

城市更新背景下的老旧小区公共空间微更新设计研究

——以上海为例

武婷婷, 陈玉飞*

上海应用技术大学艺术与设计学院, 上海 200235

DOI:10.61369/UAID.2026020021

摘 要 : 上海城市发展已进入存量优化阶段, 老旧小区公共空间的改造不再是大拆大建, 而是小修小补。笔者在普陀、杨浦、虹口等地踏勘后发现, 楼间绿地碎片化、设施老旧、邻里交往减少是普遍问题。针对以上问题, 本文提出一套四步走的微更新路径: 先摸清居民真实需求, 再挑出关键节点改造, 接着做出几种场景方案供居民备选, 最后多方共建协管。策略上主要从空间修补、功能复合、全龄包容三个维度提出。研究表明, 小尺度、渐进式的微更新能够有效激活消极空间、促进邻里交往, 为同类城市老旧小区的公共空间更新提供参考。

关 键 词 : 城市更新; 老旧小区; 公共空间; 微更新; 上海

Research on Micro-updating Design of Public Spaces in Old Residential Areas under Urban Renewal – A Case Study of Shanghai

Wu Tingting, Chen Yufei*

School of Art and Design, Shanghai Institute of Technology, Shanghai 200235

Abstract : Shanghai's urban development has entered a phase of stock optimization, where the renovation of public spaces in old residential communities no longer involves large-scale demolition and construction but rather minor repairs and improvements. Field investigations conducted in Putuo, Yangpu, Hongkou, and other areas revealed widespread issues such as fragmented green spaces between buildings, outdated facilities, and reduced neighborhood interaction. Addressing these challenges, this paper proposes a four-step micro-renovation approach: first, identifying residents' actual needs; second, selecting key areas for renovation; third, developing multiple scenario options for residents to choose from; and finally, fostering collaborative community management through multi-stakeholder participation. The strategy focuses on three dimensions: spatial restoration, functional diversification, and age-inclusive design. Research demonstrates that small-scale, incremental micro-renovations effectively revitalize underutilized spaces and enhance neighborhood engagement, providing valuable insights for public space revitalization in similar old urban communities.

Keywords : urban renewal; old residential communities; public spaces; micro-renovation; Shanghai

引言

上海老旧小区改造的力度很大, 屋面翻新、加装电梯等工程不少。笔者走访过一些, 发现“硬件”翻新之后, 公共空间的“使用率”并未提高。有的小区楼间绿地翻新后没有休闲的地方, 老人无处落座; 邻里之间除了必要过路, 很少自发交往。可见, 硬件改善不等于社区活跃起来。

微更新提供了另一种启示: 不大动拆改, 在现有空间里做精准修补, 用小动作促交往。近几年出现了一些值得关注的实践, 例如普陀泰山人民坊打开围墙连通菜场、嘉定真新街道把架空层改成分时共享的邻里中心。本文结合笔者的观察, 整理出一套可行的微更新路径。

一、理论基础与政策背景

(一) 微更新的内涵

微更新与大拆大建的不同就是“小”和“慢”。小——改的

东西小(一个转角、一堵墙), 投入小、时间快; 慢——分阶段推进, 不追求一次到位。因为不动迁、不拆楼, 居民不用搬, 老样子、老记忆还在, 老树、老门牌等都能保留。实际操作层面, 微更新是对既有空间资源的再配置: 置换功能、添置设施、优化界面,

作者简介: 武婷婷, (1998.04-), 女, 江西抚州人, 汉族, 硕士(在读), 研究方向: 环境设计。
通讯作者: 陈玉飞, (1968.06-), 男, 辽宁鞍山人, 汉族, 博士, 博导, 教授, 研究方向: 景观建筑与地域生态研究。

增加公共性。此方式特别适合产权复杂的老旧小区——不需要把所有产权归属理清，只需把公共部分略加修饰，矛盾少、推进快。

（二）参与式设计

让居民参与设计，不是流于形式。居民对日常痛处的感知，设计师无法感同身受。但实践中困难不少：老年人座谈会上说的多是安全、遮阳，中青年最关心美观、方便，儿童的需求靠大人讲，容易走样。完全听居民的，设计就琐碎；完全不听，改完没人用。

有效的参与式设计，需要找到一种“转换机制”——把居民的“生活语言”（“冬天风大”“没地方坐”）转为“设计参数”（座椅角度、遮阳范围、挡风位置），在专业和民意之间找平衡，而不是一味听从或抛弃任何一方。

（三）上海相关政策

2025年《规划资源实施意见》^[1]简化了微更新审批流程；2026年《15分钟社区生活圈实施方案》提出激活小区边角空间。但笔者调研发现，部分基层仍沿用传统工程审批程序，且财政补贴只覆盖前期建设，后期运维资金来源不明。微更新要落地，不仅需要设计创新，还需理顺审批与运维关系。

