

城市更新背景下适老化改造的动力机制、改造策略及实践研究*

Research on the Dynamic Mechanism, Transformation Strategy and Practice of Age-friendly Transformation in the Context of Urban Renewal

王宇清 孙 目 肖鲁江 WANG Yuqing, SUN Mu, XIAO Lujiang

摘要 在积极应对人口老龄化的国家战略背景下,适老化改造事关国家发展全局、亿万百姓福祉和社会和谐稳定,是新时期实施城市更新行动的重要组成部分。基于对国外适老化改造成果的梳理,结合我国老龄化和城镇化发展的总体趋势,对新时期城市建设的现实挑战和老龄人群的多元需求进行研判,剖析两者的关联性。结合国内外适老化改造成功案例,总结并归纳形成适合我国新时期城市更新实践工作的适老化改造策略,提出实施保障体系,以期为支撑城市管理者科学决策、推进城市更新工作和老龄事业高质量发展提供参考。

Abstract Under the national strategy of actively responding to population aging, age-friendly transformation is a critical issue that concerns the overall national development, the well-being of hundreds of millions of residents, and social harmony and stability. It constitutes an essential component of the urban renewal initiative in the new era. Based on a review of international achievements in age-friendly transformation and combined with the overall trends of aging and urbanization in China, this study conducts a comprehensive analysis of the practical challenges in urban development and the diverse needs of the elderly population. It further explores the interconnections between these two aspects. By drawing lessons from successful domestic and international cases of age-friendly transformation, this research summarizes and synthesizes strategies that are tailored to the practices of urban renewal in China's new era. Additionally, it proposes an implementation safeguard system to support informed decision-making by urban managers, promote the steady and orderly advancement of urban renewal, and foster the high-quality development of elderly-related affairs. This work aims to provide valuable references for policymakers and practitioners in this field.

关键词 城市更新;适老化;设计策略;机制分析

Key words urban renewal; age-friendly; design strategy; mechanism analysis

文章编号 1673-8985 (2025) 05-0071-09 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20250510

作者简介

王宇清

南京城镇建筑设计咨询有限公司

助理建筑师,硕士

孙 目

南京城镇建筑设计咨询有限公司

高级建筑师

肖鲁江(通信作者)

南京城镇建筑设计咨询有限公司

董事长,研究员级高级建筑师,xlj@ctarch.cn

随着我国城市人口老龄化趋势的加剧,以老龄化为标志的人口结构性转变将对我国社会经济、城镇化、城市更新等方面进一步发展产生深远影响^[1]。社会公众对适老化改造认知不全面、关注不充分,城市建设对适老化设施配置、空间环境营造考虑不足,导致的适老化改造推进不系统、落实不完善等问题正影响着城市银发人居环境质量^[2-3]。适老化改

造不仅是我国城市更新实现高质量发展目标的必要环节,更是驱动城市更新在物质经济、政策制度、社会服务等多维度全面发展的重要引擎。完善“居家—社区—机构”三位一体的养老服务网络,推进适老化宜居环境的建设,是积极应对人口老龄化、推动老龄事业发展的基础和有效途径,也是城市更新的重点任务之一。

*基金项目:2024年老龄文明智库年度课题重点项目“城市更新背景下适老化改造的动力机制、改造策略及实践研究”(编号24LLWM14)资助。

1 研究基础

1.1 趋势研判

1.1.1 从“老龄化焦虑”走向“老龄文明”

“积极老龄化”理论为全球老龄事业发展带来了深远的影响,推动了相关政策制定和实践探索,推动了社会各界对老龄群体的认知由“问题意识”转向“文明意识”^[4]。我国在高度重视老龄事业发展的道路上已将“积极应对人口老龄化”上升为国家战略,对老龄化的认知正由“被动应对”转向“老龄友好”。第十四届全国人大常委会第十一次会议通过的“关于实施渐进式延迟法定退休年龄的决定”是国家积极有效应对人口老龄化的又一重要举措。这将鼓舞老年群体以其丰富的经验为社会继续贡献智慧和创造价值,也将推动老龄文明社会的高质量建设。社会正在通过引导和倡导积极老龄化的理念,提升公众对老龄文明的认知,推动老龄文明建设,让老龄化成为社会进步的动力。

