

城市老旧小区公共空间的改造方法研究

吴桦玮

上海工程技术大学管理学院, 上海

收稿日期: 2024年1月18日; 录用日期: 2024年3月25日; 发布日期: 2024年4月28日

摘要

城市社区建设由“增量时代”进入“存量时代”，以往大拆大建的更新方式难以再被社会接纳，城市更新向综合治理、改造建设转变。老旧小区改造是城市更新的重要组成部分，如何提升社区居民幸福感，增强凝聚力、归属感和认同感，是老旧小区改造研究的重要课题。公共空间影响人的活动与交往，老旧小区改造中对于公共空间的改造，对改善邻里关系、提升生活品质至关重要。在既往研究中，对于公共空间的研究更多集中在城市层面，社区层面研究较少；而老旧小区改造中对于公共空间的改造研究也存在不足。基于此，本文重点研究老旧小区公共空间的改造方法，通过实地调研走访，了解居民对于公共空间改造的看法，并提出对策与建议。

关键词

城市更新, 老旧小区改造, 公共空间, 改造方法研究

Research on the Renovation Method of Public Space in Old Urban Communities

Huawei Wu

School of Management, Shanghai University of Engineering Science, Shanghai

Received: Jan. 18th, 2024; accepted: Mar. 25th, 2024; published: Apr. 28th, 2024

Abstract

The construction of urban communities has entered the “stock era” from the “incremental era”, and the renewal method of large-scale demolition and large-scale construction in the past is difficult to be accepted by the society, and urban renewal has changed to comprehensive management and renovation construction. The renovation of old communities is an important part of urban renewal, and how to improve the happiness of community residents and enhance the sense of co-

hesion, belonging and identity is an important topic in the research of old community renovation. Public space affects people's activities and interactions, and the transformation of public space in the renovation of old communities is very important to improve neighborhood relations and improve the quality of life. In previous studies, the research on public space was more focused on the urban level, and less at the community level. However, there are also deficiencies in the research on the transformation of public space in the renovation of old residential areas. Based on this, this paper focuses on the renovation methods of public space in old communities, and through field research and visits, we understand residents' views on the transformation of public space, and put forward countermeasures and suggestions.

Keywords

Urban Renewal, Renovation of Old Residential Areas, Public Spaces, Research on Transformation Methods

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

近年来,政府非常重视老旧小区改造,自2015年召开中央城市工作会议以来,经过试点和推广,老旧小区改造在全国范围内如火如荼。城市老旧小区改造已上升为国家政策,明确“推进以人为核心的新型城镇化,实施城市更新,加强城镇老旧小区改造和社区建设”。

城镇老旧小区改造是城市有机更新的重要组成部分,有助于城市更新和开发建设方式转型。老旧小区改造也是我国实体经济新的增长点,是扩大内需的重要抓手。所以,研究老旧小区改造问题对于提高居民生活质量和促进经济高质量发展都具有重要意义。

一直以来,老旧小区改造仍然停留在以基础类和完善类改造为主的方向上,对于提升类的改造仍然不足,其中,关于老旧小区改造中公共空间的研究仍存在大片空白。基于此,本研究聚焦老旧小区公共空间的改造方法研究,致力于通过个案分析,研究老旧小区公共空间改造中存在的问题,改造应该遵循的原则,并提出可供借鉴推广的改造方法。

2. 文献综述

学界对于公共空间的研究主要集中在城市层面,社区公共空间作为城市公共空间体系的重要组成部分,与城市居住环境密切相关,相辅相成。因此,研究社区公共空间尤其是老旧小区公共空间,难免涉及城市公共空间相关概念。

1950年,社会学界首先提出了“公共空间”这一具体概念。1961年简·雅各布斯在《美国大城市的死与生》中提倡重视城市中的开放空间,抨击以柯布西耶为代表的集中主义者过分重视功能与技术,忽视人类的交往,对于城市的交往与融合[1]。1962年,尤尔根·哈贝马斯在《公共领域的结构转型》一书中从社会学角度解析公共领域,界定出一个资产阶级公共领域的存在,并提出了公共性、自由性和开放性等基本属性,为从古典自由主义国家到当代福利国家的历史和思想变迁提供了出色的框架描述[2]。1963年,欧文·戈夫曼在《公共场所的行为》一书中,论述了个体置身于不同公共场所中时的具体行为方式[3]。20世纪70年代以后,关于公共空间的研究更加具象化,聚焦于城市领域。1971年,杨·盖尔在《交往与空

间》中,研究并评价了城市和居住区内的公共空间现状及其质量。关注“人”,鼓励人们在公共空间参与社交活动,并为鼓励人类活动提出了一些措施与方法[4]。1972年,奥斯卡·纽曼在《可防卫空间》中,开创性的研究了空间的安全性,将空间属性划分为四个层次,以空间操作手法来尽可能规避城市犯罪行为的发生[5]。1979年,诺伯舒兹在《场所精神:迈向建筑现象学》一书中,主张艺术作品的概念系生活情境的“具现”(concretization)。详细阐述了“场所精神”的相关概念,并强调了人的交往性活动对于发挥场所价值的重要性,鼓励人们不要只关注外在空间形态,也要去感悟场所的精神内核[6]。1993年,阿兰·B·雅各布斯在《伟大的街道》中,从平面、剖面、尺度和使用方式等角度对比分析分布在世界各地的数百条街道,提出了塑造更加人性化的街道的设计策略和方法[7]。2003年,扬·盖尔和拉尔斯·吉姆松在《公共空间·公共生活》中,讲述了以公共生活主导城市公共空间改造的积极意义[8]。2003年,阿莫斯·拉普卜特在《建成环境的意义一书》中,系统地讲述了建筑的意义。拉普卜特以使用者的意义(相对于“人”即建筑师或评论家的)和日常环境(相对于空间即著名地标等)为讨论焦点,从多个维度对建成环境进行了分析研究,从场面、意义、脉络、冗余度等方面分析了人们如何对环境进行认知以及为何会有相应的认知等问题,并探讨了以固定特征、半固定特征和非固定特征为主的公共空间非语言表达的方法[9]。

