

附件 3

城市更新改造典型案例参考

目 录

一、既有建筑更新改造类案例	1
二、城镇老旧小区改造类案例	12
三、完整社区建设类案例	34
四、活力街区打造类案例	59
五、城市功能完善类案例	86
六、城市基础设施更新改造类案例	95
七、城市生态修复类案例	110
八、历史文化保护传承类案例	123

城市更新典型案例以既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造、城市功能完善、城市基础设施更新改造、城市生态修复、历史文化保护传承等类型为例作为参考。鼓励在实践中因地制宜，结合相关政策及标准规范，探索创新符合地域特色的城市更新改造模式及工作方法。

一、既有建筑更新改造类案例

案例 1-1：北京市朝阳区首开寸草亚运村城市复合介护型养老设施项目

1. 更新背景：项目在北京朝阳区亚运村安慧里一区；更新规模：2232.6 平方米。项目地处北京亚运村区域，是 1986 年为举办亚运会征地所建住宅区，总建筑面积 80 万平方米，总户数 7500 户，高龄老人较为密集。项目属闲置物业楼更新为养老设施。作为我国首个城市复合介护型养老设施，契合当前我国融合养老模式，集机构、社区和居家养老为一体。以新型养老设施建设与服务模式在既有老旧社区中为需要介护的高龄老人提供日常生活支援及护理照顾，也作为社区就近使用的综合性服务中心，以此补齐社区适老化短板、增进民生福祉。

2. 更新亮点：

（1）设计创新

社区更新与养老建筑融合的建筑类型创新：项目作为社区新生的节点，通过供给、建造、改善和管理既有社区闲置用房，建设高龄介护型养老设施，有效缓解社区养老问题。

设计标准与更新建造联合的体系创新：项目构建城市复合型养老设施的标准体系，形成适老通用标准、综合配置标准、人文环境标准、健康宜居标准、绿色科技标准和介护部品标准六大设计标准。

（2）技术创新

既有建筑改造与装配式结合的技术创新：基于建筑体系支撑体和填充体完全分离的体系，构建工业化改造的设计建造方法。项目主体结构体系的改造考虑了大空间布置，为空间多样化提供可能性，并为集成部品模块化提供载体。

内装部品与适老专项部品整合的集成创新：考虑到老人对内部设施的使用特殊性，引进国外专业养老部品，并自主研发适老整体卫生间等，以部品集成打造高品质、高质量的内部空间和室内环境。

（3）模式创新

项目以新型复合介护型养老设施类型落地国家机构、社区和居家融合式养老，采取小规模、多功能模式，利用社区闲置资源，有效增补面向高龄失能失智老人的养老服务配置。项目作为社区综合性的老人介护服务中心，提供长期入住养护+短期入住养护+日间照料+到家护理等多种服务模式，实现民办公助式养老的民生工程。以专业适老化设计和内装部品集成塑造适老化功能空间与环境，呈现全面配套的硬件设施+国际水准的护理部品，打造社区小型养老示范中心，满足养老介护的空间设计要求及设备要求。

（4）运营创新

项目运营管理方北京首开寸草养老服务有限公司，是由北京市属大型国有企业北京首都开发股份有限公司与养老行业知名品牌“寸草春晖”养老机构运营方北京寸草关爱管理咨询有限公司，以及北京福睿科技有限公司三方合作组建的混合所有制企业。以此项目为起点，秉承“城市复兴”和“融合式养老”的理念，将首开集团存量房产资源与“寸草春晖”优质养老服务相结合，打造集机构、社区和居家养老于一体的连锁化、品牌化的专业护理型养老机构。

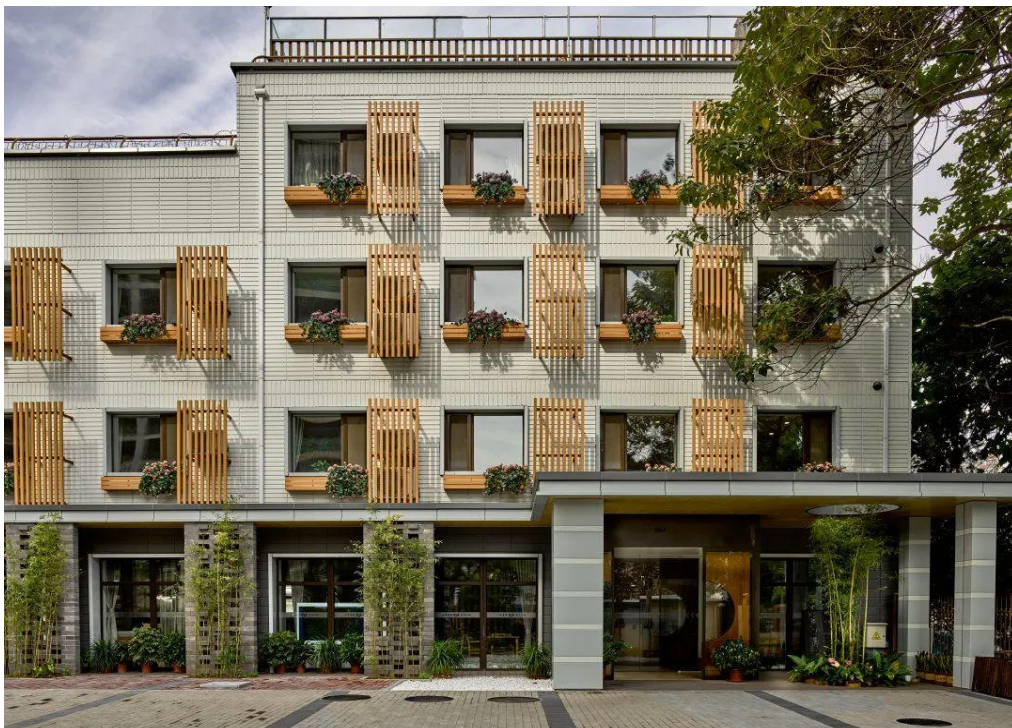
3. 更新效果：

作为首个城市复合介护型养老设施，项目不仅有效利用城市老旧小区大量闲置用房，更是通过介护型养老设施这一崭新的形式为社区适老化居住环境注入了新的生命力。项目实现了从前期策划、更新设计、技术研发、部品集成到施工建造全过程实施。以此项目为样本工程，在北京诸多既有社区中落地首开寸草系列化改造更新类养老设施，是补齐社区适老化短板、增进民生福祉重要举措。





改造前



改造后



改造后

案例 1-2：北京市中国建筑科学研究院建筑光伏零碳项目

项目位于北京市朝阳区，原为中国建筑科学研究院空气调节研究所办公楼，建于 20 世纪 70 年代，总建筑面积 3000 平方米。通过利用光伏主导的低碳技术对该建筑实施全面改造，实现零碳运行目标。

1. 对建筑单体实施一体化改造。改造中充分保留原有建筑的外观风貌，针对建筑热工薄弱环节，实施全楼门窗幕墙改造，整体更换一级能效采暖、空调设备系统，降低建筑自身能耗，改造后实测全年碳排放量为 189 吨，较改造前减少 15% 左右。

2. 探索光伏主导的低碳技术。采用屋顶附加式、一体化水平铺设等方式，安装发电特性好、透光度高的碲化镉薄膜光伏幕墙，实测建筑光伏系统全年碳减排量 192 吨。

3. 基本实现能源全年自平衡。采用自发自用、余电上网模式，光伏发电与建筑用电基本同频、同步，光伏消纳比例高，多余发电供给园区，实测每年可节约电费 22 万元，投资回收期 6.5 年，经济收益良好。



建研院环能院原办公楼（改造前南立面）



建研院环能院原办公楼（改造前屋面）



建研院环能院光电建筑（改造后全景）



建研院光电建筑屋面太阳能光伏阵列



中国建研院光电建筑南立面太阳能光伏阵列



中国建研院光电建筑南向可透光光伏幕墙

案例 1-3：中建绿色产业园光储直柔改造项目

1. 更新缘起

“光储直柔”新型建筑电力系统通过更多利用可再生能源代替传统煤电，并利用“光储直柔”中柔性用电技术赋予建筑大范围调节自身功率的能力，让建筑用电实时去匹配光伏发电，解决光伏发电波动性大的问题，从而消纳大比例可再生能源、提高建筑电气效率，实现建筑领域碳中和。

2. 更新亮点

（1）设计创新

项目有效融合光电、储能、建筑直流负荷，提升建筑的电气化率，全直流供电提升了电能质量，减少交直转换，提高了能源利用效率；构建了柔性用电管理系统，最大程度消纳光伏发电、降低电网峰谷差，打破建筑电气向电网单向无序索取电能的现状。

（2）技术创新

大比例光伏绿电供应建筑用能，替代火力发电，降低建筑碳排放量；

建筑直流配电和电器直流化可以大幅减少建筑电源端和负载端的“交-直转换”环节，带来可观的能耗节约；

建筑用电设备具备可中断、可调节的能力，建筑用电需求从刚性转变为柔性，既可以充分消纳清洁能源，又能平抑电网需求波动，形成火力发电需求“削峰填谷”的效果，减少可观的化石能源需求和碳排放量；

应用基于人体舒适度的需求侧响应控制策略，缓解暖通、

照明系统柔性工况下带来的室内环境变化，保障室内人体舒适度；

以电动汽车代替部分建筑蓄电池，解决建筑蓄电成本高昂、消防安全隐患大的问题；

系统搭建总体柔性能源管理系统，实现能源精细调控功能，实时监测和可视化各设备的能量流动，系统上云，实现在手机、电脑等任意终端上可查、可控。

（3）模式创新

市场上缺乏成熟的“光储直柔”解决方案，因此项目中应用的“光储直柔”技术和产品大部分是通过自主研发设计和施工来具体实施。通过成立新的组织形式——联合实验室，组建多元背景、跨专业、产学研融合的研究团队，提升流程与管理效率，研发创新性的关键技术和产品，解决项目工程问题。

（4）运营创新

通过搭建总体柔性能源管理系统，实现能源综合调控功能，实时监测和可视化各设备的能量流动、运行状况（功率、发电量、温度）、柔性度、减碳量等；项目远程运营，实现在手机、电脑等任意终端上可视、可查、可控。

3. 更新效果

项目有机应用直流配电技术，“光储充”一体化技术，直流空调、照明柔性可控技术，可实现“光伏、蓄电池、直流负荷、市电”协同控制，能源管理平台可视化。更新后可实现光伏就地消纳近 100%，减少交直转换环节造成的损耗

约 7%，为建筑提供办公正常用电量近 1/3。经核算，项目年节约电量超过 10 万。

即：项目有效融合光电、储能、建筑直流负荷，提升建筑电气化率；全直流供电提升电能质量，提高能源效率；构建柔性用电管理系统，最大程度消纳光伏发电、降低电网峰谷差。



二、城镇老旧小区改造类案例

案例 2-1：重庆市红育坡片区老旧小区改造项目——以社会资本为主导的多方共商共建共管

红育坡片区老旧小区改造项目位于重庆市九龙坡区渝州路街道，文化底蕴深厚，承载着老城记忆，是九龙坡老工业区的时代缩影。在这里的涉改项目房屋年龄大多在 30 年以上，普遍存在年久失修、基础设施不完善、公共服务缺失等问题。

红育坡的蜕变涉及 88 栋楼、3476 户居民，总建筑面积 12.6 万平方米，投资 9800 万元。红育坡片区老旧小区改造项目完工后，曾经老工业区焕新绽放。

外迁居民陆续回迁，市民探访打卡，特色老店老铺重新焕发活力……多方共商共建共管而形成的改造细节在红育坡随处可见，生动体现了“螺蛳壳里做道场”的改造成果。



改造后的红育坡片区



改造后的街心公园



释放有限空间增加停车楼

1. 吸引社会资本参与。由国有企业和社会资本共同成立项目公司，项目公司出资 2000 万元，争取银行贷款 7400 万元、区级财政资金 400 万元，通过挖掘片区、社区、小区的闲置资源、资产再利用，以及停车、农贸、商超、广告、保洁等资源”造血点”，实现可持续运营、盈利还款。



2. 多方共商共建。按照“党建引领、基层推动、民主协商、专业把关”的思路，形成“居民提议—大家商议—社区复议—专业审议—最后决议”的五议工作机制，由居民、相关部门、街道社区、项目公司等共同确定老旧小区改造的建设、管理、运营方案。



多种形式问需于民

3. 建立长效管理机制。引入专业物业服务公司，负责整个片区小区内及周边公共区域的物业管理。构建街道党工委、社区党委、网格党支部、党小组分级领导的小区自治领导小组，统筹组织、引导开展片区内各个小区的自治工作。组建文明劝导、垃圾分类、矛盾协调、安全巡查四支志愿者队伍，会同物业公司共建共治共管。

案例 2-2：北京市昌盛园社区老旧小区改造项目——治理先行片区统筹更新，服务提升营造社区氛围

你是否听说过短时间、低成本、可持续的老旧小区“昌盛模式”改造？该模式源于北京市昌平区城南街道的昌盛园社区改造项目。在这里你可以体验到社区共治、友邻相伴的良好社区氛围；在这里你可以听到人们谈论“五式”工作法；在这里你会发现居民逐步养成付费享受物业服务的消费习惯；在这里你还可以看到昌盛园社区公益联盟、“昌盛无界”议事品牌、“重返 20 岁”和邻里市集等特色活动！

昌盛园社区楼宇建成于 20 世纪 90 年代，占地面积 26 公顷，常住居民 2341 户，住宅楼 40 栋，涉 21 个楼院。更新改造，将原来分散的 21 个小区合并为 1 个小区。单独楼院管理成本高、管理失序、私搭乱建普遍、设施欠账等多项治理难点，都在这里被一一破解。通过塑造社区氛围、拆违建后提升等手段整体改善区域环境，使社区呈现出在组织力量、空间功能、服务管理等多方面的提升效果。让我们一起来看看社区如何实现从“乱”到“治”的可喜变化。



昌盛园社区老旧小区改造航拍图（改造前）



昌盛园社区老旧小区改造航拍图（一期改造后）



健身广场（改造前后）



健身广场儿童游乐区（改造后）

1. 营造社区共治氛围。充分发挥“社区党委—网格党支部—院落党小组—楼栋党员”骨干组织体系作用，用好“三会一书”（开好党员大会、居民代表会、居民协商议事会和发放一封信）问需于民。特别是针对改造前期部分居民反对拆除违建和围墙的问题，街道工作人员与居民登上北京电视台《向前一步》栏目，讲清“法理情”，赢得居民理解支持。



左：昌盛园社区 13 号楼前围墙（改造前）

右：昌盛园社区 13 号楼前围墙—共商共治墙（改造后）

2. 坚持先拆违建后提升。采取地毯式摸排、走亲式入户、车轮式谈判等工作方式推进拆违工作，仅用 62 天，500 余处私搭乱建、1000 延米内部分隔围墙全部“零补偿”拆除，为社区改造清除障碍、打牢底盘。



昌盛园社区二区 9 号楼前（改造前后）



昌盛园社区私搭乱建（改造前后）

3. 整合引入物业管理。动员 21 家楼院产权单位移交土地管理权，组织业主表决将 21 个独立楼院合并为一个物业管理区域，公开招标引入物业服务企业统一管理。

案例 2-3：辽宁省沈阳市牡丹社区改造项目——通过社区体检与公众参与，完善养老等公服设施

该社区位于沈阳市皇姑区三台子街道，占地面积约 2.9 公顷，包括 2 个小区的 60 栋住宅楼，涉及 3094 户、10187 人。牡丹社区于 20 世纪 80 年代建成使用，由于养老、托育等服务设施缺乏，基础设施老旧，市政管网年久失修，公共空间不足，居民改造意愿强烈。更新改造通过补齐设施和服务短板，将老旧小区改造与完整社区建设充分融合，以社区体检为抓手，凝聚公众力量，改造原有社区，让居民生活更舒适，生活环境更有温度，居民的幸福生活触手可及。



牡丹小区党群服务中心



改造后的梧桐书房



园区改造前后



活动空间划分前后



拆违及外墙改造前后



小区仓库改造前后



公共区域改造前后

1. 开展社区体检。由社区“人民设计师”与社区网格员组成“社区体检小组”，承担日常社区体检工作。查找出五大类社区短板问题，以此科学精准制定建设工作方案。

2. 居民广泛参与。先后召开议事会 15 次，完成调查问卷 2800 多份，根据居民意愿量身定制“需求清单”，经专业设计单位与“人民设计师”共同设计，形成最优改造方案。推动社区居民全程参与项目规划、实施和验收。组建居民义务监督小组，随时监督工程进度和质量。



协商议事会议

3. 提供养老服务。牡丹社区 60 周岁以上老年人占比 40%，通过改造配置养老食堂、老年活动室、助浴室、日间照料室、多功能大厅等设施，以政府购买服务方式引进专业

机构，为居民提供助餐、助浴、助洁、医疗等 12 项服务，满足老年人群多样化需求。



牡丹小区养老服务中心

案例 2-4：浙江省杭州市拱墅区大关街道大关西苑连片改造提升工程

1. 更新缘起

始建于上世纪九十年代的典型老旧小区，小区基础设施陈旧，安全隐患多，环境卫生较差，配套功能不全，居民改造愿望十分强烈。旧改启动后，群众关心关切，改造从“建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区”出发，高标准推进大关西苑片区综合改造提升。

2. 更新亮点

（1）设计创新

重点构建 10 分钟生活圈，打通围墙隔断，实现场地共享。

根治安全隐患，破解停车出行难，聚焦基础设施改造，

梳理改造屋面墙体渗漏、楼道、弱电管线、雨污水管道等基础设施，补齐短板。

点面结合整体改造提升绿化，拓展居民休憩空间，改造提升口袋公园，利用好边角空地建成集中晾晒场所 52 处。

挖掘存量、拓展增量，通过共建、新建和改造提升面积达 3200 平方。建造老幼综合服务体，建设“阳光小伢儿”“阳光老人家”，实现“一老一小阳光相伴”。

（2）技术创新

搭建社区公共服务综合信息平台。整合社区安保、车辆、公共设施管理、生活垃圾排放登记等数据信息进行集成统一平台一键处理设计。

构建小区海绵城市示范点，形成可持续的雨洪控制与雨水利用生态循环。

建筑防水改造提升技术。通过对建筑排水槽进行改造设计，实现雨水暂储和快排，能有效防止雨水在层顶淤积。

（3）模式创新

采用设计-采购-施工（EPC）总承包模式，规范项目各项管理制度，科学管理，充分发挥设计在项目中的核心作用，严控工程质量、投资和工期。显著降低了建设方的管理成本，也确保了工程的实施成效。

