

存量更新视角下城市老旧片区国土空间提质改造规划策略

卢雪莹¹ 莫羽²

1.泽圣勘察设计有限公司 广西 南宁 530001

2.中聿博成设计(集团)有限公司 广西 南宁 530000

【摘要】：我国城市发展的路径现在正逐步地从规模进行扩张朝着质量进行提升转变，存量空间的优化以及迭代在当前已经成为了国土空间规划的战略方面的核心导向了。城市当中老旧的片区作为承载着城市历史文脉的一个重要载体，同时具备着深厚的人文底蕴以及独特的区位价值，然而普遍地面临着空间结构比较散乱、基础设施出现老化、生态基底比较薄弱、服务功能有所缺失等系统性的发展瓶颈。传统的大规模进行拆建的模式已经很难去适应新时代城市发展的内在需求了，以存量进行更新作为核心来推进老旧片区的品质得到提升以及功能进行再造，成为了城市实现高质量发展的一条必由之路。本文是基于存量更新的基础理论框架，去梳理老旧片区空间改造的研究背景以及实践意义，系统地总结当前城市老旧片区存在的共性发展问题，深入地剖析片区改造的规划原则，探索国土空间提质增效的科学规划策略。研究一直秉持着因地制宜、有机更新、以人为本的规划理念，从空间结构进行优化、基础设施进行升级、生态环境进行修复、人文传承进行延续、治理体系进行创新等多维度构建优化方案。研究的最终目标是完善老旧片区国土空间规划体系，改善居民人居生活品质，激发老旧城区的内生发展活力，为国内同类老旧片区的更新改造项目提供理论支撑以及实践参考。

【关键词】：存量更新；老旧片区；国土空间；提质改造；规划策略

DOI:10.12417/2811-0536.26.08.008

1 界定存量更新与老旧片区基础概念

(1)明晰存量更新内涵：存量更新与传统城市外延扩张开发模式本质不同，以城市现有建成区域为改造对象，依托既有土地、建筑和人文资源优化升级。它控制新增建设用地规模，挖掘存量土地潜力，摒弃大拆大建，注重空间修补、功能完善和品质提升，平衡多目标，实现土地集约化利用，适应城市转型，推动精细化、可持续发展。(2)归纳老旧片区特征：城市老旧片区多形成于城市发展早期，位于核心区域。建筑排布密集、标准低、老化破损普遍；道路交通规划滞后、通行能力不足；公共服务设施配套不完善；人口结构复杂、土地利用混杂、空间利用效率低。但保留了历史建筑和民俗文化，承载城市记忆和人文底蕴。(3)阐述片区改造价值：老旧片区提质改造可盘活低效存量土地，优化国土空间开发格局；完善基础设施，改善居民生活条件；修复生态环境，提升城市绿化和人居风貌；保护开发历史建筑，延续城市文脉；带动周边产业发展，缩小新旧城区差距。该研究丰富存量更新理论，为城市高质量发展奠基。

2 分析城市老旧片区国土空间现存问题

(1)土地利用缺乏统筹：老旧片区土地管控规划滞后，利用方式碎片化、布局杂乱，居住、商业、工业用地交错，功能分区模糊。部分工业废弃用地闲置，私搭扩建普遍，建筑密度过高，低效和闲置用地未盘

活，土地综合利用效率低。(2)基础配套存在短板：老旧片区基础设施标准贴合早年需求，供水、供电、排污管网老化，道路规划宽度不足、人车混行有隐患，公共停车位稀缺，公共服务设施配比不足，休闲娱乐场地匮乏，制约人居品质提升。(3)生态环境亟待改善：老旧片区绿化空间规划不足、绿地占比低，绿植排布杂乱、养护管理不到位，垃圾分类处理体系不完善，部分工厂遗留污染物，排水防涝能力弱，油烟废气和噪音污染管控不足，生态宜居质量有待提升。(4)历史人文保护不足：老旧片区留存大量老旧街巷、传统民居和特色建筑，但部分建筑年久失修、结构破损，历史风貌破坏严重。早期改造项目重商业开发、轻文化保护，盲目拆除历史建筑，本土民俗文化遗产弱、宣传不足，文化标识建设不完善，地域文化辨识度低，商业化同质化改造弱化片区特质，难留城市烟火气。

(5)片区综合治理体系尚未完善：老旧片区人口构成复杂、流动性强，人员结构杂乱、管理难度大，人口管控体系不健全。改造沟通机制不完善，居民参与渠道有限，规划多参考专家意见、忽视居民诉求。后期运维管理责任划分模糊，设施维护滞后，多方协同治理模式未成型，社会资本参与积极性不足，不完善的治理体系阻碍片区长效稳定发展。