与西方相似的是,国内关于公共空间的研究最早也集中在城市层面。周进(2006)介绍了公共空间的基本内涵,为我国城市公共空间的研究提供了良好的基础[10]。孙彤宇(2010)提出以建筑为导向,从更微观的建筑视角去研究城市公共空间,研究建筑对于城市公共生活的价值[11]。伍学进(2013)否定了一刀切的社区改造模式,提出构建窄街道、小街区宜居性社区公共空间系统,提倡人性化、多样性设计和重视社会公正问题、重现宜居性社区的价值取向[12]。蔡云楠(2017)等针对我国城市老旧小区存在的诸多问题,分析其产生的原因,提出通过“微改造”的方式改善人居环境,建立城市老旧小区有机更新、系统改造的常态机制,实现增强功能、传承文脉、重塑活力的目标[13]。戴祥玉、林冰洁(2024)基于动态能力视角对老旧小区存量资源改造的典型案例分析,为实现老旧小区存量资源改造的有序运维提供思路[14]。

中西方学者对于公共空间的已有研究,都为本文的论述提供了依据,并为本文的展开提供借鉴,在此基础上,本文进一步研究城市老旧小区改造中公共空间的改造方法。

3. 研究设计

一直以来,老旧小区改造仍然停留在以基础类和完善类改造为主的方向上,对于提升类的改造仍然不足,其中,关于老旧小区改造中公共空间的研究仍存在大片空白。基于此,本研究聚焦老旧小区公共空间的改造方法研究,研究老旧小区公共空间改造中存在的问题,改造应该遵循的原则,并提出可供借鉴推广的改造方法。本文主要运用的研究方法如下:

一是文献研究法,文献研究法是通过收集和分析现存的文献资料,来对研究问题进行探讨和分析。本文通过对有关城市老旧小区改造和社区公共空间改造方面的文献和资料进行查阅、收集、分析,梳理前人的研究成果,了解与学习他人的研究方法,在此基础上,进行核心概念的操作化。

二是调查研究法,调查研究法是采用自填式问卷或结构式访问的方法,系统的、直接的从一个取自总体的样本那里收集量化资料,并通过对这些资料的统计分析来认识社会现象及其规律。本文通过对相关文献以及问卷设计原则方面书籍的阅读,进行问卷的设计,以本文观园里社区为研究对象,发放问卷,并对问卷进行整理、编号、统计,然后对所收集的数据进行统计分析。采用调查研究法进行研究,能够得到较为真实、科学、全面的数据,从而获得比较可靠全面的调查结果,达到研究目的。

三是实地研究法,实地研究是指深入到研究对象的生活背景,以参与观察和无结构访谈的方式收集资料,并对这些资料的定性分析来理解和解释现象。本文通过采取无结构访谈的方式,对观园里社区的四名居民进行访谈,并对访谈信息进行整体、总结,以进一步对观园里社区公共空间改造情况进行研究。

通过实地研究，可以获得一手信息。

基于以上方法，本文选取天津市南开区观园里社区作为研究对象。观园里社区位于红旗南路，隶属于南开区水上公园街道，由天津南开建筑开发有限公司规划、开发，共分五期。一期建于1990年，属于福利分房；二期建于1997年，属于房改房；三四五期分别建于2000、2001和2003年，是单位集资建房。观园里社区现有居民1700余户，约5000人，其中100多户为空房。

小区设有三个出入口，均在红旗南路一侧，三期、五期大门可走行人与机动车，一期大门只供非机动车和行人通行。小区有29栋楼，94个楼门，建筑面积约16万余平方米，小区总面积约21万平方米。绿地面积约1.5万平方米，树木1000余棵。物业用房2间，约60平方米。

观园里社区是天津市公安局职工家属院，绿化、地下管网属公安局产权，均未移交给地方有关部门。房屋维修、小区地面维护由公安局房管科负责。小区警卫室用电由公安局负责。路灯照明与小区外马路连接。小区内的机动车(登记车辆1100辆)与非机动车均未有收费管理。

观园公寓隶属于水上公园街道，此次老旧小区改造总投资约1100万元，计划有序开展道路改造、绿地补植、闲置物业翻新、安防优化、交通动线优化、物业管理提升类等改造项目。截至目前，观园公寓改造已完成实地踏勘、改造方案制定等工作。

4. 结果分析

调研以问卷调查和半结构化访谈为主。在问卷发放方法上，本研究采用实地发放和线上发放相结合的手法，共发放问卷64份，最终回收有效问卷64份，其中线上问卷30份，线下问卷34份。共访谈8人，其中居委会工作人员1名，前业主委员会委员(调研时业主委员会已解散)2名，小区居民5名。根据问卷和访谈结果，对获取数据进行分析。

4.1. 现状

4.1.1. 人口和住房结构

由于调研时间和发放问卷方式的局限，线上问卷受访者年龄主要集中在18~60岁，实地调研受访者年龄主要在60岁以上。受访者年龄具体结构见图1，性别特征见图2，房屋来源情况见图3。