标准化设计模式，强化设计中控制，以成果为导向节点控制，缓解工期紧，进度慢的矛盾，加速推进街道全域风貌整治改造提升。

建立工地现场“专家论证”模式，施工前完善部署，充

分考虑了现场施工环境，确保较少扰民，又顺利推进项目实施。

（4）运营创新

做足“四个及时”即及时做出响应、及时反应汇报、及时落实调整、及时暖心回访。

在小区微治理上，加强小区专员队伍的建设，提升小区专员业务能力和做群众工作的水平。

建立第三方运营引领机制和评选机制，引入质量管理体系，确保小区服务质量。

（4）强化长效管理，注重老旧小区改造后续管护，提高了物业企业参与老旧小区管理的积极性，建立长效管理机制，补齐管理短板，提升服务能力。

（5）联合老开心茶馆搭建“百姓书场”，以丰富的活动为载体，使辖区老人学有所得。

3. 更新效果

大关西苑连片综合改造提升根据《杭州市老旧小区综合改造提升技术导则》，对 24 个基本项和 12 个提升项做到“能改则改、应改尽改”。改造了建筑本体及基础设施、完善了功能设置及服务配置、优化了宜居和谐的居住环境、发展了底蕴深厚的社区文化、落地了未来社区数字化场景、建立了美好生活共缔造机制。打造了一批群众看得见、摸得着、体会得到的幸福实景：建成全市首个老旧小区立体车库、落地了全市首个杭州评话主题公园、加装了全市首个加装电梯全生命周期养老保险合同。该项目被评为 2021 年度

杭州旧改最佳案例榜首。



即：项目重点构建 10 分钟生活圈，实现资源共享；搭建社区公共服务综合信息平台，将数据信息一键处理。为老旧小区构建立体车库做出表率、率先落地了杭州评话主题公园。

案例 2-5：北京市海淀区花园路街道牡丹园北里社区、西城区新街口街道玉桃园社区——百姓身边微空间改造行动计划项目

更新规模：海淀区花园路街道牡丹园北里社区约 4657 平方米、西城区新街口街道玉桃园社区约 3804 平方米。总投资额：约 1000 万元。

1. 更新缘起

经报请市政府批准，北京市规自委会同相关部门开展“小空间 大生活——百姓身边微空间改造行动计划”。项

目聚焦群众身边需求和改造意愿强烈的边角地、畸零地、废弃地、垃圾丢弃堆放地、裸露荒地等消极空间，以小投入实现大收获，切实解决影响百姓日常生活宜居度的揪心事、烦心事，真正使百姓的美好幸福生活得益于小微公共空间改造提升，显著提高幸福指数，收获百姓满意口碑。首批选取了8个试点项目，我司有幸负责其中的两个试点的设计与建设工作。

2. 更新亮点

（1）设计创新

微空间的精细化设计。微空间占地面积一般都较小，但却承载着丰富的公共空间功能，对于微空间的改造要充分利用好每一寸土地，要像关注自己家的装修一样关注微空间的改造更新，要“无微不至”、要“精细化”，改造设计从始至终贯穿“精细化设计”的理念。

现状调研精细化。摸清每一寸土地，精确了解现状倾听每一种声音，精准掌握问题。

场所精神精细化。改造后的微空间不但是居民休憩活动的功能性空间，而且是当地文化风貌的展示空间，是当地居民的情感寄托。

交通组织精细化。人车分离，安全第一。

活动空间精细化。老幼融合，动静结合。

适老适小设计精细化。少竖向、抹圆角、重康复。

生态设计精细化。保护树木、透水铺装、海绵城市、便于维护。

公服设施安排精细化。公服设施全面，一个都不能少。

公众参与精细化。相互配合，讲、解分离。事前征求意见、事中共商共建、事后跟踪反馈。

（2）技术创新

高效有序的组织沟通机制。方案推进过程中，规自委领导、街道领导、社区领导、物业管理公司负责人、设计单位、施工单位以及业委会成员多次会议讨论沟通方案、相互发声，业委会成员、居民代表积极与居民沟通，听取老百姓意见，使项目的推进和完善更加高效。

（3）模式创新

城市公共空间的改造更新，设计只是工作的第一步，建成后对于公共空间使用的运营维护才是长远任务，在百姓使用公共空间后，谁运营、谁维护是更加重要的问题。本项目采用街道监督，物业管理运营维护的方式，避免后期出现推诿扯皮的现象，将原本美好的公共空间变成无人管理的区域。

3. 更新效果

项目以人民需求为出发点，通过对社区配套设施、景观环境、无障碍设施、公共艺术、城市家具等进行一体化、精细化城市设计，实现小微空间高效利用，统筹解决社区公共设施缺乏、场地安全隐患大、人车混行、停车无序、环境脏乱差等“急难愁盼”问题，显著改善和提升百姓生活环境品质，为居民室内外活动营造安全舒适、富有活力的空间，为促进基层党建、社区自治提供平台，重塑场所精神，增进邻里关系。



改造前后

即：项目聚焦群众身边需求和改造意愿强烈的消极空间，以小投入实现大收获。改造设计从始至终贯穿“精细化设计”的理念；采用街道监督，物业管理运营维护方式进行后期管理。

案例 2-6：河南省洛阳市西工兵营老旧小区改造项目

1. 更新缘起

西工兵营位于河南省洛阳市西工区，始建于 1914 年，是民国时期中国关内最大的新式陆军兵营，现存建筑主要为司令部旧址、高级住宅、惜阴书室、机库、老吴桥遗址、阅兵台等，是国家级重点文物保护单位。西工兵营周边共有 26 个小区，92 栋楼，涉及居民 3511 户，总面积约 12 万平方米。片区内楼院建设年代久远，一排排小煤棚，一堵堵围墙将每栋楼分隔开，道路狭窄、路面破损严重，活动空间小，消防

车难以进入，存在很大的安全隐患；屋顶防水、地下管网等基础设施陈旧，照明、监控等缺失，物业管理混乱，居民改造意愿十分迫切。更新规模：120000 m²、总投资额：6100 万。

2. 更新亮点

（1）设计创新

设计中不局限于老旧小区改造，依托西工地洛阳抗战纪年馆抗战文化及民国建筑，形成“抗战文化、民国井巷、文旅街区”的设计概念，使抗战历史文化予以延续与弘扬，打造以文化、历史、旅游、生活为特色的民国井巷，体现城市的文化底蕴，展现西工魅力。

（2）技术创新

在改造中充分考虑节能环保需求，对居民楼实施建筑节能改造，外墙增加保温层，更换节能窗户，实施雨污水分流，增加绿化设施，充分融入环保元素、绿色元素。

（3）模式创新

——集散为整，组团连片。先后拆除围墙 1200 米，拆除煤球房、违建 235 间 1500 m²，把“小院子”变成“大院子”，实现空间资源共享和物业管理规范化。同时充分利用腾退出来的公共空间，配建乐养居、健身广场、小游园、活动室、健身器材、快递柜等公共服务设施，补齐老旧小区文化、体育、养老、教育等公共服务短板，有效提升群众满意度和幸福感。

——保护优先，传承历史。对片区内西工兵营遗址进行

保护、展示，使西工兵营入选第四批中国 20 世纪建筑遗产名录。利用丰富历史素材，以“豫西烽火——中国共产党领导的洛阳抗战”为主题，建成洛阳抗战纪念馆，面向公众免费开放。

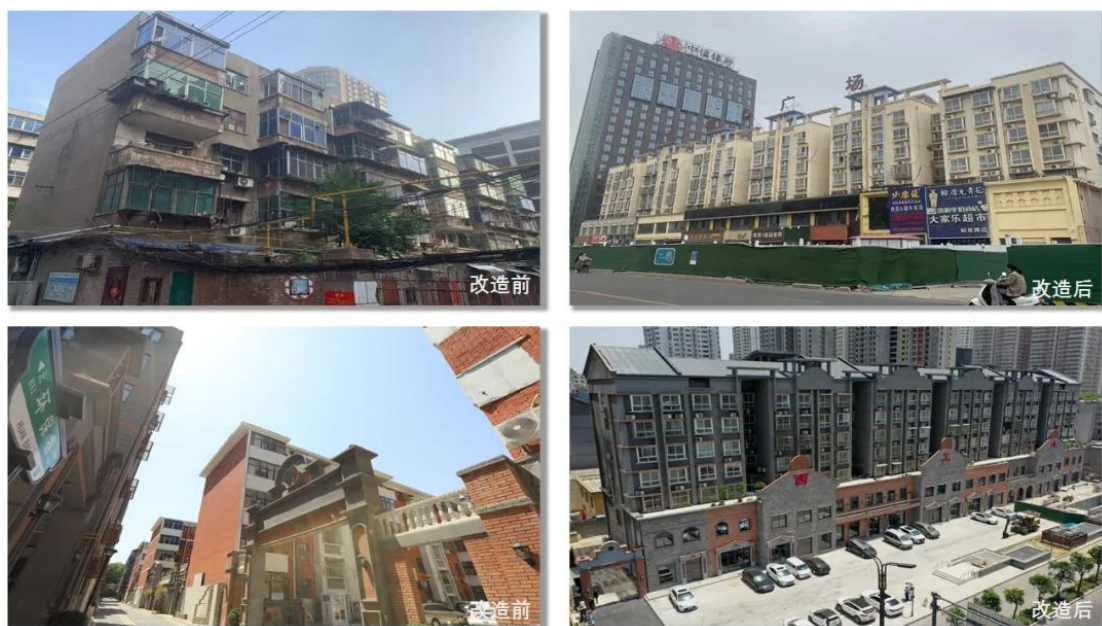
——绿色生态，打造试点。通过老旧小区改造推动绿色生态城市建设，在小区实施垃圾分类试点工作，开放准入权限，由社会性企业主导实施，引入新型处理技术，创新积分兑换奖励等措施，动员群众参与，实现垃圾无害化处理，推动绿色低碳的城市文明新风尚形成。

（4）运营创新

引导社会资本进入小区片区，提供街区养老、文化、医疗、助餐、家政、快递等公共服务设施，布局高品质的城市家具、城市景观，为群众打造靓丽舒适的城市生活空间，实现微利运营。

3. 更新效果

改造后西工兵营片区彻底实现旧貌换新颜，公共服务配套设施的完善，使居民整体生活环境大幅提升，自豪感、幸福感、归属感不断增强，很多已经搬走群众又回来居住，呈现回流现象。同时，在西工兵营周围形成集景区、社区、街区为一体的民国风格特色生活休闲旅游街区，成为西工区独有的文商旅名片。



即：项目集散为整，组团连片；保护优先，传承历史。不仅局限于老旧小区改造，依托抗战纪念馆及民国建筑，形成“抗战文化、民国井巷、文旅街区”概念，体现城市文化底蕴。

三、完整社区建设类案例

案例 3-1：安徽省芜湖市镜湖区大砭坊街道北门口社区 完整社区建设：打造“四宜”社区

北门口社区位于安徽省芜湖市镜湖区大砭坊街道，下辖雅乐苑、黄山园、鹰都花园等 9 个小区，以上世纪八九十年代居住建筑为主，占地面积约 65 公顷。社区原居民、租户等混住，存在着基础设施老旧、配套设施不完善、街区整体环境质量不高等问题。



自开展完整社区建设试点工作以来，北门口社区搭建“业主请上座”“桂花树议事会”等基层协商平台，共商共议、问需于民；结合“设计师进社区”机制，全方位开展社区体检，充分发掘能够提升居住品质的居民需求。同时，整合市、区、街道三方资源，推动公共服务设施提质升级，逐步打造“四宜”完整社区；开展“双联双应”，引导居民参与共治。

1. 提供多元服务 构建“宜居”空间

北门口社区建立“三级联动”项目统筹和“多方共融”资金统筹机制，有序推进社区基础设施改造、人居环境整治、服务设施提升等项目建设。据悉，社区已完成老旧小区供水、供气、供电等基础设施改造提升工作；拆除违章建筑，优化社区空间，引入社会化运维公司，建设非机动车停车充电棚

2000 平方米，安装新能源机动车充电设施 68 套；对社区地面空间进行平整硬化，统筹规划地面停车位 201 个；增设健身活动场所 11 处、器材 200 余套，满足不同年龄段居民健身需求；优化社区党群服务中心内部空间，增设阅览区、居民健身房、社区礼堂等公共服务设施。



北坛正街改造前后对比图

北坛正街进行了整治提升，增加了照明设施、道路交通导向标识标牌，统一规划店招，新建通透式栅栏围墙，提升社区整体风貌。

2. 保障无忧畅行 营造“宜游”场景

综合前期社区体检发现的问题，北门口社区将无序的城市边角空间改造成居民休闲的新场所。据悉，社区改建了二十七中口袋公园、泗水园、来凤园 3 个社区公园，激活 7500 平方米低效公共空间，实现小型健身休闲公园全覆盖，与社区服务中心形成有效衔接。



口袋公园改造前后对比图

为方便老年人出行，社区还建设了轮椅坡道、栏杆扶手、电梯操作面板等无障碍设施，对公共活动场地、道路等户外设施进行无障碍改造。



无障碍改造前后对比图（拉长坡道，减缓坡度，增加扶手）

围绕居民出行动线，北门口社区构建了2条舒适漫步环线，串联起多个美好生活场景。

3. 倡导全时健康 丰富“宜养”生活

北门口社区不断推进便民化和适老化改造，通过改造原有养老服务中心，增设日间照料中心，满足高龄老人日托需求；建设社区卫生服务站，配备6名医护人员，为居民提供健康状况评估、跟踪随访、危险因素干预、健康处方开具等服务；优化社区服务中心功能布局，增设老年课堂，定期邀请三甲医院专家进社区，开展医疗保健问诊、“社区健康课

堂”等活动，有效满足老年居民健康服务需求。



社区老年助餐点

同时，北门口社区组织业主自筹资金加装共享电梯7台；针对独居老人24小时未出门的异常情况，启用“关爱门磁”，与社区智慧服务平台联动并及时预警；引入社会资本，增设老年助餐点，为不同年龄段老人提供助餐服务。



“便民服务进社区”

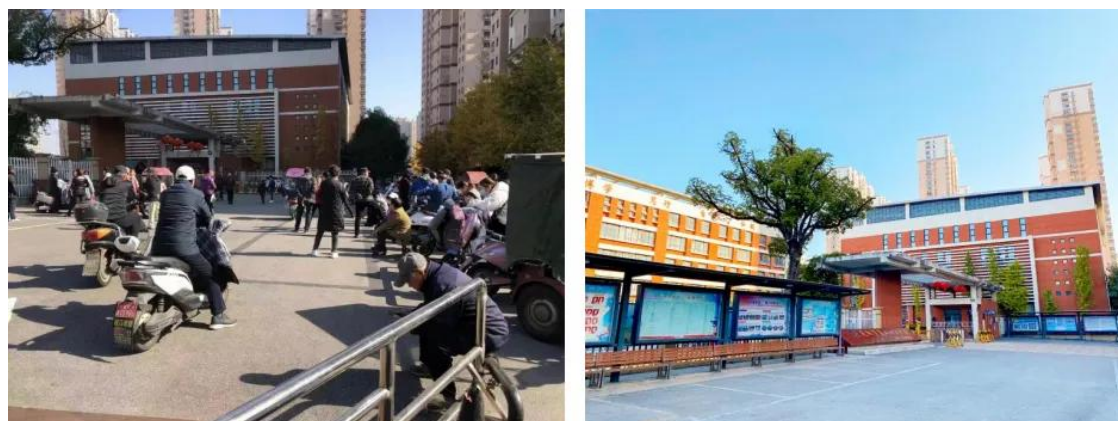
北门口社区还通过发放养老服务券的方式，为老人提供家政服务、康复保健、陪医看病、家庭保洁、理发洗浴、洗衣做饭、家电维修、送餐送水等服务。

北门口社区逐步实施居家适老化改造，已对部分老年人

家庭进行了无障碍、辅具适配等方面的改造，接下来，将持续为符合条件的老年人家庭开展居家适老化改造。

4. 关注儿童需求 培育“宜学”环境

通过道路改扩建、增加标识系统、打造口袋公园等措施，重塑社区交通体系，打造儿童上学与归家友好路径。北门口社区还新建演艺中心、足球运动场、景观广场等设施，将为全市青少年提供专业培训等。同时，推动社区服务中心进行适儿化改造，建设小北学堂、城市书吧等设施，为不同年龄段儿童分设活动空间。



社区中学改造前后对比图（增设风雨连廊家长等候区）

此外，北门口社区还积极引导居民参与共治，鼓励居民参与社区服务设施建设改造、社区综合服务设施功能配置等事项座谈，广泛征求居民意见。

案例 3-2：浙江省杭州市滨江区缤纷完整社区更新项目——统筹整合存量资源，提升社区综合治理效能

杭州市缤纷完整社区更新项目是浙江省首个既有住宅加装电梯区域全覆盖区块，这里的社区建设一直在继承中创

新，在创新中发展，在发展中提高，通过多跨共治，统筹存量资源，提升社区综合治理效能，打造缤纷“邻聚里”。“杭州有个社区，与未来一起缤纷”自此频频“出圈”——为何能脱颖而出、魅力在线？现在就请随我们一探究竟。

项目位于杭州市滨江区西兴街道，涉3个建制社区、5个小区，住宅5487套，居民20824人，是滨江区最早一批拆迁安置小区。缤纷完整社区建设打破原建制社区边界，形成“跨社区联建、跨部门执法、跨区域物管、跨业态统筹”等多元治理主体协同机制，实现区域共建，并将3个社区原有小散空间集中统筹，按照统一规划、施工、运营的建设标准，整合服务资源，打造综合性场景的完整空间建设，实现可持续运营。



缤纷社区保笼拆除前后

1. 凝聚基层治理合力。成立缤纷社区联合党委，联合周边单位组建综合执法队伍和运营维护队伍，将原有5个小区内的物业公司及小区外的养护单位进行整合，采用统一招标方式，确定由一家企业统一提供服务。

2. 统筹规划建设。将3个社区原有小散空间集中统筹，整合配套服务空间1.17万平方米，打造以“邻聚里”为核心

的缤纷会客厅、缤纷食堂等 9 大服务设施，形成高度集成的“5 分钟、15 分钟生活服务圈”，提升公共服务设施利用率。同时，按照小区提升改造“综合改一次”目标，完成了小区内污水零直排、二次供水改造等项目，安装电动汽车充电桩 2241 个，加装电梯 165 套。



缤纷会客厅改造前后对比



缤纷成长驿站内部改造前后



缤纷社区加装电梯前后



社区公园改造前后

3. 存量资源变废为宝。充分挖掘利用居民身边的小空间，将各小区闲置、脏乱差、消防安全隐患积聚的 59 个一楼楼廊空间，通过居民“自治+众筹”等方式，改建成邻里聚会、亲子阅读的温馨空间，将楼廊变废为宝。



缤纷社区楼廊提升前后

4. 提升社区治理效能。打造高效服务的“一滨办”窗口，统筹服务辖区居民办理事项，提供全天候一站式社区服务。开发“缤纷一起乐”小程序，组织缤纷活动 600 余场，累计 13000 余人次参与。



