

大连老旧小区全龄化更新

顾媛媛 戴奇秀 韩佳珊 吕俊亭 黄可欣

大连民族大学建筑学院, 辽宁大连, 116650;

摘要: 我国城市化加速与老龄化程度加深背景下, 大连老旧小区存在设施老化、适老性及全龄友好性欠缺问题, 无法满足多元化人群生活需求。基于实地调查与案例分析, 通过适老化改造、儿童友好空间建设、小区共享设施优化等举措, 探索“全龄共生”更新模式, 旨在为大连及同类城市老旧小区更新提供理论与实践参考, 推动包容性城市建设。

关键词: 全龄化更新; 适老化改造; 儿童友好空间; 代际互动

DOI: 10. 69979/3029-2727. 25. 06. 029

1 引言

1.1 研究背景

我国城市化进程持续推进, 老旧小区改造成为提升城市品质的重要任务。大连作为东北地区典型滨海老工业城市, 大量建于 20 世纪 80-90 年代的住宅小区存在基础设施老化、公共空间匮乏、适老化及全龄友好性不足等问题。2023 年数据显示, 大连市 60 岁以上老年人口占比超 25%, 且年轻人口外流明显, 致使小区活力降低。而传统的改造模式往往会忽略不同年龄群体的差异化需求, 只是机械的对老旧小区进行千篇一律的改造, 造成了小区空间利用低效、代际矛盾凸显。如何将老旧小区进行科学化、人性化的更新也成为了城市更新的重要议题。

本文旨在通过分析大连市不同的老旧小区的基础之上, 探索全龄化更新框架, 为大量及同类城市提供兼具科学性与可操作性的更新模式。

1.2 问题提出

当前, 大连老旧小区改造多聚焦于建筑外立面翻新、管线维修等基础工程, 而对全龄友好环境的系统性规划较为欠缺。具体表现为:

(1) 空间适老化不足: 缺乏无障碍设施, 冬季冰雪天气下步行安全隐患突出;

(2) 服务覆盖不均: 儿童有好空间缺失, 青年休闲空间匮乏, 老年健康服务供给不足;

(3) 代际互动缺失: 小区活动单一, 难以促进不同年龄层居民交流。

这些问题不仅降低了居民生活质量, 也制约了小区社会资本的积累。

1.3 研究意义

文章融合了全龄化小区理论与寒地城市更新实践, 拓宽了城市社会学与城乡规划学科交叉研究视角, 基于

大连气候及文化特性提出的更新策略, 能为东北地区老旧小区改造提供借鉴, 推动达成小区“老有所养、幼有所育、青有所乐”的治理目标。

1.4 研究内容与方法

本文以大连市沙河口区、西岗区典型老旧小区为研究对象, 通过:

(1) 实地调研: 调查小区空间, 记录设施使用现状;

(2) 案例对比: 借鉴北京、日本等地全龄化改造经验, 结合大连本土化调整。

最终提出空间、服务、文化协同更新的实施路径。

2 文献综述

2.1 全龄化小区理念

全龄化社区理念源于 20 世纪 70 年代美国“终身社区”概念, 倡导通过规划设计满足居民全生命周期需求。联合国《老年人原则》与《儿童权利公约》深化代际平等理念。伴随全球老龄化发展, 世界卫生组织“年龄友好型城市”框架将全龄化理念系统化, 强调物理环境、社会参与等八大领域适老性改造。

国内研究中, 吴志强提出了“全龄友好社区”概念, 主张超越单一适老化改造, 关注各年龄层互动需求。李斌构建了涵盖空间、服务、文化维度的评价体系, 为相关研究奠定理论基础。但现有研究多集中于经济发达地区, 针对东北老工业城市的专项研究相对匮乏。

2.2 寒地城市更新的特殊挑战

针对东北地区的研究指出, 严寒气候引发的空间利用效率不足是主要问题。哈尔滨的实践经验显示, 冬季密闭空间设计需要兼顾通风与保温, 这对大连的冬季适老化改造具有参考价值。但现有研究多未关注滨海城市湿度大、海风侵蚀等特性, 对海文化资源在社区更新中的挖掘利用研究亦显不足。

3 大连老旧小区现状与问题诊断

3.1 调研方法

选取大连甘井子区、西岗区以及沙河口区的三个小区进行了资料查阅和实地调研

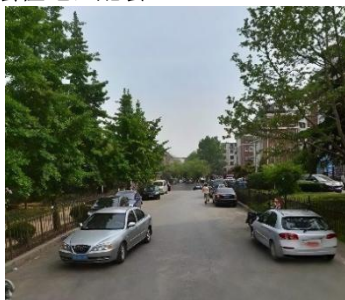
3.2 小区概况

(1) 工人村小区

工人村小区位于大连市甘井子区,始建于20世纪50—60年代,原为大连造船厂(现中国船舶重工集团大连船舶重工集团有限公司)的职工家属区。作为典型的单位制老旧小区,其建筑多为砖混结构多层住宅,配套