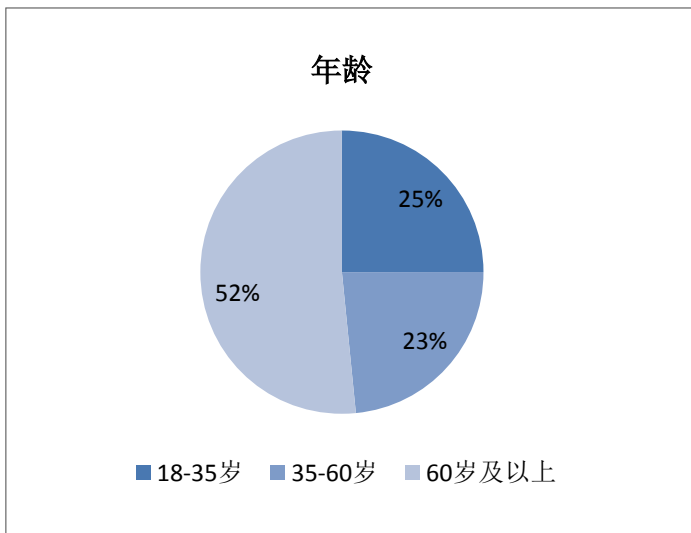


Figure 1. Age characteristics of respondents
图1. 受访者年龄特征

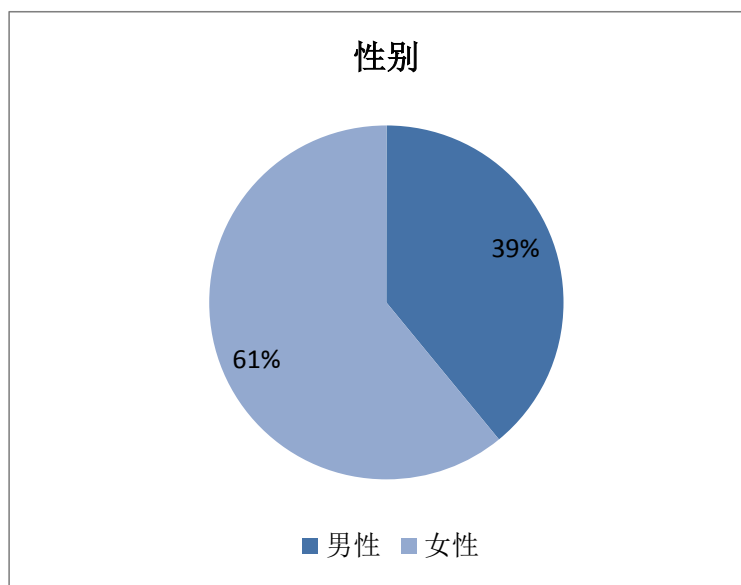


Figure 2. Gender characteristics of respondents
图 2. 受访者性别特征

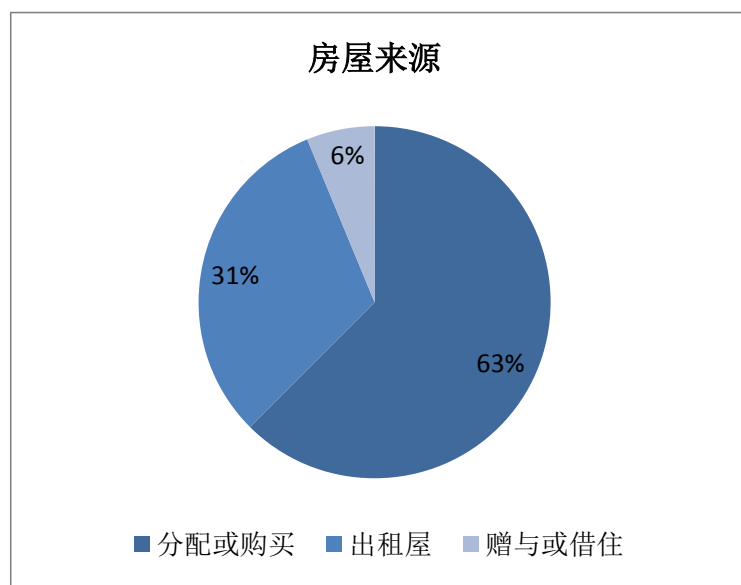


Figure 3. Respondents' housing sources
图 3. 受访者房屋来源

4.1.2. 对内外部环境的总体满意度

观园里社区隶属于南开区水上公园街道，南开区是天津中心城区之一，社区地理位置极其优越。观园里社区西邻红旗南路，附近有观园公寓公交站和迎风道地铁站，交通便利，出行和购物都十分方便。相关配套设施齐全，教育医疗购物餐饮都很便捷。对于社区周边环境，居民评价较高(见图 4)。

对于社区内部环境，居民褒贬不一(见图 5)。观园里社区内部设施能够满足居民基本生活需求，但是更高层次的要求难以满足，由于不同居民对于居住的需求不同，主观感受也不同。但是相对于周边环境的评价，居民对社区内部环境总体满意度较低。

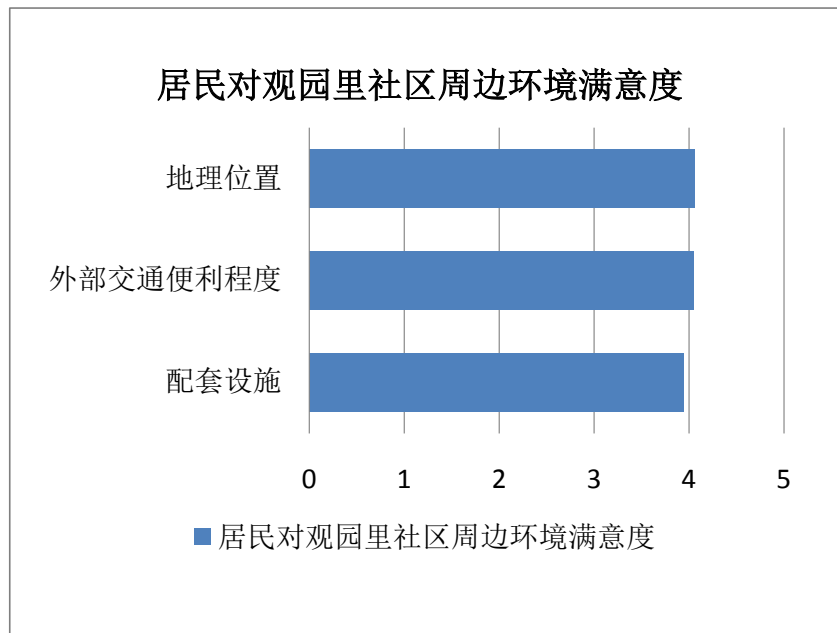


Figure 4. Residents' satisfaction with the surrounding environment of the Guanyuanli community