社区综合治理中心改造前后

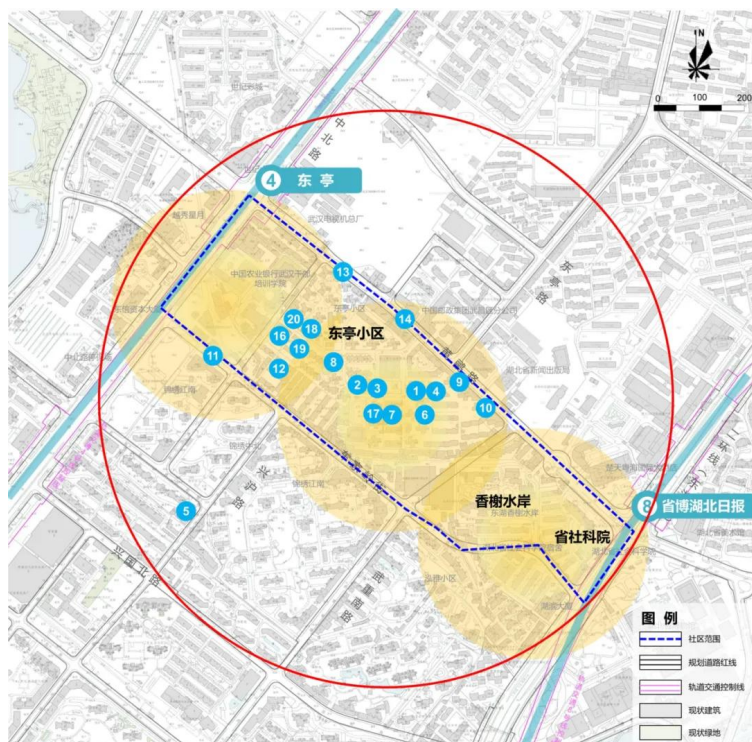
案例 3-3：武汉市东亭社区完整社区建设项目

东亭社区在建设过程中，按照选试点、找差距、集民意、补短板、创生活的工作思路，聚焦“一老一幼”，补齐设施短板，坚持共同缔造，顺应居民对美好环境的需要，以改善人居环境、丰富居民精神文化生活为重点，打造社区居民学习交流的平台，营造全龄友好、安全健康的生活环境。

1. 基本情况

武昌区水果湖街道东亭社区始建于 1985 年，是 80 年代中期武汉市第一批商业小区之一，占地面积 0.48 平方公里，总户数 4549 户，人口 12836 人，是中北路金融主轴上的老旧小区。

对标完整社区建设标准，东亭社区明确了改造两个主要方向：一是提升养老服务、托育服务，进一步完善基础公共服务设施；二是提升市政配套基础设施，解决建机宿舍电力“非直供”等问题。居民希望通过完整社区试点建设，进一步完善十五分钟便民服务圈，尤其是解决困扰居民已久的用电、新能源汽车充电等问题，提高生活便利度和居民幸福度。



2. 主要做法

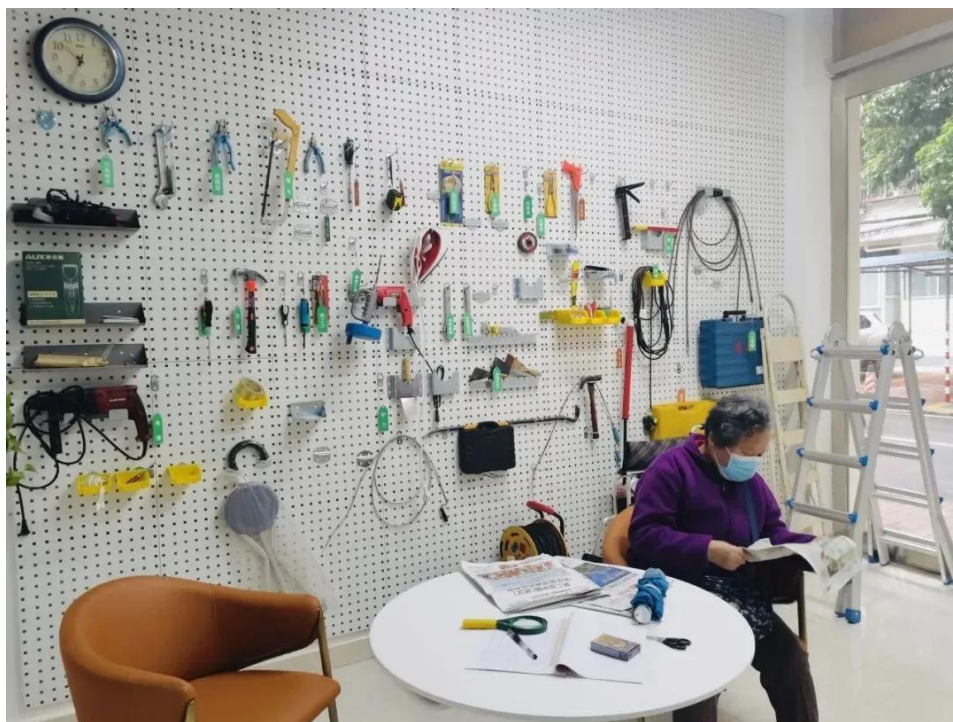


东亭社区班长议事会

(1) 强调规划引领，盘查短板、诉求和资源

按照选试点、找差距、集民意、补短板、创生活的工作思路，对照住建部《完整居住社区建设指南》制定调查问卷，充分发挥社区组织力量，采用线上线下相结合的方式，广泛收集居民意见；开展社区自查摸底，了解社区基本情况、社

区公服设施情况，精准查找短板问题；同时，盘查区域存量资源，包括可利用的房屋、土地、设施等现有资源，为后期补短板、强功能提供空间载体，并最终形成完整社区规划方案和建设任务清单。



东亭乐享驿站

（2）美好环境共同缔造，打造乐享驿站有温度

动员居民以投工投劳、众筹共养等形式进行竹篱改造、养花种草，因地制宜地推进前庭后院环境整治。持续推进社科院、建机宿舍等老旧小区改造工作，加强供水、道路、安防、停车及充电、慢行系统、无障碍和环境卫生等基础设施改造建设，落实海绵城市建设、绿色社区创建理念，完善设施运行维护机制，确保设施完好、运行安全、供给稳定。顺应居民对美好环境的需要，建设公共活动场地和公共绿地，营造全龄友好、安全健康的生活环境。

聚焦居民所需，拓展服务空间，打造“乐享驿站”多功能服务阵地，目前已正式投入使用。驿站大厅分区管理，配备了专门的志愿者，设置“万事通”“健身角”“百宝箱”等功能区，打破居民户籍限制，让社区中常住的业主、租户和流动人员共同享有并维护社区公共环境、公共空间、公共设施，平等享有良好的精神风尚和温馨友好的社区氛围。



东亭社区儿童活动区域

（3）聚焦“一老一小”，完善服务有落实

依托嵌入式居家养老链入水果湖卫生服务中心资源提供预防、医疗、计生、康复等服务，形成医养结合的社区康养模式。通过东亭嵌入式居家养老的幸福食堂、日间照料中心、紧急呼叫救助中心、医务室、康复健身室，可为社区老年居民提供送餐、助医、康养、护理等 20 类 100 项上门服务。

依托东亭社区原有 0-3 岁服务机构“绿房子”，拟在黄鹄路上东亭权属 3 层楼现状用房内建设为社会组织服务的托幼机构，提升孩子的社会化程度，为将来孩子进入幼儿园或

托儿所与父母的分离做准备，同时关注儿童心理问题的预防和早期识别。



东亭社区新能源充电桩

（4）政企民问题共答，共同推动民生保障项目

采取逐户上门等方式，收集并协调居民意见，经过多轮社区议事、交流协商，达成了“政府出一点儿、企业出一点儿、居民出一点儿”的共识，保障项目资金，顺利启动建机宿舍“转改直”电力改造工程。

为解决社区内新能源汽车充电难问题，相关部门联合社区、国网供电公司工作人员多次进行现场踏勘，与居民协商明确建设点位。目前已有 24 台新能源汽车充电桩投入使用。



东亭社区居民参加诗韵东亭活动

（5）擦亮区域文化品牌有特色

依托武昌区教育学院水果湖街分校近 1000 平米的社区公共空间，开办居民家门口的“老年大学”，创设古筝、书法、朗诵、电脑等 29 个特色学科。目前已有 50 多个班 2700 余名学员。

以改善人居环境、丰富居民精神文化生活为重点，社区积极对接辖区共建单位、诗社组织，通过发动居民筹资筹智筹力，开创“诗韵东亭”品牌，打造“诗韵东篱角”，动员居民以投工投劳、众筹共养等形式改造竹篱、养花种草，点缀以“诗美·花香·人乐”主题的原创诗词，因地制宜地推进庭前院后环境整治。同时，打造“诗赋七小亭”，将居民围绕美好环境、幸福生活等主题书写的诗词歌赋篆刻在小区“七小亭”上，实现以文育人、以诗涵人、以德养人；打造“辞赋文化石”，链接湖北省委军民融合办等单位，将社区居民自发创作的《东亭改造记》镌刻其上，使美好环境与幸福生活的东亭故事永远流传。

（6）强化党建引领，建立“1365”治理体系

依托“1365”治理体系共同缔造完整社区。

“1”是党建引领下的小区治理委员会：强化“党建引领”这条红线，建立社区大党委、小区（片区）党支部、楼栋党小组、党员中心户组织体系，构建多元共治格局。加强以党员为骨干的志愿服务队伍建设，培育壮大楚凤诗社、绿房子等群众性志愿服务团队，发展“1+N”义务网格员队伍，充分依托街道、社区两级社会工作站，培育专业社工队伍、社会工作者、志愿者队伍，选聘一批骨干下沉党员、直管党员为“义务监督员”“民生管家”“红色友邻治理队”，巩固党员下沉工作形成“队伍联建、资源联用、党员联管、服务联动、活动联办”的“五联”下沉工作模式，全方位提高完整服务水平的有生力量。

“3”是小区党支部、业主委员会、物业服务企业“三方联动”：通过小区党支部、业主委员会、物业服务企业“三方联动”打通了群众自治路径，坚持群众主体，做到“共谋、共建、共管、共评、共享”，问需问计于民，激发群众内生动力。

“6”是社区党组织、小区党支部、业主委员会、物业服务企业、小区社团（社会）组织、综合执法力量“六方共建”：健全“六方共建”服务群众体系，提供政务、党员、法律、文体、生活、志愿精细服务。牢牢依靠群众性共管组织“七宝巡逻队”“平安合伙人”等居民共治力量，充分发动群众自我管理、自我服务，不断增强居民的主人翁意识。

“5”是群众诉求收集反馈、3+N议事、办事、公约遵守、业主积分评价+党员干部评价的双评价等五个运行机制：发挥“班长议事会”居民协商议事平台的共治作用，深化群众参与、决策共谋，充分尊重群众意见、有效对接群众需求，为完整社区建设察民情、集民智、聚民意；不断完善志愿服务制度化建设，线下采用存折，线上通过“武汉微邻里”志愿者互助系统，采用积分的形式，鼓励引导更多居民积极参与志愿服务。



东亭社区“五联”工作模式

案例 3-4：重庆市九龙坡区民主村完整社区建设项目——党建引领、基层自治下的小区品质与智能化管理提升

项目位于重庆市九龙坡区谢家湾街道的民主村社区，界于重庆万象城、杨家坪步行街之间，地处繁华的九龙新商圈核心位置，面积 0.24 万平方公里，共 3962 户、8744 人，60 岁以上居民占比达 30%。现存 9 栋为 20 世纪 50 年代苏式红砖房，其余大多数楼房建于 90 年代。启动完整社区试点建设以来，民主村社区针对城市体检找出的问题，结合地域特

色和居民需求，基于党建引领、基层自治，将环境提升和设施补充相结合，打造社区院坝活动空间，构建便民“十分钟生活圈”、“云上民主村”。2024年4月22日，习近平总书记到九龙坡区民主村调研，亲自察看小区改造和便民服务情况，并与群众亲切交流。



历经改造的民主村开街，丝毫不逊色于一墙之隔的万象城等新兴商业体的繁华。从原来破旧的老厂家属院，一跃成为新晋网红打卡地，老重庆的市井烟火气与新潮现代的时尚范儿，在这里完美融合。让我们一起来看看上世纪老厂区如何内外兼修焕新颜。



楼房外立面整治前后

1. 党建引领基层自治。以红色管家党群服务中心为核心，形成以街道党工委、社区党委、网格党支部、党员楼栋长、

党员中心户为框架的党建网格化组织体系，打破行政社区管理界限，打通服务群众的“最后一米”。



物业管理和社区治理

2. 体检先行群众参与。从房子、小区、社区三个层面构建体检指标体系查找社区问题，实施居民提议、群众商议、社区复议、专业审议、最终决议的“五议工作法”，共组织专项活动 30 余场，采纳居民意见 400 余条，群众满意度达 96.8%。



“三师进社区”座谈会（图左）；居民参与“九龙印象”活动（图右）

3. 内外兼修提升面貌。结合老旧小区品质提升工程，围绕完善生活功能、产业功能、生态功能，更新设计楼栋室内公共区域、临街商铺店招、街区照明灯饰等城市生活配套设施，社区整体环境得到大幅度提升。



儿童乐园改造前后



院坝环境整治前后



危房苏式红砖房改造前后



三线管网下地前后



社区会客厅



社区党群服务中心、社区卫生服务站

4. 数字赋能智慧管理。打造集云上共治、云上服务、云上监督等功能于一体的“云上民主村”社区数字化平台，涵盖提建议、物业服务、教育就业、健康生活等 30 余项线上功能，以及实时监测、预警提醒、决策分析等智能功能，助力社区服务更规范、管理更智慧。



“云上民主村”社区数字化平台

案例 3-5：上海市临汾路 380 弄社区更新项目——完善全龄社区服务设施，数字赋能社区治理

15 分钟生活圈和全龄社区的实践样本是怎样的，“美美与共”的和谐生活又是如何从理想变成现实的，数字赋能的“静安样本”是如何实现社区治理的——临汾路 380 弄社区实力演绎，并量身打造了一回在家门口与艺术相遇的社区。

项目位于静安区临汾路街道，下辖 4 个自然小区，总建筑面积 0.19 平方公里，共有 47 个楼组、1864 户，常住人口 4771 人。社区以推动“全龄家园”“美丽家园”“数字家园”“自治家园”四个家园建设为抓手，将服务和资源延伸到居民“家门口”，推动从“单一”社区向“完整”社区的转变，加速实现 40 多岁社区的逆生长。



1. 存量资源整合利用。通过拆除围墙将 2 个小区联动改造，实现公共服务设施和公共空间共享。同时，深入挖掘整合利用小区内各类共有资源和闲置房屋，因地制宜增设各类公共服务设施。如，将废弃幼儿园改建成综合为老服务中心，将原交警中队办公室改建为为民服务中心，将原废弃垃圾房改建为临汾环保空间等。



综合为老服务中心改造前后



为民服务中心改造前后



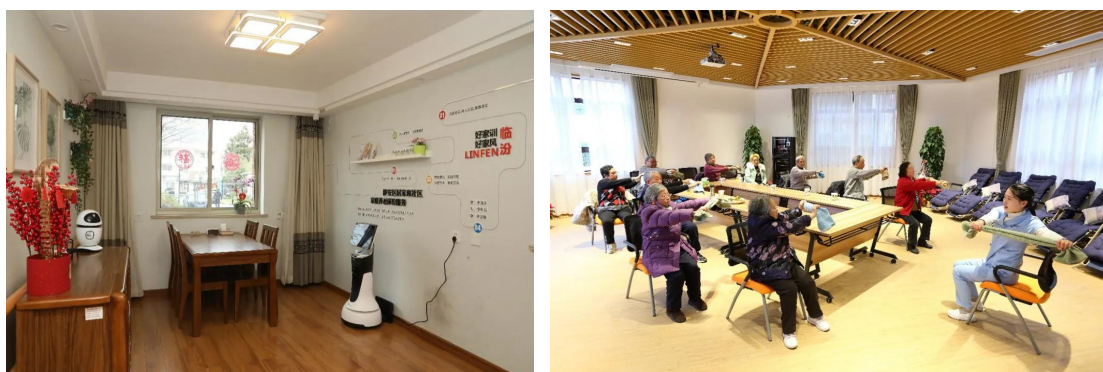
垃圾箱房改造前后



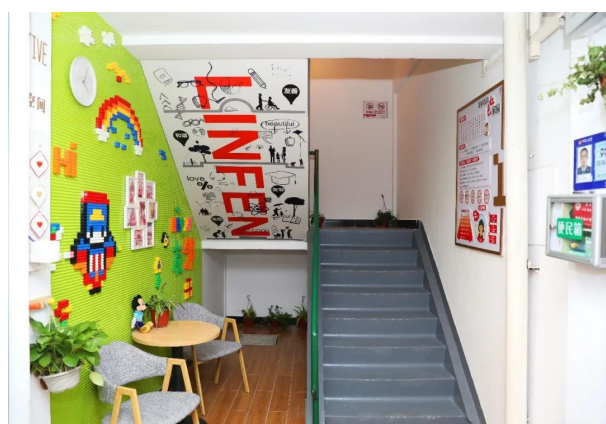
绿化品质提升前后

2. 数字赋能社区治理。依托“民情日志”居民数据信息库，分析社区人员分布、年龄情况等信息，构建社区需求预测模型，针对性调整社区服务计划。拓展数字监控，通过感知设备对乱停车、居民用火用电、独居老人照护等 23 类应用场景实时动态监控。

3. 完善适应全年龄的社区服务设施。建成集食堂、快件寄递、理发洗衣等功能为一体的社区综合服务中心，每百户拥有综合服务面积超过 30 平方米，每年供餐达 18 万人次。在一老一小方面，以“为老服务中心”为支点，设置 37 张养老床位，开放 2000 平方米的养老服务区域。开设社区“宝宝屋”，为社区婴幼儿提供活动场地。



养老样板间（左）、老人活动服务（右）



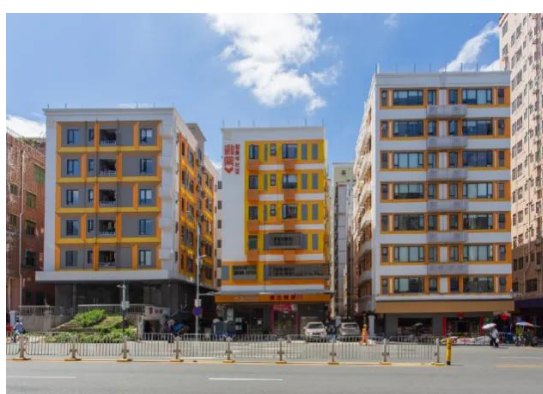
美丽楼道空间

四、活力街区打造类案例

案例 4-1：广东省深圳市元芬新村城中村有机更新项目 ——政府引导社会参与多方支持，为青年提供宜居可支付保障性住房

对于刚踏入职场的毕业生、新市民来说，第一大难题就是租房。元芬新村就很好地解决这个“老大难”问题。项目位于深圳市龙华区大浪街道，占地约 10 万平方米。通过市场化趸租改造和一体化整村更新，完成改造 100 余栋公寓，累计服务青年住户逾万人。这里为青年们提供了大量宜居并可支付的保障性住房。