3 明确存量更新视角下片区改造规划原则

(1)坚守因地制宜的科学规划原则：老旧片区改造要扎根自然禀赋、结合发展实际，依托区位、资源、

产业情况制定特色改造策略, 严禁生搬硬套成熟城区范例, 摒弃同质化规划路径。精准诊断薄弱环节, 填补空间发展短板, 合理调控改造开发强度指标, 协调建筑与人口密度配比, 因势利导优化空间配置, 构建契合片区特质的规划体系。(2) 遵循有机更新的适度开发原则: 严格执行国家城市更新管控标准, 杜绝大规模拆除重建。采用微改造、微更新模式优化空间肌理, 保留有文化价值且质量完好的老旧建筑, 修缮加固破损建筑。盘活低效废弃空间, 适度开发闲置土地, 控制商业开发规模, 平衡公益与商业空间比例, 分阶段推进改造工程, 实现片区空间有机良性更新。(3) 秉持民生优先原则: 以居民生活需求为核心规划改造, 拓宽民意征集渠道吸纳建议。优先修缮民生基础设施, 保障居民基本权益; 增设公共休闲空间, 满足精神文化需求; 优化居住环境, 降低拥挤程度; 兼顾不同年龄群体诉求, 打造包容宜居片区, 提升居民幸福指数。(4) 贯彻生态发展原则: 坚守生态红线, 科学规划绿化空间布局。采用环保节能材料进行建筑修缮和工程建设, 优化给排水排污系统, 降低资源能源消耗。利用闲置空地打造生态节点, 科学治理污染, 改善生态质量。协调空间要素关系, 构建绿色低碳、健康宜居的片区生态格局。

4 探究老旧片区国土空间提质改造规划策略

(1) 优化土地结构盘活存量低效用地: 梳理土地利用现状, 建立资源信息台账。科学划分居住、商业、生态、公共功能板块, 明确用地管控边界。整合零散闲置土地, 合并碎片化空间, 提升土地集约利用水平。拆除违规建筑, 释放公共空间, 规整建筑排布。改造废弃厂房为文创产业空间, 挖掘土地经济价值。严格管控新增建设用地, 依靠存量资源完善城市格局。(2) 升级基础设施完善公共服务体系: 全面排查老化管网, 更新修缮, 优化水电热气供应系统。拓宽狭窄道路, 划分人车动线, 增设停车泊位。升级环卫设施, 搭建垃圾分类回收体系, 提升环境卫生质量。均衡布局医疗、教育等服务网点, 增设健身步道等休闲场所, 丰富居民休闲场景。完善基础设施, 构建便捷便民生活圈。(3) 整治生态环境构建绿色宜居空间: 以科学方式对片区绿化布局进行规划, 让绿化覆盖面积得到扩充。依靠街巷边角闲置土地, 打造微型绿色景观空间。对土壤、水体、空气污染进行综合治理, 把片区自然生态基底修复好。对雨水管网进行优化, 搭建海绵城市体系, 让防汛排涝能力得到提升。采用绿植围挡来隔音降噪, 让片区居住感官体验得到改善。搭配本土绿植, 对植被层次进行优化, 打造自然协调的城市绿

化风貌。(4) 保护人文资源延续本土城市文脉: 对片区历史建筑进行普查, 建立文化资源保护清单。采用修旧如旧的方式对传统建筑进行修缮, 把原始建筑风貌保留下来。划定历史文化保护街区, 对周边建筑高度风格进行严格控制。把本土民俗文化特色挖掘出来, 打造文化展示场馆。对老旧街巷进行改造, 植入文化景观标识, 让片区文化辨识度得到强化。将文化旅游商业发展模式进行融合, 让文化资源长效传承利用得以实现。(5) 完善治理机制构建多元协同模式: 搭建政府、居民、企业三方协同治理架构。政府负责进行统筹规划, 把控改造方向, 落实监管职责。把居民意见反馈渠道拓宽, 让居民全程参与规划、施工、验收环节。出台优惠政策, 吸引社会资本投入到片区改造工程中。组建专业运维团队, 对公共设施与绿化景观进行常态化维护。建立动态监管台账, 对片区环境、治安建设情况进行实时管控, 让片区长效治理发展得以实现。

5 广西老旧片区存量更新提质改造典型案例

案例一: 南宁三街两巷历史文化街区有机更新改造

南宁三街两巷坐落于城市核心老城区, 由三条老街、两条古巷组成, 是南宁明清骑楼、岭南民居与千年商埠文化的核心载体。改造前片区存在建筑老化破损、用地布局杂乱、基础设施老旧、历史文脉濒临流失、人居环境脏乱等典型问题, 与本文梳理的老旧片区五大痛点高度契合。

改造全程严格遵循因地制宜、有机更新、修旧如旧原则, 拒绝大拆大建。土地空间层面, 梳理原有街巷肌理, 划定核心保护区与建设控制地带, 清拆违规私搭建筑, 整合零散低效用地, 严格把控新建建筑高度、风貌与尺度, 延续“三横两纵”传统空间格局。人文保护方面, 对金狮巷民居群、邓颖超纪念馆、古戏台等历史建筑逐一修缮, 保留青砖老墙、骑楼廊道原始风貌; 深度挖掘邕州商贸、市井民俗、会馆文化, 植入非遗工坊、民俗展演、老字号业态, 避免商业化同质化开发, 留住老城烟火气。

