

基于多样性理论的老旧街区自主更新策略与实践

卢雨奇，段文，周峰越

【摘要】城市老旧街区的更新常常因高度依赖外部资金、政策扶持而难以形成长期有效的解决方案。借鉴简·雅各布斯的都市多样性理论，提出“理论—困境—策略”的分析框架，构建包含“功能复合、街巷网络、建筑更新、人口密度”4个维度的策略体系，并以昆明呈贡老城区为研究对象，探讨街区自主更新4个维度的规划策略与具体实施路径，建立具有内生驱动力、可持续的更新模式，以此形成长期可行的解决方案。

【关键词】老旧街区；城市自主更新模式；多样性理论；呈贡老城区

【文章编号】1006-0022(2025)06-0108-07 **【中图分类号】**TU984、C912 **【文献标志码】**B

【引文格式】卢雨奇，段文，周峰越．基于多样性理论的老旧街区自主更新策略与实践[J]．规划师，2025(6)：108-114．

Strategy and Practice of Self-renewal for Aging Neighborhoods Based on Diversity Theory/LU Yuqi, DUAN Wen, ZHOU Fengyue

[Abstract] The renewal of aging urban neighborhoods frequently encounters sustainability challenges due to heavy dependence on external financing and policy assistance, making it difficult to devise enduring solutions. Drawing insights from Jane Jacobs' theory of urban diversity, an analytical framework of "theory-dilemma-strategy" is proposed, and a strategic system with four dimensions of "mixed functions, street network, architecture renewal, population density" is established. With Chenggong Old District of Kunming as a case study, the four-dimensional planning strategy and implementation pathways for neighborhood self-renewal are explored, and an internally motivated, sustainable renewal model is established, aimed at providing long-term feasible solutions.

[Keywords] aging neighborhoods; self-renewal urban model; diversity theory; Chenggong Old District

当前，我国老旧街区普遍面临建筑老化、交通拥堵、适老化设施缺失、物业管理不足等问题。随着我国城市发展聚焦于存量空间，相关研究虽提出空间改造^[1]、服务提升等方案，但存量空间建设仍存在3大不足：一是过度依赖政府主导^[2]和财政投入^[3]，缺乏可持续的经济模式；二是公众参与流于形式，未能真正激发社区内生动力^[4-5]；三是忽略了“街区—居民”的黏性培育，导

致更新后街区活力难以持续^[6]。基于此，在我国许多城市空间亟待更新的背景下，探索依托街区内生动力的自主更新模式迫在眉睫。

1 老旧街区更新面临的困境

当前，老旧街区自主更新面临两大困境：一是治

【基金项目】国家自然科学基金项目(52208061)、云南省教育厅科学研究基金项目(2025J1151)、滇池学院校级科学研究基金项目(2024XJ10)

【作者简介】卢雨奇，昆明理工大学建筑与城市规划学院博士研究生，云南大学滇池学院讲师。240501244@qq.com

段文，昆明理工大学建筑与城市规划学院副教授。

周峰越，通信作者，注册城乡规划师，昆明理工大学教授、博士生导师，云南省区域经济学会副会长。zhoufengyue@kust.edu.cn

理模式固化,过度依赖政府的治理模式导致财政压力大、居民参与不足;二是社会资本参与不足,复杂的产权结构阻碍了市场力量介入,居民参与意愿低、社区凝聚力弱。城市自主更新模式强调在政府引导下,由使用者、产权主体等利益相关方主导更新过程,其核心在于激发内生动力。

从治理维度看,政府需从主导者转为协调者^[7]。以集体土地为例,产权限制导致规划介入困难^[8],更适合采用产权主体主导、政府协调的自主更新模式。在经济维度,自主更新可实现政府支出最小化,如厦门的“业主自愿、资金自筹”模式^[9]。但现有政策不完善导致私人业主更新受阻,且集体协商成本过高^[10]。投资回报具有不确定性、居民支持度低等因素也阻碍了社会资本介入^[11-12]。因此,自主更新的关键在于激发各主体的参与意愿,通过优化融资机制、提升协作效率来增强更新的可持续性。本文引入城市多样性理论,通过构建“理论—困境—策略”的三层次框架,推动更新模式从“政府主导”向“社区自主”转变。