这里改造前境况不佳，楼体破腐陈旧、配套基础设施落后，环境脏乱，水电缺口较大，无消防安防等安保系统，缺少便利性生活服务。而改造后的元芬新村，你会感叹路面干净整洁，楼体彩绘生动，色彩明快。自习室、健身房等各类配套设施齐全，转角处更有特色共享活动区、隐藏小店等着你。该项目通过党建引领市场化统租改造和一体化整村更新，有效探索了以“宜居可支付”“运营一体化”“更新可持续”“治理现代化”为特征的城市更新新路子。



村整体改造前后

1. 引入社会资本开展长期趸租。在政府主导综合整治工程基础上，由民营企业与元芬社区股份公司开展相关战略合作，通过对元芬新村整村统租改造的方式，积极参与整体规

划，投入资金进行楼栋安全改造、整村风貌提升、公共广场等便民设施改造，并持续提供专业物业管理与运营服务。



小广场改造前后



外立面改造前后

2. 确保青年人宜居可支付。考虑到租户 80%以上是 90 后，且其中 40%青年人首次租房，按照青年人使用率，对原有户型配置予以优化改造，利用闲置空地增设篮球场、自习室、健身房、分享吧等共享空间，打造“10 分钟学习圈、健身圈”。在合理降低单套（间）面积的同时，确保租金不上涨、服务品质不下降。

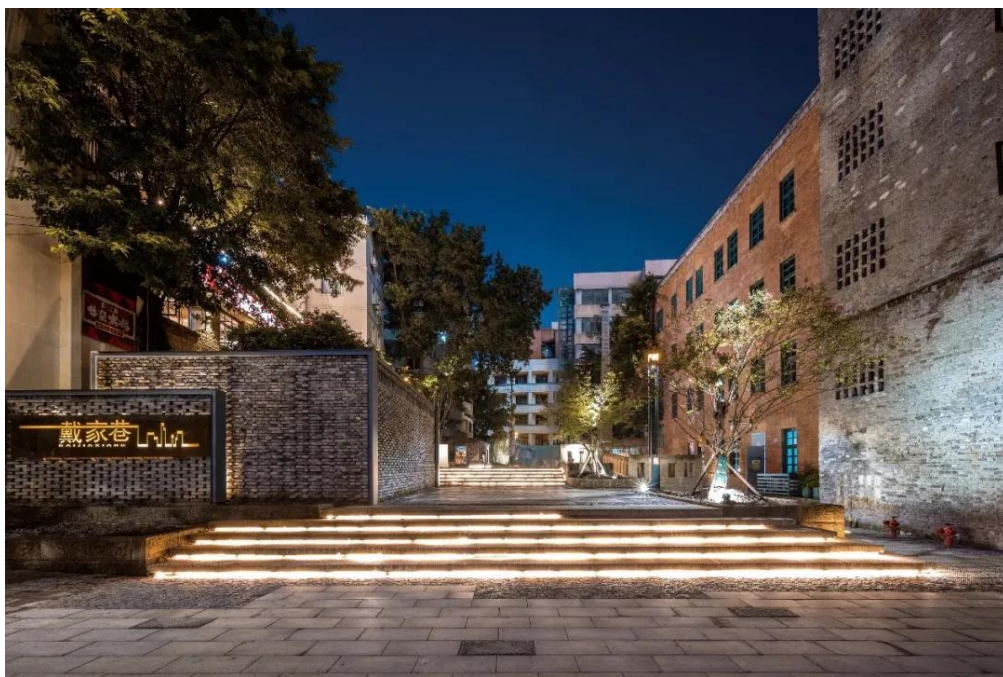
3. 广泛争取各方支持。与国家开发银行签署《战略合作框架协议》，累计完成 12.5 亿流动贷款和 15.39 亿项目贷融资评选工作。与燃气公司合作开展城中村光伏发电试点，探索解决城中村水电气难题。联合深圳市住房公积金中心开展

“公积金直付房租”等创新试点业务，缓解市民租金压力。

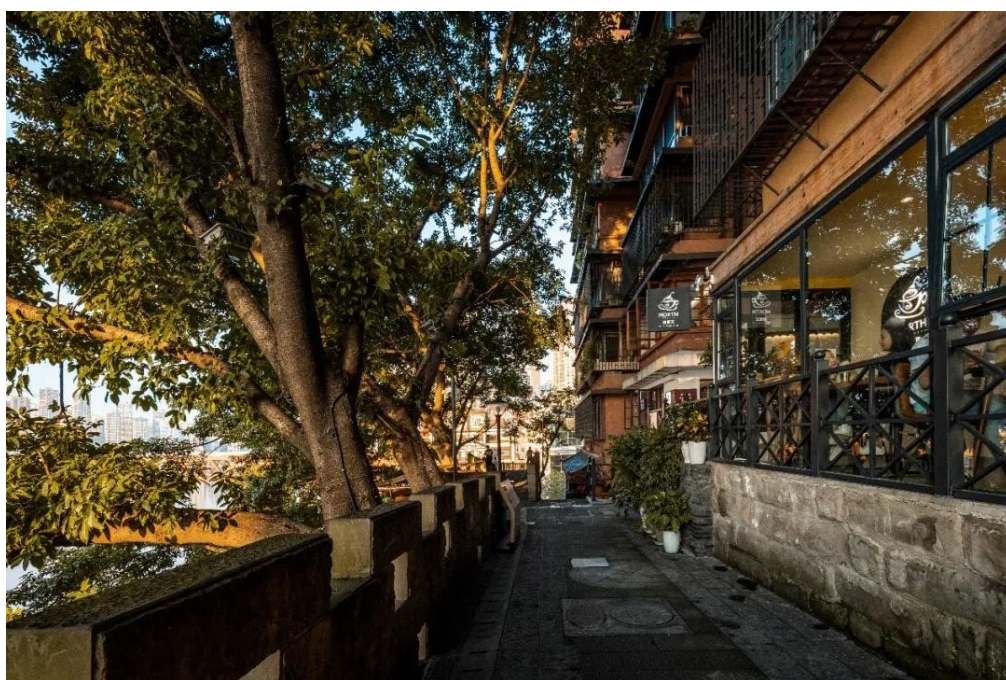
案例 4-2：重庆市戴家巷老街区更新改造项目——地段价值挖掘，多方协同参与，激发街区活力

位于重庆市嘉陵江岸悬崖之上的百年戴家巷则是一道独特的风景线，项目地处渝中区解放碑商圈，紧邻洪崖洞景区，占地面积约 45 亩，着力打造集都市怀旧人文老街和城墙瞰江休憩区、崖壁步道观光区、渝味生活体验区三位一体的休闲区，于城市繁华之处，展古今重庆之美。

戴家巷堪称一条与洪崖洞互相借势的文化轴线，眺望江景的同时可尽览历史文化遗存。巷子以崖壁步道为主，崖道险要，崖壁上还遗留有吊脚楼的痕迹，被称为巴渝文化的“活化石”。曾经的戴家巷虽与闹市商业只有一墙相隔，但闹市的繁华并未蔓延至此。现存建筑建于 20 世纪 70—90 年代，街巷狭窄，房屋老旧破损，安全隐患突出。临江崖壁杂草丛生，上下高差 60 米，无上下连接通道，居民出行不便，且存在滑坡等地灾隐患。



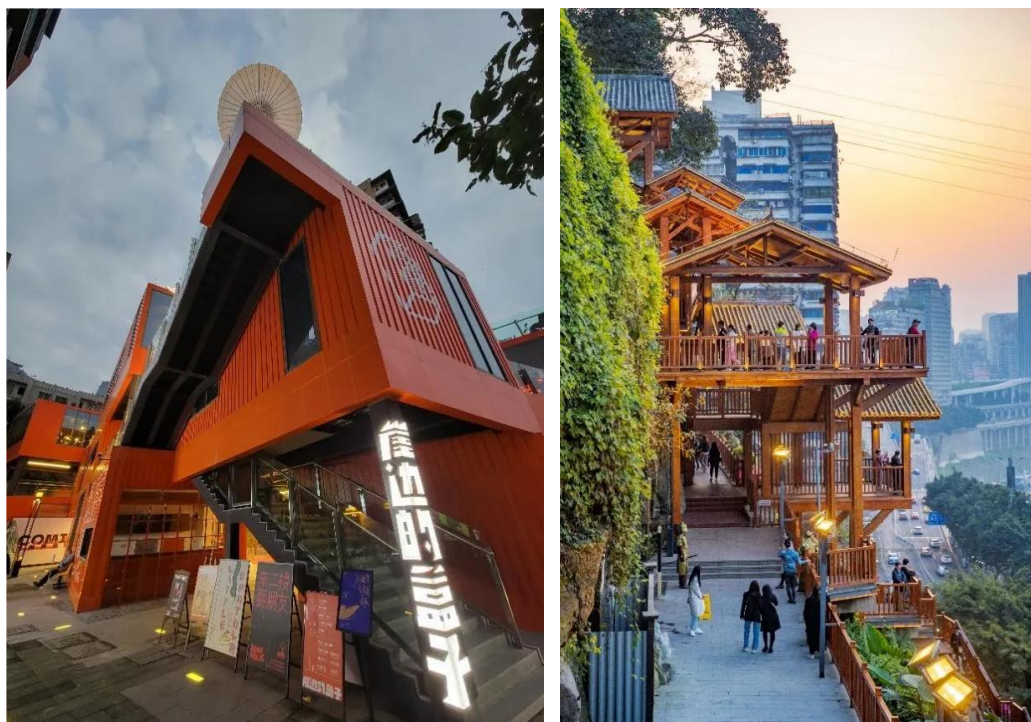
戴家巷主入口



戴家巷街巷

戴家巷的更新经统一规划、分步推进崖壁步道、老旧社区、商业空间更新，并通过完善公共服务设施、保留老旧建筑、重塑区域功能、导入优质业态运营等方式，多方协同参

与，带动居民自发改造房屋。建成开放后，老街区迎来“逆生长”，变城市“灰空间”为打卡新地标，重新激发区域活力。老建筑与新兴的崖边盒子、老住户与游客们、网红与传统气质，在戴家巷形成了一种平衡。



左：崖边的盒子、右：戴家巷游客

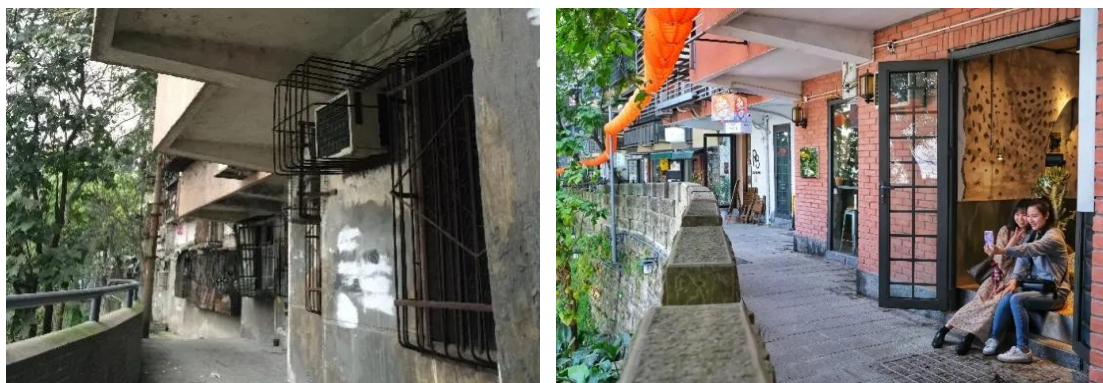
1. 充分保留既有建筑。在完整保留街区风貌前提下，对存量建筑结构加固、增设电梯、景观装饰等方式微改造，完善配套设施，拓宽阶梯巷道，引入新业态新功能，街区保留建筑面积 6.24 万平方米，拆除建筑仅占 5.6%，容积率由 2.94 降为 2.82，空间环境品质全面提升。



戴家巷老旧小区改造前后

2. 实施主体统筹运营。政府出资新建崖壁步道，改造公共环境，区属国企出资征收改造部分房屋，引入文创酒店、餐饮、零售等业态自持运营，打造沉浸式体验商业名片。国企牵头与商家联合组建“商家联盟”，统筹负责整个街区商业业态运营、环境秩序管理、设施设备维护等工作，实现街区年产值超亿元。

3. 带动居民自发改造。随着街区环境品质、物业价值和商业活力提升，带动街区居民自发开展底商及二层以上房屋改造，积极推进加装电梯、房屋装修，改造后引入各具特色小店，临街底商租金提高8—10倍，居民收入大幅增加。



戴家巷街巷改造前后

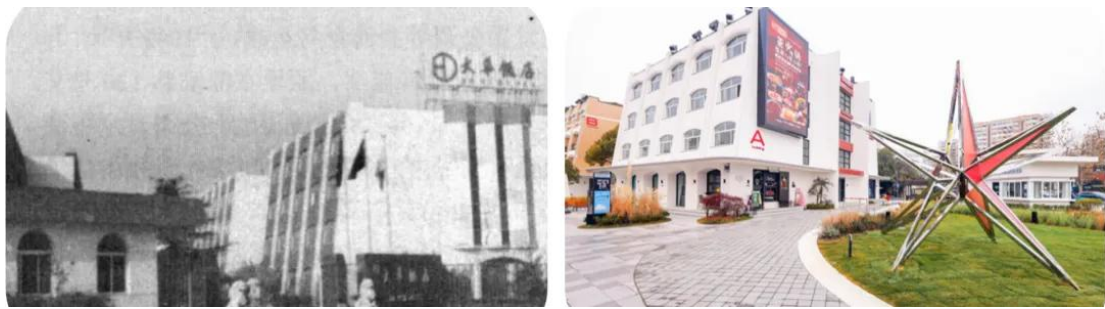
案例 4-3：上海德必·大华里——一站式办公商业休闲街区，历史与现代交织的创新空间改造项目

产业是驱动城市发展的核心动能，城市更新是高质量发展和新质生产力的系统体现。传统的产业园区更注重产业的集中发展和效率，而产业社区则追求产业与生活的和谐共生，聚焦“人才”的全场景服务能力。

这里基于产业园区和生活社区的更高要求，营造了一个集“园区、街区、社区、商区、景区”于一体的开放式街区，聚集了多元、复合的产业结构和商业场景，为产业办公用户和周边居民提供了丰富多样的生活体验，也为企业的发展提供了良性的外部生态，更进一步提升了整个区域的吸引力和竞争力，是城市提升营商环境的有益示范。

1. 历史与现代的交融

之前，沪太路 1528 号还是一家主打上海本帮私房菜的国营集体所有制饭店——大华饭店。这座建于 1992 年的饭店，由 12 栋楼组成，总建筑面积约一万平米。然而，随着城市的不断发展，这里悄然迎来了新的变革。德必集团秉承城市更新、历史传承的理念，2023 年，对大华饭店进行了改造与更新，德必没有选择简单地推倒重建，而是巧妙地保留了历史风貌，并在其中注入了现代元素。园区内的建筑，既有古朴的瓷砖和阳台，又结合德必园区的特有风格融入了现代设计理念，使得这座新地标既充满历史的厚重感，又焕发出时代的活力。



2. 打造开放式街区，丰富社区生活圈

在上海推进“15分钟社区生活圈”的进程中，如何在有限空间内营造复合业态，尽可能满足居民多元需求？这里提供了一种新的解决思路。利用项目得天独厚的地理条件、独栋建筑群的特殊形态，打造了一个开放式的街区。这里不仅是一个商业和办公结合的场景体验街区，更是一个充满活力的社区生活圈。纯漫步的文化与休闲主街串联起星空广场、中心花园、环绕庭院、路演广场等空间节点，为居民和企业提供了丰富多样的生活和工作体验。



3. 挑战与蜕变

在城市更新的过程中，如何巧妙地将新项目融入历史脉络，同时保障空间的高效利用，成为项目面临的关键挑战。项目之初，园区内围墙高耸，停车杂乱无章，唯一的出入口设在繁忙的丁字路口，高峰时段车辆拥堵，严重影响交通与出行。房屋外立面陈旧，部分墙皮剥落，绿化环境更是杂乱无章，让人难以亲近。通过梳理园区定位、空间布局等方式，成功地将旧有风貌与新功能进行了融合。保留了原有独特的建筑形态和街坊记忆，同时结合现代设计理念进行了改造与更新。这不仅满足新功能需求，还延续城市历史文脉。



4. 探索创新模式，推动产业升级

凭借创新模式，成功吸引众多关注。园区通过引入花园独墅、露天影院、天台露营等网红元素，以及市集摊位等夜间经济形式，为周边居民带来丰富体验。同时，园区内配备了一系列智能设备和智慧管理系统，如数字化信息大屏、激光投影、wehome 智慧曲面屏，以及智能报告厅及智慧预约系统。这些先进设施不仅让园区充满科技感，更为入驻企业

提供了智慧化的办公环境，助力数字文化产业创新发展，推动城市数字化转型。

产业是核心。项目致力于打造“宜游、宜业、宜居、宜学、宜养”的街区环境，不仅关注空间环境的提升，更在业态布局上寻求突破，形成与周边商场的差异化定位，成功塑造了独特的品牌形象。

在多元化业态规划上，园区以产业总部办公为核心，同时涵盖商业服务、新商业经济、文化教育及体育等多个领域。办公区域聚焦时尚设计、电子信息、文化创意等高端产业，商业区则加大文化创意和休闲业态的比重，满足居民和企业的多元化需求。



园区还定期举办丰富多彩文化、艺术沙龙活动，为品牌主理人搭建交流平台，这些活动不仅为园区增添了活力，也推动了区域功能的转型和升级。

项目以其历史与现代的交织、传统与未来的融合，打造充满活力、创新氛围和人文关怀的社区。

案例 4-4：山东省聊城市东昌府区“聊城·当街”城市街区改造项目

1. 更新缘起

当代购物中心是一座一站式大型购物中心，“当街”原本是当代购物中心的地上停车场，割裂了购物中心商业人流的流通，城市界面感官较差；商业空间品质、空间功能和商业层次与周边人才高品质需求错位。更新规模：3000 m²、总投资额：约 1000 万。

2. 更新亮点

（1）设计创新

围绕双碳目标，迎合青年发展友好型城市建设，设置集装箱主题街区，以极具工业风气质的“盒子”空间重塑年轻化、潮流化的商业格局，加强内外连接，激活中庭活力，打造成既有潮趣体验，又能感受浓浓的烟火气的年轻力社交场。

（2）技术创新

集装箱作为环保材质，还具有防腐蚀和一定的防火能，造价比传统建筑更为便宜，且可二次利用，不会产生过多的建筑垃圾，在街区搭建过程中，采用装配化施工作业，只需将模块化的集装箱灵活组合摆放，然后再用螺钉拴住，项目落成速度相比传统建造方式可提高 70%-90%，建造工艺简单，几乎不需要建材堆放地和大型工程车。