小区现状图 1.1



小区现状图 1.2



小区现状图 1.3

(2) 白云新村小区

大连市西岗区白云新村建于20世纪80—90年代,是典型混合型居住区。小区居民涵盖原企业职工、年轻家庭及外来租户,年龄结构整体均衡,老龄化趋势初显。建筑以多层住宅为主,部分楼栋老旧,虽有一定公共设施配套,但缺乏适老化与儿童友好系统设计。

小区整体布局较为紧凑,步行可达性较好,部分区域有基础绿化,并且临近白云山景区,自然环境较好。在小区可以看到便利店、菜市场、小型餐饮等基础商业



小区现状图 1.4



小区现状图 1.5



小区现状图 1.6

(3) 黑石礁小区

黑石礁小区位于大连市沙河口区,毗邻大连理工大学、东北财经大学等多所高校,是典型的高校周边小区。小区建成于20世纪80—90年代,

居民构成呈现“三多”特点,小区住户主要由高校教职工及家属,在校学生租户,以及原住中老年居民组成。这种特殊的人口结构使小区同时具备知识型小区特征和老龄化小区特点。

该小区的文化氛围较为浓厚,交通也比较便利,同

设施老化,居民以退休工人及其后代为主,老龄化程度较高。

建筑老化严重,外立面破损,楼道设施陈旧,部分房屋存在渗漏问题,且未安装电梯,老年人上下楼困难。小区的公共空间缺失,绿化带杂乱,休憩设施匮乏,并且部分空地沦为杂物堆放区,停车位紧张导致车辆乱停。

小区的基础服务设施也较为出现了滞后的情况,供水、排水管道老化,冬季容易冻裂。部分道路也出现了破损的情况,同时路边的夜间照明也比较差。除此之外,小区还缺乏小区食堂、日间照料中心等适老化设施,还缺少连锁超市或便民菜市场。

设施,在小区的周边还有中小学和小区卫生服务中心。

但是在调研时还是发现了楼道没有电梯,缺乏无障碍通道的问题,给老年人的出行带来了不便,同时,在小区中只有少量的老旧健身器材,缺少专门的儿童游乐区。在调研时还发现公共空间低效利用;部分空地被闲置或成为停车场,缺乏多功能休闲场地;没有小区食堂、日间照料中心来满足老年人的就餐和社交需求;缺少托育机构或亲子活动空间;文体设施不足导致的代际互动空间缺失。

时部分建筑近年进行过外立面改造,基础环境尚可。除此之外,小区周边的商业也比较发达。

虽然小区附近有多所高校,但是由于学生租户与老年居民作息差异导致了空间使用矛盾。小区没有楼梯并且楼道狭窄,给老年人的出行带来不便,儿童的活动空间被停车场侵占。小区里只有一个小型健身广场,缺乏多功能活动场地。

在小区中还存在全龄服务断层、文化设施错配、物业服务滞后的问题。



小区现状图 1.7



小区现状图 1.8



小区现状图 1.9

4 大连全龄化更新策略

4.1 空间改造

由于大连属于寒冷地区，因此可以进行适寒地设计，比如加装防风连廊和冬季暖方式活动站、对小区坡道进行防滑处理（如增设防滑纹路、铺设防滑材料）、对楼道进行保温改造等。

为了方便老年人以及无障碍人士的出行，应该对所有小区统一加装扶手，并且引入智能产品与监护系统的适老化改造。

针对这三个老旧小区不同的特点进行改造。工人村小区老龄化较为严重，因此对其功能进行养老设施与便民服务仿的复合，为小区的老年居民提供更好的居住环境；白云新村存在代际需求差异大，空间利用率低的挑战，因此对其功能进行亲子空间与老年活动室的复合，

增加各个年龄阶层的交流来降低代际需求差异大的问题；黑石礁小区由于其高校周边型小区的特殊性，具有文化资源丰富，商业配套完善优势，其功能应该进行学习空间与小区服务空间的复合，并且保留其高校文化元素。

在老年友好型全龄化社区中，可以充分挖掘小微空间，进行更新活化如开辟社区花园、社区菜园，使其既可成为社区老人的公共花园，也可成为社区小学的自然课堂观察角，实现不同年龄阶层的代际交流和老年人的情感疗愈。