2 城市多样性理论引入老旧街区更新的意义

简·雅各布斯的城市多样性理论为老旧街区更新模式从“政府主导”向“社区自主”转变以及激发内生动力、平衡多方利益提供了思路。城市多样性理论由简·雅各布斯在《美国大城市的死与生》中提出,该理论指出城市多样性能有效促进片区的自主更新(图1)^[13]。该理论体系包含4个核心维度:功能复合性创造全天候活力、小街段网络培育街道生活、老建筑存续保障空间可支付性、适宜人口密度维持社区社交强度。该理论首先

强调通过功能混合与空间重组提升街区经济韧性,降低更新成本;其次,以人性化的空间设计增强场所认同感,提高居民的参与意愿;最后,通过保留社区肌理维系社会网络,为自主更新培育稳定的主体力量。

2.1 城市多样性理论的核心价值

城市多样性理论的核心价值体现在3个维度。①经济维度:传统的大规模推倒重建模式成本高昂,而多样性理论倡导的功能混合与渐进更新能提升街区经济韧性、降低改造成本,同时吸引社会资本参与,形成可持续的商业生态。②社会维度:老旧街区往往承载着复杂的社会网络关系和深厚的集体记忆,简单拆除会导致社区结构瓦解,而多样性理论强调保留社区肌理,通过小尺度更新增强居民归属感,从而培育稳定的自主更新主体。③空间维度:单一功能的街区容易陷入“白天热闹、夜晚空城”或“居住孤岛”的困境,而多样性理论倡导人性化的空间设计,如小街段网络、混合功能布局等,以激发全天候活力,形成“需求—供给—治理”的良性循环。

2.2 城市多样性理论引入老旧街区更新的分析框架

基于简·雅各布斯城市多样性理论的4个核心维度,本文构建了“理论—困境—策略”的分析框架(表1),旨在系统应对老旧街区更新面临的多重挑战。该框架不仅揭示了理论维度与现实困境的对应关系,还为后续策略的制定提供了理论依据。

在功能复合性维度,我国老旧街区普遍存在功能固化的特征,这与城市多样性理论倡导的功能混合形成鲜明对比。功能固化具体表现为:单位大院等封闭

社区往往功能单一,商业服务设施严重不足;居民对新增商业业态的抵触情绪,使得推行功能混合面临社会接受度的挑战。这些问题直接影响了街区的经济可持续性,需要通过商业活化策略来解决。

在小街段网络维度,我国传统街区的空间组织方式与城市多样性理论的主张存在结构性差异。封闭式大院的普遍存在导致城市肌理破碎,内部道路的私有化使街巷网络的贯通面临产权障碍,同时存在安全管理需求与空间开放性的矛盾。这些空间割裂现象阻碍了社会交往,急需通过重构路网来改善。

在老建筑存续维度,面临的挑战更为复杂。一方面,大量具有历史价值的老建筑因产权关系模糊而难以得到有效保护;另一方面,建筑安全性能的退化与居民改善居住条件的诉求形成矛盾。这种双重困境使得渐进更新策略的实施面临复杂挑战,需要建立兼顾保护与发展的创新机制。

在适宜人口密度维度,我国城市正经历着人口结构的剧烈变动。老旧街区同时存在年轻人外流导致的“空心化”和流动人口涌入带来的过度拥挤问题。这种人口失衡状态不仅影响了社区活力,更威胁着社会结构的稳定。因此,密度调控策略的实施,需要建立在对人口变动规律的准确把握之上。

这一分析框架的创新性在于:首先,它明确了理论维度与现实困境的对应关系,使抽象理论能够精准对接具体实践;其次,通过识别主要矛盾点,为后续策略制定提供了针对性指导;最后,框架的系统性确保了各维度策略的协同实施,避免单一维度改造可能带来的失衡问题。这一框架的构建,为突破我国老旧街区更新的特殊困境提供了理论工具。

