

# 广州市老旧小区微改造的策略研究与效果评价\*

## Strategy Research and Effect Evaluation of Micro Transformation of Old Residential Areas in Guangzhou

叶昌东\* 郑博文 黄安达  
YE Chang-dong\*, ZHENG Bo-wen, HUANG An-da

**摘要:** 广州作为一个高速扩张的城市,旧城区的更新换代却相对缓慢,因此存在了大量历史风貌和居住问题兼具的老旧小区。“微改造”模式自广州市于2015年提出以来,在多个老旧小区都完成了相应的实践。以广州市4个老旧小区为案例,在梳理了其改造前存在的问题,总结改造的措施,并通过问卷形式在居民中调查改造后的居住体验后,总结出广州老旧小区微改造的策略:建筑内部的修复、公共环境的优化、基础设施升级与补充、历史文脉的挖掘。最后,在对广州老旧小区微改造模式综合评价的基础上,对其将来的发展提出了一定的建议。

**关键词:** 老旧小区;微改造;改造策略;改造评价

**中图分类号:** TU986

**文献标志码:** A

**文章编号:** 1671-2641(2021)04-0002-05

**收稿日期:** 2021-06-19

**修回日期:** 2021-07-19; 2021-08-11

**Abstract:** Guangzhou is a rapidly expanding city, but the renewal of old urban area is relatively slow, so there are a lot of old residential areas with both historical features and residential problems. Since the micro transformation mode was put forward in 2015 by Guangzhou, it has been put into practice in many old residential areas. This study takes four reference communities in Guangzhou as a case, reviews the problems existing before the transformation, summarizes the measures for transformation, and surveys the residential experience of residents through questionnaires. After that, it summarizes several strategies of micro transformation in old residential areas in Guangzhou: rehabilitation of buildings, optimization of public environment, upgrading and supplement of infrastructure, and excavation of historical context. Finally, based on the comprehensive evaluation of the micro transformation mode of old residential quarters in Guangzhou, some suggestions for its future development are recommended.

**Key words:** Old community; Micro transformation; Transformation strategy; Transformation evaluation

随着2020年我国城市化水平升至60.6%,城市化已发展到存量时代<sup>[1]</sup>。一方面,新增建设用地减少,城市外延式扩张减弱;另一方面,前一阶段增长中诞生的许多片区逐渐老化。广州作为该现象的集中代表,显著特点之一是大量老旧小区位于城市内部,与城市高效发展、环境优美、生活便利的目标不匹配<sup>[2]</sup>。在多年城市更新实践基础上,广州市在2015年《广州市城市更新办法》中率先提出对老旧小区适用“微改造”的方法<sup>[3]</sup>。

广州的众多居住性老旧小区,长期扮演着城市重要空间的角色<sup>[4]</sup>。然而在其早期改造中,许多沿用了“大拆大建”方式,在涉及权属关系的问题上与居民产生矛盾,造成邻里关系断裂、社区文化消失、历史风貌破坏

等问题。近年来,社会各界对老旧小区景观改造和文化遗产更加重视。2021年8月10日,住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知(征求意见稿)》,提出要严格控制老城区改扩建、新建建筑规模和建设强度。这表明以往的更新方式已不能得到广泛认同。以微改造作为温和的抓手来修补破损、剷除顽疾,是老旧小区改造的新出路。

微改造意在保留社区历史文化资源的前提下,针对特定环境与问题,采用具体的微观层面改造策略,循序渐进地提升旧城区整体人居环境和空间品质<sup>[5]</sup>。其因时间短、投入小,集中在个体产权清晰的小尺度景观提升与建筑改造中,实施更为方便,而备

受欢迎<sup>[6]</sup>。微改造中“微”的涵义包括:1)改造项目成本低;2)改造项目的规模微小,介入物质尺寸小、占用空间小;3)改造项目的积极影响远大于其规模相对扩大造成的成本提高的影响。

## 1 研究内容与研究方法

### 1.1 老旧小区微改造进展

白云区最先开展广州老旧小区微改造的探索,对300个小区进行摸查<sup>[7]</sup>,并启动了第一批8个微改造项目的探索工作,取得了一定效果<sup>[8]</sup>。其后广州市在2016—2018年3年分别计划微改造项目19宗、106宗和100余宗<sup>[9]</sup>。至2020年5月底累计完工微改造项目323宗,在建165宗<sup>[10]</sup>。

