

重庆市中心城区城市更新探索期老旧小区更新样本调研分析

Survey and Analysis of Old Residential Area Renewal Samples during the Exploration Period of Urban Renewal in the Central Urban Area of Chongqing

肖泳 郝小雨 张磊

Yong Xiao Xiaoyu Hao Lei Zhang

中煤科工重庆设计研究院(集团)有限公司 中国·重庆 400016

CCTEG Chongqing Engineering(Group) Co., Ltd., Chongqing, 400016, China

摘要: 历经20余年的城镇化快速发展,中国城市进程步入转型期,大量城市进入存量更新阶段,但横向对比国际经验来看,我们的城市更新发展仍处于探索期。重庆作为典型的山地城市,其城市更新发展存在一定特殊性。为更好组织后一阶段城市更新实践,论文基于大量更新小区样本研究,分析得出以往重庆老旧小区更新存在以下共性问题:物质空间及设施品质不高,更新效率低,群众的整体参与性不高,公共管理较薄弱,政策针对性较弱,更新机制系统不健全。论文基于样本老旧小区的改造效益进行评价,提出未来重庆老旧小区更新实施的策略,为未来同类型的更新改造项目提供理论指导。

Abstract: After more than 20 years of rapid urbanization, China's urban process has entered a period of transformation, with a large number of cities entering the stage of stock renewal. However, compared with international experience horizontally, our urban renewal development is still in the exploratory stage. As a typical mountainous city, Chongqing has certain particularities in its urban renewal and development. In order to better organize the practice of urban renewal in the later stage, based on a large number of sample studies of renewal communities, this paper analyzes the following common problems in the past renewal of old residential areas in Chongqing: low quality of physical space and facilities, low renewal efficiency, low overall participation of the public, weak public management, weak policy targeting, and incomplete renewal mechanism system. The paper evaluates the renovation benefits of sample old residential areas and proposes strategies for the future implementation of renovation in Chongqing's old residential areas, providing theoretical guidance for similar renovation projects in the future.

关键词: 城市更新; 老旧小区; 样本调研; 要点研究

Keywords: urban renewal; old residential areas; sample research; key research points

基金项目: 中煤科工重庆设计研究院(集团)有限公司2021年自立科研项目基金。

DOI: 10.12346/etr.v5i12.8865

1 引言

自改革开放以来,中国城市建设迅速发展,城市规模也急剧扩张。2020年末,中国城镇化率达到了63.89%,进入城市化第二阶段的中后期阶段,城市发展与土地资源紧缺的矛盾也愈加凸显,城市更新相伴而生。在城市建成区中,老旧小区所占的用地比例是最大的,不同的老旧小区是在历史发展过程中逐步建设的,凝结了各个时代的发展缩影。因此

在城市更新过程中,老旧小区的更新改造任务艰巨。

第七次人口普查数据显示,重庆城镇化率已达到69.46%,作为发展迅速的现代化大都市,重庆老旧小区改造更新已如火如荼。现已进行的老旧小区改造对象主要针对建成于2000年以前,公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区,按照改造内容以基础设施更新改造、配套服务设施建设改造、房屋公共区域修缮改造、直

【作者简介】肖泳(1982-),男,中国重庆人,硕士,教授级高级规划师,从事国土空间规划、城市更新、乡村振兴、生态修复研究。

接相关相邻基础设施补缺改造提升、统筹完善基本公共服务设施 5 类为主, 往往出现对老旧小区的特殊性认识不足, 不同类型的老旧小区改造千篇一律等问题, 因此论文基样本调研及文献分析, 将重庆主城区老旧小区按照单位家属院、传统街坊、老旧商品房 3 种类型进行划分, 并选取不同类型的老旧小区各 2 个, 对样本案例进行更新矛盾研究及改造效益评价, 发现不同类型老旧小区的共性与个性问题, 提出未来重庆主城区老旧小区改造的更新实施路径策略。

