



陕西建筑 1175

- 建筑文化 40
- 环境规划 70
- 建筑设计 151
- 工程结构 102
- 建筑施工 370
- 地基基础 114
- 建筑管理 206
- 建筑经济 122

点击排行 点击数

- 1 联系我们... 16547
- 2 级配压实砂石垫层在西安地 12939
- 3 低碳城市建设在西安的探索 10389
- 4 先进集体、先进个人事迹选 7639
- 5 某工程十字钢柱与箱型钢梁 7376
- 6 建筑材料二氧化碳排放计算 7303
- 7 短肢剪力墙的配筋要求... 7176
- 8 陕西土木建筑网简介... 7089
- 9 应用CAD外部参照进行建筑 6725
- 10 浅谈框架结构中构造柱施工 6642
- 11 夏热冬冷地区绿色办公建筑 6623
- 12 高空倾斜墙体悬挑外架搭设 6561
- 13 西安交通大学人居生态楼建 6323
- 14 东北地区井干式传统民居建 6301
- 15 型钢悬挑式脚手架在工程中 6117

土木建筑网首页 > 陕西建筑 > 环境规划 > 谈城市旧住宅区的更新改造

谈城市旧住宅区的更新改造

阅读 1374 次

摘要：旧住宅区更新改造是城市建设的必然趋势，它应以现代化概念进行房屋、环境、基础设施、公共建筑的整体综合改造，但还应考虑地方文化历史风貌进行新建、更新、改建和全现代化改造。...

谈城市旧住宅区的更新改造

姚恒梁文耀

(安康市建筑设计研究院725000安康)

1、城市旧住宅区更新改造的历史与发展

1.1我国旧住宅区的更新改造

旧住宅区的更新改造是指对旧住宅区进行的综合性改造，除建筑本身外，还包括卫生条件、公用设施、文化生活服务设施等方面的内容；同时通过建设赋予旧区新生功能和优化居住环境，使旧区总体质量达到或接近新住宅区基本标准，并保持传统居住环境特色和延续建筑历史文脉。

我国城市旧住宅区更新改造的历史演变与发展大致可分为四个阶段：

第一阶段：初期。建国初五十年代，一些城市在百废待兴中进行了部分简陋棚户区改造。例如，北京市改造了龙须沟，上海市改造了肇家浜，改造的内容主要是整修道路、开辟火巷、增建给水站、修理危房等。通过改造，改善了这些地区市民的居住条件，并且改观了城市面貌，成为建国初期旧住宅(区)改造的典范。

第二阶段：停滞期。五十年代末到七十年代中，由于经济和政治方面的原因，我国对旧住宅(区)改造投资甚少，基本属于停滞状态。

第三阶段：发展期。七十年代末到八十年代中，各地结合“解困”、“解危”工作，成区成街进行旧房改造，推行和鼓励成片改造旧住宅区，出现了不少成功范例。但限于财力和土地使用制度等方面的原因，“见缝插针”式的旧房改造方式到处可见。其结果是破旧平房变新楼房，住房条件改善了，但上下水、路等基础设施未被改善，而且还加重了负担，使居住环境质量趋于恶化。

第四阶段：趋于成熟期。八十年代后期以后，许多城市开始实行现代概念的成片、成区或成街的旧区改造，改造对象不仅是房屋，还包括基础设施、公建项目在内的整个地段。经更新改造后，大多成为相对独立的居住组团和居住小区。从理论的支持上，北京、上海、武汉等地的建设系统和科研系统均设立专门的城市旧住宅区更新改造的组织机构，并广泛进行旧住宅区更新改造规划、质量鉴定、施工及法律等方面的研究与实践交流。在试点实践中，也相继建设出一批典范工程。

如北京市的菊儿胡同楼房四合院、德宝小区改建、上海静安区福田村改造和虹口区建设新村更新改造等均取得了良好的社会效益、环境效益和经济效益。

与发达国家相比，我国和其他发展中国家居民住房较为紧张，城市旧住宅(区)更新改造一般要滞后1~2

个阶段。目前大多数城市仍把注意力集中在新住宅区建设方面。我国作为经济迅速增长的发展中国家，在大规模住宅建设中，难以避免产生“重新建，轻更新改造，忽视维修管理”的现象。但是，旧住宅区更新改造是住宅产业的重要组成部分，为避免国家住宅资产大量流失和住宅历史风貌的严重破坏，我国需要研究和借鉴国外经验，进行现代概念的旧住宅区更新改造。

1.2 国外旧住宅区的更新改造

世界发达国家的城市住宅建设，一般分为三个发展阶段：第一阶段是大规模新建；第二阶段是新建与维修改造并重；第三阶段是对旧住宅进行更新改造。经济发达国家城市化历史长，住宅建造规划设计管理水平先进，住宅商品化、产业化程度高，住宅使用寿命长。而进入七十年代，各国却都开始重视旧住宅(区)更新改造在城市建设中的重要作用。

