

城市微更新策略对老旧小区居住品质提升的作用

余 镛

武汉航空港发展集团有限公司 湖北 武汉 430023

【摘要】：城市微更新作为一种渐进式改造模式，正在成为提升老旧小区居住品质的重要路径。该策略强调以小规模、低成本和精细化的方式改善社区空间，注重公共设施完善、环境美化与功能优化，逐步解决老旧小区存在的居住舒适度不足、空间利用率低及基础设施老化等问题。在实施过程中，城市微更新不仅改善了居民的生活条件，还促进了邻里交往与社区凝聚力的增强，提升了整体生活满意度。它能够在保留社区原有肌理与人文记忆的基础上，实现环境与功能的协调发展，为老旧小区的可持续提升提供了一条切实可行的路径。

【关键词】：城市微更新；老旧小区；居住品质；社区治理；可持续提升

DOI:10.12417/2811-0722.25.12.030

引言

老旧小区普遍面临建筑老化、环境破败与功能缺失等问题，长期影响居民的生活体验与城市整体形象。在城市化进程不断推进的背景下，大规模拆迁更新逐渐暴露出成本高、周期长以及对社区记忆破坏严重等局限性。相较而言，城市微更新以渐进式改善为核心，更符合当下城市更新的现实需求。它通过小规模、精细化的改造手段，推动基础设施修缮、公共空间优化和生态环境改善，从而实现居住环境的逐步提升。微更新的价值不仅体现在物理空间的改善上，还表现在促进社区社会关系的重塑与文化氛围的延续。其在提升居民幸福感和增强社区治理效能方面展现出积极作用，为未来城市高质量发展提供了可借鉴的实践经验和理论启示。

1 老旧小区居住品质下降的现实困境与突出表现

(1) 基础设施老化对居民生活舒适度的影响

老旧小区建设年代普遍较早，建筑主体多采用落后的设计和施工标准，随着时间推移，供水、供电、供气等系统频繁出现故障，管网渗漏与电线老化成为安全隐患。电梯设备缺失或运行不稳，使得高层住户出行不便，尤其对老年人造成生活困扰。道路破损、排水系统堵塞也加剧了雨季积水问题，直接影响居住舒适度。冬季供暖不足与夏季隔热性能差，使得室内环境质量难以满足现代生活需求，严重降低了小区的整体宜居性。

(2) 公共空间缺失导致的社区功能不足

大多数老旧小区在规划之初缺乏系统性的公共空间布局，绿地率偏低，儿童活动场所与健身设施不足。停车位长期紧张，车辆占据人行道与公共空地，导致步行环境被严重挤压。居民缺乏日常交流的平台，社区文化建设滞后，造成邻里关系冷漠。公共服务设施的缺乏，如养老服务站、便利商业网点等，使得社区功能单一，难以满足不同群体的多样化需求。这种不足不仅限制了居民日常活动的多元性，也削弱了社区的综合服务能力。

(3) 环境质量下降引发的居住满意度降低

由于缺乏持续性维护，老旧小区环境卫生状况普遍不佳，垃圾分类设施不完善，清运不及时，造成堆放杂乱。绿化植被枯败，缺乏景观设计，公共空间呈现破败感。交通秩序混乱、噪声污染严重，进一步削弱居住的安宁感。照明设施不足导致夜间活动存在安全隐患。空气流通不畅、污水管道破旧造成异味问题，直接影响居民的生活体验。环境退化不仅表现为物理层面的衰败，还体现在整体社区氛围的衰落，长此以往使得居住满意度不断降低。

2 城市微更新在改善居住品质中的核心价值体现

(1) 渐进式改造模式降低改造成本与风险

传统的大型城市更新模式，往往采取整体拆除和重建的方式，不仅资金投入巨大，还需要较长的工期，容易对居民的生活秩序造成干扰。相比之下，微更新以渐进式改造为核心理念，采取“小步快走”的策略，通过对局部设施、单元空间或基础环境的逐步改善，实现低成本、高效率的更新目标。这种方式能够在有限的资金条件下快速见效，避免一次性投入过大带来的经济压力。社区在改造过程中保持正常运行，居民生活不受明显影响。分步推进还使得改造方案可以根据阶段性成果进行动态调整，对问题的缓急进行排序，做到资源的合理分配与精准投放，从而降低社会矛盾和资金风险。

(2) 空间优化与设施提升改善生活便利性

城市微更新的重要价值在于通过空间再分配实现功能完善。许多老旧小区存在土地闲置或利用率低的问题，微更新通过科学规划将其转化为停车场、健身广场、儿童游乐场等实用场所，显著提升了居民的便利度。破损的道路得到修复，步行和骑行系统的顺畅度提高，日常出行体验更加舒适。公共服务设施的补充也起到重要作用，便利商店、快递柜、养老驿站等满足了不同人群的需求。夜间照明和智能安防系统的完善，增加了安全性，使居民在晚间活动时更具安全感。空间的重新规划和功能的补充，推动了生活方式的改善和居住体验的优化。