1.1.2 我国城市的发展现状与问题

中华人民共和国成立以来的城市建设以满足最基本的生产生活需求为主,未考虑适老化建设。改革开放后,随着经济和社会的高速发展,快速的城镇化积累了不少“城市病”。在初始阶段,城市建设关注的是数量和速度,解决的是燃眉的短缺问题。随着城镇化率超过60%,城市建设重心逐渐从关注“有没有”到“好不好”,建设标准也一直在以人为本的理念下持续提升,无障碍等适老设施建设日益受到重视,并逐渐成为验收的刚性条件^[5]。如今城镇化迈入提质增效的重要时期,不仅需要通过城市更新解决城市发展中的突出问题,更需要通过城市更新来推进存量空间环境的适老化改造,以满足城市环境中基本的适老需求。

1.2 国内外适老化改造发展概况

1.2.1 国外发展现状

发达国家普遍于20世纪进入老龄化社会,在适老化改造方面起步较早^[6]。政策方面,美国于1965年颁布了《美国老年人法》,后来逐渐确立了适应国家发展方向的适老化改造模式。

日本于1982年推出《老人保健法》,并于1983年开始逐步推行居家适老化改造^[7]。与此同时,全球范围内如德国、瑞典、丹麦等也陆续开展了适老化改造的探索与实践。直到2006年世界卫生组织启动了全球老年友好城市项目(Global Age-Friendly Cities Project),并发布了《全球老年友好城市建设指南》,提出户外空间与建筑、交通、住房等8个方面的指标,真正意义上为全球适老化城市建设的研究和政策制定奠定了基础^[8]。2022年世界银行发布的《银色光晕:建设适老化城市》报告中提出“适老化城市”的3个属性——适应性、生产性和包容性,进一步为全球适老化城市的建设提供了指导。

国外适老化改造的理论研究与实践基本经历了由应对老年人身体变化到关怀不同身体状况老年人群身心变化与多元需求的转变,强调不同老年人对环境的适应性,并通过更加系统地、精细化地塑造环境,实现对不同老年人需求的关注和包容,促进老年人的生理和心理健康^[9-10]。例如,澳大利亚于2010年发布的《宜居住房设计导则》(Livable Housing Design Guidelines)将15类空间设计要素按照对无障碍的重要性从低到高分级,以便开展满足不同身体状况和需求的老年人的改造设计。同时,对于每种具体的空间类型,《宜居住房设计导则》都尽可能地设定了标准尺寸和设计详图^[11]。美国AARP协会在2010年到2020年期间,陆续出台3版《住房适应性改造导则》(HomeFit Guide)。为全面呼应老年人多元的身心变化与需求,该导则按照空间逻辑以科普型、直观的方式对12类空间的改造要点作了详细介绍^[12]。

如今,美国、日本、新加坡等已经建立起较为完善的适老化改造体系^[13],不仅在满足老年人多元需求的基础上,通过提供全面的适老化服务和完善的养老设施,改善并提升整体养老服务水平^[14],还极为重视对推进实施适老化改造项目的政策支持、管理机制、服务体系等方面的优化,从而确保适老化改造的实际效果。

1.2.2 国内发展现状

我国在城市更新领域的适老化改造研究

较国外而言起步较晚,各类适老设施的建设和服务体系的构建仍在不断完善^[15]。结合早期政策可以看出,我国最早有关适老化的行动是将老年人群视为具有特殊标签的人群,通过无障碍设施的建设满足一些基本的安全和功能性需求。后续则开始关注室内空间的无障碍专项适老化改造和居家适老化改造,改造场景较为有限,且覆盖范围较小^[16]。当前阶段,随着我国积极应对人口老龄化国家战略的实施,在居住环境层面,我国结合城镇老旧小区综合改造项目,进一步深化居家适老化改造的力度,逐步开展了以提升老年人居住品质为目标的适老化改造,以满足日益增加的居家养老需求^[17]。在城市公共空间层面,开始关注对城市更广泛的居民生活环境品质的提升,将适老化改造与公共设施建设和服务体系完善相融合,力求覆盖更加多元的城市场景,使适老化改造工作的内涵开始拓展到全龄友好的层面^[18-19]。

总体而言,我国适老化改造经历了改造内容由无障碍公共设施的建设转向居家层面的专项改造,再到如今更大范围内城市多元场景的适老化改造的发展过程。本文结合我国适老化的相关政策,将适老化改造界定为对城市尺度下由存量养老设施、公共设施、住宅、公共空间等要素构成的整体环境的优化与提升行为。

2 驱动机制

2.1 动因解析

2.1.1 我国老龄化与城镇化的深度伴随

我国城镇人口在从1978年至2023年末的40多年里,由17 245万人发展到93 267万人,增幅巨大。城镇化率也由17.92%增长至66.16%,相较大部分发达国家的城镇化进程,我国用时更短,速率更快(见图1)。与此同时,我国老龄人口比例持续增长,老龄化和城镇化呈现同时上升的态势(见图2)。