\* 基金项目:国家自然科学基金面上项目“供需视角下城市更新对公共空间社会公平的影响及其演变过程”(编号41871156)

## 1.2 微改造案例选取

研究共选取 4 个已完成微改造的社区作为研究案例(图 1)。

旧南海县社区地处越秀区,总面积 4.28 hm<sup>2</sup>,共有居民 1 840 户 5 155 人。其属五仙观-怀圣寺-六榕寺历史文化街区的核心保护范围,有多处全国重点文物保护单位,大量民国时期建筑和街道格局的遗存是其特色,文化资源丰富。其于 2017 年成为住建部老旧小区微改造试点之一,改造范围占地约 3.78 hm<sup>2</sup>。

泮塘五约社区位于荔湾区,有数百年历史。其旧村占地面积约 4 hm<sup>2</sup>,约 400 户,改造范围内有 200 余户。社区内有多处古树名木和重点文物,是广州城内少有的完整保留了清代空间肌理和历史风貌的传统乡村聚落。其于 2016 年被列为广州市微改造试点工程项目之一。

莺岗小区位于黄埔区,有 15 栋楼房,均于 20 世纪 80 年代前建成,共有居民 428 户 1 574 人。该小区微改造项目始于 2018 年,改造范围用地面积 2.07 hm<sup>2</sup>,建筑总面积 2.3 hm<sup>2</sup>。

敦和路 110 号大院位于海珠区,建成于 1995 年,占地面积约 0.58 hm<sup>2</sup>,有房屋 6 栋,居民共 230 户 600 余人。社区原为某单位集体宿舍一部分,现居民以中老年人为主。

所选的 4 个微改造社区具有典型性,主要表现在其分别代表广州老旧小区的 2 种类型:前两个社区

属于发展时间长、文化底蕴深厚的历史社区,其建设有相当的自发性,并形成独特社区文化;后两个社区属于近 40 年来经过统一规划建设的现代小区<sup>[11]</sup>,建设较快,发展时间短,房屋权属清晰,社区事务有赖于管理组织协调,社区文化相对薄弱。

## 1.3 微改造评价研究方法

本研究以文献采集分析、实地走访和问卷调查的形式,基于居民满意度反映出的 4 个社区改造前后情况对比,探讨广州老旧小区微改造的成效和不足。其中,实地走访及问卷调查于 2020 年 7 月进行,前期问题与微改造策略主要通过文献采集分析、实地观察记录进行总结,微改造的效果评价则主要借助于对社区居民的访谈与问卷调查的数据得出。

其中,问卷内容为居民居住体验满意度调查。问卷给出与社区居住满意度相关的 12 个生活指标,请受访者分别打分,满意度最高为 5 分,最低为 1 分。12 个指标分别为社区整体居住环境、住房面积、室内居住条件(含室内通风采光、厨房、浴室设施等)、公寓楼层设施(含电梯、楼层内公共空间等)、社区建成环境(含卫生、绿化、康乐设施等)、社区安全性、社区邻里关系、工作的通勤距离、公共交通可达性、中小学可达性、医疗设施可达性、娱乐休闲设施可达性(含公园、购物中心等)。

## 2 老旧小区现状问题

### 2.1 建筑内外部老化

居住建筑是生活的空间,其老化直接导致居民整体舒适度降低。内部的老化包含:建筑结构老化;楼栋设施不足如照明灯、电梯、扶手的缺失;设备退化如水电管网老化和铺设的无序等。外部的老化则体现在墙面剥落、饰面破损、三线混乱等<sup>[12]</sup>。

旧南海县社区与泮塘五约旧社区建筑历史悠久,改造前内部狭窄昏暗,管网老化,给居民带来出行困难,也产生了严重的火灾隐患。除外立面由于历史久而破败以外,居民对自家房屋随意性的改造,也使得原有的历史特征被破坏。敦和路 110 号大院小区内楼房楼道狭窄且环境较差,由于年代较早没有考虑加装电梯,给高层老年住户上下楼带来不便。