3 基于多样性理论的自主更新策略

3.1 理论转化机制

基于城市多样性理论 4 个维度的分析框架，本文提出 3 个关键的理论转化机制，包括需求响应机制、渐进更新机制、治理赋能机制，以解决理论应用过程中的现实矛盾。

(1) 需求响应机制着重解决功能复合性维度的矛盾。该机制通过建立“社区需求图谱”，采用深度访谈、空间行为观察等混合研究方法，精准识别不同人群对功能混合的实际需求。需特别关注老年居民对社区服务的特殊需求，以及年轻群体对创新业态的偏好，从而避免“一刀切”式的功能植入。这一机制的确立，为混合策略的实施提供了依据。

(2) 渐进更新机制主要面向老建筑存续维度的特殊挑战。该机制以单个院落或建筑组群为基本更新单元，通过试点项目的示范效应有效减少居民参与更新工作的心理顾虑并降低参与门槛。在实施路径上，采用“示范点建设—功能廊道串联—片区整体活化”的三阶段推进策略，确保更新过程的可控性和可逆性，这一机制为渐进更新策略的实施提供了支撑。

(3) 治理赋能机制旨在破解小街段网络和适宜人口密度维度的治理困境。该机制搭建了“多元共治”的协作治理平台，即以政府基层部门为核心，居委会、业委会、物业公司三方协同，同时吸纳社区规划师、社会组织、企业等多元主体参与。通过建立权责清单和利益分配规则，明确各主体在更新过程中的角色定位，推动政府治理模式从“大包大揽”向“规则制定+矛盾协调”转变。这一机制为后续街巷网络重构和密度调控策略的实施提供了制度保障。

这 3 个转化机制具有内在的逻辑关联：需求响应是前提，确保更新方向符合居民实际需求；渐进更新是手段，控制更新风险并积累成功经验；治理赋能是保障，为持续更新提供制度支撑。它们共同构成了理论向实践转化的完整路径，为实施策略体系的构建奠定了基础。

3.2 策略体系构建

基于上文的理论分析框架和转化机

制，本文提出四维协同的策略体系（表 2），为老旧街区自主更新提供系统性解决方案。该策略体系通过空间重构、功能优化、治理创新等多维干预，实现城市多样性理论的本土化应用。

在功能复合维度，针对功能单一化问题，实施“需求导向型”功能混合策略。首先，通过社区调研明确不同群体的需求，在片区核心引入社区食堂、特色零售等“磁性业态”，并将其作为第二功



图 1 多样性理论要素

表 1 引入城市多样性理论的老旧街区更新分析框架

理论维度	对应困境	策略
功能复合性	功能固化，经济不可持续	商业活化
小街段网络	空间封闭，道路不畅	路网重构
老建筑存续	产权复杂，建筑老化	渐进更新
适宜人口密度	人口密度过高，人口结构变化	密度调控

表 2 策略体系构建

策略维度	转化机制	策略方案	实现路径
功能复合维度	需求响应机制	“需求导向型”功能混合策略	采取“梯度混合”的布局方式，形成层级分明的功能网络
街巷网络维度	治理赋能机制	“温和渗透式”街巷改造	“开墙不拆院”的渐进更新策略，培育自发性社交活动
建筑更新维度	渐进更新机制	“分类引导+多元共治”的更新机制	“以用促保”的模式、微更新模式
人口密度维度	治理赋能机制	“动态平衡”的人口调控策略	在安全阈值内适度提高容积率

能支柱；其次，采取“梯度混合”布局方式，沿主要街道布局商超零售等高频使用商业，在内部街巷配置便民服务，形成层级分明的功能网络；最后，建立“业态准入”机制，确保新增功能与社区需求相契合。