图 4. 居民对观园里社区周边环境满意度

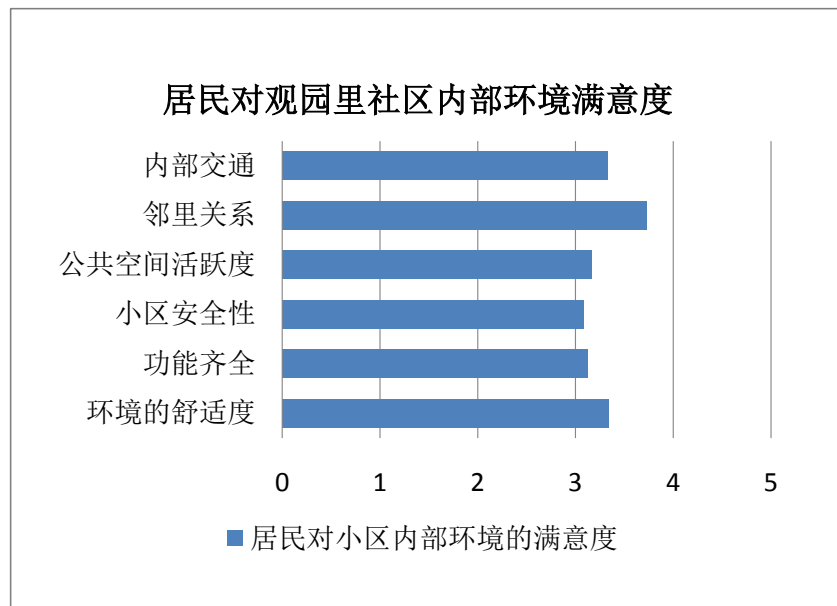


Figure 5. Residents' satisfaction with the internal environment of the Guanyuanli community

图 5. 居民对观园里社区内部环境满意度

4.1.3. 对小区公共空间的总体满意度

在调研中，通过对居民进行访谈，总结出居民对于公共空间功能的需求(见图 6)，包括交通和停车，活动和交往，美化和观赏，以及生态涵养和微气候调节。而不同年龄人群，对于公共空间的使用需求也存在差别(见图 7)。

人群结构	0-14岁(少年)	15-64岁(中青年)	65岁以上(老年)
行为特点	好动、爱热闹、好奇心强	兴趣广泛、追求生活品质	有充足的闲暇时间、渴望与人交流
生活需求	学习、玩耍、运动	聚会交流、运动休闲、娱乐健身、购物消费	邻里聊天、参加社团活动、接送孩子、锻炼健身
生活性质	学习(早出晚归)	工作(早出晚归)	养老(社区及周边活动)
活动时间	离家之前、放学之后	离家之前、下班以后	整日
公共空间需求	运动场地、儿童游戏广场	健身广场、休憩广场、商业广场	健身广场、休憩广场、树荫空间、沿街休息空间、滨水广场

Figure 6. Characteristics of the population and the demand for public space
图 6. 人群特点及对公共空间需求一览表

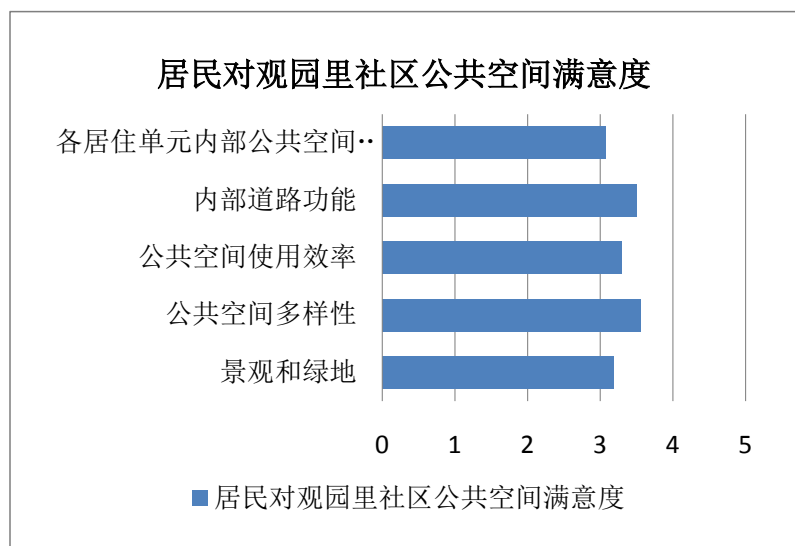


Figure 7. Residents' satisfaction with the public space in the Guanyuan community
图 7. 居民对观园里社区公共空间满意度

4.2. 问卷结果

根据居民对于社区公共空间的需求，以及对社区公共空间实际使用情况的评价，在此对观园里社区公共空间加以分析评价。

4.2.1. 交通和停车

小区内道路可以分为通行道路和游憩道路，通行道路可以分为车行道和人行道(见图 8)。小区居民崔阿姨说，“小区里都是双向车道，本身就不宽敞，现在车多，停车位不够，好多人直接把车子停在路边，占着车道，车子都走不了了”。通行道路不宽敞和车辆乱停乱放导致小区道路经常拥堵。



Figure 8. The community roadway in the Guanyuanli
图 8. 观园里社区车行道

人行道路主要问题为：人行道上的景观树木由于树龄长，根系多，树根拱起顶起地砖，容易绊倒居民，尤其是腿脚不便的老年人。游憩道路在老旧小区中相对缺乏，因为老旧小区往往建成时间早，早期小区建设以满足基本生存需求为主，用于游憩的道路在规划建设中被忽视，发展到今日，人民需求增长，游憩道路缺失的问题日益突出。

小区停车也存在问题。观园里社区为公安局家属院，最初小区内停车场主要满足公安局职工及其家属的需求，不收取停车费，这一措施延续至今，在周边商品房小区都收取停车费时，由于观园里小区不收取停车费，并且小区入口管理松散，导致社会车辆利用社区资源免费停车，挤占小区居民停车空间，损害了小区居民的利益。前业主委员会委员刘大爷反应，“咱们小区是单位家属院，以前小区啥事都是单位管，停车也不收费，后来越来越多外来车辆都爱往咱小区停，我们向单位、居委会和物业都反映过，这么多年了这事情也没解决。”对于停车乱象，小区居民怨声载道。居民对于内部交通的满意度见图 9。