2 更新样本小区的矛盾研究

2.1 样本选取

本次调研重点选取各类型中具有一定代表性的老旧小区作为主要调研对象, 社区名称、所属街道见表 1。

表 1 调研社区类型、名称

所属类型	所属街道	住区名称
单位家属院型	两路口街道	渝中区桂花园新村
	大溪沟街道	渝中区双钢路社区
老旧商品房型	渝州路街道	九龙坡白马路社区
	朝天门街道	渝中区都市庭院小区
传统街坊型	解放碑街道	渝中区戴家巷社区
	上清寺街道	渝中区嘉西村社区

2.2 样本小区城市更新存在的问题

公共开放空间的低标准配置与范式化设计。这一设计方式导致更新后空间特征丧失, 无法满足居民活动需求。老旧小区生活氛围一般较浓郁, 如单位家属院, 保留一些大院的生活习性, 居民的交往也比较频繁, 但简单地按照标准去规范小区的公共空间, 硬质铺装等, 丧失了大院的空间特色, 出现诸多改造后居民不愿意去的情况。活动场地的改造往往出现缺精细设置, 使用积极性不高的问题, 多是统一的地面铺装, 安全保障的栏杆、零散的座椅及健身器材三类更新, 缺乏从小区类型、居民需要的角度系统分析, 为不同居住人群提供个性分明的公共空间。对山地城市特色空间关注不足, 样本调研发现重庆传统街坊与单位家属院型的诸多老旧小区很大程度都是具有山地城市显著特色的小区, 小区的公共空间见缝插针, 将空间利用的群众智慧发挥到极致, 但也往往会有诸多住区内部相互断裂、各成一体的现象, 更新过程中, 对于这类型空间关注不足, 甚至忽视, 导致更新后的使用效率及空间品质往往达不到预设, 这也是中心城区老旧小区公共空间更新的显著难点。

公共配套设施采用指标进行配置, 没有真正从居民角度出发思考其行为模式与空间的关系, 围绕居民实际需求进行配置。

人文环境思考欠缺。受“重工程、轻规划”的基本思路影响, 样本小区普遍缺乏社区人文环境营造。例如, 典型的传统街巷型戴家巷社区, 位于重庆解放碑“三圈”的文化创

意产业带上, 周边拥有古城墙、洪崖洞等诸多文化资产, 文化氛围浓郁, 但社区内部改造却仍体现出重工程、重面子、重装饰的弊端, 社区内丰富的文化资产没有通过更新盘活, 仍处于半闲置状态, 社区内以租户及低收入人群为主, 参与改造的积极性不高, 社区精神营造缺乏参与主体, 往往是以政府为主导, 自上而下的管理模式。

现行更新机制针对性较弱, 老旧小区更新政策仍存在较大空白, 更新普遍财政不足。调研发现, 三类型老旧小区的更新政策差别较小, 均是范式的操作模板, 更新政策缺乏针对性, 对于一些有丰富文化资产的小区资源造成一定程度浪费。政府缺乏对中心城区老旧小区更新的通盘规划, 老旧小区更新虽多点开花, 但缺乏系统性。不同区由于财政实力不同, 而当下老旧小区主要以政府出资为主, 面对大规模的老旧小区更新需求, 资金明显不足, 更新改造力度明显不够。

3 更新样本小区改造效益评价

3.1 研究思路

结合重庆老旧小区改造的实际案例调研, 论文通过综合重庆市政策层面的设计规范导向与学术文献讨论, 对老旧小区改造及实施效果选取多维度的评价因子。再次通过从事城市更新、老旧小区改造、社区微改造及其他项目管理方向的相关业界专家对评价因子进行打分遴选, 确定最终评价因子。最后通过灰色层次分析法, 对各项因子进行评判, 综合得出影响老旧小区改造的各项关键因素, 并找出老旧小区改造过程中的问题及短板, 作为老旧小区更新实施路径优化策略的数据依据。

3.2 评价体系

此课题研究对重庆市老旧小区已进行改造项目的进行改造效益的评价与探讨, 主要依据项目改造实施后, 对涉及改造的居民住户进行改造效果反馈调查及分析, 包括社会效益、公共服务、环境效益以及交通改善等内容。

3.2.1 评价因子选取

在综合评价基础上, 对先行老旧小区改造的空间设计方法、更新运营思路等提出优化与修正策略。因此, 可以依照相关政府指引性文件、政府类似项目成果性文件、相关设计导则标准、地方性的绩效评审情况等文件作为主要参考资料进行评价。同时结合文献分析可以得出对老旧小区微改造效益构建多维度的评价因子。经整理, 老旧小区微改造效益评价的一级指标如表 2 所示。