### 2.2 社区公共环境较差

老旧小区建设之初,往往以满足居住需求为首要目标,而忽略了公共空间的保留和环境的美化,如今居民对公共空间的呼声更为明显。

旧南海县社区与泮塘五约旧村属于历史悠久的老龄化社区,相当比例居民为老年、幼年,日常活动范围较小,恶劣的公共环境对其影响远比对青壮年通勤群体的大。改造前公共空间狭窄破碎;缺乏活动设施,功能单一;社区内树木枝叶浓密,影响采光;且夜间照明不足。莺岗小区与敦和路 110 号大院有一定公共空间和活动设



图 1 案例社区位置分布图

施,但景观绿化缺乏设计与养护,显得杂乱;部分树木过大,妨碍低层住户视野和采光。

### 2.3 社区交通条件较差

老旧小区内部街道在长期使用后,路面往往破碎不平。在历史更悠久的街区中,大量街道属于居民自发建设,与小区道路的标准、需求不符,标高较低,宽度不足,每逢雨季便容易形成积水,更有严重的消防安全隐患。

在改造前,泮塘五约旧村多条道路为自发修建,长期使用后铺装破烂,且存在车辆乱停、杂物乱放的问题。敦和路110号大院小区内缺乏交通管理,停车空间不足。莺岗小区周边道路人车分流未完全实施,行人安全性不足;周边公交站点距离较远,居民出行不便。

### 2.4 基础配套设施不足

社区基础设施不足的原因有建设之初缺失、使用过程中老化等。且老旧小区往往存在管理部门缺位,使本可以通过社区组织进行报修的问题长期悬而未决。

旧南海县社区与泮塘五约旧村在改造前垃圾桶、公共厕所和休憩座椅等设施不足,座椅和树池等破旧不堪,且缺乏无障碍设施;排水管道缺乏规划,污水横流严重。莺岗小区周边公共服务资源匮乏,仅一所幼儿园,也无医疗设施及大型超市、市场等。敦和路110号大院管理部门缺失,供排水设施破损严重,水管爆裂、渗漏、停水等问题不断。

## 3 微改造策略总结

### 3.1 建筑本身的修复

老旧建筑修复主要包括房屋建筑本体修缮和房屋配套设施修缮。前者包括老旧危房治理、室内空间改造、楼道环境改造、外立面修复等;后者包括房屋节能改造,供排水系统、排污系统、供电系统的改造等。老旧小区中房屋权属关系较复杂。对公产房屋,可进行整体的连片考虑;对私产

房屋,应谨慎精确地处理,尤其要协调个体诉求与整体风貌之间的矛盾。

在4个案例小区的改造中,都整饰了小区内建筑外立面,整治了楼道环境,对房屋户外构件进行翻新,以及修复公共楼梯、维修安装楼道照明和楼栋门等。

### 3.2 公共环境的优化

公共环境改造主要包括公共服务设施、公共活动空间和景观绿化系统等的改造。公共服务设施包括管理、商贸、文教、体育场所等;公共活动空间改造包括拆除违章建筑、规范垃圾收运点、修缮室外活动器械和休憩设施等;景观绿化改造包括提升公共绿化质量、建立文化宣传设施、增加文化小品等<sup>[13]</sup>。

旧南海县与泮塘五约社区微改造贯彻了“拆围透绿”原则<sup>[14]</sup>,拆除阻碍视线的违章建筑和杂物,增加行道树。旧南海县社区在改造中增设了活动广场。泮塘五约社区在改造中调低了原三官庙广场的标高,平整地形,提高使用舒适度;拆除了古村与荔湾湖之间的围墙,增设了公共活动设施。莺岗小区进行了体育器械维修,增加了户外铺装面积,对景观绿化进行了整饬,并经过一系列砍伐缓解了原有植物干扰居民生活采光、视线等问题。敦和路110号大院重新设计引入岭南元素,以“青砖灰墙”为主色调,增加特色宣传栏、绿化景观以及景观小品,营造具有岭南文化气息的美丽社区。

### 3.3 基础设施升级与补充

基础设施改造往往涉及视线难以触及但对生活影响较大的内容,包括补充和升级垃圾转运点、快递服务点、安防系统(如监控系统、围墙、警卫室等)、消防系统、公共“三线”、供排水管网、电力电信网络、照明设施等;还包括道路交通系统改造,如小区主次道路维修,适当增设停车空间,完善人行步行安全设施如无障碍设施等。