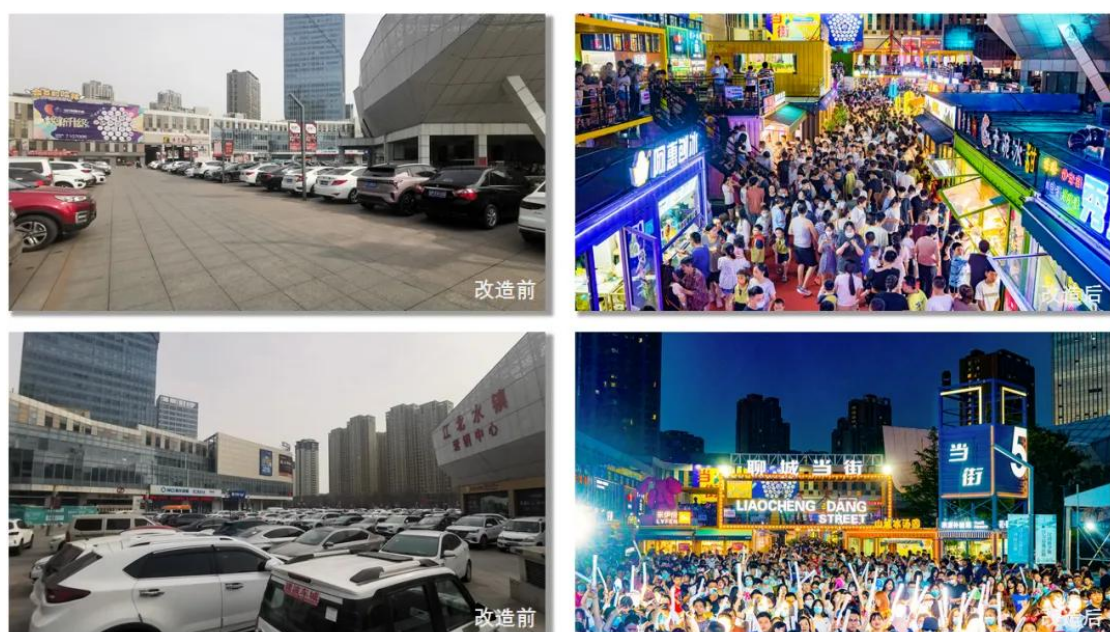
（3）模式创新

街区在改造方式上采用快速而破坏性最小的集装箱改造策略，用通透的集装箱空间、活跃的色彩、造型打造商业

的昭示性入口空间。整条街搭“积木”一样快速组合落地，摆位、组合、外观变化灵活，并能根据运营需求挪动使用，持续给大众以新鲜感。

（4）运营创新

一是用新形态盘活封闭且低效的空间，推动空间转型升级；二是装配式建筑符合“杜绝大拆大建”城市更新要求；三是重塑景观环境，提升商业品质，给予其自身可持续发展的能力。

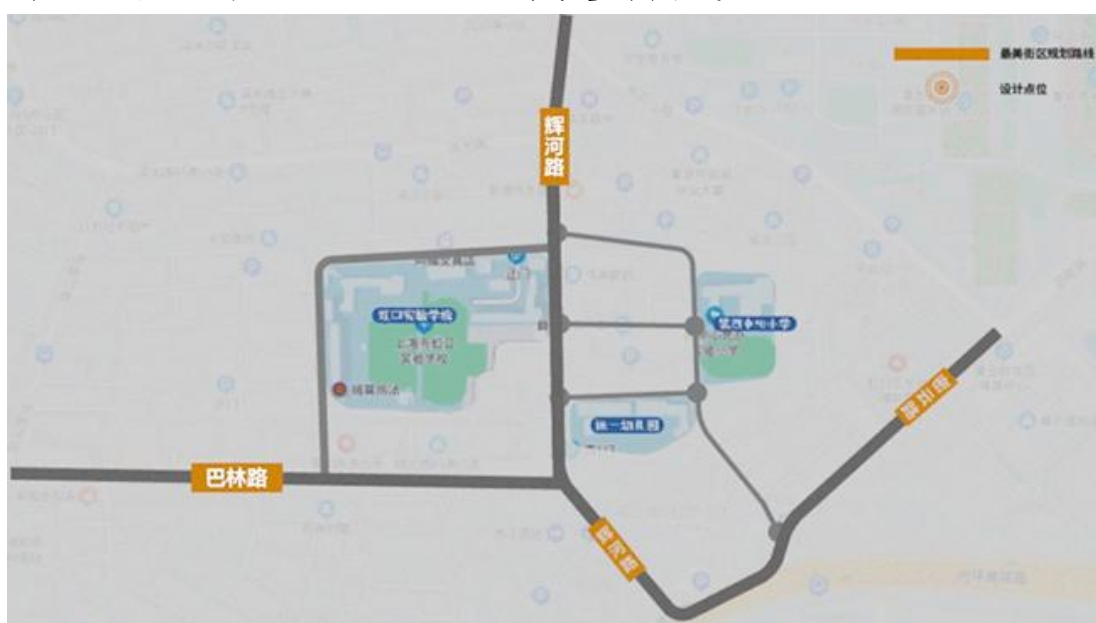


即：项目以极具工业风气质的“盒子”（集装箱）空间，重塑年轻化、潮流化的商业格局，加强内外连接，激活中庭活力，打造既有潮趣体验，又能感受浓浓烟火气的社交场。

案例 4-5：上海市虹口区曲阳路儿童友好街区改造项目

项目改造以“折叠的时光圈”为设计理念，从展示性、功能性、趣味性与美观性出发对曲阳路街道社区接苗点、婚

姻登记处、街角花园、运一幼儿园入口、虹口实验学校街角等节点进行提升。将爱与时光融入生活，在曲阳形成温情舒适的生活时光圈。在这个生活圈中可以看到不同人生阶段的幸福重合，有甜蜜的幸福时光、有充满希望的新生时光、有儿童欢声笑语的童趣时光、有书声相伴的课外时光、也有温馨友善的邻里时光，一幕幕时光圈相互融合组成这段充满爱的生活圈，形成虹口曲阳“最美的街道”。



此次巴林路 60 弄背街小巷儿童友好区域建设范围节点改造：

1. 爱在折叠的时光圈节点



2. 婚姻登记处节点



改造更新前



改造更新后

3. 社区接种点节点



4. 街角花园——巴乐园节点



改造更新前



改造更新后

改造以大树为设计灵感，结合点点的圆球灯光，营造了一处星星点点乐活空间，是孩童欢笑游乐，亲子互动的最佳场所。

5. 运一幼儿园节点



改造更新前后

此次改造结合运一幼儿园的 logo，设计了一组特色坐凳，强化幼儿园门口的功能性、昭示性和互动性的同时，更加考虑到了对接送老人的关爱，给家长提供了一处可休闲，可亲子互动的场地。

6. 虹口实验学校街角节点

此次改造将虹口实验学校门口的设计重点放在了围墙外观的立面上，“HAPPY HOME”结合墙绘体现“快乐归家”含义，通过立面墙绘和贴画装饰等手段，打造温馨的“最美放学路”，营造放松愉快的课外时光。



改造更新后

案例 4-6：北京市陶然亭街道背街小巷整治提升改造项目

1. 更新缘起

本项目位于北京市西城区陶然亭街道，改造前街道交通无序、立面商业空间、建筑外墙、小区围墙围栏等损坏严重，街巷风貌缺乏城市色彩。“街区更新”是已成为落实核心区控规的重要创新模式。此次改造动员多方资源，强化各项举措，加快补齐背巷街区环境突出短板，还原老街风貌，突出新时代特色，重振老街区的精气神。更新规模：6 条街主道，共计 2021 平米（沿街建筑立面改造面积）、用地面积 6700 平米，总投资额：1678 万元。

2. 更新亮点

（1）设计创新

“一街一文化，一胡同一故事”。深挖历史脉络和文化元素，以街巷环境整治为切口，重点更新沿街建筑立面、文化景观、立面色彩及口袋公园等方面，打造“古典、现代、京味、红色”相互交织的街区文化属性，完善街道景观色彩，丰富街道历史文化内涵。同时解决交通拥堵不堪，绿化缺失，设备不全等城市街道中普遍反映出的通性问题。

推行“生态修复与城市修补”理念，避免大拆大建。采用实施交通组织微循环改造理念和举措，充分利用特有尺度关系，因小就小，将所有景观要素尺度都降下来，重点发力静态交通，畅通道路微循环，给居民提供更好的出行体验。

（2）技术创新

集约：对于胡同空间较窄街道，采用太阳能墙壁灯，节约场地空间；

微调：针对胡同绿化空间较少问题，采用垂直绿化、微空间绿化等多重绿化景观形式的体现；

宜行：重点整治胡同外窗、空调外机，打造错落有致，平整畅通的通道，将优先权归还到行人手中。

（3）模式创新

保留胡同文化。充分对胡同文化进行保留，对具有历史特征的环境进行修复、环境景观提升，创造街区文化中心。

打造新的社区休闲娱乐公共空间。改造商业街停车空间，增加绿化休闲空间，增设特色文化背景墙、街心公园，沿街

底商建筑外增加文化标签，提升街道空间的景观环境和文化韵味。

充分征集居民意见，满足居民刚需。

（4）运营创新

打造物业引进，底商、住户、街区融合一体的文化氛围，通过统一底商经营环境，新建网红打卡点等手段，以文化特色盘活公共活动空间，带动街道的商业氛围提升。



3. 更新效果

在“一街道一特色”的背景下，依托陶然亭街道本身具有的红色基因，重点打造“廉政文化一条街”，营造良好的廉洁社会文化氛围，使社区文化更向上、民风更淳朴、家风更淳正，政风更清廉。

更新改造后的陶然亭胡同，新旧交织，历史文化与现代自然切换。以黑窑厂街道为例，其改造过程中充分使用仿古更新方式，大量采用古地砖、斗拱、飞椽等仿古建构件，修古如古，呈现老北京镜像。改造完成后，街道内增加了城市

景观亮点、商户立面特色改造、老字号店面改造，丰富街道整体的各类功能。

即：项目深挖历史脉络和文化元素，以街巷环境整治为切口，重点更新沿街建筑立面、文化景观、立面色彩及口袋公园等。同时解决交通拥堵不堪，绿化缺失，设备不全等城市街道中的通性问题。

案例 4-7：成都“白墙公园” by Nature 小体量商业街区改造项目

白墙公园是位于成都市锦江区马家沟片区的一个城市街区，该片区原为老旧院落较集中的地方。沿街面采用大面积落地窗的设计，使绿意和光线自然地涌入室内，营造出通透明亮的空间，令人感到轻松舒适，没有压迫感。建筑的外观呈现出自然的姿态，如其英文名“by Nature”，给人以亲切自然的感受。因而白墙公园 by Nature 在高品质生活与亲近大自然之间架起了一座桥。



白墙公园 by Nature 坐落在沙河河畔，毗邻成都大运会射击场馆，其原身是省农科院闲置厂房，经过破旧变新，摇身一变成了集艺术与悠闲为一身的公园社区。

老厂房变身：独具现代气息，为街区注入活力。

项目占地面积约 11000 平方米，建筑面积约 8400 平方米。在改造前，摸清周边区域消费人流导向、优质产业空间载体的需求。

改造中，锦江区还引入社会企业——成都几格文化创意有限公司投资，与区属国企锦江发展集团、省农科院合力打造，“定制化”拟定街区“微更新”计划，并逐步推动实施。



五栋极具现代感的白色单体建筑错落于公园内，白色是它的主色，有种大道至简，返璞归真的美感，正如同白墙公园 by Nature 里“by Nature”的含义一样——天然的、天性使然的。自然流畅的建筑线条、合理的动线流向、巨大的落地窗和露台设计、简洁明了的现代感风格，让原本萧瑟凋敝的老厂区焕发新活力。



作为沙河公园连接的一个新社区，白墙公园 by Nature 与沙河绿道相邻，其第五栋建筑靠近沙河一侧。松弛感沿着 TAG Espresso 门店旁的小径流入，在沙河步道上蔓延。鸟儿啾鸣、潺潺水声、风声阵阵、脚踩枯叶发出细微声响、居民穿行往来轻声交谈。



以“消费场景”为驱动，城市更新和特色街区的商业“新名片”。除了吃喝，在深度挖掘街区文化特质的同时，通过植入新业态，构建“文化+赛事”“科技+赛事”“健康+赛事”的消费、生活新场景。

包括运动健身、城市露营、瑜伽街舞、潮牌零售、汽车生活空间，公园多样化的商业形态大大满足并丰富了居民们的生活需求，同时也在等待“涂鸦”，期待着更多年轻业态的伙伴加入，给社区带来新潮流。

案例 4-8：成都成华区猛追湾城市更新改造项目

随着近几年城市更新的推行，成都猛追湾从传统的“老成都”摇身一变，成为新晋“街拍打卡地”。成华区猛追湾城市更新项目，已经成为成渝地区双城经济圈内大众看得到、走近感受得到的城市更新 IP。其以艺术与城市对话的新形式，让城市更新呈现新面貌，为街巷注入新内容，给商业带来新氛

围，为消费场景注入新活力，也为城市更新和商业迭代发展带来新启示。

1. 改造情况：

猛追湾片区位于成都市成华区锦江东岸沿岸，东至望平街到猛追湾街一带、南至蜀道大道、北至建设北路，是中心城区连接东北城区重要区域，距离春熙路商圈仅 600 米。

改造前，片区内的建筑以旧工厂宿舍、旧厂房为主，如纸箱厂纺织厂旧址及家属楼等，建筑风貌老旧，配套设施不足；食肆、茶水铺与麻将馆混杂分布；灌木丛与栏杆阻隔滨河空间，造成人车混流。种种因素阻碍该区域的发展，使该区陷入衰败。

在上世纪，该片区也曾经辉煌过，本土工业在此蓬勃发展。片区内的猛追湾泳场和曾经的成都游乐园，承载着老成都人珍贵的集体回忆。在成都确定“中优”、“东进”、“北改”工作方针后，该片区进行了更新改造。

一期改造工程是猛追湾片区更新改造中最主要工程，工具体包括外立面整治面积约 14.8 万平方米，街区整治长度约 1.8 公里，人行道铺装整治面积约 1.2 万平方米，街区绿化整治面积约 1.2 万平方米。一期改造工程由政府出资，成华区政府和成华区猛追湾街道办事处主导，万科公司为建设主体及片区后续运营主体。一期工程完成后，政府在一期工程的基础上，逐步向外延伸改造区域，先后开展了休闲区二期工程、猛追湾东街改造等一系列工程。



街区改造前后对比

成都首个 EPC+O 模式改造项目：EPC+O 模式指由施工单位负责建筑生命周期中策划设计、原料购置、施工建设、经营运作的阶段。项目由政府出资及指导考核；核心片区由万科作为总承包方，统一进行策划、设计、施工；另外，锦城华创（政府平台）协助收储各类物业面积约 4.2 万平方米，并交由万科进行综合运营。

在该模式下，政府能减少对接主体，提高政府行政效率，更好发挥引导作用；统一项目各全生命周期的实施主体，能形成管理闭环，有利提高管理效率，从而保证投资质量。



空间改造与历史有机融合：片区一系列的改造工程，以建筑外立面翻修、道路绿化改造、灯光改造等局部工程为主，最大限度减少拆除与新建工程，在保留了街区原有特色、尊重居民生活方式的基础上，最大化提升居民对环境品质提高的感受。

释放滨河空间：新设计拆除了机动车道，绿化护栏、灌木及地被，只保留长势较好的树木；将滨河沿线空余区域改造为近 10 个功能各异的休闲平台，并用单车绿道将其串联；对建筑外立面适度装饰，与滨河空间风格相协调。

打通院落内部空间：新设计也对一些内部院落空间进行了处理。例如，设计师将原国税局底层通道改建为以光影视觉形式讲述历史记忆的场所，并将与之相连的内院设计为一个充满艺术气息的社区露天剧场空间，令被吸引入内的人感到惊喜。

沿岸设置时间轴，传承历史文化：设计者将成华区从 1945 年至 1998 年的历史分为十个时段，并沿着滨河空间，以地刻、光影装置、互动装置等方式布置了十个历史展示

设施，每一个设施都讲述了一个时段内成华区工业成就。例如，1953 年的设施讲述了东郊工业区第 1 个电子工业项目；1998 年的设施介绍了我国首家量化生产镧系玻璃的工厂——成都光明器材厂。

绣花式微更新，猛追湾升级蝶变：通过两百多天的精心建设，项目带动了片区焕新升级，探索出了一条城市老街区转型之路。这里已然变身为时尚潮流之地，年轻的消费者在这里聚集、打卡。

五、城市功能完善类案例

案例 5-1：陕西省西安市建国门老菜场市井文化创意街区项目——主体投资自主运营，通过微更新打造文商旅新地标

城墙脚下的老菜场，摇身一变成为“内外兼修”的西安文化新地标。位于西安市建国门东南城墙脚下的老菜场，占地约 9.75 亩，分布着许多肌理清晰、尺度较小的街巷，以及大量老小区、老厂房等建筑。2019 年，以政府支持、企业参与的方式，坚持“保留原居民原有生活状态”和“保持菜市场的市井风貌”原则，改造沿街商业用房，丰富业态。2021 年 5 月正式运营，成为文商旅融合发展的全新载体。

作为老城区内城市更新的标志性项目，老菜场成功激活了西安老城区的生命力，将曾经的西安城墙“灯下黑”转化为如今的万家灯火，激活了城市个体的记忆和情感。兼具市

井生活以及时尚与艺术气息的老菜场，正以新风貌延续着千年古都的记忆。



1. 实施微更新、轻改造。最大限度保留街区肌理、建筑本体结构，如保留老旧厂房原有斜面建筑格局、楼梯间、墙面、闲置配电室、房屋椽木结构等，依托菜市场自身的日常生活气息，打造集文化、旅游、创意多元业态为一体的城市复兴样板街区。

2. 统一规划设计。对项目及周边进行统一规划设计，融入时尚元素，改造建筑立面，修缮环境设施，让街区建筑焕然一新，营造特色场所空间。





3. 实施主体自主运营。由社会资本投入 3000 万元升级改造并运营，根据周边居民、城市青年和外来游客的需求，积极引进特色餐饮、创意办公、文创零售等多元业态，打造兼具市井生活、时尚与艺术气息的西安文化新地标。