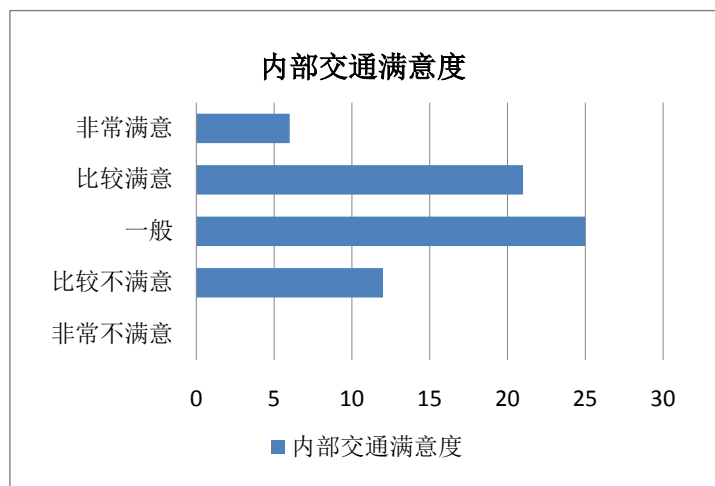


Figure 9. Satisfaction with internal traffic
图 9. 内部交通满意度

4.2.2. 活动和交往

据图 10 小区内所立指示牌显示, 小区拥有众多活动场所。但是在实际调研中, 受访者反馈, 指示牌中很多活动场所空有其名, 实际上并不存在; 一些以前存在的活动场所, 在疫情中关闭, 疫情后也并未重新开放; 还有一些活动室在社区改造开始后, 被征用, 现在是民工的住所。因为各种情况, 虽然小区有一栋两层楼房专门用于居民活动, 但是现在很多所谓的活动室取消或者没有开放, 还有一些指示牌上有设立, 实际使用中并没有专门活动室, 但确实有类似功能的场所, 所以居民回答问卷时也有不清楚之处。通过调研, 居民现在普遍听说或者利用过的仅有老年之家, 供老年人唱歌使用。配套设施具体利用情况见图 11。小区居民李阿姨说, “小区有个老年活动中心, 疫情前还安排的有课表, 我们三五不时去聚聚, 上上课。疫情的时候给关了, 到现在好多功能都没开。我们只能在小区广场上转转, 但是设施也都很老旧了, 平日里也没什么玩的, 只能在休息的椅子上晒晒太阳聊聊天。”



Figure 10. Community activity venues in the Guanyuan
图 10. 观园里社区活动场所

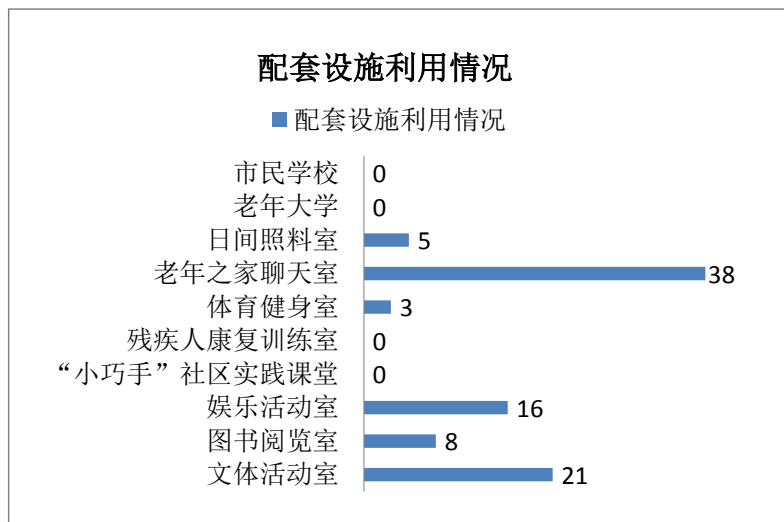


Figure 11. Utilization of supporting facilities
图 11. 配套设施利用情况

小区中有几片相对空旷的场所，但是并没有得到良好的利用，仅有一些供休憩的座椅，和少量的最基本的健身器材，健身器材现在也已经老化，所以实际上供居民活动的场所设施并不多，难以满足居民多元需求。

社区居民主体以老年人为主，在调查中，很多家庭的情况是公安局退休职工居住在社区中，并照看孙子孙女或者重孙，居民需求最大的活动场所一是供老人活动的场地和设施，二是儿童游乐园，但实际中并不能满足居民需求。

4.2.3. 景观和绿地

景观和绿地以树木草坪为主，由于建设年代早，设置缺乏个性，景观和绿化相对单一，不具有多样性。另一方面，由于年代久远，缺乏管理，草坪荒芜，杂草丛生，现在的小区绿化不符合居民需求。总体而言，居民满意度并不高(见图 12)。

