

探讨国土空间规划背景下老城区更新策略

张昊

新疆建筑设计研究院股份有限公司
DOI:10.32629/jpm.v7i6.8947

[摘要] 在国土空间规划转型背景下，老城区更新亟需超越物质形态改造，转向人本导向的系统性重构。面临民生需求被忽视、历史文脉断裂等挑战，更新目标应是构建韧性、包容、可持续的城市微单元。以墨玉县“1+4+12+N”框架为例，其将更新视为协同生态、产业、人文与居住的复杂适应系统，为从宏大工程逻辑转向精细化的协同治理提供了实践参考。

[关键词] 国土空间规划；老城区；城市更新

Exploring Urban Renewal Strategies for Old Cities in the Context of Territorial Space Planning

Zhang Hao

Xinjiang Architectural Design and Research Institute Co., Ltd.

[Abstract] Under the transformation of territorial space planning, urban renewal of old cities urgently requires moving beyond physical renovation towards a systematic reconstruction oriented towards human needs. Facing challenges such as neglected livelihood demands and disrupted historical continuity, the goal of renewal should be to establish resilient, inclusive, and sustainable urban micro-units. Taking the "1+4+12+N" framework of Moyu County as an example, it views renewal as a complex adaptive system integrating ecology, industry, culture, and housing, providing practical references for shifting from a grand engineering approach to refined collaborative governance.

[Key words] Territorial Space Planning; Old Urban Areas; Urban Renewal

1 国土空间规划的基本原则

国土空间规划的基本原则并非孤立的技术规范，而是嵌入国家治理现代化与生态文明转型的系统性价值框架。其核心在于重构“人—地—制度”三元关系，实现从资源管控向空间治理的范式跃迁。合理利用原则超越了效率最大化逻辑，转向“承载力约束下的最优配置”，强调以“双评价”为基底，动态匹配人口、产业与生态的时空适配度；科学布局原则不再依赖静态分区，而是构建“五级三类”传导机制，通过“三区三线”划定刚性边界，同时预留弹性空间以响应不确定性；保护环境原则已从末端治理升维为“生态安全格局前置”，将山水林田湖草沙作为生命共同体纳入空间基因序列，实现从“避让生态”

到“修复共生”的转变；优化服务原则则体现为“空间正义”的制度化表达，通过社区参与、设施可达性量化与公共服务热力图分析，确保公共资源在空间上的公平再分配。四者共同构成“约束—引导—修复—共享”的闭环治理结构，其本质是通过空间秩序的重构，推动城市从增长机器转向生命体，实现发展权、生态权与生存权的三维平衡。

2 各大城市老城区更新现状

2.1 忽视民生实际问题

在国土空间规划转型背景下，老城区更新中对民生需求的系统性忽视，本质是空间治理中“价值排序”的错位。当城市形象工程成为政绩符号，住房、医疗、教育等基础服务便被降

格为“可延后事项”，导致更新过程出现空间正义断裂。原住民因房价飙升被迫外迁，不仅瓦解了长期形成的社区网络，更造成“便利性红利”与“居住成本”之间的结构性失衡——就业与公共服务的高可达性，被物理空间的高排斥性所抵消。这种“去人化”更新模式，实质是将社会关系资本化，使空间成为资本增值工具而非生活载体。真正的存量更新，应以服务可达性熵值为衡量标尺，通过社区参与式规划重构“空间-需求”匹配机制，使更新从“提升地段价值”转向“维系社会韧性”，实现从物理改造到制度嵌套的深层跃迁。

2.2 忽视公共空间改造

老城区公共空间的系统性忽视，本质是治理碎片化与空间剩余化的双重失效。在土地资源刚性约束下，更新资源优先向产权清晰、收益可期的建筑本体倾斜，而外部公共空间因权属模糊、主体多元、协调成本高昂，沦为“制度性空场”。传统“自上而下”的工程思维难以回应非正式使用、临时性活动与社区自组织需求，导致广场荒置、设施损毁、路径断连等“空间废墟”现象。微更新的局限，不在于技术尺度，而在于其未触及非正式协商阻滞的制度根源——当居民自组织缺乏法定参与通道，公共空间便从“共享资源”异化为“治理真空”。真正的转型，需构建以空间剩余价值再发现为核心的治理机制，将零散、废弃的街角、巷口、边角地转化为“自组织韧性节点”，通过低干预设计激活非正式使用，使公共空间从被遗忘的“剩余物”重构为社会关系再生产的载体。