4个案例小区微改造中都实施了雨污分流,清疏及维修了化粪池,疏

通排水管网,梳理电力电信网络,规范垃圾收运点,修缮小区围墙,修补原本破损的道路铺装,增设夜间照明设施及视频监控系统,补充了无障碍设施。

### 3.4 历史与社区文化的复兴

社区文化的复兴是社区微改造的点睛之笔,在老旧历史社区中这一任务更为迫切。

旧南海县社区修缮了入口牌坊,增设文化广场(图2)和景观小品等,在历史景点处设置了导览牌和展示社区历史文化的装饰物(图3),烘托了整个社区的人文底蕴。青石板路、红砖洋房、大榕树 *Ficus microcarpa* 这些旧南海县社区本身风貌的标识物,都得到保留和强化。

泮塘五约街区微改造在对危房的加固中,使用了原有材料如青砖进行修缮,保留了街区特色的风貌<sup>[15]</sup>,对逢源大街历史文化街区和省级文物保护单位仁威庙、当地独特的麻石大街进行了保留。泮塘五约也是广州首个引入公众参与的微改造项目<sup>[16]</sup>,举办了村民口述史收集和旧照片展等,重建社区的自我认同,增强了村民的归属感,推动了居民参与基层公共治理。

## 4 调查结果与效果评价

### 4.1 调查结果

#### 4.1.1 访谈结果

旧南海县社区与泮塘五约社区居民反映社区整体环境得到改善,对公共空间的使用较之前更为频繁。微改造的成功使社区吸引了不少领导、记者、游客到访,大大提高了知名度,也使居民为此感到自豪,促进了居民爱护社区的责任感。

同时,两个社区的居民仍指出一些问题。如旧南海县社区新铺道路材质不吸热、不防潮,也没有解决渗水问题;公共设施的改造与居民沟通欠妥,以致于改造后反而影响了部分居民生活。泮塘五约社区建筑的修复过度强调外立面,部分房屋窗户、房梁、



图2 旧南海县社区增设的文化广场

图3 旧南海县社区记载社区历史的文化砖

地基、水管等尚未得到修复；部分违章建筑仍未拆除；同样存在新公共设施使部分居民利益受损的问题。

在莺岗小区与敦和路110号大院的访谈中，大部分居民赞同改造后小区面貌有改观，生活环境更良好。居民普遍认为小区安全性提升最明显，也认为小区周围环境与资源应同时提升。

实地走访中了解到，莺岗小区原有大树虽影响采光，但生长时间长，部分居民不赞成砍伐，施工队则在未申请同意的情况下进行了作业。并且在增加铺装后，社区公共绿地面积反而减少。敦和路110号大院居民反映需加装电梯，也未全部完成改造。从现场观察和部分居民访谈得知，小区物业处工作人员较少，对居民所反映的损坏等后续问题处理程度有限。

#### 4.1.2 问卷结果

统计得到4个社区居民满意度调查问卷的结果（表1）。

旧南海县社区调查收回有效问卷为76份。结果显示，12个相关指标满意度总均值达4.182分；平均得分最高的指标为“公共交通便利性”（4.649分），最低的指标为“住房面积”（3.522分）。

泮塘五约社区调查收回有效问卷为62份。结果显示，满意度总均值达4.096分；平均得分最高的指标为“公共交通便利性”（4.645分），最低的指标为“住房面积”（3.475分）。

表1 居民满意度调查结果

单位：分

居住体验相关指标	旧南海县社区	泮塘五约社区	莺岗小区	敦和路110号大院
社区整体居住环境	4.329	3.952	3.626	4.042
住房面积	3.522	3.475	3.286	3.986
室内居住条件	3.763	3.516	3.901	4.027
公寓楼层设施	3.658	3.622	3.180	2.986
社区的建成环境	4.145	3.918	3.528	3.986
社区安全性	4.408	4.081	3.912	4.156
社区邻里关系	4.120	4.131	3.890	4.211
工作的通勤距离	4.323	4.178	3.661	4.009
公共交通便利性	4.649	4.645	3.066	4.275
中小学可达便利性	4.571	4.532	2.729	3.791
医疗设施便利性	4.382	4.629	2.517	4.139
娱乐休闲设施可达性	4.316	4.467	2.517	4.250
平均值	4.182	4.096	3.318	3.988