国外在旧住宅区更新改造的全过程动态规划、功能价值综合评估、住区环境的持续改善与居民参与等许多方面取得了成功的经验。并总结出了旧住宅(区)更新改造应遵循的原则：

(1) 社会制约性原则。指旧住宅区更新改造与社会发展和民族的文化历史密切相关，必须从经济、社会、生态等方面综合考虑，强调综合效益。

(2) 历史延续性原则。凡城市都有各自的历史演变过程，都具有连贯性规律，这种连贯性、规律性是发挥城市功能的基础，也是进一步完善和改造城市规划结构的依据，与城市风貌相关连。保护历史环境和人文景观是进行旧住宅区改造，保持规划结构的历史延续性所必须认真解决的问题。

(3) 整体再生性原则。是指旧住宅(区)的改造必须与周围环境协调，与城市总体规划一致。

(4) 经济合理性原则。是指旧住宅区更新改造在满足技术可行的条件下，必须具有经济的合理性。

(5) 地方特色性原则及其它相关原则。

德国的城市旧住宅区更新改造具有典型性。原西德在二战后经历了战后恢复的新建，新建与旧房改造并重和目前以旧房改造为主的三个阶段。第一阶段是五十年代末至六十年代，为“大拆大建”、“推倒重来”，被称之为“全面改造”。第二阶段是七十年代至八十年代初，采取“保留周边，推倒内部”，即沿街周边建筑外观保持原有的风貌，室内进行设备现代化改造，同时在街坊内部拆除重建老化住宅，更新换代。第三阶段是自八十年代以来，进入了称之为“生态改造”的时期。其特点为：尽可能保持原建筑风貌，完善装修，注重提高设施的现代化水平，改设隔音、节能的双层玻璃窗，增加热水系统，在基础设施和环境上给予改善，对建筑物、交通、环境和基础设施进行了综合改造。近年来，美国及整个西欧的建筑业开始萧条，但旧住宅(区)维修更新改造却蓬勃发展。

因此，从对城市旧住宅区更新改造的国内外历史发展的研究来看，城市建设由新区开发向旧住宅(区)改造转移是未来的必然趋势。

2、城市旧住宅区更新改造的重要意义

2.1 旧住宅区更新改造是自然和社会发展的客观需要

房屋建成投入使用后，一方面由于自然和人为的多种原因将不断受到损坏，其部件及设备的完好程度将不断降低，原有的居住功能将逐渐丧失，表现为有形磨损；另一方面，由于技术进步和社会发展，例如城市道路的拓宽，大型公共建筑的兴建，以及为提高城市载体功能而进行的城市基础设施的建造等，会对原建筑功能提出更高的要求，使住宅功能显得相对落后，表现为无形磨损。基于上述两种磨损，住宅使用价值随时间逐渐下降。在不进行维修改造的情况下，房屋的功能降低是较快的，并一直进行下去，直到完全丧失其使用价值。相反，使用中若进行维修改造及更新，房屋的损坏就会及时得到恢复和提高。实践证明。在一定判别更新改造与重建的理论方法指导下，住宅适时进行改造与维修是技术可行和经济可行的，是自然和社会发展过程中的必然产物和客观需要。

2.2旧住宅区更新改造是实现小康居住目标的重要内容

九五时期，我国政府计划建成住宅12亿平方米，年均2.4亿平方米，全国城市人均使用面积达到14平方米，居住面积达9平方米，住宅成套率达70%。而我国城市住宅正开始进入老化期，旧住宅比重将不断扩大。据权威部门分析，如期达到小康居住目标，最大的困难不仅是每年新增住宅竣工面积数额，而且是如何通过更新改造提高将近18.3亿平方米的旧有住宅的成套率。

2.3旧住宅区更新改造是保护旧城风貌的需要

世界上每一个历史名城都有自己丰富的历史文化遗产。有传统特色的建筑物及居住环境正是这些历史文化遗产的综合反应，是特定区域所特有的历史语言和文化符号。我国地大物博，民族众多，地域气候和生活方式差异较大，民居形式多种多样，较典型的如北京的四合院、上海和武汉的里弄住宅、苏州民居和徽州住宅等，这些历史建筑和人文景观的保护和改造，是旧住宅区更新改造保持城市历史文脉的延续。

