

城市更新环境下的老旧小区改造路径探索

万文霞

(南京万晖置业有限公司 江苏 南京 210000)

摘要: 当前我国城市的加速更新基本立足于城镇老旧小区属性的改造与提升上,老旧小区自身改造的同时,对城市的整体面貌也带来了翻天覆地的变化。基础设施的修复,居住环境的改善,老旧小区的改造在保证城市的历史价值和文化价值的继承和发扬的同时,也满足了人民群众对美好生活向往需要。因此在大量的老旧小区面临改造的前提下,其改造的方式、方法、路径已对整个城市的大环境产生的密不可分的影响,基于此,本文对于城市更新下的老旧小区改造问题与应用实践展开讨论。

关键词: 城市更新;老旧小区;改造

城市更新是城市发展到一定阶段的必然要求,在过去几十年,我国经历了大规模的城镇化进程,也从新城建设阶段逐步过渡到老城更新时代,这也是城镇化进入中高级发展阶段的必然选择。城市更新不止于让旧城换新颜,其具有极大的市场规模潜力,与新城建设相比,开发建设方式的转型,扩大了内需,惠民民生,其涉及传统的规划、定位、招商、运营等业务链条,更对制造业及消费有较强的衍生效应。因此在城市更新的背景下,城镇老旧小区新一轮的改造有了新的标准、新的要求、需要采取新的举措,才能适应于不断推进的城市更新策略。

1 城市更新以老旧小区改造为抓手

老旧小区的提升改造创造了新的高质量发展的经济增长点,同时也是我国落实民生工程的重要举措。从城市更新背景下的量来看,2020年已确定的各地计划新开工改造城镇老旧小区数量达到3.9万个,比去年增加一倍,各地因地制宜确定改造内容清单、标准,面积大概有30亿平方米。当前我国应以老旧小区提升改造的多元主体作用关系为逻辑起点,构建“政府—社会—市场”主体联动的理论框架,提出我国城镇老旧小区提升改造的发展路径与对策。

2 拆除重建及局部改修是改造的重要路径之一

老旧小区的改造更新基本以20世纪70至90年代的老旧小区为主体,大部分老旧小区位于市中心区域,拆迁成本过高,且一般小区建筑布局不规整,除非大面积拆迁,否则也难以形成规模,同时老旧小区往往存在复杂的产权问题,难以统一规划,因此这些重点区域老旧小区拆除重建存在相当难度。但这些老旧小区由于修建的建造的时间较长、建筑结构老化、安全隐患高,如这类小区进行改造,因建筑功能调整困难且资金消耗大,综合改造价值偏低。因此在对这类城镇老旧小区改造中需多元沟通和调研,科学分类,不能搞一刀切,对调研后确无改造价值的小区,最好采取拆旧建新的办法,整体予以拆除,或保留质量尚可建筑,局部进行改修建。

例如在对太阳沟地块城市更新项目的前期研究中,改造地块位于老城区东南侧,区域条件优越,但现状建筑60-80年代建筑较多,场地多为一层平房,自建或搭建房屋质量较差,少量二层建筑。区域配套设施不完善,交通混乱,存在较大的消防安全隐患。改造存在诸多难点,涉及的资金量庞大,建设周期长,异地安置困难等,基于上述条件,三地块整体改造思路为地块一搭建进行拆除,优化人居环境,局部原地改修建,地块二、三全部拆除重建为社区中心及安置房。



图1 南京市秦淮区大光路街道太阳沟地块城市更新前期研究
3 因地制宜的综合提升改造促进老旧小区“重生”

老旧小区改造内容一般可分为基础类、完善类、提升类3类。基础类项目,是指直接解决居民生活的供水、排水、供气、供电、道路、通信等需求;提升类项目,主要是满足居民改善型生活需求,包括节能改造、加装电梯、配套停车场及充电桩、物业服务等;完善类项目,主要涉及到城市公共服务的供给,包括增设社区养老托育、医疗、家政、快递、便利店、体育设施等便民设施。以上三类改造内容因小区基础区位条件不一样,基础设施水平参差不齐、居民改造诉求不一,每个小区改造内容也是不尽相同。老旧小区的改造应根据小区实际情况,因地制宜,听取老百姓的需求,从基础的整治、拆建、修补、转变以综合改造和服务提升为主。逐步从改造基础类的项目上升到提升类及完善类项目。例如在城市更新过程中进行“适老化改造”,老旧小区的改造多考虑适合老年人居住环境的改造,老年人比较多的小区,可增加一些散步道、健身场地、口袋公园等公共活动场所;而年轻人多的小区,则对于停车设施、托幼服务、便民商店、快递服务点等需求比较高。从改善最基本设施条件,到打造有完善的基础设施、有整洁的居住环境,有适宜配套的公共服务、有长效的管理机制的完整社区。