案例 5-2：上海市杨浦滨江公共空间无障碍环境建设项目——科学组织、精细设计、科技赋能，创建无障碍创新示范区

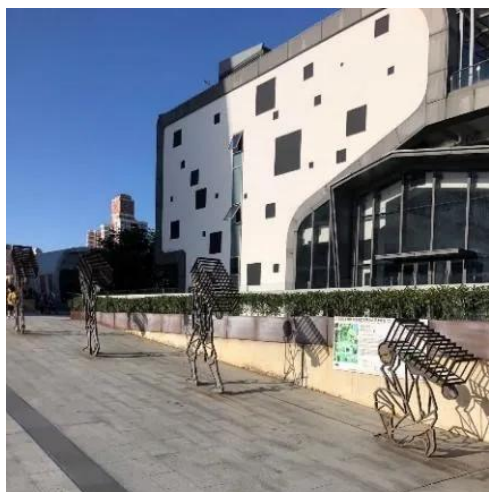
作为人民城市重要理念首发地，上海市杨浦滨江的开发始终关注着全人群的社会参与。截止 2022 年 9 月，杨浦区共有残疾人 51147 人，约占常住人口 4%，60 周岁及以上户籍老年人口 414433 人，占比高达 34%。为践行“人民城市”理念，让更多的残疾人、老年人等特殊人群走进滨江，共享高品质生活。

人民城市新实践，人人共享发展成果是应有之义。如今，无论是乘坐轮椅的老人，还是手推婴儿车的家长，都能经过杨浦滨江的坡道，轻松抵达亲水平台。无障碍的背后是无数的“小细节”，“毫米级”的较真才换来了全人群的“无障碍”。杨浦滨江空间无障碍创新示范区建设还岸于民，让所有人切实、充分地参与社会生活，传递着人文的温度。

该项目位于杨浦滨江公共空间，全长 15.5 公里。2023 年底完成 6.7 公里示范段和贯通段建设，实现滨江沿岸设施、信息、服务无障碍。

1. 科学有序组织实施。组建杨浦滨江空间无障碍建设工作小组，由区委副书记任组长，组织各方力量，编制完成《杨浦滨江公共空间无障碍环境建设导则》，包括无障碍环境设计要求、智慧服务指引、场景引导、实施机制等内容，全面科学指导项目分阶段有序实施。

2. 注重专业化精细化设计。将“拥有良好的滨江视野”作为目标，对扶手、台阶、公共厕所、城市道路入口等 20 多个节点设施进行无障碍提升改造，升级完善通行设施、服务设施、导识设施 3 大系统，让群众更便捷地到达亲水平台。



示范段无障碍通道贯通前后对比，景观为全体人群共享



示范段公共厕所入口无障碍改造前后对比



示范段扶手加设、城市道路出入口无障碍改造

3. 科技赋能游览体验。开发智能语音导览、户外服务系统、无障碍数字地图、多功能扶手等产品，打造基于 AR 技术的数字孪生可视化平台。在滨江公共空间部署自动感应导

览机，提高特殊人群的游览体验。部署户外求助设备，为特殊人群提供紧急救援服务。

案例 5-3：云南玉溪生态实验小学老校区更新改造项目

1. 城市更新中的老校价值

随着城市建设从增量向存量转变，城市管理从粗放向精细演化，“城市有机更新”“既有建筑改造”“土地复合使用”“反自然建造的修正”等话题成为讨论的热点。而城市快速发展的道路机动化与住宅高层化，让老校区与新城市之间的关系矛盾重重。



半山半校的自然生态校园空间



改造前后对比

2. 重构新的叙事体验

改造废弃教学楼、加建新教学建筑，保护生态、植入校方需求、合理布局，变不利地形为合理的校园空间。如何化解高差与融合生态这一项目核心难题。设计最初的空间关注点并不在教学楼的细部功能上，而是新老建筑的融合，教学建筑和山地环境相嵌，构建校园空间的全新叙事体验。

3. 新老建筑共存与升级

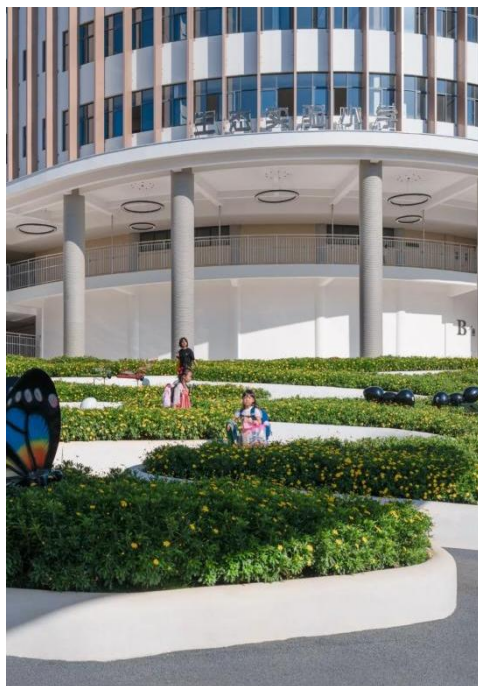
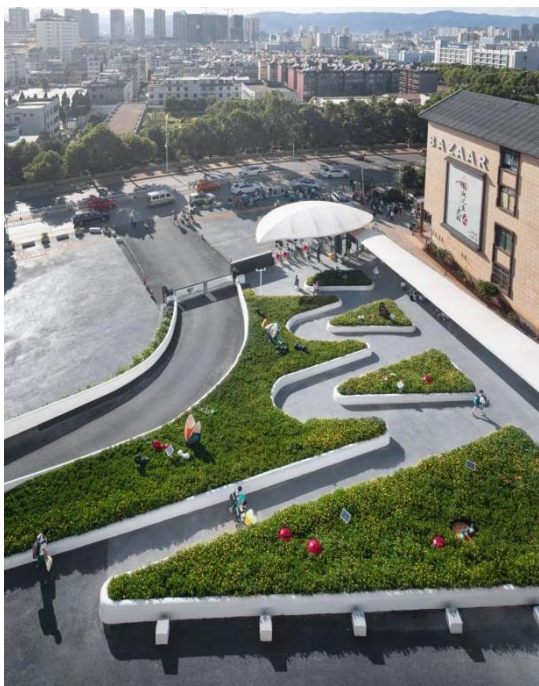
由于沿城市界面的建筑群不能拆改，而改造加建的学校又将以新面貌示人，最终选择以纯白为主基调，采用干净利落的极简主义风格。远远望去，学校仿佛是一座白色城堡退避于沿街建筑，隐藏于自然山林之中。



改造前后对比

原有的教学楼建筑结构不做改变，通过在外立面加筑木质铝板格栅做美化，在建筑顶部构架与底部外部加以装饰线条，使其与新加建建筑风格统一。而新建建筑则利用山地丰富的竖向层次，塑造极具想象力的空间场所。

新旧建筑间以连廊联接，L型的庭院景观边界与学生的动线自然结合。课后，孩子们的行动空间，更可以扩展到山体区域，每时每刻都可以引发运动与无限可能。



入口坡道改造后



林间增补多功能教室

六、城市基础设施更新改造类案例

案例 6-1：无锡市许仙港藻水分离站更新项目——工业性与公共性相互整合

本项目特点是通过极简建筑语言打造出外观纯粹、功能复合的多义空间。极简建筑语言连接人与自然的工业建筑——许仙港藻水分离站。

项目站址位于无锡市中轴线南段的终点，南侧紧邻太湖，即位于无锡市贡湖湾湿地公园内建筑面积 840 m²。在旧有厂址上原拆原建。除完成蓝藻打捞、水藻分离功能，还作为蓝藻治理的宣传和展示窗口。

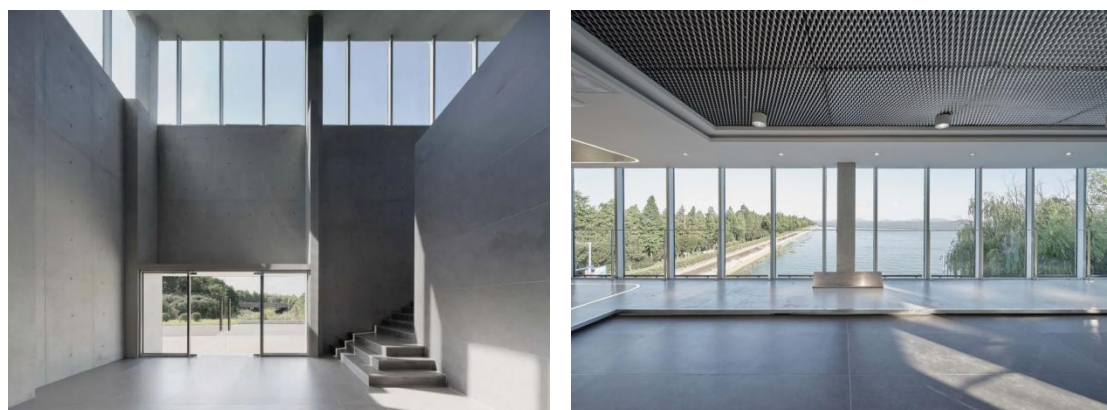


功能设计：在空间划分上从工艺流程中分离出参观流线，由出入口直达二层，经游览后通向室外小庭院。一层主要为除藻作业区，二层围绕作业区形成完整流畅的展示参观空间。通过平面功能与竖向交通的叠加组织，将公共、复合的理念呈现出来。

外部空间设计：外观及形式都采用最纯粹简洁的建筑语言，展现镜面玻璃与清水混凝土外墙材料本身的质感与美感。外观是上下层规整的体块叠合，下部为清水混凝土原貌，上

部采用玻璃盒子的形式，兼做高侧窗采光。东侧入口的半圆形的镜面水池环抱建筑。建筑立面连贯完整，两种材质对比强烈，通过顶部镜面玻璃、入口的景观树和半圆形镜面水池，完成了建筑本体的呼应和环境的交接，隐喻着工业与自然的连接。

内部空间设计：室内空间同样采用极简设计，着重体现整体性，通过高侧窗引入光线，在室内形成通透明朗的空间感受。在楼梯和坡道参的引导下走完整个除藻参观流程后，转入二层的展厅，空间豁然开朗，太湖景色尽收眼底。



一层主入口、二层展厅面向太湖

通过空间序列设计，让使用者在内部空间游走时，产生此时、此地、此景的心理共鸣和感受。

案例 6-2：黄浦江杨浦大桥水质自动监测站改造项目

项目原有建筑地上为废弃多年监测站站房，地面建筑为 5m 长、12m 宽的站房，周边为败落院落和景观树池；地下为废弃的污水处理池，原有结构保留完整，包括集水池、污泥池、二尺池等，地下建筑形成一个地下混凝土箱体架构，

面积约 380 平米。设计在挖掘保留场地与建筑历史印记的同时，赋予其新的功能与创新绿色技术，旨在建造一个“净零碳水质监测站”，通过整合性的主动、被动技术和全程计算来达至设计目标。其中最大的挑战是通过“热力学技术”与“光储氢微网系统”实现能源自给自足的净零碳目标。



改造前现状废弃监测站站房

黄浦江杨浦大桥水质自动监测站临近黄浦江杨浦滨江段，基地周边包括多栋历史建筑，北侧为历史保护建筑三新纱厂，东侧为历史保护建筑电站辅机厂，西侧为新改建的党群服务站，是处于丰富的工业遗产建筑群中的小建筑。

建筑改造基本策略是“最大化留存、轻量化介入”。建筑地上与地下部分采用最大化保留，包括建筑主体与混凝土为主地下空间材料肌理；围绕站房加设竹制回廊，一方面形成了地下展厅的开口和庭院覆盖，同时回廊顶部采用太阳能光伏板，形成建筑可再生能源的产能来源。建筑外围的回廊采用竹钢结构体系，环保生态，在整体的碳排放计算中提供植入碳为负碳的材料，竹钢采用钢构构件连接，形成轻量化的材料建构。

设计应对结构制约创造性介入空间改造。地下储水池的在无水情况下，需做抗浮处理，设计采用 30CM 的石英砂整体浇筑；为满足地下空间做为水博物馆使用，水池格构状空间在保留粗狂混凝土肌理的同时，做错落式开洞处理，使得视线和出入口流线得以形成；而新增回廊则生根在水池的顶板之上，并与紧邻的混凝土座凳连接，提供结构体系需要的侧推力。

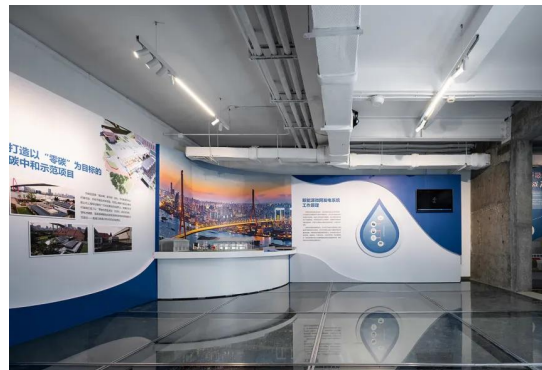
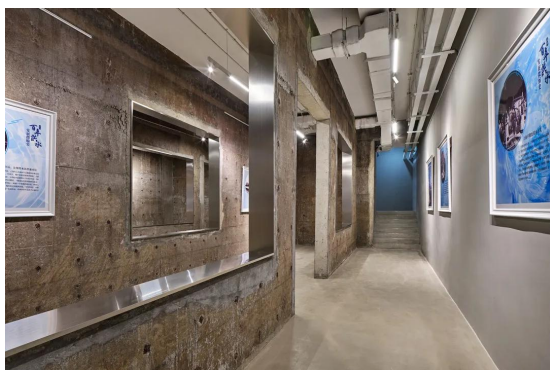
地上与地下空间在垂直层面的打通与连接，是设计的重要策略，地下幽闭的水池空间需要识别度的强化，同时垂直方向的下沉庭院、热力烟囱、天窗等，为地上地下空间提供了自然通风与采光的设计原型基础。5 组热力学烟囱插入建筑之中，其中两个贯通到地下展厅，

地上站房到黄浦江江边设置取水水管，穿越防汛墙外侧与黄浦江水直接相连。保留站房主体做双层立面处理，外部以可再生混凝土框架砌块进行模块化砌筑，形成外部遮阳与肌理，砌块色彩砖红与灰色相间，呼应三新纱厂与场地周边的工业建筑遗存；并以水波纹状的砌体变化呼应水文化主题。

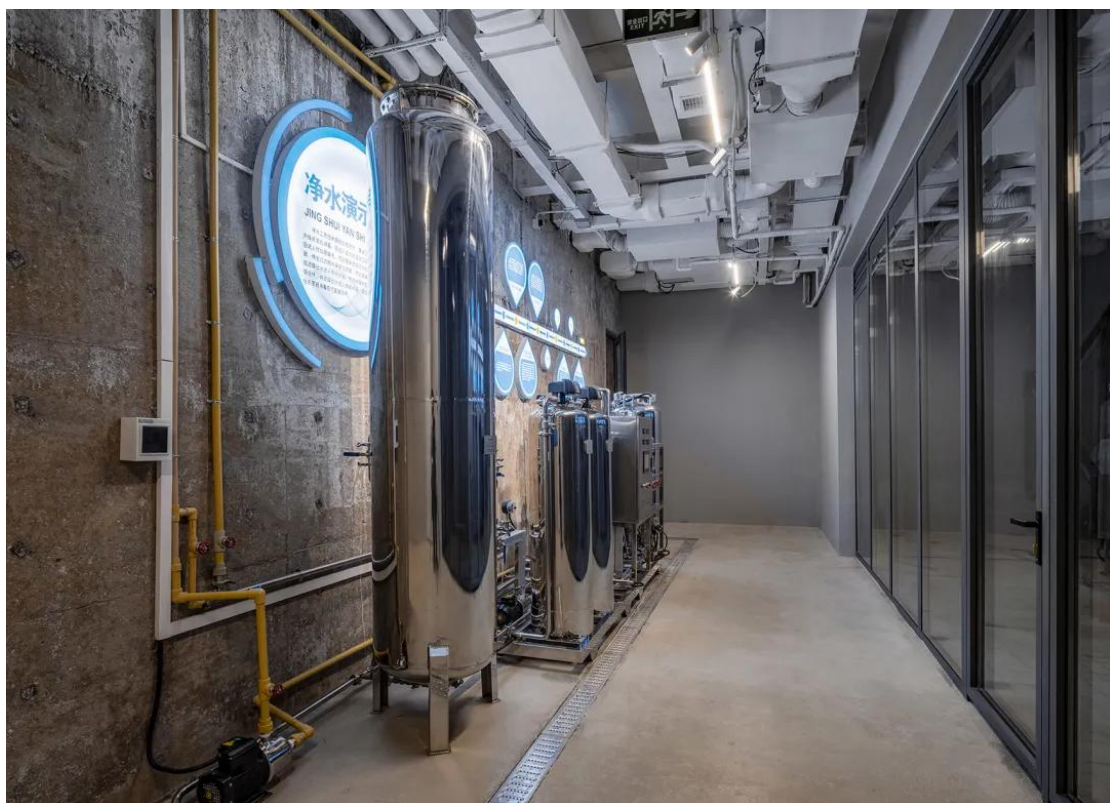
项目“净零碳水质监测站”目标的实现，依赖于全方位的环境分析与调控技术整合。可再生能源的最大化利用是保证全生命周期净零碳的关键，设计采用创新的光储氢微网系统，由光伏发电子系统、锂电储能子系统、水电解氢储能发电子系统及能源管理系统组成。经测算，系统年均光伏上网电量为 1.55 万度电，市电下网电量为 0.7 万度电，系统可实现年度净零碳的目标。



改造后



改造后地下一层展厅



改造后地下一层净水处理展示区

设计结合建筑功能和环境特征，设置以“水”为主题的室外展区，面向公众开放。设计结合参观流线，结合室外座椅供游憩活动，同时激活与电站辅机厂、三新纱厂至黄浦江畔的公共空间。参观体验者在地下展厅区域可饮用品尝净化处理的黄浦江水，增强环境科技与市民的互动。

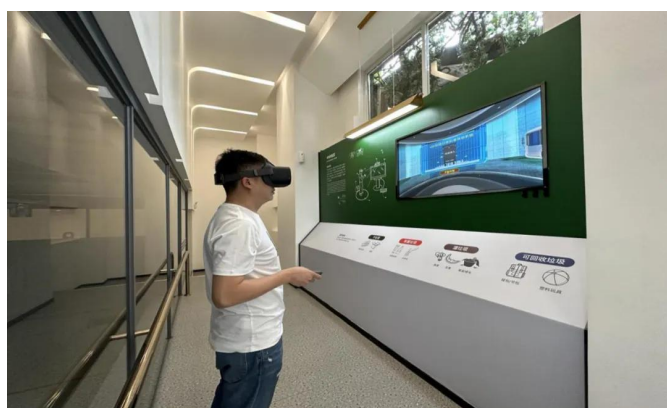
案例 6-3：上海市静安区固体废弃物流转中心更新项目——通过空间优化、完善功能、科技赋能，将邻避设施转变为综合性功能场所

垃圾中转站和街心花园融为一体？在上海市静安区，这个不可思议的点不仅成为现实，更神奇的是居民在公园休

闲的同时，几乎闻不到垃圾的异味。这就得益于上海市静安区固体废物流转中心更新项目的实施。

项目改造经过对内部空间优化布局、完善功能、科技赋能，从原来单一的生产作业场所转变为集作业、参观、科普、会务于一体的综合性场所。大修后的中转站，受到社会各界的广泛关注，参观考察络绎不绝，示范效应不断显现。