3.2.2 评价因素筛选

为了保证在指标筛选的过程中能够更加科学、合理, 同时避免单一研究视角造成不公的情况, 使得不管是从学术角度还是实践研究和实践运用的各个方面, 论文选择了从事城市更新、旧城改造、老旧小区整治、微改造及其他项目管理方向的相关业界专家共 20 人, 来进行关键绩效指标的打分、筛选与补充, 评分量表如表 3 所示。

表2 各指标最终评分结果

一级指标	等级编号	要素指标	等级编号
社会效益	A1	文化艺术特色营造	A11
		居民满意度反馈	A12
		特色历史文化遗产	A13
公共服务	A2	公共设施	A21
		建筑修缮	A22
		服务配套设施	A23
		房屋建筑提升	A24
		公共空间营造	A25
		市政设施	A26
		电梯加装	A27
环境效益	A3	绿化率	A31
		垃圾智能分类	A32
		环境治理	A33
		历史建筑与环境适应性	A34
交通改善	A4	拆违清理	A41
		无障碍设施	A42
		交通组织优化	A43
		步行系统	A44
		停车设施	A45

表3 各指标最终评分结果

一级指标	评分	要素指标	评分
社会效益	3.331	文化艺术特色营造	2.801
		居民满意度	3.863
		特色历史文化遗产	3.289
公共服务	3.274	公共设施	3.142
		建筑修缮	3.406
		服务配套设施	2.964
		房屋建筑提升	3.264
		公共空间营造	3.336
		市政设施	2.765
		电梯加装	2.947
环境效益	3.137	绿化率	3.348
		垃圾分类处理	2.863
		环境治理	3.156
		历史建筑与环境适应性	3.224
交通改善	3.021	拆违清理	2.976
		无障碍设施	2.864
		交通组织优化	3.260
		步行系统	2.823
		停车设施	2.989

表3 评分量表

指标重要程度	非常不重要	不重要	一般	重要	非常重要
分值	1~60	60~70	70~80	80~90	90~100

在专家打分后须对评分结果进行评价效益指标修正，结合均数、满分频率、变异系数等参数的得分表现相关筛选的均数、标准差计算界值，从而对各项评价要素进行筛选。评价因子的均数、满分频率、变异系数得分超过界值的数值就代表符合重点要素的评价要求。

综合筛选界值判断，得出每项评价因子的重要性，从而最终确定的重点评价因子。对评价因子进行编号，如表2所示。后续由专家组针对确定的各项因子结合工作及反馈的实际改造效益，进行评判打分。改造效益的好坏程度划分为5级，赋值为1、2、3、4、5分，具体如图1所示。

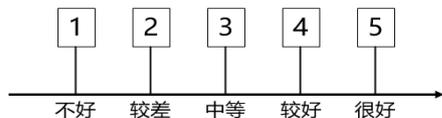


图1 评分重要程度分级示意

3.2.3 评价体系赋值评估

依据上述整体权向量计算结果，评价得出重庆市老旧小区改造项目效益评价的指标灰色评价权矩阵，通过各项指标的评分、权重系数与一致性检验，得出各项评价的二级指标对一级指标的评价结果。通过采用灰色层次分析法对评价指标赋予评价值，并通过计算得出其综合的评价值W=3.2210。具体得分如表3所示。

综合以上评价分数，对老旧小区改造的一级指标评价值由大到小依次排序顺序为社会效益、公共服务、环境效益、交通改善。基于调研的访谈以及最后的计算评分来看，老旧小区居民目前对旧改满意度的调研比较重视，也是社会效益表现最直观的一项内容，在居民对满意度进一步的描述中，基本涉及改造项目是否落实、改造效果是否优于从前，是否干扰自身利益等因素。