莺岗小区的调查收回有效问卷为91份。结果显示，满意度总均值达3.318分；平均得分最高的指标为“社区安全性”（3.912分），最低的指标为“医疗设施便利性”与“娱乐休闲设施可达性”，均为2.517分。

敦和路110号大院的调查收回有效问卷为73份。结果显示，满意度总均值达3.988分；平均得分最高的指标为“公共交通便利性”（4.274分），最低的指标为“公寓楼层设施”（2.986分）。

从4个社区满意度得分总平均值的比较可知，旧南海县社区得分最高，莺岗小区得分最低。

#### 4.2 效果评价

通过对表1绘制柱状图（图4）可清晰反映出，4个改造社区的住房

面积、室内居住条件、公寓楼层设施3项平均满意度最低，在旧南海县与泮塘五约社区中此三项与其他指标的差距尤为明显。此外，调查结果还反映出莺岗小区居民对公共交通便利性、中小学可达便利性、医疗设施便利性、娱乐休闲设施可达性4项满意度都偏低。

根据访谈和问卷调查结果，可以总结出以下几点：

1) 旧南海县与泮塘五约社区居民居住体验较高，可以看出其作为微改造重点项目，改造举措更加深入和全面，提升成效更为明显。

2) 旧南海县与泮塘五约社区居民满意度最高的指标均为“公共交通便利性”，最低均为“住房面积”，反映出此类老旧历史社区改造的重点

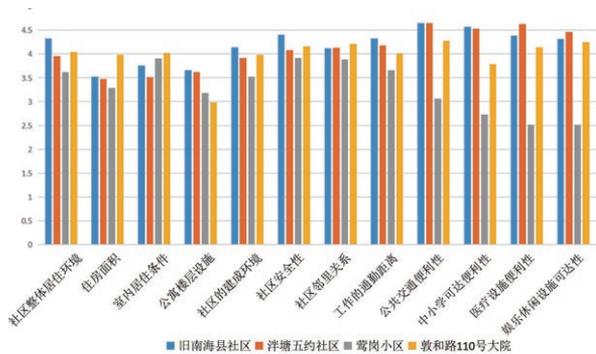


图4 居民满意度调查结果柱状图

与难点：社区内部道路往往破损严重，是改造的重点；房屋权属区分复杂，是改造的难点，外部力量介入往往较为谨慎，以避免产权纠纷<sup>[17]</sup>。

3) 莺岗小区的满意度得分偏低，其改造尚有较多不如意处。结合访谈结果，说明微改造在解决硬性问题上，存在忽视与居民合作及后期跟进等不足。

4) 微改造模式目前的着力点更多放在建筑外部环境、配套设施及公共空间上，对建筑内部特别是各家各户自身问题渗透还不充分。同时，对社区周边配套设施的增补升级，较少被纳入微改造考量的范围内。

## 5 建议与结论

通过对广州市老旧小区微改造效果评价，对未来的微改造工作提出建议如下：

1) 重视民间意见。洋塘五约社区改造的成功表明，微改造不仅要依靠专家的引导，更要重视原住民的意见。整个改造过程要争取“共建共享、共治共管”，实现从自上而下决策向上下结合的转变。

2) 重视隐性问题和后续跟进。对于老化的现代小区而言，其问题可能不如老旧历史社区明显。微改造应当深挖各类问题和隐患，充分倾听居民意见，加强居民参与。同时，改造后续产生问题的解决需要有专人负责跟进。

3) 重视植物保护的议题。城市建设近年愈加推崇绿色健康，微改造面对植物砍伐问题应充分参考居民意见，严格按照小区绿化规范、古树名木保护规范进行。同时，对绿化地块的改动更应因地制宜，避免粗暴武断的行为。

4) 微改造不应过分重视“面子工程”，应重视改造措施的实际效益。对每家每户自身问题的独特性应充分记录，分类考量，尽量解决。尤其在整体公共空间与设施的升级方面，应妥善处理与个别居民利益的冲突。