(3) 社区氛围营造增强居民认同与归属

微更新不仅关注物理环境的改善，还注重社区氛围和文化记忆的延续。在改造过程中保留小区的历史建筑元素和人文景观，使居民在更新后的环境中仍能感受到熟悉的文化印记。公共空间的优化，如共享花园、邻里广场和文化活动角，成为居民交流互动的重要平台，促进了邻里关系的和谐。社区活动空间的增加激发了居民的参与热情，文娱活动、公益行动与志愿服务不断丰富。随着交往频率的提升，社区凝聚力逐渐增强，居民对小区产生更强的认同感和归属感。这种文化与社会关系的重塑，使社区氛围更加积极，推动了生活品质的全面提升。

3 老旧小区实施城市微更新的重点策略与路径选择

(1) 强化公共服务设施完善与功能补充

公共服务设施的完善是推动城市微更新的重要环节。老旧小区由于建设年代久远，往往缺乏满足现代生活需求的服务场所。通过在社区内增设食堂、卫生服务站、老年活动中心等设施，不仅能解决居民的日常需求，还能在医疗、养老等方面提供基础保障。教育与文化设施的补充，如儿童阅览角、青少年活动室或文体活动中心，有助于营造积极向上的社区氛围。合理规划小型商业网点，布局便利店、药店、洗衣店等，能减少居民对外部资源的依赖，提高生活便利度。社区公共服务功能的增强，有助于提升空间利用率，满足多样化需求，逐渐形成生活、服务、休闲多功能融合的综合社区格局。

(2) 推动绿色生态改造实现环境友好发展

绿色生态改造是城市微更新中不可或缺的重要组成部分。老旧小区普遍存在绿化缺失、空气质量差、排水不畅等问题，亟需通过生态化手段改善。屋顶绿化与立体绿化不仅提升了小区的视觉景观，还能调节小气候，降低夏季热岛效应。海绵城市理念的应用，借助透水铺装和雨水收集系统，提高了排水能力，缓解了雨季积水问题。垃圾分类设施的建设和绿色能源的推广，使小区逐步走向节能环保的方向。通过补植树木、优化草坪和花卉布局，居民可以在日常生活中享受更加自然舒适的环境。这种生态友好型改造不仅提升了生活质量，也为小区的可持续发展奠定了坚实基础。

(3) 多元化参与机制提升社区治理水平

社区治理水平的提升是微更新能否长效推进的关键。老旧小区过去多由政府单一主导，导致居民诉求难以完全反映。通过引入社会组织、专业团队以及居民代表，能够实现决策过程的公开化与民主化，使更新方案更加符合实际。居民在参与中表达意见，增强了对改造成果的认同感与责任感。政府和物业企业的介入，则保证了项目实施的规范性与后续维护的持续性。社会组织的加入为社区带来专业服务与创新理念，使治理更加灵活多样。多方协同机制不仅提升了社区治理效率，还促进了公共事务中共商共建的氛围，逐步形成以居民为主体、各

方协作的治理格局，为微更新成果的巩固与深化提供了坚实保障。

4 城市微更新对居民生活品质提升的实际效果分析

(1) 生活条件改善促进健康与安全保障

微更新实施后，小区的基础设施得到全面修缮，供水系统更换老旧管网，避免了渗漏与水质二次污染，供电线路经过改造，减少了短路与停电风险。排水系统完善后，雨季积水和污水外溢问题明显改善，居住环境更加整洁。楼道照明与道路监控的增加，使夜间出行更有安全感。消防通道被清理畅通，灭火器、喷淋等设施配置齐全，增强了突发火灾的应对能力。绿化空间的恢复不仅优化了空气质量，还改善了居民的心理健康状态，使得整体生活环境更加健康、安全。

(2) 社区交往增强推动邻里关系和谐发展

公共空间的优化是城市微更新中的重要环节，许多老旧小区原本存在闲置或年久失修的场地，在更新过程中被重新规划和改造，逐渐转变为健身广场、儿童游乐区、休闲长廊以及共享花园等多功能空间。这些场所不仅满足了不同群体的日常活动需求，还成为促进交流的重要平台。老人能够在健身器材区锻炼身体，儿童在安全的游乐区玩耍，年轻人则在花园或广场进行交流与休憩，形成了多层次的互动格局。随着公共空间的完善，社区自发性的文化活动、健康讲座、兴趣社团不断增多，使居民的日常生活更加丰富。邻里之间的关系也在频繁互动中逐渐密切，互助行为增加，社区氛围变得更加温暖与融洽，从而推动了小区整体走向和谐发展。