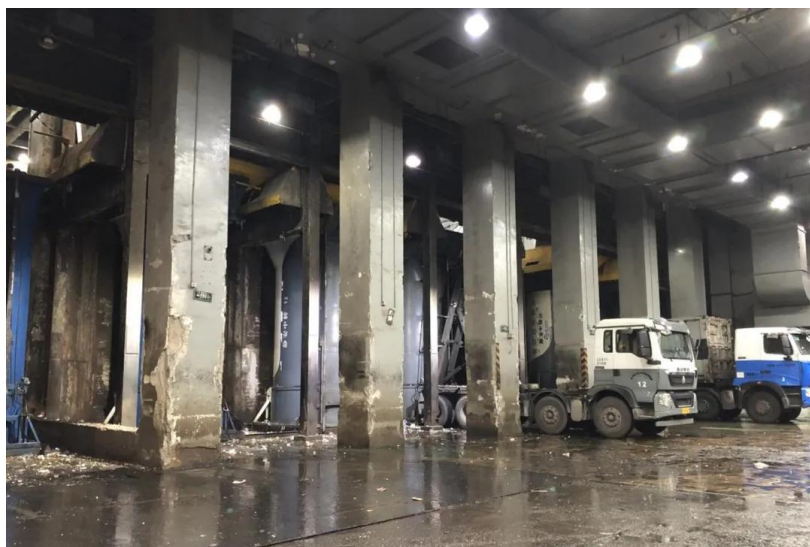
1. 建立协调机制。区公安、城管、属地街道等充分研判项目实施过程中不可控因素，以属地街道为主体，做好周边居民的协调配合工作。



2. 充分尊重民意。在实施过程中考虑居民原有生活习惯，只改内部空间不改外部环境，施工期间二层街心花园保持对外开放，避免因整体改造导致居民焦点过度集中，影响项目正常实施，改造期间未发生 12345 市民投诉或信访事件。



3. 提升转运能力。项目规划设计时重点考虑在原有空间内做功能的调整分割，新增的会议室、除臭设备、污水处理设备场地等均在原场内空间腾挪。改造完成后，容积率未增加，但生活垃圾转运能力提升 25%，日转运量从 400 吨提高至 500 吨以上。



运转大厅改造前后

案例 6-4：济南市城市更新综合管理信息平台——数字赋能 统筹城市更新图数管理

1. 基本情况

济南市通过数据矢量化、坐标转换、大数据分析等技术方法，将城市更新涉及的多源数据进行整合，建立基础数据库。在此基础上，叠加分类设计的数据库表、GIS、大数据挖掘等技术手段，搭建了城市更新综合管理信息平台，实现了城市更新项目、资源、单元分布及数据信息的可视化展现、统计分析与动态跟进，提升了城市更新信息化管理水平，为济南市高质量推进城市更新提供科学全面的数据支撑。目前，该平台已广泛应用于济南市及各区县（功能区），取得了良好成效。



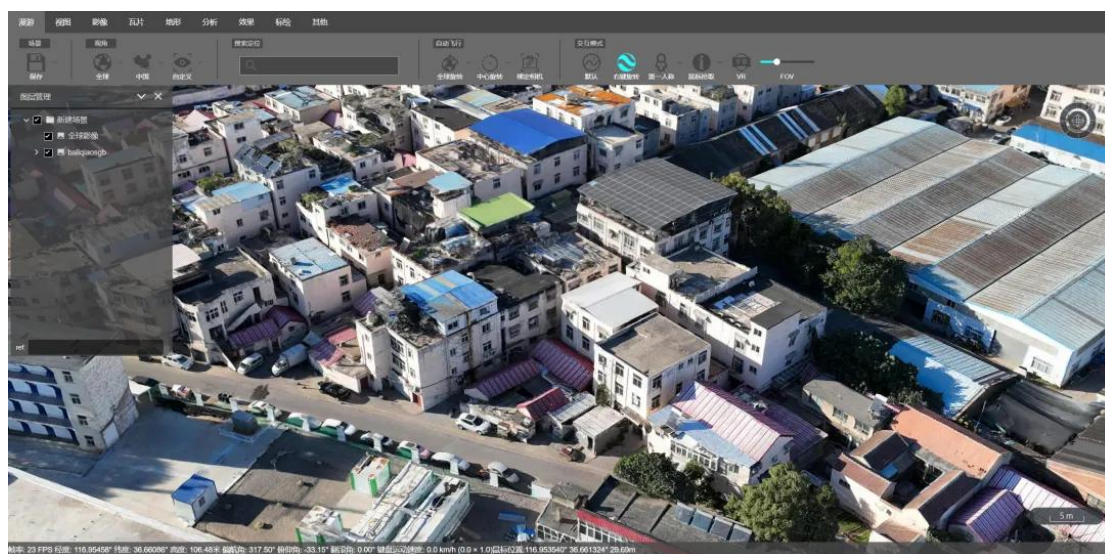
济南市城市更新综合管理信息平台

2. 经验做法

（1）搭建统一时空框架。针对城市更新工作管理数字化方式应用不足的问题，围绕旧厂区、旧住区、旧市场、旧

村和历史文化街区等济南市城市更新实际需求，基于住建一张图，搭建以“基础设施体系、信息资源体系、应用支撑体系、应用体系、服务体系和标准规范体系”为主的统一时空框架，为城市更新工作数字化转型打造“共性支撑平台”。

（2）构建一体化联动机制。针对数据复杂多样、精度不统一的问题，围绕多源异构数据的整合需要，线上线下“一体化联动”建立起跨系统、跨部门、跨层级的信息共享机制和业务协同体系，并实现基础数据库与济南市其它数字化平台的互联互通、数据共享，为数字化赋能济南城市更新打造“数据要素底座”。



（3）支撑精准化城市更新。针对数据可视化展现应用不足的问题，采用 GIS、大数据分析、倾斜摄影测量等技术，将项目现状数据融入到平台中，实现济南市城市更新“一图纵览”的可视化智能展示。通过信息资源一体集成，为确定城市更新重点方向、制定工作计划、安排重点任务打造“智能支撑平台”。

基于城市更新项目量大面广、进度跟踪耗时耗力、过程数据复杂多样等现实问题，济南市通过技术创新，打通并融入多源数据，打造数字化管理平台，实现了项目的数字化管理、可视化展示、全过程跟踪。在城市更新数据采集和整合过程中，需考虑数据的质量、完整性和安全性，平台建设要突出统筹共享、互联互通，实现动态管理，提高平台的实用性和可操作性，为城市更新决策提供有效支撑。

案例 6-5：宜春市中心城区停车泊位改造惠民工程项目

1. 多措并举，协调解决问题。一是探索“产权”与“管理权”分离的委托管理模式，解决开发项目退让红线范围产权纠纷。二是精准锚定泊位周转率作为划定收费等级依据，推出优惠改革措施，平衡停车收费改革与既得利益者之间的矛盾，消除“僵尸车”。三是执法赋权，补齐背街小巷管理短板。执法部门与街道达成赋权协议，街道按辖区对机动车驾驶人在人行道或背街小巷上乱停乱放机动车行为行使处罚权。

2. 开发小程序，实现充电“一张网”。开发上线了“e城充”微信小程序，实现充电“一张网”，积极推进公共桩站的运营平台化、私人配建桩的资源共享化、单位自用桩的闲时社会化。

3. 聚焦安全接送，推出“熊猫车位”。推进熊猫车位，通过潮汐、错时等便民停车服务，切实解决群众“停车难、停车愁、停车烦”问题。



中心城区停车泊位改造后实景

4. 建管分离，智能化管理。专业技术管理团队，负责中心城区停车泊位的智慧化改造和管理。通过实行“一网一平台”管理，盘活停车资源，提高泊位周转率，缓解市民停车难问题。



宜春市城通运营平台

案例 6-6：北京市石景山区——建设平急结合的韧性社区生活圈

“平急两用”公共基础设施建设是韧性城市建设的重要举措。2024 年《石景山区安全韧性城市（单元）专项规划》作为北京市首个区级韧性城市规划编制完成。

该规划通过开展安全韧性体检评估，充分挖掘可利用复合空间，推动“平急两用”公共基础设施战略布局，建立邻里自治互助的韧性社区生活圈，旨在 2050 年前构建完成安全可靠、灵活转换、快速恢复、有机组织、适应未来的首都韧性城市空间治理体系。

风险评估	空间分级		规划目标
致灾因子分析	市域 16410平方公里	构建市域韧性城市支撑体系	构建安全可靠、灵活转换、快速恢复、有机组织、适应未来的首都韧性城市空间治理体系
薄弱区域研判	圈层 1000~2000平方公里	统筹提升圈层韧性水平	2025年 - 初步形成韧性城市空间格局 - 城市综合防灾减灾能力显著提升 - 实现关键领域韧性能力提升 - 关键基础设施灾害抵御能力显著增强 - 重点地区保障能力提升 - 重要薄弱环节逐步消除 - 具备较强的灾时维持力
生命线系统分析	组团 100~200平方公里	建设具备基本城市运行能力的分布式韧性城市组团	2035年 - 韧性城市空间格局全面建成， - 形成互联互通、互保互济的生命线系统 - 城市运行各领域具有较强的韧性水平 - 基本消除城市安全隐患 - 城市能够得到有效恢复和自我学习提升
安全设施布局	单元 5~10平方公里	建立具有风险治理能力的韧性街区	2050年 - 全面建成与社会主义现代化强国首都地位相适应、国际一流的韧性城市空间体系 - 韧性空间格局为社会主义现代化强国首都服务保障能力和支撑水平全面加强 - 支撑首都韧性城市全面建设 - 全面实现韧性规划治理能力现代化
可利用复合空间	生活圈 1~3平方公里	建立邻里自治互助的韧性社村生活圈	

“平急两用”理念下的韧性空间规划

（1）构建安全韧性空间格局

划定安全分区，构建协同互补的韧性保障空间格局。按照区域承灾环境、城市功能及发展规划，将石景山划分为北部山地安全分区、中部山前安全分区和南部平原安全分区，推动生态网络和防灾网络融合发展。

（2）建设具有风险治理能力的韧性空间

建设具有风险治理能力的韧性空间，采取相关安全韧性提升措施。消除安全隐患，保证空间安全；合理规划安全隔离空间，形成科学防灾空间结构；科学设置应急保障服务设施，提升空间应急保障能力；提升建筑工程安全水平，增强工程韧性；提升生命线工程冗余性，提高城市应急保障能力；建设海绵城市。



石景山区“平急结合”安全韧性规划

（3）预留平急两用战略留白用地

落实北京市战略留白要求，推动留白区域从规划留白到实地留白。战略留白用地可以从生态保育、应急避难、平疫转换三个方面植入韧性功能。其中“平疫转换”主要用于突发传染病疫情时搭建应急医疗设施或人员隔离设施，应预留通电通水条件，预留污水处理设施建设条件。

（4）推动“平急两用”设施战略布局

改造既有公共服务设施，提高设施“平急结合”功能利用。改造旅游居住设施，提升重大突发事件时的应急避难和

隔离收治能力；改造教育、体育设施，提升重大突发事件时的应急避难和隔离收治能力；改造完善医疗服务设施，提升医疗卫生应急救援能力；充分利用老旧厂房、地下空间等空间功能，增强生活物资应急储备调配能力。

序号	项目名称	建设内容
1	万商青年公寓改造工程	对原重大项目应急保障用房实施消防工程、防水工程等改造，提供810套房源，“急时”转为应急救治区。
2	既有酒店“平急两用”改造工程	对现有酒店实施“平急两用”改造，按照“三区两通道”标准实施通风、排水等改造，形成一批具有隔离安置、休闲度假、远程办公等多功能的酒店房源。



既有旅游居住设施平急两用改造规划



**石景山体育馆
首钢服贸会场馆**
改造通风、给排水系统等配套设施，增加应急隔离房间储备



九中分校体育综合楼
按照平急两用设施标准进行设计建造，满足避难建筑和健康隔离设施建设要求，可供应急避难和人员隔离使用

既有改造教育、体育设施平急两用改造规划

七、城市生态修复类案例

案例 7-1：上饶市婺源县垃圾填埋场生态封场再利用（二期）垃圾填埋场封场覆绿城市生态修复项目

生态优先，最大化利用场地资源。一是在生态环保方面，利用垂直防渗技术和水平防渗技术实现了污染物的阻隔。二是在旅游配套方面，结合婺源全域旅游，最大程度利用封场场地资源，建成低成本维护的休闲公园。



改造后公园入口



局部景观

案例 7-2：安徽省合肥市园博园项目——重塑生态功能， 打造海绵公园，活化既有建筑

合肥园博园位于“第十四届中国（合肥）国际园林博览会”举办地骆岗公园，占地面积 490 亩，街区南北总长约 2 公里，过去为骆岗机场，其中 16.1 万 m² 老建筑由办公、机修、住宿、仓储、食堂等建筑功能组成，主要用于机场配套服务。

园博园项目更新过程中坚持“特色保护、有机更新”基本原则，采取“以留为主，改、拆、移为辅”的手法进行建筑更新，最大程度保留和保护既有建筑和现状植被，在保留原始风貌的基础上，让老建筑焕发时代活力，着力打造具有时代特征、机场特色的城市公园商业综合街区。

1. 重塑园区生态功能。开展区域生态资源评估和场地评估，识别重要生态功能。通过地形塑造、植物风貌打造、土壤改良等方式重塑场地自然风貌，保留乔木近万株，让硬化面积达 31% 的旧机场转化为蓝绿空间占比超 75% 的城市生态功能区。



2. 提升园区海绵功能。采用透水铺装、植草沟、溢流雨水管网等手段，打造近 30 万平方米下沉式绿地，疏浚建设水系和湿地超 1000 亩，运用雨水回收、海绵设施净化、水生动植物净化吸收、补水置换净化等技术，实现区域内水系统自平衡、自循环、自净化。



3. 最大程度保留保护既有建筑。采取“以留为主，改、拆、移为辅”的手法更新建筑，坚持用地边界不变、街巷布局及尺度肌理不变、院落组合格局及特点不变，将老建筑群改造为“食住行游购娱”一体的园博小镇。



4. “规划、业态、运营”一体推进。坚持“业态先行、运营前置”，引入运动、文创、体验、游购、科普、康养等各类绿色休闲产业，同步推进项目建设，实现“开园即开业”。

案例 7-3：陕西省延安市宝塔山景区保护提升项目——修复山体生态，完善服务功能，延续文化特色

宝塔山位于延安市城区中心，受“三山两河”特殊地形限制，长期以来群众在山体靠山切坡自建大量窑洞，布局散乱、人景争地问题突出，山体生态破坏严重，影响革命圣地形象。2017 年，延安市坚持保护文物、改善民生的总体思路，启动宝塔山景区保护提升工程，加大山体修复力度，人居环境得到全面改善。

1. 强化地质灾害治理。针对滑塌的边坡、山体栈道、两侧岩石和窑洞滑塌等安全隐患进行加固处理，实施排洪及水土保持工程。在此基础上系统生态修复，重建山体生态，恢复景区环境原貌，提升景区环境品质和安全性。



2. 完善服务功能。优化空间格局，植入旅游服务咨询、博物展览、咖啡厅、书吧、休息等功能，采用地景化的建筑处理，屋顶空间与景观环境融为一体，营造具有纪念性、瞻仰性和朝圣特征的空间格局。



3. 实现山水融合。保留并修复部分山体窑洞，通过梳理宝塔山、南川河、城市的关系，将建筑融入山水之间，建筑风格延续地域文化特色，实现新旧建筑交融共生。

案例 7-4：上海昌里园——社区围墙变身街角线性绿色游廊

项目地址：上海市浦东新区南码头路；景观占地 2100 m²。

1. 现状场地概况——日渐荒芜的边界

周家渡街道是一片高密度的生活街区，拥有许多非常典型的大型居住社区，呈半弧形延展南码头路从其中穿越而过。

拆违整治项目，将南码头路东侧喧闹杂乱的商业店铺拆除清理，在昌五小区的边界处留下了一段 350 多米长的圆弧形围墙绿地，面对城市形成了一道单调、冗长的界面，而在小区内部也留下数段荒芜、封闭的杂草丛生之地。如何重塑这道城市边界，激活街道生活，成为这个项目的迫切议题。



改造前原状，围墙里（左图）；改造前原状，围墙外（右图）

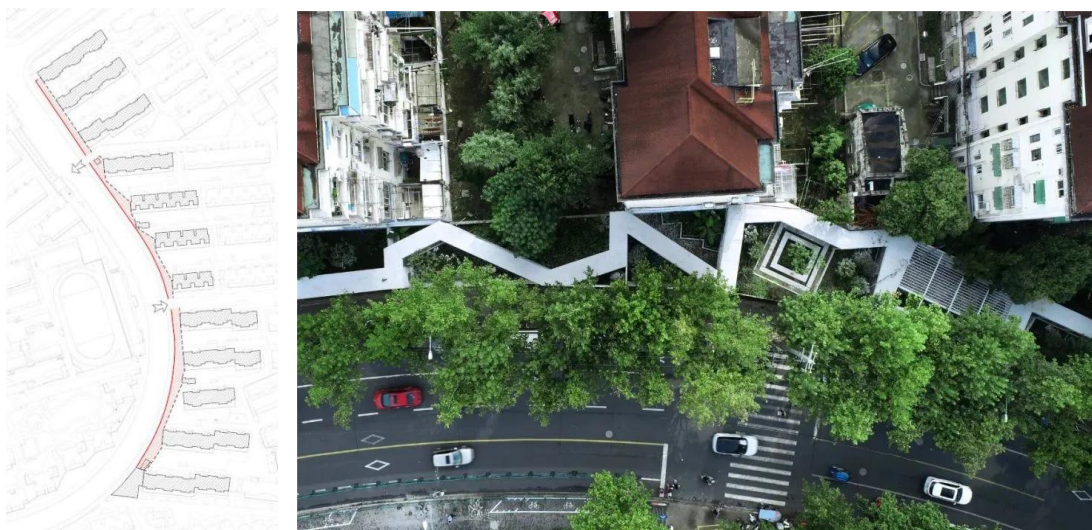
2. 改造初衷——修复改善小区的公共环境

昌五小区建造于上世纪 90 年代，是一处高密度居住小区，小区内部并不宽裕的楼间绿地大多用于解决停车问题，并没有为社区公共活动留下空间，居民日常休闲几乎无处可去。社区围墙的重修，为小区公共环境的修复与改善提供了一个契机，它成为这个项目的设计初衷。

3. 改造策略——将围墙变身富有生活气息的线型园林

作为城市边界的昌五社区围墙，成为一处富有生活气息的线型园林，使得这一条 6-8m 宽窄不等的空隙地，从小区的边缘转变成为这片社区的中心花园。

折线型的游园路径，使群众获得参与感。改造设计中首先确立了折线型的游园路径。根据沿街住宅楼的排列，围墙内外的树木环境和街道功能，游廊的走向相应地内外凹凸，不仅与小区内部的环境形成呼应，扩展视野，同时也在为街道提供拓展性的口袋空间。这样每一处的段落空间在获得功能性价值的同时，也将小区内外的环境交织起来，在无形之中也就消解了围墙所带来的隔断感，使这道围墙园林成为内部社区居民和外部街道游客都能获得参与感的中心性场所空间。