基础设施与生态提升上, 全面更新老旧给排水、供电通信管网, 翻新街巷路面、完善无障碍通行设施; 利用街巷闲置角落打造小微绿地与休憩空间, 提升片区绿化覆盖率。治理机制上构建政府统筹、专家引领、居民参与、市场运营多元模式, 广泛征集原住民改造诉求, 平衡民生居住、文化保护与商业发展需求, 既守住老南宁城市记忆, 又打造集文旅、休闲、生活于

一体的城市人文会客厅，成为广西历史老旧街区存量微改造的标杆范本。

案例二：桂林阳朔糖厂老旧厂区存量提质改造

阳朔糖厂原为建国初期国营工业厂区，地处阳朔文旅核心片区，改造前厂房废弃闲置、土地低效利用、建筑破败荒废、土壤与周边生态存在轻微污染，是广西工业型老旧片区的典型代表。项目成功入选全国城市更新典型案例，完美践行存量更新盘活低效用地、生态修复、有机更新核心理念。

改造坚持不大拆大建、活化利用原则，保留 90% 以上原有厂房混凝土结构、工业设备遗存，不盲目推倒重建。土地利用上，将闲置工业存量用地转型为文旅康养、精品住宿业态，厘清生态、文旅、休闲功能边界，大幅提升存量土地经济与生态价值。生态治理方面，对厂区遗留工业污染开展土壤修复、水体治理，优化周边绿植布局，搭配本土植被构建滨水生态景观，补齐老旧厂区生态短板。

建筑与人文活化上，以“修旧如旧、新旧共生”手法修缮老旧厂房，保留工业建筑粗犷肌理，将废弃设备改造为艺术景观装置，融合现代极简设计打造特色文旅酒店。同时依托阳朔山水文旅资源，联动片区民俗文化，实现工业遗迹保护、生态环境修复与文旅产业融合发展，为广西老旧工业厂区存量盘活、国土空间提质改造提供可复制的实践路径。

案例三：南宁市青秀区竹塘路某单位老旧小区改造案例

南宁市青秀区竹塘路某单位小区建成于上世纪 90 年代，是广西城市中心城区典型的老旧住宅小区。改造前小区存在土地利用零散无序、内部道路坑洼不平、雨天易积水内涝、给排水及供电管网严重老化、公共服务设施缺失、绿化空间不足、私搭乱建突出等一系列问题，完全契合前文总结的老旧片区土地利用、基础设施、生态环境、治理体系等方面的共性短板。

该小区改造严格遵循因地制宜、有机更新、以人

为本、绿色低碳的规划原则，从国土空间整治、基础设施升级、生态环境提质、社区治理优化多维度同步实施。在存量土地空间优化方面，全面清理小区内违规私搭乱建，梳理整合零散闲置空地，重新划分车行道路、人行步道、生态绿地和停车功能区域，规整建筑布局，显著提升存量土地集约利用水平。对小区道路实施白改黑翻新，规范交通标线，拓宽人行通道，有效化解人车混行的安全隐患。

在基础设施改造上，全面更换老化严重的供水、排污管网，推行一户一表改造，彻底解决长期用水公摊不均、管网渗漏堵塞等民生难题；同步规整架空杂乱线缆，更新配电设施，加装智能门禁、高清监控与节能路灯，补齐老旧小区安防与基础配套短板。

6 结论

存量更新是我国城市转型发展的主流趋势，老旧片区提质改造是优化国土空间布局、推动城市高质量发展的关键举措。当前城市老旧片区普遍面临土地利用无序、基础设施滞后、生态环境欠佳、文化传承薄弱、治理体系僵化等突出问题，严重制约人居品质提升与城市长远发展。

本研究以存量更新理念为引领，遵循因地制宜、有机更新、以人为本、绿色低碳四大规划原则，从土地利用、基础设施、生态环境、人文保护、治理机制五个维度构建系统化改造策略体系。优化土地配置可提升资源利用效能，完善基建可夯实民生保障，整治生态可优化人居环境，传承文脉可保留城市特色，健全治理可保障片区长效运营。

结合南宁三街两巷、桂林阳朔糖厂、南宁市青秀区竹塘路某单位小区三大广西本土成功案例可见，本文提出的规划原则与改造策略高度适配广西老旧片区地理特征、人文底蕴与发展实际，落地性与实操性较强，既能解决本地老旧片区国土空间现存痛点，也可为广西全区乃至西南同类型城市老旧片区存量更新、国土空间提质改造提供理论参考与实践示范。

参考文献：

- [1] 刘兰.国土空间规划背景下的城市更新路径探讨[J].住宅与房地产,2025,(30):68-70.
- [2] 聂飞群.国土空间规划视域下城市更新规划策略探讨[J].中国房地产业,2025,(27):150-153.