二、上海老旧小区公共空间现状与问题

（一）空间形态与功能

笔者在普陀、杨浦、虹口等地踏勘发现，老旧小区公共空间碎片化严重：楼间绿地被停车和杂物切割，缺乏连贯步行路径；设施方面仅有老旧健身器材和无靠背石凳，缺少遮阳避雨设施；适老化与儿童友好设计缺位，台阶无坡道、照明存在盲区、扶手不连续；公告栏、快递柜等占据视觉核心，休憩设施反而靠边。这些问题源于早期建设标准低，公共空间只是建筑间距附属，后期物业收费困难、服务缺位，私搭乱占缺乏制止，业委会成立率低导致公共利益协调缺少组织载体，空间持续衰败^[2]。

（二）使用行为与交往困境

观察发现，居民在公共空间的活动以必要性活动为主（走路、倒垃圾），自发性活动（闲坐、聊天）较少。许多居民表示楼下没有舒服的停留地方，冬天风大夏天晒。邻里交往多发生在楼道口、垃圾站等偶发节点，缺少半私密空间。老人和儿童是主要潜在使用者，但现有空间不能满足他们安全、舒适、社交的需求。这种错位说明，改造往往只重视物质翻新（路面、绿化），忽略了行为发生的场景条件——座椅舒适度、遮阳、视线通透与围合感。微更新的任务就是修复这种错位。

（三）核心问题归纳

问题可归为三类：结构性割裂（围墙、停车占道、违建导致空间不连续）；功能性匮乏（设施单一，无法覆盖全龄需求）；精神性缺失（缺少归属感记忆点的场所）。本质是空间设计没有回应居民真实的行为与情感需求，亟需通过微更新系统修复。

三、微更新设计路径

本文提出“需求识别—节点筛选—场景生成—共建协作”四

步路径，强调居民深度参与。

（一）需求识别

通过问卷、入户访谈、工作坊等方式，按年龄、家庭结构、使用时段绘制用户画像，标注活动轨迹和停留热点，同时构建痛点地图，将居民反馈的问题标在平面图上。单一方法有限，建议用三角校验法：问卷得广度，访谈得深度，行为观察验证差异，相互对比修正。

此外，笔者建议关注居民自发性的空间改造行为。在虹口区某小区，有住户将旧沙发搬至楼门口树荫下作为日常休憩点，另有住户在墙角搭建简易花架种植蔬菜。这些未经批准的“非正规使用”恰恰揭示了官方供给的缺位——未提供足够的座椅与园艺条件，居民只能自行填补。居委会的接待记录与物业维修工单也是常被忽视的数据来源，其中关于路灯损坏、地面积水、门禁故障的投诉，能够直接指向空间痛点，设计师调阅这些档案，比重复发放问卷更为高效。

（二）节点筛选

资源有限，应优先选择“小投入、大改善”的节点，如单元入口门厅、废弃绿地转角、围墙边缘、快递柜旁等。这些节点位于日常动线交汇处，面积小、产权清，易见效。评估标准可从使用频率、改造难度、成本效益、社会影响力四个维度综合打分。高频低配的节点优先，难度低易出示范的优先，效益高的优先，有社会影响力的优先。

筛选时建议从使用频率、施工难度、投入产出比、社会示范效应几个方面综合考量，但不必平均用力。老年住户比例高的小区，可侧重休憩与适老设施的完善；资金紧张的项目，则优先选择施工简便、见效快、能节省后期维护成本的方案。具体操作上，可由居委会、设计师与居民代表共同商议候选节点，避免设计师单方面决定。笔者还建议先选一到两处做试点，快速实施并观察效果，用可见的改善争取更多居民支持，再逐步扩大改造范围，形成滚动推进。

（三）场景生成

针对选定节点，设计师提出不同主题的方案（儿童活动、老年休憩、共享园艺等），通过模型、效果图或实体模拟让居民体验，投票选出最优或融合方案。可视化沟通要多元化：老年群体更接受实体模型和现场走评，中青年习惯网络查看和在线投票。

方案比选不能仅依据票数高低，设计师需同步评估安全性、施工可行性、后期维护成本等专业因素。对于争议较大的节点，建议用木条、帆布等简易材料搭建1:1实景框架，让居民进入其中体验座椅高度、通道宽度与视线关系，这种原型测试比图纸争论更能有效化解分歧。此外，最终方案应保留一定的调整弹性，允许在施工过程中根据居民反馈进行局部微调，减少建成后的落差。

（四）共建协作

由街道或居委会组建的业委会、物业、设计师、施工方、居民代表组成共治小组，职责清晰。鼓励居民投工投劳、认养各类绿化，降低绿化运维成本。上海一些小区试行聘请社区规划师制度，社区规划师定点驻村等。难点在于权责界定和利益协调。政府关注社会效益，市场追求经济回报，居民关心个体便利。需要

在方案阶段就明确建设资金、运维责任、收益分配，避免后期扯皮。

四、上海典型案例解析

（一）普陀泰山人民坊：围墙打开与路径连通

泰山片区原由多个独立小区组成，围墙导致绕行。改造打开围墙数处，新增次入口，打通成连贯步行通道，沿线设休息区、共享书架、信息栏。菜场入口闲置空间改成社区客厅。改造后步行到菜场时间明显缩短，菜场客流量大幅提升^[3]。这说明微小的围墙开口和路径梳理能以低成本释放空间活力。但也发现冬季使用率比夏季低，提示微气候设计要改进，比如增加侧向围挡挡风。