改造后

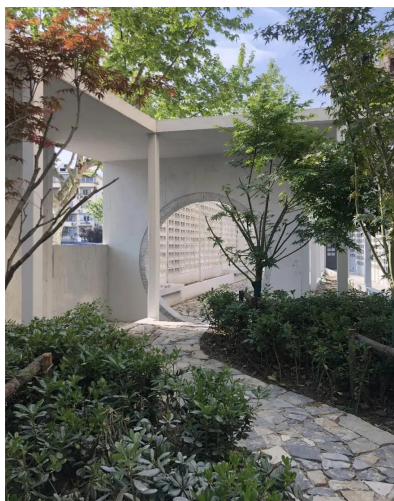


中段街景（改造后）

园林中所经常采用的因借体宜、随类赋彩的策略，也被用来应对在社区工作中所必须面对的不确定因素，这样的策略使得昌里园在实施过程中，可根据居民的意见进行积极调整，也可将公交车站候车功能等周边因素灵活纳入其中，但同时也不损失原有的，富有园林意趣的理想场景。



中段公交敞廊



富有园林意趣的场景

案例 7-5：重庆“东原·栖息地 Habitat 9”——老旧商业空间城市景观微更新项目

东原·中央美地的社区商业原名叫高街，位于重庆渝北区太湖西路9号，建成于2006年。岁月打磨十余年后的铺地和设施都显破旧，植物疯长，内街成为了生活堆场，混乱的广告与建筑色彩，是这里十多年日渐衰落后样貌，连高街这个案名都只有长住居民才少有听闻，加之这里与区域周围的商业缺少连接，逐渐变成了一个少有人知晓的老旧社商孤岛。以社区共建，塑造可栖息的花园街区，把一处被遗忘的老旧商业空间最终修缮成了崭新、放松、疗愈的美好花园。成本造价商业风貌蜕变，从陈旧社商到惬意网红的栖息之地。



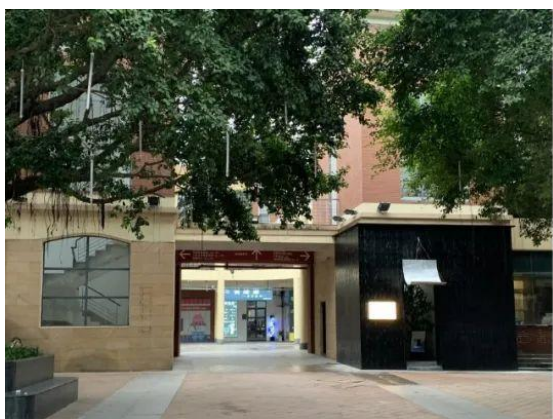
改造前场地现状



内街中心游园焕发生机（改造前后）



内街尊重原有空间结构、去符号化（改造前后）



结合复制塔楼外立面整体打造入口（不影响商铺经营）（改造前后）



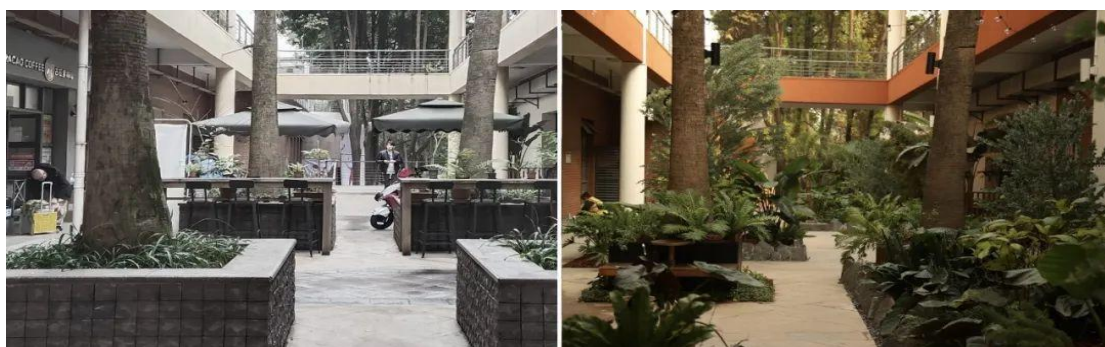
前收集站的蜕变（改造前后）



东入口拓宽：与树为伴（改造前后）



内街更有生命的变化（改造前后）



内街空间风貌换新（改造前后）



新增的绿化及景观改造柔化了空间

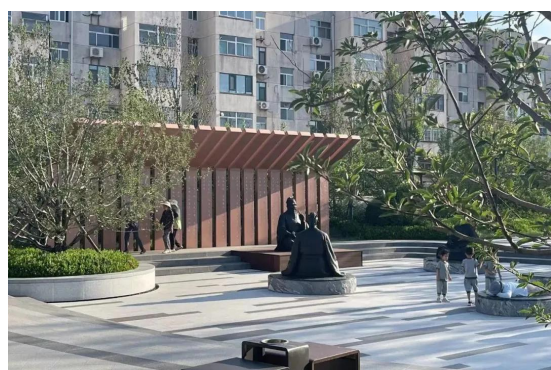
案例 7-6：德州市德城区口袋公园建设项目——“一园一更一主题”，让本土文化走上街头

1. 基本情况

德州市德城区口袋公园项目新建口袋公园 3 数十处。项目前期通过大量走访调研，梳理边角地情况，摸清居民实际需求，采用“一园一更一主题”的设计理念，充分结合立地条件，深入挖掘德州本土文化资源，提炼独特文化元素，加强历史传承保护利用，让文化在公园中延续、让记忆在公园中传承。

2. 经验做法

（1）规划引领，统筹设计，优化城区公园绿地格局。项目聚焦当前城区公园数量不足、功能单一、缺少文化元素问题，高标准编制《“口袋公园”建设布局规划》，确定 49 处公园选址和建设计划，串珠成链、连片造景，构建起“城在园中、处处皆景”的公园城市规划格局。公园设计充分考虑当地文化脉络，采用“一园一主题”的设计理念，如大禹治水主题的安澜园、依托明代程氏北园的濯锦园等，赋予公园与众不同的文化特色。



（2）有机更新，小微改造，量身定制设计方案。项目着眼微更新、微改造，立足“小而美”“小而精”，盘活整合 27 块边角地块、零星空间，在 11 个重要节点“增花添彩”，打造“点睛之笔”。充分结合场地现状和周边居民需求，量身定制尺度宜人的休闲空间，全面落实适老化、适儿化、无障碍要求，集成健身、阅读、休闲、娱乐等功能，配备健身器材 200 余套、游乐设施 25 套，打造全龄友好型绿地空间，让市民“转角遇见美好生活”。

（3）多元投入，多重保障，创新运营管理新模式。区级政府将财政资金优先向项目倾斜，并着力拓宽融资渠道，引导鼓励房地产开发企业利用项目周边规划绿地建设“口袋公园”。结合拆违拆临、棚户区改造，对疏解腾退的建设用地进行梳理整合，征收土地 129 亩，完成供地 334 亩，有效破解公园绿化用地瓶颈。建成后的“口袋公园”纳入城市园林绿化管理范畴，每处公园均明确一名“园长”，确保持续发挥绿化、休闲的服务功能。

八、历史文化保护传承类案例

案例 8-1：福建省福州市三坊七巷历史文化街区保护更新项目

项目位于福州市古城核心区，规划面积 39.81 公顷，迄今仍较完整保留着鱼骨状街巷格局。2006 年以来，街区修复坚持“镶牙式、渐进式、微循环、小规模、不间断”原则，通过政府主导、专家领衔、国企示范、公众参与，最大限度保

护历史遗存、传承城市文脉、探索历史文化街区及周边区域整体复兴的实施途径。

1. 建立保护修缮制度。以保护规划为引领，制定历史文化街区保护管理、古建筑搬迁修复以及资金使用等办法，完成消防专项规划，强化街区有机更新的资金支持、产业引导、安全韧性等政策研究。

2. 做到修旧如旧。为保护街区整体风貌的原真性，组织专业设计团队和具有文物保护资质的施工队伍，共同进行修缮。目前，累计修复 26 处文物保护单位、100 余处未定级文物点、历史建筑及传统风貌建筑，完工总面积约 26 万平方米。

3. 促进文旅融合。以“文化+文创”为主导，加强业态准入管控与传统业态扶持，吸引脱胎漆器、中华老字号等 54 家企业入驻，文化文创类占比超 60%，连续 8 年接待游客量突破千万人次。

案例 8-2：江苏省苏州市平江路历史文化街区保护更新项目

项目位于苏州古城东北隅，面积约为 116 公顷，街区改造前存在传统民居老化破损、基础设施薄弱、空间风貌品质参差等问题。近年来，苏州市深挖历史街区和历史建筑文脉内涵，高质量、精细化推进平江历史文化街区保护更新工程，取得较好效果。

1. 保留部分原居民。针对古建老宅产权分散复杂的情况，

积极组织房屋原居民开展协商协调，通过建筑共生、居民共生、文化共生，留住老宅格局机理，留住原居民、老街坊，延续老城的生活方式、社区网络和历史文脉。

2. 吸引社会资本参与。采用“政府支持引导一国企提供存量资产一民企投资运营”的方式，共同推动片区更新。如东升里 13 号为国有资产，由民企租赁后设计、投资建设并负责商业运营，并享受运营的全部收益。

3. 带动古建老宅活化利用。苏州市住房城乡建设部门将全国重点文物保护单位“卫道观前潘宅”整体改造为苏州城建博物馆，面向公众开放。区属国企先后修缮顾家花园 13 号、悬桥巷 47 号等古建老宅，修缮后重点面向上市公司等各类高端市场主体进行推介，以姑苏千年文脉赋能当代企业发展，打造姑苏“城市会客厅”。

案例 8-3：江西省景德镇市陶阳里历史城区保护更新项目

项目位于景德镇传统老城片区，规划面积 334.74 亩，总建筑面积约 20 万平方米。近年来，景德镇通过对御窑厂遗址和周边 108 条老里弄、明清窑作群以及近现代陶瓷工业遗产的更新改造，由老城区改造向文化创意产业、旅游服务业转型，使陶阳里历史文化街区既有“书卷气”，更有“烟火气”。通过对原有城市肌理的织补和功能更新，使其从原有衰败的居住片区转变为餐饮、住宿、文创多功能复合的文化体验地。

1. 注重保护传承。以景德镇“申遗”为龙头，以御窑厂为核心，以“三陶一区”为重点，对老街区、老厂区、老里弄和老窑址等实施立体控制和保护，通过文化赋能，修缮形成瓷文化研学体验基地，传统制瓷研学修学及展示中心，重新激活街区内的瓷文化，再现景德镇 1000 年陶瓷文化遗迹、600 年御窑文化遗址和 100 年陶瓷工业遗存。

2. 注重有机更新。坚持以“留”为主的小微更新，通过 80% 以上的留、改及小部分的拆违、新建，最大化保护不同时代的遗存。严格按照配角原则、织补性原则，尊重周边街区风貌环境与老地形，填补停车功能不足等短板。

3. 创新消防验收机制。通过综合消防验收，创新技术标准、实行特例特审、建立智慧消防系统和群防群治机制，妥善处理好修缮保护与消防验收的关系。制定《景德镇市历史城区修缮保护及老厂区老厂房更新改造工程项目消防管理暂行规定》，为该项目提供政策支持。





案例 8-4：江苏省南京市老城南小西湖片区保护更新项目

项目地处老城南，占地面积 4.69 公顷，是南京市 28 处历史风貌区之一，留存历史街巷 7 条、历史建筑 7 处、传统院落 30 余处。2019 年，项目建设正式启动，片区以“留住记忆、改善民生、增强活力、延续风貌”为目标，推动多元产权主体参与的“小尺度、渐进式”社区院落微更新。

1. 探索“微管廊”更新模式。率先敷设安全系数高、维护成本低的地下微型综合管廊，将市政管线有序下地，实现雨污分流，消除积淹水问题，提升消防安全，完善城市功能，提高片区居民的生活质量。

2. 完善共商共建共享机制。根据风貌区空间格局及产权

关系，以院落和单栋建筑为单位，采用小尺度、渐进式和“一房一策”等方式微改造，在保留原有居住功能及院落形态的前提下，居民自主选择空间功能，全过程参与公共空间设计并合作建设，共商共建共享城市更新。

案例 8-5：苏州市吴中区甪直镇历史建筑活化利用——三五斗企业文化基地改造项目

1. 更新缘起

项目区位：江苏省苏州市吴中区甪直镇。更新前用途：仓储用地/住宅；更新后用途：民宿。更新规模：6783.68 m²。

蓝朵·三五斗企业文化基地，座落于甪直镇南市上塘街、原万盛米行旧址，案名取自叶圣陶先生名篇《多收了三五斗》。2009年，万盛米行旧址列入苏州市文物保护单位，作为特定时间段中的历史符号，沉睡在甪直一角。多具特色的粮仓建筑，年久失修的门窗横扇，建构了属于三五斗的文化精神。蓝园设计团队通过梳理既有建筑形式、自然环境与室内空间三者关系，使彼此相连，创造出场域中的和谐氛围，充斥着仪式感和人文精神。

2. 更新亮点

（1）设计创新

“流水不腐，户枢不蠹”，历史文化遗产也是一样，“活化利用”是对其最好的守护。江苏蓝园秉承“留形、留痕、留质”的城市更新理念，基于文物保护管理的要求，在原址基础上通过对重点保护部位采用柔性防护后再进行刚性顶

托，同时梳理既有建筑形式、自然环境与室内空间三者关系，使其彼此相连，创造出场域中的和谐氛围。

（2）技术创新

适度清理建筑表层氧化肌理，复原建筑屋面与青瓦屋檐，使历史风貌具象呈现。梳理加固内部木质梁架，以最少的改造动作还原建筑本身的年代真实感。局部突显出榫卯结构的传统魅力，以艺术化的方式赋予建筑有趣的观赏属性。通过对场所内涵的执着追溯，让曾经的历史记忆影像在当下重新开启，形成一种可触及的建筑情怀。

（3）模式创新

秉承“守护城市历史”的理念，结合数字经济，打造以“传统文化教育、科技文化办公、企业拓展培训”三维一体的文旅体验空间。通过挖掘项目原有的历史属性，拓宽物理空间展示、加深垂直服务体系，引入外部流量，让“酒香”飘出深巷。在这里，历史米仓与现代酒店重叠轨迹，让过去、现在与未来，交织出经纬苏州。

（4）运营创新

作为江苏蓝园致力打造的产业配套服务品牌，“蓝朵”主题基地旨在面向市场消费群体和园内入驻企业，搭建人性化体验式空间。服务内容涵盖传统民俗体验、中小學生艺术培训、特色农业观光、网红打卡及影视拍摄、企业会员团建沙龙等。

3. 更新效果

让城市与建筑回归为人服务的本初，带着整个区域跃动

起来。酒肆、餐厅、民宿的一旁，是依旧古朴、依然烟火的甬直，穿梭在弄堂里的居民与新建立的小店相处在同一个时空。如今的甬直古镇三五斗，在整体形象改造布局后，既保留历史人文的厚重，又注入当代表达调性。在城市焕新重塑中，传承古韵，在扬弃与取舍中，为产业赋新。



即：项目秉承“留型、留痕”的理念，梳理既有建筑形式、自然环境与室内空间三者关系；历史米仓与现代酒店重叠轨迹，让城市与建筑回归为人服务的本初，带动区域跃动起来。

案例 8-6：青岛中山路历史街区数字化改造工程项目

1. 更新缘起

老城区城市更新改造是提升城市品质、焕发城市活力的的重要抓手，是重大民生工程和民心工程。以市南区中山路区域为主的历史城区保护更新工作，是青岛面向未来谋划部

署的一项历史性工程。项目方凭借“文旅+科技”的融合创新模式，利用科技创新助力中山路的老城更新，提升中山路街区时尚漫游度，用创意重塑老青岛经典潮流地标，打造新场景、探索老城更新与文化旅游科技融合发展新模式。

2. 更新亮点

（1）设计创新

在以中山路区域为主的历史城区保护更新项目中，金东将把青岛中山路打造成“城市历史街区元宇宙”。充分运用数字孪生、大数据、AR、MR、立体沉浸等技术，在线下打造沉浸式餐秀、夜游、市集、演艺等体验项目，实现“街区街道+高科技多媒体+活动巡游”，延长游客停留时间，提升复游率。线上打造虚拟城市景区，实现线上预约购票、线上购物、线上游览等智慧旅游功能。全部完工后，市民不仅可以欣赏到夜晚变幻多姿的中山路街景，还能通过手机 app 或者小程序，体验虚拟导游陪伴服务。

（2）技术创新

在中山路街区更新改造建设过程中，金东采用了动态捕捉、裸眼 3D 等新技术手段，通过 AI+AR 技术带来的超现实虚实融合景观，与现实世界叠加，打造差异化的视觉体验和趣味参与，提升用户体验，形成独特的吸客能力。

在中山路街区打造的裸眼 3D 曲面大屏。

在天主教堂的巨大楼体上运用 3D 投影技术，通过计算机图形学中的平行投影和透视投影的方法，叠加运用裸眼 3D、14K 分辨率投屏等多种科技手段，在巨大楼体上显示三维物

体，让丰富的视觉画面打破物理空间，实现楼体与数字内容的完美融合，产生强烈视觉冲击力。

在城市记忆馆中，金东特别打造 5G CAVE 立体影院，实现 360° 裸眼立体沉浸，彰显城市文化；在负一层，金东创新性打造虚实结合的沉浸式光影巴士，通过互动控制器，车窗式屏幕外的建筑展示、介绍信息及年代均会变化，中山路上历史建筑依次变换，展现不同年代的商业发展历史。金东还利用馆内陈列柜或展示墙的文字、图片等选为数字活化点，搭配 MR 数智魔镜、手机 AR 识别，为这些数字活化点设计并制作三维模型与历史资料视频，延续了青岛城市文脉，拓展了解青岛的历史肌理，让百年的城市印记在方寸之间转瞬即达。

（3）模式创新

通过征收+收购+返租+留居的方式，实现房屋的征收工作；统筹区域产业大规划大运营，推动区域投、建、招、营一体化的保护更新；新业态项目招商培育，培育打造 20 家以上时尚消费项目；老字号企业转型升级，推动 5 家老字号企业转型升级。

（4）运营创新

将银鱼巷整体区域交由专业运营方来负责后期运营及定位宣传，由平台公司出资建设，运营方专业运营。

中山路的银鱼巷及天主教堂区域再次成为年轻人的社交聚集地和网红打卡地。



即：项目打造“城市历史街区元宇宙”，实现“街区街道+高科技多媒体+活动巡游”，延长游客停留时间。通过AI+AR技术带来的超现实虚实融合景观，与现实世界叠加，打造差异化视觉体验。