

老旧小区改造中园林景观提升设计策略研究

田亚竹

中国城市建设研究院有限公司 北京 101100

【摘要】：在城市更新政策全面落地背景下，老旧小区园林景观作为居民日常户外活动核心载体，普遍存在空间功能缺失、绿化体系退化、适老配套不足、生态循环薄弱、人文特色缺失等多重问题，无法适配全年龄段居民居住需求。本文结合国内多地老旧小区微更新实践案例，梳理老旧小区园林景观现存典型短板，确立以人为本、生态低碳、低扰动微改造、文脉传承四大设计核心原则，从功能空间重构、分层植物景观营造、海绵生态一体化、全龄适老化配套、地域文化植入、长效运维体系构建六大维度提出系统化景观提升策略。研究成果可为同类型老旧小区景观改造工程提供可落地的设计思路，推动老旧居住环境品质长效提升，助力完整社区建设。

【关键词】：城市更新；老旧小区；园林景观；微改造；适老化；海绵景观

DOI:10.12417/2811-0528.26.20.004

1 引言

我国大量20世纪80—2000年建成住宅小区步入老化周期，建筑配套、绿化环境、公共设施均出现不同程度衰败，国家持续推进城镇老旧小区综合改造工程，园林景观提升是改造核心民生内容之一。传统老旧小区建设阶段受建设标准、资金条件限制，景观规划粗放，仅简单栽植乔木，未统筹休闲、健身、社交、雨水调蓄功能；长期运维资金短缺，绿地斑秃、私占种菜、苗木老化、设施破损现象普遍。

当前老旧小区景观改造普遍存在“重美化、轻实用，重施工、轻运维，重硬质、轻生态”的同质化问题，大量改造项目照搬新建商品房景观模式，忽视老旧小区老年人口占比高、场地狭小、管网复杂、居民生活习惯固化等现实条件，改造完成后空间利用率低、后期养护难度大。基于此，本文立足老旧小区场地约束条件与居民真实需求，针对性研究适配老旧小区的园林景观提升设计策略，平衡景观美观性、功能性、生态性与经济性，实现低成本、可持续的居住环境更新。

2 老旧小区园林景观现存核心问题

2.1 公共空间功能布局失衡，全龄配套缺失

多数老旧小区绿化空间分布零散，大面积绿地闲置，缺少分级活动场地。小区仅设置简易健身器材，未划分老年休憩区、儿童游乐区、青年休闲区；步道狭窄、多处存在台阶高差，无障碍通道缺失，老年人出行易摔倒；楼栋边角、围墙下形成卫生死角，闲置空地被居民私占种菜、堆放杂物，绿地功能完全失效。人均休闲绿化面积远低于规范标准，居民缺少就近社交、活动的户外空间。

2.2 植物配置不合理，绿化生态退化严重

一是苗木品种选择粗放，大量选用带刺、飞絮、有毒、易滋生蚊虫的外来苗木，存在安全隐患；乡土适生植物应用比例低，外来苗木水土不服，每年大面积枯死，增加补植成本。二是绿化层次单一，仅单层乔木，缺少灌木、地被、草本复层搭配，季相景观单调，遮阴、滞尘、降噪生态效益薄弱。三是绿地土壤板结、排水不畅，雨天积水，长期无人修剪清理，杂草疯长、斑秃化严重，整体绿化观赏性差。北方部分老旧小区还存在越冬苗木防寒不到位、常绿植物配比不足，冬季景观萧条的问题。

3 老旧小区园林景观提升核心设计原则

3.1 以人为本，全龄适配原则

以居民实际需求为核心，优先满足占比较高老年人的无障碍、休憩、康复需求，同步兼顾儿童游乐、中青年健身、邻里社交功能，打造全龄友好型景观空间。改造前通过入户走访、问卷调查收集居民诉求，避免脱离生活实际的形式化景观设计。针对北方冬季漫长、老年户外活动时长集中在温暖季节的特点，优化植物遮阴、采光布局，保障冬季活动场地日照充足。

3.2 低扰动微改造，低成本落地原则

老旧小区地下管线错综复杂、建筑间距狭小，大规模土方开挖易破坏管线，因此采用“微更新、小手术”改造思路，最大限度保留原有长势良好乔木，减少拆改工程量；优先选用低成本、易养护乡土苗木、环保再生铺装材料，控制工程造价，降低后期养护投入。北方苗木优先选择耐寒、耐旱、抗逆性强的乡土品种，减少越冬防寒养护成本。