5) 社区文化的复兴是老旧小区微改造的精髓，也是其不同于传统粗放手段的特点。具体到实践上，要对历史建筑、景观及古树名木进行登记；充分征求相关群众对改造的意见，对历史遗迹修缮美化，保留承载场所记忆的公共空间，在各历史节点处设标识物等。

目前来看，广州老旧小区的微改造在历史建筑的修复、公共环境的优化、老旧基础设施的升级、社区历史文脉的挖掘等方面起到实质性的作用，总体上是一种灵活性、适应性、持续性强的城市更新模式。相对其他更新类型来说，微改造由于精准实施，解决群众最关心、最迫切需要解决的问题，且由政府出资，造成的冲突较少，预期获得居民的平均满意度更高。

2015年至今，广州老旧小区微改造的举措，使老旧小区更新逐步转变为追求人居环境、社会公平、历史文化保护等多元目标和丰富内容的建设。城市更新改造过程正转化成持续渐进的经济发展、社会治理转型的进程，促进居民生活水平的提升。

注：图片均为作者自绘自摄。

### 参考文献：

[1] 付宇, 陈珊珊, 张险峰. 城市更新政策经验及启示——基于上海、广州、深圳三地的比较研究[C]//中国城市规划学会, 杭州市人民政府. 共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(02城市更新). 北京: 中国建筑工业出版社, 2018: 390-398.

[2] 唐婧娴. 城市更新治理模式政策利弊及原因分析——基于广州、深圳、佛山三地城市更新制度的比较[J]. 规划师, 2016, 32(5): 47-53.

[3] 张晓阳, 王世福, 费彦. 可实施的“微改造”——历史街区的活化提升策略探讨[J]. 南方建筑, 2017(5): 56-60.

[4] 唐利. 广州城市老旧小区“微改造”的内容与对策探讨[J]. 住宅与房地产, 2019(15): 225.

[5] 何俊. 广州市城中村“微改造”研究[D]. 广州: 广东财经大学, 2018.

[6] 梁启基. 恩宁路历史文化街区微改造研究[D]. 广州: 广州大学, 2017.

[7] 胡晓会. 广州“微改造”: 从“革命”到改良[J]. 房地产导刊, 2017(5): 70-71.

[8] 杨华凯. 广州城市更新经验的启示[J]. 上海房地, 2018(7): 24-26.

[9] 欧静竹. 广州市城市更新“微改造”的共治理念[J]. 智能城市, 2018, 4(11): 86-87.

[10] 2020年广州市政府工作报告[R]. 广州: 市政府研究室, 2020.

[11] 吴阳. 广州市老旧小区微改造策略研究[D]. 广州: 广东工业大学, 2019.

[12] 蔡云楠, 杨宵节, 李冬凌. 城市老旧小区“微改造”的内容与对策研究[J]. 城市发展研究, 2017, 24(4): 29-34.

[13] 邹德强. 城市老旧小区“微改造”的内容与对策研究[J]. 居舍, 2019(10): 172.

[14] 陈静文, 练东鑫, 赵晓铭. 广州高密度老旧小区步行道路绿地微改造策略研究[J]. 广东园林, 2018, 40(6): 23-28.

[15] 梁惠兰, 赵晓铭, 叶昌东. 城市更新背景下广州洋塘五约历史文化资本的激活[J]. 广东园林, 2019, 41(2): 90-94.

[16] 芮光晔. 基于行动者的社区参与式规划“转译”模式探讨——以广州市洋塘五约微改造为例[J]. 城市规划, 2019, 43(12): 88-96.

[17] 廖梦玲. 合作治理视角下广州市老旧小区微改造的互动机制研究[D]. 广州: 华南理工大学, 2018.

### 作者简介：

(\*通信作者) 叶昌东/1983年生/男/广东韶关人/博士/华南农业大学林学与风景园林学院(广州510642)/教授/研究方向为城市更新、城市空间结构、城市公共空间等/E-mail: yechangdong@scau.edu.cn

郑博文/1998年生/男/广东汕头人/华南农业大学林学与风景园林学院(广州510642)/在读硕士研究生/专业方向为风景园林规划与设计

黄安达/1995年生/男/广东潮州人/华南农业大学林学与风景园林学院(广州510642)/在读硕士研究生/专业方向为风景园林规划与设计