2.3 忽略城市更新实施管理

城市更新实施管理的系统性缺位，本质是治理流程的制度性断裂。当规划编制、执行监管与公众参与被割裂为线性环节，而非闭环反馈系统时，管理便沦为形式化流程。政府主导的决

策机制缺乏动态调适能力，开发商的短期利益导向与居民的长期生活诉求之间无制度化协商通道，导致计划空转、监管失效、纠纷频发。公众参与止步于前期调研，未嵌入方案迭代与绩效评估环节，使“参与”成为象征性仪式。真正的管理转型，需构建以过程透明度与责任可追溯性为核心的治理基础设施，将公众纳入“决策—执行—反馈”全链条，使更新从“项目驱动”转向“制度驱动”，实现管理效能与社会信任的同步再生。

3 国土空间规划视角下老城区更新策略

3.1 开发功能完善的新建街区

在国土空间存量优化的语境下，墨玉县的“1+4+12+N”更新框架（图1）系统地阐述了功能完善街区开发的深刻内涵：其不仅指向功能单元的物理聚合，更在于通过一种整体性的功能-社会生态系统重构来实现价值提升。墨玉的“创新城”与“宜居城”两大目标，共同诠释了街区从“容器”到“场域”的转型逻辑：依托“城-产-生态”的有机互融，鼓励商业商务单元、居住生活单元与生产空间的邻接布局，本质上是构建以步行通达为基础的功能混合网络，以缩短通勤路径，强化内部供需循环。“邻距里”综合体与“5-15分钟生活圈”的墨玉模式，则是对“街道眼”理论的空间响应——通过将高品质的公共设施与服务节点系统性地植入社区，使街道、口袋公园与邻里中心成为自发社交、文化认同与生活便利得以生成与维系的活力发生器。更重要的是，以“文化+”为主线的老城复兴策略及以人为本的全面品质提升，超越了功能叠加，指向街区文化性格的培育与居民日常需求的精准对接，促使街区功能配置从“蓝图设计”向“使用反馈”演进，最终构建出功能完善、充满归属感且具备持续发展能力的城市单元。



图1 墨玉县“1+4+12+N”城市更新总体框架

3.2 有针对性地改造老旧小区

在国土空间精细化治理转型背景下，墨玉县“1+4+12+N”的更新框架为老旧社区的针对性改造提供了由目标到行动的系统性实践路径。其方案深刻体现了“需求响应型空间再生产”的核心逻辑：以“宜居城”建设为目标，更新工作从居住、交

通、公服、市政四大维度全方位响应居民需求，直接对应了从基础设施韧性升级到生活品质提升的差异化干预。更为关键的是，墨玉县的实践将“人文城”目标与“宜居城”建设紧密融合，其“文化+”主线与“老城复兴”策略，意味着社区改造绝非物理功能的简单植入，而是以“深入挖掘地域文化特色”

和“活化传承空间载体”为基础,将居民的文化认同与历史记忆作为社区营造的内核。这使得改造过程本身成为一种文化赋能的参与式治理实践,促使居民从“被改造对象”转变为共同缔造社区认同、维系空间活力的能动主体,最终推动老旧小区向一个功能复合、文化充盈、治理协同的“有机生命体”演进。

3.3 打造具有安全活力的街道空间

打造具有安全活力的街道空间,其本质在于构建感知-响应-共治的城市治理单元。墨玉县的“宜居城”建设目标,正是这一理念的实践注脚。其核心在于打破“保障安全”与“激发活力”的二元对立,将安全系统从“监控-布控”的静态设施升级为动态、智能的社会韧性格局。通过在重点区域融入智慧监测、优化步行与自行车道网络,提升空间的可达性与可识别性,将“出行安全”转化为“空间友好使用”的前提。街道活力的营造,则契合了“文化城”战略,将历史挖掘出的空间载体,转化为街头艺术、微型剧场、共享阅读角等常态化“微活动”,让文化成为日常生活的一部分,从而培育居民的在地认同与自发互动。