4 老旧小区园林景观提升针对性设计策略

4.1 重构分级功能空间，打造全龄活动场地

采用“集中核心绿地+楼栋小型口袋花园”空间布局模式，盘活闲置死角、废弃花坛，分级划分功能区域。（1）老年康养休憩区：选址建筑南侧遮阴乔木下，铺设防滑透水铺装，均匀布置带扶手靠背休闲座椅，设置康复健身器材，周边搭配淡雅无刺观花植物，打造安静社交、棋牌休闲空间；场地消除全部高差，设置无障碍缓坡。北方区域优先选用国槐、白蜡等冠幅饱满的乡土乔木作为上层遮阴树种，冬季落叶不遮挡住宅日照，夏季可形成浓密树荫。（2）儿童游乐区：单独划分独立封闭场地，地面铺设环保塑胶缓冲垫，周边种植高大乔木遮阳，选用无棱角游乐设施，外围低矮灌木隔离车流，保障儿童活动安全。（3）口袋微花园：楼栋之间小型闲置空地改造微型绿地，搭配简易花池、长条坐凳，满足居民日常就近散步、养花需求，开辟共享种植花坛，引导居民参与绿化管护。（4）环形健康步道：连通各功能区形成闭环步道，宽度不低于1.5m，全程无台阶，步道两侧增设感应照明，兼顾日常步行、慢跑需求。步道沿线可点缀碧桃、海棠等春季观花灌木，提升步行景观体验。同时优化停车与绿化布局，采用植草砖停车位、林荫停车场，可选用悬铃木作为停车场遮阴乔木，平衡停车刚需与绿化面积，杜绝毁绿停车现象。

4.2 分层优化植物景观，构建低维护生态群落

（1）苗木筛选标准化：优先选用北方耐寒耐旱乡土乔木、灌木、地被，规避带刺、飞絮、有毒、浓烈花香品种。上层骨干乔木选用垂柳、国槐、白蜡、悬铃木，长势强健、遮阴效果好，适配北方气候；中层搭配紫叶李、碧桃、西府海棠等观花观叶灌木，辅以猬实、灌木月季，丰富开花层次；下层铺设麦冬、佛甲草、银叶菊等耐踩踏、易打理地被，形成稳定复层绿化结构，减少病虫害与养护工作量。垂柳可临水种植，适配小区海绵绿地景观，国槐、白蜡作为小区骨架树种，越冬适应性

强，无需复杂防寒措施。（2）绿地土壤与排水改良：对板结、积水绿地更换透气种植土，抬高花池标高，绿地边缘设置线性植草沟，解决雨天积水问题；清除老化枯死苗木，保留长势成熟大树作为景观骨架，减少新植苗木养护成本。针对北方土壤特性，改良种植土透气性，提升乡土苗木成活率。（3）季相景观均衡搭配：兼顾春开花（碧桃、海棠、月季）、夏遮阴（国槐、白蜡、悬铃木）、秋观叶（白蜡、紫叶李）、冬常绿植物配比，四季均有景观观赏效果，冬季借助常绿地被、造型灌木弥补萧条感，提升小区绿化观赏性。

5 工程应用实践效果

以华北某建成22年老旧小区景观改造为例，项目采用本文提出的景观提升策略，在有限改造资金、狭小场地约束下完成全龄活动场地重构、乡土复层绿化营造、海绵景观一体化、适老化配套升级。改造后新增口袋花园6处、老年康养区2处、儿童游乐区1处，绿地积水、斑秃问题彻底解决，苗木选用国槐、白蜡、垂柳、碧桃、猬实、麦冬等北方乡土品种，苗木年养护成本下降40%；无障碍步道贯通全小区，老年居民户外出行安全风险大幅降低；雨水花园年回收雨水约1200m³，满足全部绿化浇灌需求。居民户外活动频次显著提升，私占绿地、毁绿种菜现象基本消除，改造效果得到居民广泛认可，验证整套设计策略具备良好落地性、经济性与实用性。

6 结论

老旧小区园林景观提升区别于新建小区景观设计，受场地、资金、人群多重约束，不能单纯追求视觉美观，必须以居民真实需求为核心，平衡功能、生态、安全、运维多重目标。本文针对老旧小区景观现存功能失衡、绿化退化、适老缺失、海绵空白、运维薄弱五大问题，适配北方气候特征优化植物选型，提出功能空间重构、分层植物营造、海绵一体化、全龄适老配套、地域文化植入、长效运维六大协同设计策略，以微改造、低扰动方式实现老旧居住环境提质。

参考文献：

- [1] 住房和城乡建设部.城镇老旧小区改造技术导则 JGJ/T427-2018[S].北京:中国建筑工业出版社,2018.
- [2] 邓迎春.老旧小区改造中“海绵+园林”的适老化景观整合设计[J].工程技术研究,2026,11(10):156-158.
- [3] 魏蓉.城市更新背景下老旧小区景观微更新设计研究[J].现代园艺,2026(09):112-114.
- [4] 彭杨慧.“城市针灸”理论下老旧小区景观改造设计研究[J].城市住宅,2025,32(07):89-92.
- [5] 张博雅.基于居住环境视角的老旧小区景观改造[J].绿色环保建材,2026(02):73-75.
- [6] DB42/T 2043—2023 既有住宅和社区适老化改造技术规范[S].武汉:湖北省住房和城乡建设厅,2023.