在街巷网络维度，为解决封闭组团造成的空间割裂问题，实施“温和渗透式”街巷改造。采取“开墙不拆院”的渐进更新策略，通过增设过街楼、风雨连廊等过渡空间，在保持领域感的同时弥合割裂空间；优化步行系统设计，将人行道宽度调整为2~3m的亲人尺度，并植入休憩座椅、社区艺术装置等街道家具；在转角空间打造微型广场，培育自发性社交活动。这种策略既提升了空间通达性，又增强了社区认同。

在建筑更新维度，面对复杂的产权情况，建立“分类引导+多元共治”的更新机制。对风貌较好的老建筑采取“以用促保”的更新模式，通过功能再生实现价值提升；对普通住宅采用微更新模式，提供可选择的多元化改造策略。此外，构建“产权人委员会+专业运营商”的合作模式，通过收益分成机制激励各方参与；完善配套政策，包括容积率奖励、审批绿色通道等激励政策。

在人口密度维度，实施“动态平衡”的人口调控策略。建立基于基础设施承载力的密度评估模型，在安全阈值内适度提高容积率，以低租金住房产品满足流动人口的需求；培育社区自组织，促进新旧居民的社会融合。

该策略体系涉及空间干预、治理模式及实施路径3个层面的内容。在空间干预上，采取“针灸式”更新方法，避免大拆大建；在治理模式上，构建“政府引导—市场运作—社区参与”的三元协同机制；在实施路径上，形成“需求识

别—试点示范—推广复制”的渐进过程。通过四维策略的协同实施，既能增强街区的持续吸引力，又能培育社区主体的自主更新能力，最终实现从“被动改造”到“主动进化”的转变。

4 昆明呈贡老城区自主更新实践

本文选取昆明市呈贡老城区作为研究案例，该区域具有我国城市更新的典型特征：2003年昆明的行政中心迁移导致呈贡老城区的发展滞后，形成了特殊的“后行政中心”衰退现象，现状居住、商业、教育等功能混合但协调不足，存在单位房、商品房和城中村等多元产权类型，以及原住民外流、流动人口涌入的典型人口结构变迁问题。同时，该区域位于昆明主城区至旅游热门景点斗南花市的路程中段，会有少部分游客停留。

呈贡老城区内9个待改造地块具有显著的空间异质性（图2）：片区一以嵌入城中村的教工宿舍区为主体，体现了教育单位与城中村的互动关系；片区二、片区三、片区四、片区六、片区七、片区八以单位自建住宅区（含底层商业）为

主体，体现了计划经济时代空间特征与市场化商业的融合；片区五及其与片区四的邻近区域以传统市场和步行街为主，体现了传统商业空间的转型需求；片区九以新建商业综合体为主体，面临功能单一带来的活力不足问题。见图3。

基于前文构建的理论框架，本文采用“四维度×四主体”的系统分析方法展开案例研究（表3）。在功能复合维度，重点梳理政府规划引导、商户业态选择、居民消费需求与业主租赁策略之间的互动关系，分析现状功能布局失衡的成因，并提出优化路径；在街巷网络维度，关注政府基础设施投入、住区边界管理、商户临街布局与居民出行行为的相互影响，探讨提升空间连通性的有效方法；在建筑更新维度，研究政策法规约束、产权人更新意愿、商业空间需求与居民生活环境提升诉求的博弈过程，寻求渐进更新的实施路径；在人口密度维度，分析房屋租赁市场与社区服务供给的协同机制，提出人口结构优化的调控策略。这一分析框架通过建立维度与主体的矩阵关系，系统揭示了城市更新中各要素的相互作用机制。同时，采用定性与定量相结合的研究方法，