(3) 综合满意度提升体现社会治理成效

在微更新完成之后，居民在日常生活中的便利性与舒适度有了全方位的提升。停车位经过科学规划，车辆停放秩序得到改善，出行高峰期的紧张状况大大缓解。快递柜、便民超市、社区食堂等配套设施的增设，使居民能够在小区内满足购物、收寄和餐饮等多样化需求，减少了对外部资源的依赖。新增的休闲活动空间与精心设计的绿化景观，为居民提供了舒适的休憩环境，也带来了更加愉悦的生活体验。随着居住环境质量的提高，整体幸福感显著增强，满意度不断提升。居民在认同更新成果的也更加支持社区治理，愿意参与到公共事务和环境维护中。良好的环境和积极的氛围进一步吸引社会资本和公益资源注入，使社区公共服务水平得到持续优化，展现了微更新带来的长效动力。

5 推动城市微更新持续深化的长效机制构建

(1) 制度保障与政策支持为实施提供动力

微更新的顺利推进离不开制度和政策的支撑。地方政府通过明确改造范围、资金来源和技术标准，为项目提供清晰的操作指引。出台专项补贴政策和税收优惠措施，激励企业和社会力量参与其中。监管部门建立全过程监督与考核机制，确保更

新质量达到预期。政策层面还强调因地制宜，允许各社区根据实际情况灵活调整实施方案。制度上的保障，使得微更新工作具备长期性和稳定性，能够在不同地区复制推广，形成持续动力。

(2) 资金筹措与多元投入保证改造可持续

资金来源的多元化是推动城市微更新持续深化的重要保障。政府财政投入在其中发挥着核心的引导作用，不仅提供了基础资金支持，还通过政策补贴和奖励机制调动社会力量的积极性。企业投资则更多聚焦于商业网点和配套设施的建设，在获取合理回报的同时改善社区功能。社会资本的参与，拓宽了融资渠道，推动了资金流动的多样化。设立专项基金、发行绿色金融产品和提供低息贷款，有效缓解了资金不足的困境。部分地区探索居民自筹与政府配套相结合的模式，使居民对改造成果拥有更高的认同感与责任感。公益组织与慈善基金会的加入，补充了公共服务和弱势群体支持领域的资金缺口。通过多元化资金的有机结合，形成了政府、企业、居民与社会组织共同分担责任的格局，使得更新工作能够持续、稳定推进。

(3) 社会协同与文化传承形成更新合力

城市微更新不仅是一种物理环境的改善过程，更是社会多方协同治理的体现。在推进过程中，居民通过议事会、听证会

等协商平台表达自身需求与意见，使更新方案更加贴近实际生活。政府部门在其中起到统筹与监督作用，确保改造方向符合规划要求与政策导向。企业凭借资金与技术优势，为基础设施建设和新型设施引入提供支持。社会组织则积极参与社区服务、环境维护和文化活动策划，补充了公共管理的不足。文化传承在微更新中不可忽视，历史建筑元素被修复并融入新空间，地方特色文化在公共艺术与景观设计中得到再现，使社区既有现代功能，又保留独特记忆。这种社会协同与文化融合的模式，不仅提升了改造的质量和效率，也使成果具有长久的生命力。

6 结语

本文围绕城市微更新对老旧小区居住品质提升的作用进行了系统阐述，重点分析了基础设施改善、公共服务设施补充、绿色生态改造以及社会协同治理等方面的具体路径。实践表明，微更新以渐进式、低成本和高效益的方式，实现了居住条件优化、社区氛围改善和社会治理水平提升。通过公共空间重塑与文化传承的结合，老旧小区在功能与环境双重改善的同时，也增强了居民的认同感与归属感。未来在政策支持与多元资金投入的保障下，城市微更新将继续发挥长效作用，为推动城市高质量发展和提升居民生活幸福感提供更加坚实的支撑。

参考文献：

- [1] 刘志宏,高雅琴.城市微更新背景下老旧小区公共空间优化研究[J].城市发展研究,2023,30(6):112-119.
- [2] 孙海涛,周瑾.老旧社区微更新与居民生活品质提升路径分析[J].现代城市研究,2022,27(4):85-93.
- [3] 陈若琳,郑凯旋.基于协同治理视角的老旧小区更新机制探讨[J].城市问题,2023,39(9):54-62.
- [4] 蒋世伟,唐婧.城市微更新模式下社区文化传承与空间营造关系研究[J].建筑与文化,2024,41(2):133-140.
- [5] 袁宏斌,方晓莹.城市微更新推动老旧小区可持续发展的实践路径[J].城市建筑,2022,19(10):47-52.