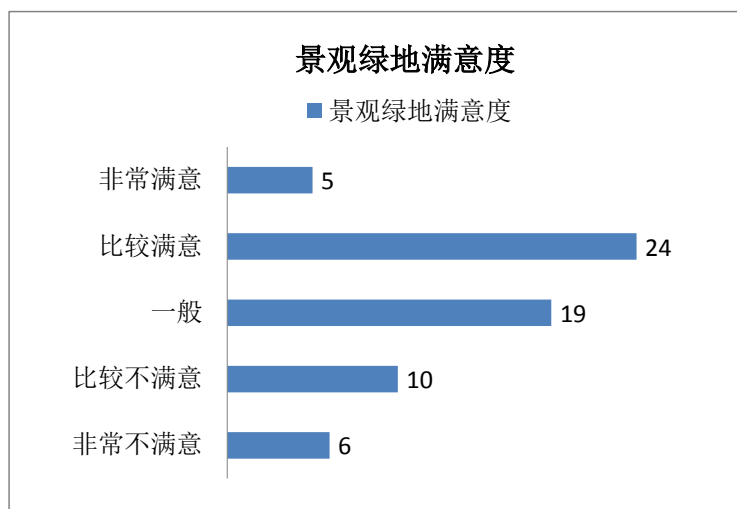


Figure 12. Satisfaction with landscape green space
图 12. 景观绿地满意度

4.2.4. 小区安全性

社区的安全性也是居民关注的重点。观园里社区建成年份早，使用时间长，各种设施老化，物业管理缺位，安保工作不到位，现在实际上已经是一个开放型社区，外来人口进出随意；并且由于难以满足居民需求，部分居民外迁，并将房屋出租，导致小区内社会人口增多，原有社会结构受到冲击。现在社区内外来人员多，人员流动性强，观园里社区作为公安局家属院，盗窃案频发，每年都有少则十几起多则几十起盗窃案发生。在访谈中，前业委会委员刘大爷对小区安全问题表示了担忧，“咱这小区最早是公安局家属院，后来一些人在外面买了商品房，就把这里的房子租了或者卖了。早年作为单位家属院，小区的一切事物都是单位管着，现在单位很多问题都交给居委会和物业管，但他们又管不好，业委会和物业发生了好几次冲突了。现在物业也不好好管，门卫管理松散，外来人口和车辆可以随意进出，小区治安差得很。”据刘大叔说，居住在这里的二十年间，他曾先后丢失 7 辆自行车或电动车，还有某个警员作为反扒能手，自己家的空调外机箱被盗了，居民对于小区安全功能信任度大打折扣。居民对小区安全性的满意度见图 13。

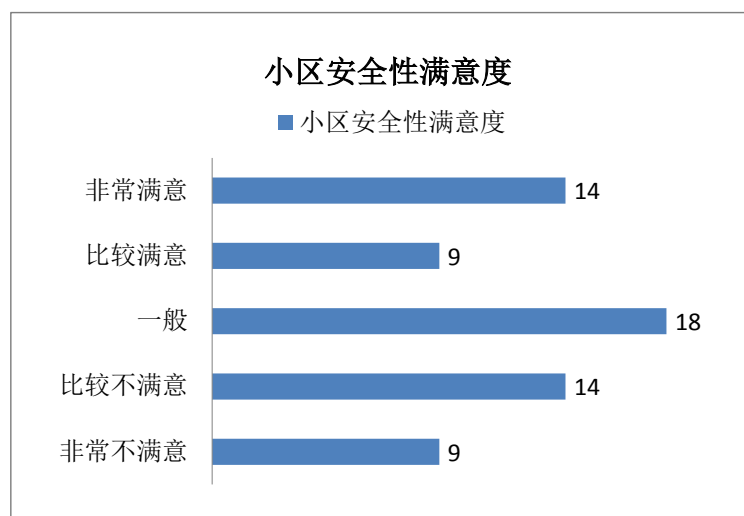


Figure 13. Satisfaction with community safety

图 13. 小区安全性满意度

4.2.5. 各居住单元内公共空间情况

老旧小区设计时，单元内部公共空间缺乏，主要体现在入口及楼层内没有用于停留和休息的空间，仅有楼梯作为通道。在访谈中，居民反映由于在此居住多年，已经适应楼道内空间的面积，所以对于楼道空间最重视的还是卫生情况。早期物业负责管理楼道卫生，安排专人打扫，但是后来有居民认为楼道清洁不到位，拒绝交物业费，物业不再管理楼道清洁问题，这一部分的责任归属自此不明确。在访谈中，有居民反映各家基于自身利益，对这一问题反应不同，有人拒交物业费，有人愿意缴纳物业费，在物业不管之后，楼道清洁问题变成单元内几家协商，出钱雇人打扫。总之，现在不同单元情况不一，楼道清洁工作难以维系，居民对此颇有微词，满意度情况见图 14。

4.2.6. 便民设施

观园里社区中存在一些便民设施，如超市、便民洗车、小型菜市场等，超市等确实满足了基本生活需求，但是诸如便民洗车等设施也给居民带来困扰。受访者反映，便民洗车为“关系户”在社区内开设，虽然就近洗车确实给一些拥有私家车的家庭带来便利，但是洗车导致的淤泥、脏水等污染路面，不便于

出行，并且曾经堵塞下水道，给居民带来困扰。社区内还有一些流动摊点，居民反应这些摊点的管理极不规范，摊点设置需要缴费，但是缴费没有依据，缴纳对象也没有明确规定，管理不清晰带来利益纠纷。

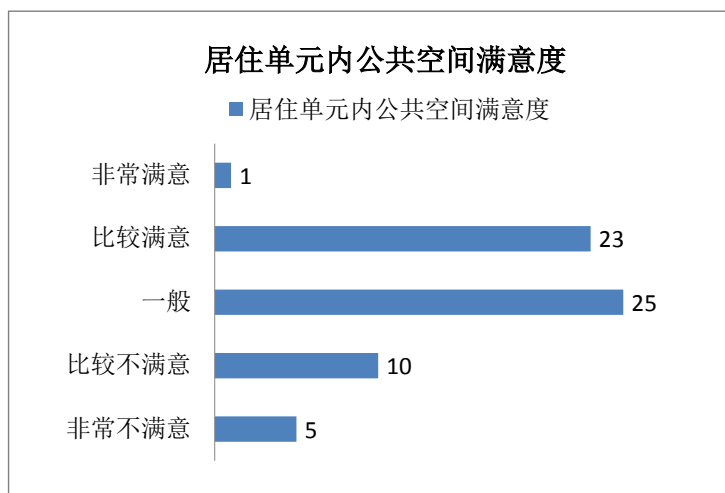


Figure 14. Satisfaction with public space in residential units

图 14. 居住单元内公共空间满意度

4.2.7. 各主体参与情况

观园里社区改造以来，多个主体参与其中。据业主委员会曾经的一位委员介绍，改造早期由政府主导，如派工作人员实地勘探调研，这一阶段居民基本配合政府工作。中期政府提倡引入社会资本，企业进驻社区后的一系列行为，引起居民反对。企业尚未参与改造，但是参与了物业管理，增设每平方米物业费，开始征收汽车管理费，但是观园里社区停车并不收费，居民认为汽车管理费是无稽之谈，只是为了收钱巧设名目，在企业进驻两个月之后，居民将企业赶出了社区。