在国外的荷兰鹿特丹市，二战后曾一度按照市政府计划大量拆除旧房建造新房。60年代末，市民抵制政府大量拆除战前城区的计划。1974年，市议会通过法令宣布以恢复旧城和改建旧住宅为城市建设头等大事。经过十多年时间，对城区大量旧住宅有组织有计划进行了更新改造，既改善了居住质量，又充分利用旧有物质资源保持了城市传统风貌，还兼顾了居民原地居住愿望，颇为成功。

由此可见，进行旧住宅区合理而科学的更新改造是保护旧城风貌和延续历史文脉必不可少的建设内容。

2.4旧住宅区更新改造是房地产业发展的需要

促进我国房地产业发展，贯彻国家住宅产业政策，必须在规范房地产一级市场的同时，大力搞活二三级市场。二三级市场是否能够活跃，不但是需要产权交易等法规政策出台支持，而且其中一个极其重要的物质前提就是：在存量房交易中，如何对房屋安全等级界定和对危旧房进行维修与更新改造。从长远观点来看，旧住宅区更新改造系统的建立与正常运作是三级市场启动和活跃的一个至关重要保证。因此，发展房地产业，活跃二三级市场，旧住宅区更新改造扮演着重要的角色。

3、城市旧住宅区更新改造的主要方法

国内外旧住宅区更新改造所采取的主要方法基本可分为：(一)拆除新建；(二)更新改造；(三)特色保留；(四)全面现代化改造。

3.1拆除新建。是指建筑物因使用年限过长而陈旧不堪，结构性问题较多而无法大修，因而采取将旧房整体拆除淘汰的措施。在新陈代谢运动中，确定旧房拆除的因素很多。由于经济发展和社会进步，城市旧房每年应有一个正常合适的淘汰率。另一方面，还需考虑经济因素来判别住宅重建还是修缮，如果修缮费用现值与住宅使用期限后重建费用贴现值之和，加上修缮后住宅维护费的贴现值，小于重建费用现值与新住宅维护费贴现值之和，则修缮比重建经济。

旧住宅区拆除新建的更新改造方式一般是：综合开发——即推倒旧房重新建造住宅小区；单一开发——即拆除小区中某几栋住宅后新建，部分作商品房出售，但小区功能未得到改善；翻建改造——即单栋建筑拆除后盖新房。

3.2更新改建。是指结构完好的旧房进行改建，保持建筑的原有风貌，房屋内部平面重新组合，增添设备，使原有房屋得到充分利用。按改造程度可分为：(1)大改。即保留加固房屋的主体结构、外墙面等，房屋平面重新组合，变单开间单元为多开间单元，充分利用房屋空间，增加房屋辅助面积。(2)中改。指保留加固房屋的主体结构、外墙，以及部分平面重新组合。(3)小改。指房屋主体结构和平面布局等均不作大变动，只增添设备，装修门窗，内外墙等。

3.3特色保留。是指房屋具有文化历史风貌，房屋状况基本适应近期居住生活的要求，可以继续保留使用一个相当长时期，不排除在修缮时作适当改善。

3.4全面现代化改造。是指对居室使用空间以及设施进行全面现代化改造，包括扩建客厅，增添杂用室，更换旧式污水管、马桶以及电源线的更换和增加供电负荷量等，同时美化邻里内环境，增建相应的服务娱乐设施。这种更新改造在新加坡颇为成功。

在全面现代化改造中，随着社会的进步与发展以及人民生活水平的提高，居住环境特色逐渐被人们重视。

参考文献：

1. 丁烈云、骆汉宾. 《房地产开发理论与实务》，中国建材工业出版社，1994.
2. 王晓鸣. 《城市住宅老化机理分析与评价》，住宅科技，1998(7).
3. 顾云昌. 《试论旧区再开发》，住宅科技，1993(4).
4. 张重光、朱宝隆. 《联邦德国的旧城改造》，住宅科技，1994(11).
5. 万墨林等. 《城市旧房维修改造技术政策研究》，住宅科技，1995(2).
6. 李洪亮. 《旧区再开发途径探讨》，住宅科技，1995(2).
7. 蔡镇钰. 《住宅商品化与旧房改造探索》，住宅科技，1994(6).

(本文来源：陕西省土木建筑学会 文径网络：文径 尹维维 编辑 刘真 审核)

关于 [住宅更新改造](#) 的相关文章

- [混凝土自保温墙体及住宅产业化报告会在西北设计院成功举办](#) 2015-4-29
- [浅析住宅装饰装修的设计与施工](#) 2015-4-7
- [浅谈既有建筑物改造加固技术](#) 2015-4-7
- [试论现代住宅新追求](#) 2014-11-3
- [浅谈高层住宅剪力墙结构设计](#) 2014-5-14
- [某高层住宅防烟系统设计](#) 2014-5-12

上一篇：[对中国绿色建筑的几点思考](#)

下一篇：[城市规划与测绘中的地理信息系统](#)