3.4 保护还原历史街区原有风貌

在保护与还原历史街区原有风貌的过程中,核心是维护并激活其内在的文化延续机制,使历史基因与当代生活有机相融。墨玉县将“历久弥新的大气人文之城”作为四大更新目标之一,并通过“老城复兴-文化挖掘-老城格局-古今融合”的行动框架,具体诠释了这一理念。其重点不在于对历史建筑与景观的形式化复刻,而是以“文化+”为引擎,对老城格局、空间载体进行系统性梳理和创造性转化,意在“唤醒老城记忆”。这意味着历史保护不仅是物质实体的修缮,更是通过对传统肌理与集体记忆的延续,将街区转化为能够承载今日生活、交流与商业活力的“容器”。最终,风貌的存续与活力的重现,取决于文化脉络能否真正融入现代城市的功能体系与社群日常,使历史街区不仅是被观看的风景,更是持续演进的生命场域。

3.5 优化景观环境

在国土空间规划的生态优先导向下,景观环境的优化不再是装饰性添补,而是城市生态基底的系统性修复。点线面绿化体系的构建,本质是重构生态廊道与公共活动的耦合网络——入口、轴线与界面的景观设计,通过空间收放引导自然渗透,使绿化从视觉符号转化为可进入、可停留的生态-社会复合场域。特色节点的营造,依托小品、水景与休憩设施的低干预嵌入,激活非正式社交与自然感知的双重体验,使广场成为生态教育与社区认同的微型容器。立体绿化体系的推进,突破了地面资源的物理限制,将建筑屋顶转化为微型生态单元:雨水收

集与太阳能系统的集成,不仅提升资源循环效率,更使建筑表皮成为能量与生命协同的界面。这一过程的核心,是将自然从被规划的对象,转变为城市运行的主动参与者。

4 结束语

基于新疆墨玉县“水墨丹青染仙境,万众齐心筑墨玉”的总体愿景,其在“1+4+12+N”更新框架下的实践为国土空间规划语境下老城区更新提供了具体参考路径。墨玉的探索超越单一物质空间改造,围绕“生态城、创新城、人文城、宜居城”四维目标,构建了复合性治理模式。

一是通过生态通廊织补实现空间修复,以喀拉喀什河为纽带对滨河空间进行生态化改造,建立水绿廊道系统,增强生态连通与景观渗透,变隔离性廊道为具备休闲功能的共享空间;二是推动功能融合共生,强调产、城、生态在空间上的横向衔接与南北轴向的纵向贯通,促使生活、生产与生态三大系统由空间分割转为有机互哺;三是以文化赋值与再利用激活地方性内涵,在历史格局梳理基础上采取“文化+”思路,将存量资源转化为当代活动场所,唤醒集体记忆并提升地域吸引力;四是瞄准“邻里圈”生活单元建设,通过构建“5-15分钟邻里圈”并提升医疗、教育、停车、出行等多维设施品质,使居民实际体验与空间配置对接,支撑起高品质日常生活场景的建立。

墨玉更新经验表明,老城更新的成功取决于系统性统筹能力与在地性策略的精准互嵌:生态修复与人文提炼构成地方认同的物质载体,产城融合与宜居便民则落实为可感知的生活实感,多维目标的协同落地推动了规划思路向深层社会结构的有效传导,为其他城镇提供了有益借鉴。

[参考文献]

- [1]吴国敬.城市更新规划的核心逻辑重构与技术创新探究[J].新型城镇化,2026,(3):96-97.
- [2]刘雪侠.国土空间规划视域下老城区单元详细规划的创新与实践——以金寨县梅山镇老城区为例[J].住宅与房地产,2025,(9):68-70.
- [3]赵璇,潘龙.探索新形势下国土空间规划对城市经济的促进作用——以浙江省嘉兴市嘉善县西门片区有机更新规划实践为例[J].《规划师》论丛,2024,(0):111-117.
- [4]陈业东.空间紧凑导向下煤炭资源型城市用地布局优化调控研究[D].中国矿业大学,2024.
- [5]刘春阳,高永波,赵启明.国土空间规划精细化编制背景下青岛市详细规划片区划分及编制思路研究[J].未来城市设计与运营,2024,(7):6-10.