在访谈中，受访者表示早期观园里社区有业主委员会，后来业主委员会解散，没有了代表居民自身利益的团体，物业和居委会罔顾居民利益，而企业参与改造的主要目的是盈利，并不以建设宜居社区为主要目的。因此，在本次改造中，政府、企业、居委会、物业还有居民多方利益纠缠不清，争论不断，现在改造已经相对停滞。

4.3. 问题及原因分析

研究发现，居民对于社区公共空间的界定主要包含室外公共空间，如社区内公园绿地、活动场所、交通设施(道路和停车场)等，和室内公共空间，如日间照料室、文体娱乐活动室、图书阅览室等(见图 15)。对于公共空间功能的需求主要包含交通和停车、活动和交往、美化和观赏等。对于公共空间改造带来的作用，包含改善邻里关系、增强认同感归属感、提升居住品质等等(见图 16)。

老旧小区室外公共空间普遍存在的问题是：

(1) 功能缺失落后，无法满足当代人生活需要。由于建成时间早，早期小区建设标准较低，以满足人民基本生活需要为主，更进一步的功能在早期容易被忽视或难以实现，发展至今日，人民对于居住的功能需求提高，老旧小区已经难以满足这些需求。

(2) 长期缺乏维修维护，环境破败。老旧小区建成时间早，建筑主体老化，小区环境在使用中也不可避免的退化，而早期物业和相关服务体系并不如今日健全，对于小区的维护存在主体、资金等方面的困难，导致老旧小区长期缺乏合理的维护修缮，环境衰败。

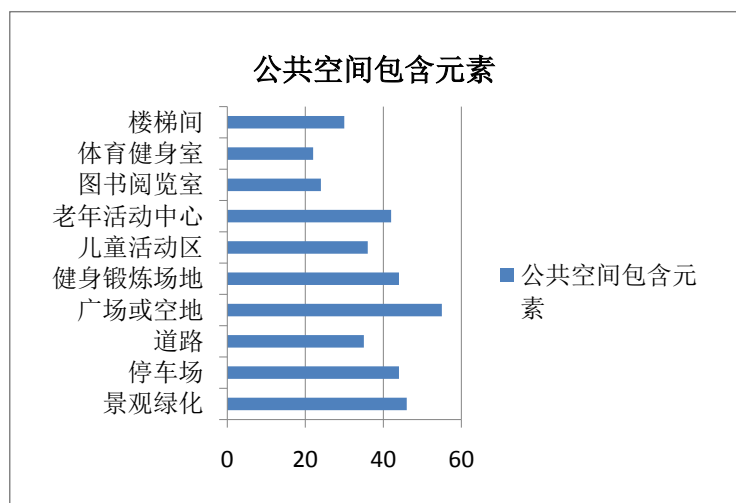


Figure 15. Residents perceive public spaces as containing elements
图 15. 居民认为公共空间包含元素

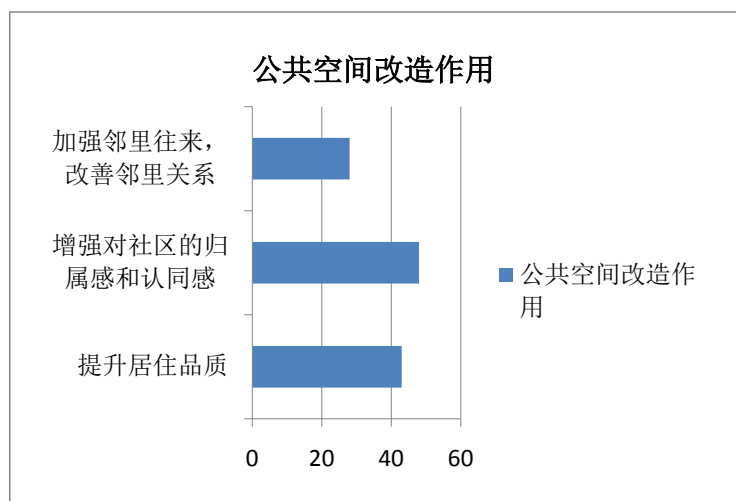


Figure 16. The role of public space renovation
图 16. 公共空间改造的作用

(3) 场地过度硬化，缺乏生态功能，影响美观效果。小区建成时间早，一方面早期对于生态环境保护的重视程度不够，在规划层面就有缺失，另一方面，现实条件使得一些保护生态环境的技术和工具相较于现在更加落后，理念也相对落后，所以早期小区建设中生态功能缺失，发展至今日，许多老旧小区存在场地硬化，绿化和景观设置单一等问题。

(4) 物业管理缺位，治安隐患突出。早期小区大部分是单位型社区，由单位统一建设管理，物业管理只满足居民基本的生活需求，更进一步的需求由于成本原因和动力不足难免缺乏。在单位型社区中，以人情社会为主，邻里相互认识相互关联，安全性由于地缘关系得以保障，而今日，随着老旧小区难以满足人们更高层次的需求，大量人口外迁，人口流动频繁，小区原有社会结构受到冲击，小区人员构成复杂，安全隐患大。

(5) 个性化问题差异明显，比如在内涝、私搭乱建、空间狭小等方面，每个小区暴露问题的侧重点不同。早期小区建设规划相对落后，在设计理念和设计人性化方面都难以与今日媲美，这也导致发展到今

日小区难以满足居民更加多元的需求，不同小区个性化问题差异明显。

4.4. 结论

观园里社区改造进程，给老旧小区公共空间改造提供了参考与借鉴。

第一，改造应该落到实处，而不只是面子工程。观园里社区指示牌上有诸多可供活动的场所和设施，可实际中并没有多少得到开发利用。对于老旧小区公共空间的改造应该落到实处，真正为百姓服务，打造宜居社区。