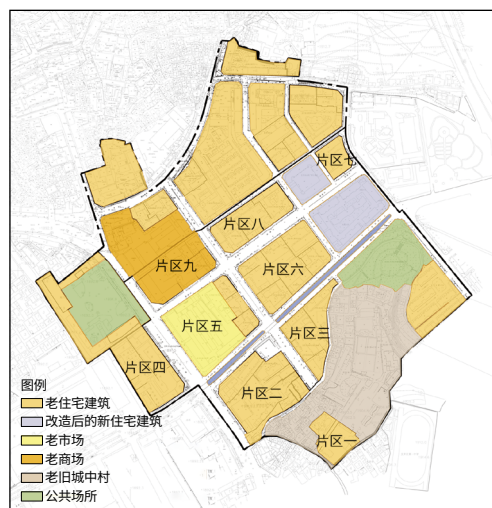


图2 呈贡老城区待改造片区划分情况

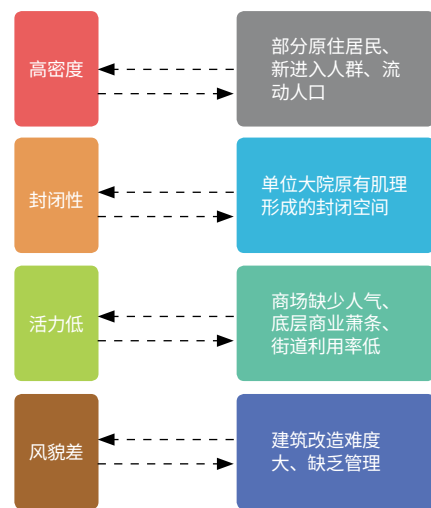


图3 呈贡老城区现状问题

确保分析结果的科学性；注重实践导向，为后续策略制定提供实证依据。

4.1 街区功能复合维度的规划策略

呈贡老城区作为典型的单位制住区，其功能多样性培育面临人口结构变迁及商业空间错配的双重挑战。在人口结构方面，原以单位职工为主同质化群体（职业关联性强）已分化为留守退休职工、务工租户和购房迁入者3类群体，这一转变导致老城区消费特征呈现收入水平下降、基础生活需求占比提高和老龄化加剧等新特点。在商业空间方面，大型商场（片区九）存在一层餐饮过度集中与二层空置率高且业态同质化问题；传统市场（片区四、五）虽日均人流量较高，但设施陈旧且大部分为临时摊位；住宅底层商业则面临空置率高与服务半径有限的困境。

人口结构与商业空间的错配，反映了单位制住区转型过程中原有功能组织方式与新发展需求之间的结构性矛盾。从政府规划层面看，滞后的规划理念、延续单位制时期的静态功能分区模式、高比例的居住用地占比和核心区的刚性容积率限制严重阻碍了商业空间的发展，加之跨5部门审批的制度性时滞，导致规划响应严重滞后于社会转型。在商户经营层面，呈现出典型的市场失灵特征，如信息不对称造成餐饮业态同质化和高更替率，大部分商户面临空间不匹配困境，经营时段的集中则进一步加剧了服务供需的时空错配。居民需求端则显现出明显的社群分化特征，留守退休职工对适老化业态的需求与新进入社区的群体及游客群体对活力业态的需求共存，不同收入群体以及短暂停留群体与长期居住群体的需求叠加，供需矛盾复杂化。业主短期化的租赁策略（平均租期为1.2

年）和核心—边缘租金价差对空间使用效率产生了不利影响，并形成了低端锁定效应。这些问题相互交织，形成“规划刚性—市场失灵—需求分化—空间低效”的恶性循环，急需通过系统性制度创新建立功能适配机制、重构发展路径。

呈贡老城区空间适配优化及商业激活可以应用四层次分类管理方法（表4），采取梯度化干预策略。对于重点改造核心，即片区九中央商务区，需重点对新建商业综合体的二层进行改造，引入低消费适老化零售等“磁性业态”，以及符合居民需求的特色早午餐复合型餐厅和社区食堂等，以培育特色商业、填补服务时段空白、满足高频基础需求。同时，实施动态清单管理，对业态引入进行严格把控，避免过度同质化，优先发展社区食堂等高频基础需求缺口业态。商业区与居住区的过渡区域，即片区四、片区五及主要街道两侧，应梳理现有临时摊位，打造兼顾低频必需需求的商业业态，如维修服务和邻里服务中心等。居住区则通过满足高频品质需求和低频体验需求来留住人群，如通过建设智能服