根据大连独特的滨海特色，还可以利用小区边角打造具有耐寒植物和休憩座椅的“代际共享花园”，在解决小区空地闲置问题的同时也增加了小区绿化和增加了代际之间的交流。



空间改造意向图 2.1



空间改造意向图 2.2



空间改造意向图 2.3

图片均来源于花瓣网

4.2 设施与服务升级

针对小区中各个年龄层的居民进行配套服务供给。为了使老年人生活更便捷，可以在小区中增加社区食堂和健康监测站，同时要考虑减短配套服务与周边建筑之间的步行时间；通过在小区内开设寒暑假托管班，可以减轻小区里的职工双亲的压力，提高居民幸福感；对于

青年居民，可以在小区的边角提供共享办公角，并进行夜跑照明设施的改造，为青年居民提供一个办公和娱乐于一体的居住环境。同时这些配套设施应该集中布局、联合建设，形成社区综合服务中心。

在当今大数据时代的背景下，还可以开发一个集物业报修、活动预约和代际互动为一体的 APP，为小区居民进行服务。



设施与服务升级意象图 3.1



设施与服务升级意象图 3.2



设施与服务升级意向图 3.3

图片均来源于花瓣网

4.3 路网系统

小区的路网系统要与城市道路交通系统良好衔接，小区内的步行系统也要考虑连续、安全、符合无障碍要求，并且能够与公共交通站点良好连接，方便小区内居民的出行。

4.4 治理与文化激活

将文化元素与自然景观、人文历史等相结合，创造出具有地域特色和文化底蕴的社区共享空间。这种设计不仅满足了居民对美学和功能的需求，还增强了居民对地方文化的认同感。因此为了增强大连老旧小区居民的对大连海洋文化的认同感，还可以在小区组织“跨越海味活动”，比如制作咸鱼饼，开展老码头故事会等活动。

5 关键创新点

（1）寒地滨海环境的特殊影响

研究发现大连的“海风+低温”气候组合对适老化改造有特殊要求，如常规防滑措施在含盐湿润环境下的失效速度较内陆快2.3倍，与北京等干冷地区的研究结论存在显著差异。

此外，全龄设施使用呈现明显季节性特征，夏季使用率高而冬季使用率低，验证了“时空压缩”理论在寒地社区的适用性。

（2）全龄化改造的经济可行性

存在“寒地溢价”，相同改造项目成本由于特殊材料与冬季施工附加费，会较南方城市更高。

6 结论与展望

6.1 主要研究结论

（1）全龄化更新需要回应地域特殊性

大连作为寒地滨海城市，老旧小区改造必须整合气候适应性（防风、防滑、防腐）与海文化激活（工业记忆、渔俗传承）双重维度，形成差异化更新路径。在小区更新改造中运用“冬夏两用”的空间设计，如防风连廊和可变活动场，可以显著提升寒地社区全季节使用率。

（2）代际共融依赖系统性设计

单纯的硬件改造无法消除代际隔离，还需要构建“空间-服务-文化”协同机制。以功能复合模式，如将老

年日照空间与儿童托管区域结合，促进居民被动接触达成空间共享；借助制度设计推动主动互动，实现服务联动；通过塑造承载地域文化的跨龄认同载体，形成文化纽带。

（3）可持续更新需要多元治理创新

老旧小区更新需要政府、市场和社会的三方协作，企业可以通过参与设施运营来降低财政依赖，社区可以与高校团队的技术赋能来提升社区更新的科学性。

6.2 研究局限与未来展望

（1）当前局限

研究仅聚焦大连市内三区，对金普新区等新兴城区的适用性待验证，长期效果需跟踪（如设施维护成本、

（2）未来方向

深化气候响应技术：研究抗盐雾腐蚀新材料、低成本冬季供暖方案；

探索数字赋能：开发元宇宙社区平台，实现虚拟-实体空间代际互动；

扩展比较研究：与青岛、丹东等滨海城市对比，提炼区域更新范式。

（3）展望

全龄化社区更新不仅是空间改造，更是社会关系的重构。大连经验表明，唯有立足地域特质、激发代际内生动力，方能实现老旧社区的“有机更新”，为东北振兴背景下的城市治理提供新范式。

参考文献

- [1] 吴聘奇. 积极老龄化背景下中国全龄化社区规划重构研究[J]. 现代城市研究, 2018, (08): 2-6.
- [2] 吴佩, 张健健. 少子老龄化背景下代际共享社区公园景观设计研究[J]. 鞋类工艺与设计, 2025, 5(07): 137-139.

作者简介：顾媛媛（2004-），女，苗族，贵州纳雍县人，本科，单位：大连民族大学建筑学院，研究方向：城乡规划。

项目：大连民族大学创新创业训练计划；项目名称：大连老旧小区全龄化更新；项目编号：202412026193。