（二）嘉定“我嘉·邻里中心”：复合空间与分时共享

利用小区架空层改造，原为停车和杂物堆放。改造后集老年助餐、亲子活动、阅览室、会议室于一体，通过移动隔断、可折叠桌椅、隐藏式收纳，同一空间在不同时段变功能：早晨老年健身，上午儿童托管，下午茶话会，晚上青年沙龙。这体现了通过时间维度提高空间效率的思路。但运营中也暴露问题：时段切换要人力整理家具，增加成本；不同活动对声光环境需求冲突，有时不得不调整时段。所以分时共享不仅依赖空间灵活性，还依赖运营方的管理能力。

（三）案例启示

综合案例：第一，微更新先要打通空间梗阻（围墙、占道、高差），恢复连续性；第二，功能复合以时段分用、家具可变为核心，但要配套运营机制；第三，居民参与要贯穿全过程，不止征求意见；第四，后期运维靠认养、轮值等内生机制，防止“二次衰败”。

五、微更新设计策略体系

（一）核心原则：参与式设计的操作边界^[4]

居民参与不能只是“走过场”。笔者建议设计师、社区规划师、居民代表的沟通机制，但居民参与的深度要根据项目的大小灵活掌握：小项目2个座谈会、1个现场定案就可以；大规模项目要全过程参与，居民参与沟通的方式不同，也会接受不同形式。对老同志来说实际模型、现场走评比电脑效果图要乐于接受得多，对中青年人来说可能更适合在线阅览、在线投票，最需要的是有一个沟通、反馈的环节，让居民声音进入方案。

（二）策略一：空间修补——存量激活与边界软化

针对结构性割裂：适度打开围墙，增加次要出入口，恢复步

行连续性；清理

违建，释放公共空间；利用边角地设口袋花园、晾晒区、快递柜；对硬质过多、缺绿化的区域，用点式绿化和移动花箱软化界面。修补中保留老树、老台阶、旧门牌等有记忆价值的旧物，它们是情感认同的载体。完全崭新可能因丧失熟悉感而不被接纳。微更新之“微”也在于尊重既有肌理。

（三）策略二：功能复合——分时共享的技术与运营条件

功能复合依赖移动、可折、可藏家具的系统，但技术选型常常不被考虑。移动围墙的轨道承重、折叠桌椅的椅（桌）脚材质、在地埋式储藏容器的防霉防潮等影响家具寿命。运营成本因素也是不可忽视的变量，时段切换再整理的人力耗费时间和调试设施和设备所需要的费用均应含在初始测算中。若运营方缺乏出资能力，则分时段共享模式在运营一两年可能被大幅度简化下来，因此在方案初期就必需明了运营方单位、运营资金等。

（四）策略三：全龄包容——需求协调与代际共享

老年人、儿童是老旧小区公共空间的主要使用者，但两者的部分需求存在冲突。笔者建议通过设施整合化解矛盾，如将扶手与游戏造景的顶面结合，或在同一区域划分并行空间。代际共享设施应创造自然互动机会，比如亲子菜园设置不同尺寸的种植箱，老少棋牌桌双面分别放置棋牌与涂鸦内容，让不同年龄群体在共享空间中各得其所，又能时常照面^[5]。

六、结语

本文从上海城市更新背景入手，梳理了老旧小区公共空间的问题，提出需求识别、节点筛选、场景生成、共建协作的四步路径，以及空间修补、功能复合、全龄包容三项策略。实践表明，小尺度、渐进式的微更新可以用较少投入激活消极空间，但长期效果仍取决于后期维护与社区自治水平。

当然，本研究仍存在一定局限：调研样本主要集中于上海中心城区，对远郊及不同建成年代的小区覆盖不足；策略的有效性尚未通过量化评估（如前后对比的居民满意度、空间使用率等）进行验证；案例跟踪时间也较短。今后可结合使用后评价的长期跟踪研究，探索数字技术可运用于哪种需求识别阶段。对于老旧小区公共空间微更新也是一些“有限度”的改变，并不是改变城区样貌的想像。精准的设施增补、步行连通和微气候改善让居民会“坐得下”、放心“逛”出去，公共性还是会涌现出来的。设计者不应急于加入“宏大的叙事”中去，而是关注座椅高矮、扶手连续、得无阴凉——这些都是决定空间有无人氣的细节。

参考文献

- [1]上海市规划和自然资源局.关于加快转变发展方式 集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见（2025版）[Z]. 2025.
- [2]罗佳良，陶婵.老旧小区公共空间研究综述[J].现代园艺，2023，46(5):164-167.
- [3]舒平，张冉，汪丽君.既有住区“社会向心空间”自发参与性探究[J].建筑学报，2020(2):6.
- [4]戴祥玉，张暖.老旧小区参与式“微更新”的理论逻辑与实现路径[J].中共青岛市委党校青岛行政学院学报，2023(4):102-107.
- [5]于一凡，贾淑颖.居家养老条件下的居住空间基础研究——以上海为例[J].上海城市规划，2015(2):6.