务站和适老化改造提升服务渗透率。同时，创新“固定+临时”的混合空间使用模式，增强商业空间弹性。通过业态结构的优化重组，形成梯度化供给体系。此外，构建多元主体协同机制有利于精准把握商业需求，成立由各方代表组成的业态协商委员会，针对空置商铺制定弹性租赁合约，试行营业额分成制和铺面错时共享模式，同时配套容积率奖励、审批绿色通道等激励政策。

这一系列策略通过空间重组、业态优化和制度创新的协同作用，打破了原有商业业态的单一性与不匹配性，构建网络化、梯度化的商业服务新格局，最终实现老城区商业活力的整体提升。在实施过程中，应特别注意保持市井特色、强化功能混合、提升服务可及性，确保改造惠及各类居民群体。

4.2 街巷网络维度的规划策略

呈贡老城区街道活力衰退，并呈现出典型的空间及社会双重困境。在空间层面，街道系统存在严重的尺度失衡问题，这直接影响了街区的使用效率。呈

表3 “四维度 × 四主体”系统分析法

维度	政府	商户	居民	社区
功能复合维度	政府规划引导	商户业态选择	居民消费需求	业主租赁策略
街巷网络维度	基础设施投入	商户临街布局	居民出行行为	住区边界管理
建筑更新维度	政策法规约束	商业空间需求	产权人更新意愿	生活环境提升
人口密度维度	人口分布情况	房屋租赁市场	收入情况	社区服务供给

表4 四层次分类管理

人群分类	高频基础需求	低频必需需求	高频品质需求	低频体验需求
居民	菜市场、便利店、社区食堂、托育中心、餐饮等	家电维修、诊所、邻里服务中心、理发店、图书馆等	精品超市、咖啡店、智能服务站、适老化服务设施	
过路人群	便利店、餐饮		咖啡店	文创市集

贡老城区主干道兴呈路 9 m×65 m 的超大尺度人行空间远超多样性理论所提的 30 m 有效社交距离,难以吸引行人停留,商业界面空置率超 50%,这充分说明现有空间尺度与人的活动需求严重不匹配。与此同时,呈贡老城区的部分道路(如光明路、晨光街等)因路边停车等问题丧失了机动车通行功能,形成断头路等消极空间,加上单位大院围墙造成的空间割裂,加剧了街区功能碎片化,并导致商业界面活力下降、街道监管盲区占比较高。在社会层面,随着原单位职工群体的瓦解,新老居民的诉求出现明显分化,这种变化直接反映在空间使用上,造成院落空间使用率和街道交往频次大大降低。在调研中,超过 69%的受访者表明需依赖围墙保障安全与 61%的商户对街道可达性的需求冲突,这在北京菊儿胡同围墙改造中也有所体现,当通透率增加时,居民安全感指数随之骤降^[14],这种深层次的文化惯性与城市更新开放性诉求的冲突是街区改造面临的主要挑战。此外,单位大院造成的路网断裂使 5 分钟生活圈覆盖率显著降低,形成封闭与开放的双重困境。

基于此,在呈贡老城区更新中采用多样性理论的小街段策略,并提出符合本土实际的实施路径。为平衡产权障碍与空间开放需求,需建立精细化治理机制。在渐进式改造中,可借鉴成都曹家巷的经验^[15],居民每开放 1 m² 的院落空间可累积 2 小时的社区服务积分,积分用于物业费减免或获取公共设施优先使用权。对于商户与居民的矛盾,可设置“弹性管理时段”,在早晚高峰时段保障通行功能,非高峰时段允许商业外摆,形成时空分异的共享界面。

