元化、住区市场多样化,真正让城市中不同的商业类型嵌入到社区住宅中。而当不同社会身份与地位的社区居民产生需求时,也能够及时响应回复,真正焕发出城市老旧社区新的生命力。这样的改造才是具有现实意义的,是能够助力社区居民生活幸福的。

#### (三) 商业生态与住区品质重构

社区商业街道不应当只有基础服务设施,还应当响应新时期人们的精神需求,在健身俱乐部、图书馆、旅行社等方面建设新业态,发展现代社区居民的生活与消费观念。政府相关部门应当给予政策支持,加大商业生态建设资金投入,而针对城市老旧社区改造计划也应当提出切实可行的方案,利用有限的资源做更好的设计,重构其商业生态与住区品质。以此才能够创新发展形式,营造多功能特色休闲场所,打造一体化、一站式服务底商,构建出商业新业态模式。而更多住宅居民能够在社区中生活、娱乐,极大程度上保障了人们的生活质量。基于城市老旧社区进行的商业生态住区品质重构能够有效提升人们的生活质量,大大促进城市品质的进一步提升。

### 四、结语

总而言之,我国城市化、现代化发展进入了新的阶段,上世纪80年代建造的中型社区已经不再适用今天的生活场景。我们应当给予老旧社区现实情况进行改造,切实发展“以人文本”,有效提升社区服务质量,增强人们的幸福生活指数。文章对当前城市老旧社区实况进行了分析,并且从社区特色、社区文化等方面进行了深入的剖析,提出一些切实可行的方案。针对老旧社区商业布局问题进行“社区底商”“社区商业街”“购物中心”进行重新规划,从商业功能与立体化建构空间、商业布局与住宅市场、商业生态与住区品质方面进行重构,致力于构建出新的城市风貌。

#### 参考文献:

- [1] 邢华,黄祖良.老旧小区改造如何“以人为本”?——北京劲松北社区改造中的党建引领与社会资本重塑[J].上海城市管理,2021,30(05):23-28.
- [2] 成都市政协提案委员会.协商办好民生提案让群众生活更加幸福美好[N].四川政协报,2021-09-16(004).
- [3] 刘丽昀,陈东田,高阳,曹庆义,张永超.老旧社区自然式儿童户外活动空间景观重构策略研究[J].建筑经济,2021,42(S1):442-445.

本文系江苏高校哲学社会科学研究项目,项目名称:基于POI数据的城市空间分析研究,项目批准号:2021SJA0823的成果。