有别于大多数发达国家“先城镇化、后老龄化”的发展历程^[20],我国快速的老龄化与城镇化之间存在深度伴随的关系,“未富先

老”“未备先老”等人口老龄化现象正成为我国面临的独有挑战。而这一总体特征从客观上影响了新时期我国老年人的需求和城市更新行动的要求，两者在社会发展过程中紧密关联、相互作用，并对新时期社会物质、经济、文化等方面产生至关重要的影响。

2.1.2 新时期老年人群需求与城市更新要求的共生互补

随着社会经济发展和老龄化程度的提升，新时期我国老年人群一方面对基本的住房、医疗、照护和安全等方面的需求不断增加，另一方面老年人的需求还呈现出多元化和个性化的特征，包括：(1) 社会交往需求^[21]。随着年龄的增长，老年人参与的社会活动减少，社交圈子缩小，内心容易产生孤独感，社会交往也因此成为老年人的主观愿望和促进其身心健康的客观要素^[22]。(2) 自我实现需求。离开工作岗位后的老年人仍希望为家庭或社会做出贡献，得到社会尊重和关注的同时，找到自身的价值及生命的意义。(3) 多元生活方式需求^[23]。新时期老年人因生活经历、经济、健康、习惯、文化、收入等差异，需求逐渐多样化，倾向追求多元的生活方式和环境。

在老龄化与城镇化深度伴随的背景下，我国老年群体需求日益多元，城市更新成为完善城市功能、优化空间格局、提升环境品质、激发经济社会活力的重要空间治理活动。在城市更新中全面推进适老化改造，既能够呼应老年人群多元化的新需求，也带来城市更新高质量

发展的新机遇。

自然资源部办公厅印发的《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》中明确了城市更新的重点。这些重点与老年人需求密切相关，也影响着更广泛的居民的权益和生活质量^[24]。例如，产业转型升级在丰富城市功能业态的同时，还能满足老年人社会交往的需求。产业转型升级为养老产业发展提供了机遇，促进新产业向养老产业注入新活力，推进养老服务的扩容更新。而适老化改造为相关产业提供动能转换的接口，为其发挥价值创造机遇。此外，提升社区宜居水平、改善住房条件、完善公共服务设施，这些都是老年人追求城区生活体验的重要方面。

新时期我国城市更新行动与老年人群的多元需求在客观上形成一种共生互补的关系，两者在不断实施和发展的过程中互相影响、互相促进、互相补充，共同催生了新时期适老化改造的迫切需求，共同决定了新时期城市环境的适老化改造将成为城市更新不可或缺的组成部分（见图3）。

2.2 推进适老化改造的现实挑战

2.2.1 土地资源制约

老城区人口和建筑密集，土地资源短缺，开展适老化改造的成本高、难度大，进而削弱了企业参与积极性。老城区建成年代参差不齐，积累的历史欠账多，按照当下的建设标准和城市发展需求，除了适老化设施外，待完善、

补充的公共设施类型也有很多，城区有限的土地资源难以满足适老化改造在内的各类环境提升需求。

2.2.2 技术制约

国家与地方现行的技术规范主要围绕新建老年人设施的建设，环境改造层面的设计标准仍不够完善。一是缺少全方面关怀老年人群身心需求与变化的设计指引，二是缺少针对城市其他类型既有建筑和空间环境适老化改造的规范指引。相比新建建筑，既有建筑改造所面临的技术因素也更为复杂，为项目推进带来难度。以上技术层面的制约，容易影响适老化改造的实际成效，增加建设成本，造成推进效率和建成质量的降低。

2.2.3 资金制约

适老化改造项目具有公益性质，经营性收入较少，资金平衡难度高。企业参与城市更新更倾向于将现有城市存量资源转变为商业、办公等收益较为稳定的业态，对适老化项目的投资回报预期较低，参与积极性不高。现阶段政府对适老化改造项目的价格补偿机制、税收方面的优惠支持力度等难以形成积极有效的市场刺激作用，也让社会资本望而却步。

2.2.4 实施体系制约

当前适老化改造工作的实施过程中，前期对环境现状的体检评估缺少体系支撑，后期对改造效果的评价缺少刚性指标约束，实施效能较弱。由于城市建设机制、土地出让机制和运营管理机制的不同，公益性用地与开发经营性用地之间在混合使用时还存在一定的障碍，例如部门间多方协调缺乏统筹，复合型用地的