在实施路径细化过程中,着重从方案优化、节点设计、工具采用及改造阶

段策略 4 个方面展开。①“微介入”的方案优化。采用“双功能弹性管控”模式对断头路进行活化利用:保留 4 m 连续消防通道,以确保应急车辆能够全天候通行;设置 1.5 m 宽的可移动花箱隔离带,使其兼具空间划分与景观功能,在路段中间可增设自动贩卖机等设施,并配置折叠座椅,同时采取智能管控,确保应急状态下 30 s 能清空通道。②交往节点设计,构建“150 m 主节点+75 m 次节点”的分级体系,在主节点配备社区展板,在次节点配置充电座椅,以差异化的设施激发多元社交活动。③采用精准干预工具。将 4~6 m 宽的人行道分解为 2.8 m 宽的通行带与 1.2 m 宽的设施带,配置可移动花箱及嵌入式座椅,平衡通行与停留需求。④构建“空间干预—行为引导—制度固化”的阶段策略模式。在空间干预阶段,通过“开墙透绿”和过街楼设计贯通 3 条关键支路;在制度固化阶段,将空间管理规则纳入社区公约,形成“设计—运营—维护”的全周期管理闭环。这种递进式策略既响应了小街段网络理论,又有效化解了在地空间的社会矛盾。

4.3 建筑更新维度的规划策略

呈贡老城区建筑更新面临的核心困境为现状维持与功能升级、产权模糊与更新需求之间的矛盾。这源于产权结构的复杂性,通过系统梳理可以发现,当前产权类型主要分为 4 类:一是国有划拨土地上的单位产权住房,住户仅享有使用权;二是“房改房”,职工在补缴土地出让金的前提下可以拥有房屋产权;三是集资建房,产权份额相对明确但流转受限;四是商品房,产权完整但占比最小。在呈贡老城区,65%的居民存在改善住房条件的迫切需求,而大部分建筑却因产权不清或保护要求而无法进行更新,

进而导致局部失修、功能衰退、价值流失,形成恶性循环。“房改房”需补缴土地出让金、单位公房需原产权单位同意,院落改造往往因产权人意见不一而停滞数年。同时,国有划拨土地用地性质转换需 20 余项审批,且政府财政仅能覆盖 30%的改造成本,市场资本因 8~10 年的回报周期望而却步,形成了“产权复杂—主体模糊—资金短缺”的困境闭环。

基于此,需要构建“分类引导+多元共治”的机制。在产权整合方面,可采取“以用促保”模式,允许历史建筑功能置换,以收益反哺修缮;成立“产权人委员会”,实施“一院一策”,并建立用地性质转换绿色通道。在资金筹措方面,推行 5 000 m² 以下的“微单元开发”,允许配建 20%的商业面积;开发“更新信贷”产品,居民可通过“以劳代资”的方式参与更新。此外,可搭建数字化协商平台和设立居民监理小组,确保改造符合社区需求。

在实施路径上,采取分级策略:风貌较好的老建筑重点修缮外立面并置入现代智能设施;一般老旧住宅采用更新管线、加装电梯等“局部置换”模式;对于危房,在延续原有肌理的基础上进行适度拆除重建。在空间干预上,通过“针灸式”改造在闲置院落嵌入共享厨房等小微功能,并打通次要通道形成过渡空间。改造时运用包括轻型钢结构加固和模块化设备应用的适应性再利用技术,在保障安全性的同时减少对居民生活的干扰。

老建筑更新需突破“全拆全建”或“冻结保护”的二元对立思维定式,通过产权创新、资金杠杆、技术适配形成渐进更新路径。呈贡老城区的实践表明,唯有建立“政府引导—市场运作—居民主导”的协同机制,才能实现历史存续与社区发展的共生。

4.4 人口密度维度的规划策略

呈贡老城区呈现典型的高密度居住特征，建筑密度大于60%、公共空间占比较低，平均居住密度显著高于规范标准。这种密度及空间组织方式与单位制时期紧密的社群关系匹配。随着人口结构变迁，常住人口占比下降，新增大量流动务工人员，形成典型的“低收入、高龄化”人口结构。这种转变使空间使用出现双重性：一方面，这种密度格局下的低廉租金住房保障了低收入群体的居住需求；另一方面，公共空间不足导致居民对居住环境的满意度较低。