第二，老旧小区改造应该将更多目光投注在生活于社区中的“人”身上，以他们的需求为己任。老旧小区中往往生活着大量老年人，公共空间改造时可以进行适老化改造，满足老龄人口需求，并结合“社区养老”“居家养老”的政策建议，建造日间照料室、社区食堂等，让老龄人口得到更好照料。

第三，更大程度地发挥社区居民的主体性。老旧小区改造归根结底是满足社区居民需求，建造宜居社区。政府应该提供更有效、合理、充足的公众参与途径和机会，调动公众参与的积极性。一方面，要给予居民自主选择、表达和改造的权利；另一方面，引入社会资本的时候也要协调好与居民的关系，带动公众参与的良性发展。政府应该让民众真正参与到老旧小区公共空间的更新改造中来，积极聆听民众对于自己所生活的社区的改造建议，共同商议、探索、缔造老旧小区的未来。

5. 讨论

城市社区建设由“增量时代”进入“存量时代”，以往大拆大建的更新方式难以再被社会接纳，城市更新向综合治理、改造建设转变。老旧小区改造是城市更新治理的重要组成部分，近几年来，老旧小区改造在多个城市迅速开展，改造的内容也逐渐深入，由基础类改造向完善类和提升类转变。

老旧小区改造过程中，不应止步于物质空间的修缮，对于生活在社区中的“人”也应该投入更多关注。作为社区居民活动和交往的重要场所，社区公共空间的改造具有重要意义。本文首先对老旧小区改造和公共空间相关概念进行界定，并梳理了有关文献，在此基础上选取天津市观园里社区作为调研对象，通过问卷和访谈，了解居民在改造过程中面临的困境、居民的实际需求等问题，对于老旧小区公共空间的改造提出对策与建议。

本研究将老旧小区改造深入到公共空间领域，将城市公共空间研究深入到社区层面，研究老旧小区公共空间改造，对于建设宜居社区、对于社区适老化改造、对于提高居民生活品质具有重要意义。研究发现，居民对于社区公共空间的界定主要包含室外公共空间，如社区内公园绿地、活动场所、交通设施(道路和停车场)等，和室内公共空间，如日间照料室、文体娱乐活动室、图书阅览室等。对于公共空间功能的需求主要包含交通和停车、活动和交往、美化和观赏等。对于公共空间改造带来的作用，包含改善邻里关系、增强认同感归属感、提升居住品质等等。

与此同时，本研究基于观园里社区改造这一案例，进行了拓展延伸，研究认为，当前国内老旧小区改造中对公共空间的重视程度不够、居民主体性缺失、社区适老化改造存在不足，由此，本研究为老旧小区公共空间改造提出以下建议：第一，改造应该落到实处，而不只是面子工程。第二，老旧小区改造应该将更多目光投注在生活于社区中的“人”身上，以他们的需求为己任。第三，更大程度地发挥社区居民的主体性，提供更有效、合理、充足的公众参与途径和机会，调动公众参与的积极性。

在研究进行过程中，也存在一些不足。由于时间以及案例地理位置的限制，本研究对案例的调研还不够全面和深入，如果能够有更充分的调研，本研究可以对案例有关情况进行更深入的调查，从而获得更为直观的认识。

史蒂文等学者曾一针见血地提出：“空间(space)只有通过人的使用才能变成场所(place)” [15]。笔者

认为,在老旧小区改造过程中,无论是从居民出发,还是最终回归到居民,我们都做得不够。社区改造应该扎根于人民,不是企业谋利的工具,不是浅显的面子工程,而是真正从人民中来,听取居民意见,在多元主体参与的同时保证居民主体性;回到人民中去,根据居民需求改造老旧小区公共空间,让空间符合居民需求,适应居民需求,通过“人”的使用让其成为活动交往的场所,焕发活力。

注 释

文中所有图片均为作者自绘或自摄

参考文献

- [1] 简·雅各布斯(Jan Jacobs), 著. 美国大城市的死与生[M]. 金衡山, 译. 南京: 译林出版社, 2005.
- [2] 哈贝马斯(Juergen Habermas), 著. 公共领域的结构转型[M]. 曹卫东, 等, 译. 上海: 学林出版社, 1999.
- [3] 欧文·戈夫曼, 何道宽, 等, 译. 公共场所的行为[M]. 北京: 北京大学出版社, 2017.
- [4] 扬·盖尔(Jan Gehl), 著. 交往与空间[M]. 何人可, 译. 北京: 中国建筑工业出版社, 2002.
- [5] Newman, O. (1973) *Defensible Space; Crime Prevention through Urban Design*. Macmillan Pub Co., New York.
- [6] 诺伯舒兹, 著. 场所精神 迈向建筑现象学[M]. 武汉: 华中科技大学出版社, 2010.
- [7] 雅各布斯, 著. 伟大的街道[M]. 王又佳, 金秋野, 译. 北京: 中国建筑工业出版社, 2009.
- [8] 扬·盖尔(Jan Gehl), (丹)拉尔斯·吉姆松(Lars Gemzoe), 著. 公共空间·公共生活[M]. 汤羽扬, 等, 译. 北京: 中国建筑工业出版社, 2003.
- [9] 拉普卜特(Rapoport, Amos), 著. 建成环境的意义 非语言表达方法[M]. 黄兰谷, 等, 译. 北京: 中国建筑工业出版社, 1992.
- [10] 周进, 著. 城市公共空间建设的规划控制与引导 塑造高品质城市公共空间的研究[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2005.
- [11] 孙彤宇. 以建筑为导向的城市公共空间模式研究[D]: [博士学位论文]. 上海: 同济大学, 2010.
- [12] 伍学进. 城市社区公共空间宜居性研究[D]: [博士学位论文]. 武汉: 华中师范大学, 2010.
- [13] 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.
- [14] 戴祥玉, 林冰洁. 老旧小区存量资源改造的实践样态与运维路径——基于动态能力理论的分析框架[J]. 学习与实践, 2024(2): 112-122.
- [15] 史蒂文·蒂耶斯德尔, 蒂姆·希斯, 塔内尔·厄奇. 城市历史街区的复兴[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2012: 58.