3.3 研究结论

对于重庆市中心城区老旧小区改造而言，目前已经取得了一定成绩，在调研的样品小区中，达到了一定的社会效益，居民对改造的整体环境满意度评价较好。尤其在小区公共空间及环境的提升上，改造之后有明显的提升，清除了小区之中脏乱差的清理死角，对于植物过于茂盛、干扰居民活动的场地进行了明显改善，小区公共空间内的居民活动参与度也明显提高。同时，改造小区对小区道路、街边乱停乱放车辆进行改善，也明显提高了小区交通通行能力，因此在改造当中实现了一定的惠民、利民效果，同时也提升了人居环境品质。

但通过实际调研、集中收集与分析归纳社会反应发现，在未来老旧小区改造过程中，要更加注重改造品质化的提高。比如考虑对小区公共设施使用的便利性和设施老化维护的及时性，房屋立面改造尽量减少对居民原有财产的拆除，提高公共服务和社会效益；在环境方面提高小区垃圾收集处理的效率、提升智能设施操作的便捷性、降低对周边居民的负面影响；在交通改善方面提升小区静态交通设施服务能力、步道、无障碍设施的便利性等。

4 中心城区老旧小区更新实施路径策略

4.1 老旧小区公共开放空间更新建议

当前城市更新对弱势群体的关注尤为明显，如老年人、残障人士等需要特殊关照群体，在有限的空间更新中尽量提供安全舒适的使用设计。要评估为弱势群体提供的城市更新服务的质量和效率，不能仅仅关注于设施的数目或者面积，而应评估这些设施如何符合这些人群的个体需求。为确保老年人和残障人士的舒适使用，在设计更新空间时，尽量充分考虑到这些个别情况。例如，他们需要加强安全设计，涵盖采用无障碍设计、设置充足的照明设施、安装防滑地板等。这些经过深思熟虑的设计，可以在很大程度上减轻他们生活的困难，使其更安全、舒适地使用公共设施。

4.2 老旧小区公共配套设施更新建议

老旧社区的公共配套设施短板明显，尤其是无法为社区中的老年人、残疾人提供优质的服务。因此，在城市更新中需要优先考虑解决这些问题。首先需要调查并确切了解老旧社区的实际情况以及居民的需求，为规划提供详实数据支持。城市更新计划应以人为本，重点突出改进公共配套设施，尤其是构建对老年人和残疾人更加友好的生活环境。如何做到这一点，具体可以包括增强街道照明设施，确保夜间出行安全；建立健全小区环境卫生管理体系，提供整洁的环境；建设和完善无障碍通道，满足特殊群体的日常出行需求。

4.3 老旧小区人文环境的更新建议

必须理解人文环境不仅仅是简单的物质环境的升级替代，而是更深层次地呈现出一个地方的历史、文化和社区精神财富。若忽视了这一点，整个更新过程就失去了其真正的意义。每一个城市、每一个社区都有其独特的文化基因和历

史记忆，通过打造人文环境，可以让这些独特性得到彰显和传承，同时也能激发社区居民的归属感和自豪感，进一步推动他们积极参与社区公共事务的决策与管理。

5 结论

当前重庆市既有中心城区老旧小区改造对老旧小区未进行详细的类型划分，各类型老旧小区改造按照基础设施、公共空间、公共服务设施为主要改造内容进行常规性的操作，导致老旧小区改造的千篇一律，丧失原本老旧小区的社群氛围；建议基于老旧小区文化资产、建设主体等，将老旧小区划分为单位家属院、传统街坊型、老旧商品房型三类，按照类别差异化的制定不同类型的指引导则；目前老旧小区更新导则项目性质按照基础项、增加项及统筹实施项目进行归类，除基础项必选；其他项目根据自身条件添加，将老旧小区进行较科学的类型划分后，可以将项目性质明确，以便于最大限度地使用更新资金，在改善居民生活的同时，将占据城市半壁江山的老旧小区用地打造为城市靓丽风景线。

参考文献

- [1] 王凯,林辰辉,吴乘月.中国城镇化率60%后的趋势与规划选择[J].城市规划,2020,44(12):9-17.
- [2] 蒋璐.重庆市城市老旧社区外部空间微改造策略研究[D].重庆:重庆大学,2018.
- [3] 李建波,张京祥.中西方城市更新演化比较研究[J].城市问题,2003(5):68-71.
- [4] 方可.西方城市更新的发展历程及其启示[J].城市规划汇刊,1998(1):59-61.