因此，需结合呈贡老城区的实际情况提出优化策略，其老旧住区的密度调控需把握3个关键点：一是保持适度紧凑，以1.2万~1.5万人/km²的密度维系住房可支付性；二是通过“针灸式”改造增加公共活动空间；三是构建密度梯度管控体系，根据居住现状确定容积率，允许局部区域适度提高容积率。在具体实施上，拆除违法搭建建筑，将闲置边角地改造为公共空间，同时保留部分高密度的低租金住房以保障流动人口的居住需求。通过“密度优化—功能混合—社会融合”的综合策略，构建“降低密度+社会包容”的更新路径，既能保障低收入人群的居住空间、保持老城区的活力，又提升了居民的生活品质。此外，实现老旧住区的有机更新，关键在于建立动态调节机制，在保障低收入群体居住权的同时，通过技术创新提升空间使用效率，最终实现人口密度与空间承载力的可持续平衡。

5 结束语

本文以昆明呈贡老城区为例，基于简·雅各布斯的城市多样性理论，探索了

激发老旧街区自主更新的可持续模式。研究发现，通过关注本土化居住形式的社会文化价值与居民需求变迁、适度开放封闭居住组团、探索复杂产权下的更新模式以及合理调控人口密度，能够有效减少对外部资源的依赖，形成内生驱动的更新机制。这种以多样性理论为指导的更新策略，不仅有助于解决老旧街区经济活力下降、功能退化和人口流失等问题，还能增强街区的吸引力和自主更新能力，为城市老旧街区的可持续发展提供了新的思路与实践路径。未来，可进一步深化对多样性理论本土化应用的研究和探讨，为街区的更新提供借鉴与参考。

[参考文献]

[1] 杨博澜, 吴晓, 王慧颖, 等. 老旧社区公共空间更新的“破界”路径探索: 以南京市百子亭社区高楼门片区为例[J]. 规划师, 2025(1): 103-110.

[2] 唐婧娴. 城市更新治理模式政策利弊及原因分析: 基于广州、深圳、佛山三地城市更新制度的比较[J]. 规划师, 2016(5): 47-53.

[3] 易晓峰. 从地产导向到文化导向: 1980年代以来的英国城市更新方法[J]. 城市规划, 2009(6): 66-72.

[4] 程大林, 张京祥. 城市更新: 超越物质规划的行动与思考[J]. 城市规划, 2004(2): 70-73.

[5] 熊文, 赵佳琪, 芮梦佳, 等. 老旧小区公共空间改造的“四全”公众参与模式研究[J]. 规划师, 2024(10): 64-71.

[6] 马春叶, 陶佳, 贾颖慧, 等. 历史建成环境的心理健康效益研究进展[J]. 规划师, 2024(11): 57-63.

[7] 何冬华, 杜金莹, 刘玉亭. 土地再开发中地方政府的角色与行动路径转变: 城市企业主义下的广州旧村改造实证[J]. 城市规划, 2023(5): 34-43, 120.

[8] 潘禹竹, 沈洁. 土地产权视角下历史文化街区保护更新研究[J]. 小城镇建设,

2023(8): 99-105, 113.

[9] 赵燕菁, 沈洁. 增长转型最后的机会: 城市更新的财务陷阱[J]. 城市规划, 2023(10): 11-22.

[10] 赵燕菁, 邱爽, 沈洁, 等. 城市用地的财务属性: 从用地平衡表到资产负债表[J]. 城市规划, 2023(3): 4-14, 55.

[11] 孙志悟, 田薇, 孙驰. 对社会资本参与城市更新项目的思考[J]. 中国房地产, 2022(19): 72-76.

[12] 丁锐, 贺川. PPP模式下社会资本参与意愿影响因素探析: 以老旧小区改造为例[J]. 工程管理学报, 2023(6): 63-68.

[13] 简·雅各布斯. 美国大城市的死与生[M]. 北京: 译林出版社, 2005.

[14] 吴良镛. 北京旧城与菊儿胡同[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 1994.

[15] 肖铭, 徐小雨. 微观权力视角下旧城改造困境的对比研究: 以广州恩宁路和成都曹家巷为例[J]. 规划师, 2021(2): 56-61.

[收稿日期] 2025-02-19