4 老旧小区联合周边整体改造共谋城市新价值

当前城市更新问题需放在区域尺度下统筹考虑,老旧小区的改造也应优先考虑成片整体改造。考虑到老旧小区与周边小区及街区有着不同的功能诉求,不同时段使用状况不同。老旧小区的改造可联合周边小区及街区进行成片改造,可以打开相对封闭的独立单元,促进周边小区及街区的统一规划,实现高效复合的使用,优化和重置城市的功能。把低效消极的空间充分利用起来,为提升城市价值创造新机遇。

对此联合性的整体改造需“政府—社会—市场”三元一体共同进行全面深入细致的探讨研究,调整规划进行系统改造,把握协调城市空间布局。从用地调整、交通、绿化、景观、市政、文物保护、土地评估、成本效益测算等多个方面全方位考虑问题,使得老旧小区联合改造建立在可实现的基础之上。

4.1 提升对老旧小区共享空间和文化融合的投入,激发有温度的城市更新

每个小区的居住人口结构及需要解决的问题不同,所以改造内容也不一样的。老旧小区改造可以跟周边相邻地块及其基础设施建设联合起来,相邻的小区可以联动改造,让公共服务设施实现共享。例如相邻区域的绿地和小广场作为纽带,联合进行基础设施建设。其次单纯老旧小区改造投资效率低,不能单纯从老旧小区的改造入手,老旧小区往往和历史街区、商业区、办公区和新建小区混杂在一起,要与周边的历史街区、传统办公生活区结合起来统一优化。与外部社区联合整体投资开发,可优化规划条件,集约用地,降低改造成本,例如历史街区发展文化旅游,老旧小区可为它配套相应

的商业服务场所，能够让城市的功能业态互相拉动，促进城市的经济发展。

再次老旧小区的改造应注重与原建筑风貌的和谐统一，好的城市更新，一定不是简单的拆旧建新。对于值得保留的历史信息，在改造过程中从设计、建设到运营维护都应尽可能多保存及更新。例如深圳市宝安区沙井旧改项目-金蚝小镇，项目采用“重点城市更新单元+历史风貌区活化”的模式，更新方向为居住、新型产业、商业等功能，以坐拥天后古庙等18处历史风貌建筑引来各方关注。

4.2 建立老旧小区全链条服务

老旧小区的改造不仅仅是传统的物质更新，也应考虑社区服务品质的提升，打造从规划设计、空间改造，到社区商业、社区文化建设、物业管理等全链条运营服务，实现长效运营机制，以提升城市综合服务能力。城市更新下的老旧小区改造，可拉动家居、家电、生活服务消费，不但涉及到的产业链和服务链较长且可在一定程度上引导着与新基建结合。国内有部分房企也特别成立城市更新部门，全力提供城市更新的前、中、后端全链条运营服务，更新内容涵盖旧村改造、旧厂改造、旧城改造及棚户区改造等。例如北京市朝阳区劲松街道劲松北社区是北京首个引入社会力量参与改造的老旧小区，通过对城镇老旧小区提供咨询包装、资金拉动、设计改造和运营服务的全链条服务，积极解决居住人群、基础设施、配套服务错配问题，实现新的区域、人群、设施、服务的匹配协调，打造平安有序、宜居便利、共治共享的和谐家园，让老旧小区启动全

新生命周期。

5 结语

习近平总书记指出，要加快老旧小区改造，不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。面对城市更新过程中的不同诉求，老旧小区的改造工作是一件群策群力，立足当下、利在长远的重大民生发展工程。通过这项工作将完善城市功能，提升城市环境，提高城市品质，提升人民获得感、幸福感和安全感。利用保护、整治、开发等不同更新方式使得城市更新内涵更加丰富、更新目标更加人性化。城市的更新也将由传统的物质更新走向融合社会、文化、经济和物质空间为一体的全面复兴和综合更新。

参考文献:

- [1] 袁承樑.城市更新待解新局[J].产城,2020,(08):62-63.
- [2] 江勇.城镇老旧小区改造面临的主要问题及处置建议[J].中国房地产,2019,(31):46-48
- [3] 包咏菲.改造老旧小区推进城市更新[J].群众,2020,(09):60-62
- [4] 余猛.快速城镇化背景下的城中村与老旧小区改造[J].景观设计学,2017,(05):44-51
- [5] 陈华元.以城市更新为目标,积极推进老旧小区综合改造[J].中国人大,2019,(20):45-46