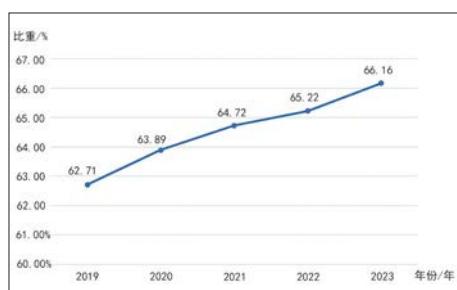


图1 2019—2023年末常住人口城镇化率
Fig.1 The urbanization rate of permanent residents at the end of 2019-2023

资料来源：国家统计局，《中华人民共和国2023年国民经济和社会发展统计公报》，https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202402/t20240228_1947915.html。

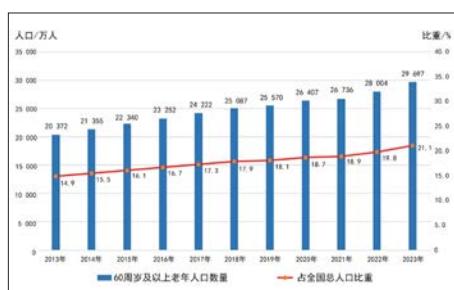


图2 2013—2023年全国60周岁及以上老年人口数量占全国总人口比重
Fig.2 The number of elderly people aged 60 and above in the country accounted for the proportion of the total population from 2013 to 2023

资料来源：2023年度国家老龄事业发展公报。

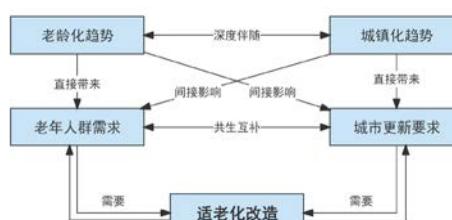


图3 新时期城市更新与老年人需求的共生互补
Fig.3 The symbiosis and complementarity between urban renewal and the needs of the elderly in the new era
资料来源：笔者自绘。

土地出让模式、行政审批流程缺乏细则,等等。

3 实践策略研究

3.1 盘活城市闲置地产资源,改造为老年建筑

城市中规模庞大、类型多样的存量地产资源为适老化改造带来巨大潜力,为老年建筑的开发与建设带来广阔的市场前景。充分利用城区闲置既有建筑,更新改造为老年居住或服务设施,无疑是进一步满足城市养老服务需求的重要方向。

3.1.1 精准选取改造对象

前期应进行充分的市场调研与投资分析,对当地的客群现状、养老资源配置现状、项目投资规模预算等方面进行综合评估,从而精准选取改造对象。通过实地调研、数据搜集等形式,分析当地老年客群特点,确定养老服务需求,为项目定位和功能配比提供依据。结合当地养老资源配置,分析市场缺口,了解同类设施运营现状,比较新项目与竞品的优劣势,制定项目规模和产品类型。例如,美国纽约的Watermark At Brooklyn Heights改造项目,原由Starrett & Van Vleck公司于1926年设计建造作为酒店使用,20世纪70年代因陷入经济危机而被耶和华见证会下属机构以不到200万美元的价格收购并改造为员工公寓,直到2017年被投资公司KAREA收购和开发。KAREA通过前期调研发现,项目所在的布鲁

克林地区老年群体对高端型养老和舒适性居住环境等需求的增加,加上人口结构趋势的变化,使得该地区的高端老年住房在纽约这样的超大城市中仍处于供不应求的状态。最终,KAREA公司选择了这栋具有较高历史文化价值和优越区位条件的建筑进行开发,并与著名的养老社区运营商Watermark合作开展运营服务。事实证明,这栋独具历史风貌的建筑不仅通过精准定位填补了纽约布鲁克林地区高端养老市场的空缺,带来了丰厚的投资收益,还使这栋年久失修的建筑焕发新生,吸引了更多的社会关注(见图4)。

3.1.2 研判功能置换潜力

不同既有建筑类型的自身特征决定了其转换为老年建筑的可行性、关注点和适配程度的不同,需要结合既有建筑的总体规模、空间布局、结构类型、设备系统等因素进行建筑功能转换的技术分析,充分研判既有建筑所具备的改造潜质(见图5)。

美国马萨诸塞州康科德市的Peter Bulkeley Terrace Affordable Senior Housing项目正是由一栋修建于1912年、具有百年历史的学校宿

舍建筑改造而来。项目一方面充分利用原有校舍的宿舍单元改造为老年居住单元,另一方面对一部分使用效率低、安全性差的空间进行了巧妙的改造,将原建筑的半地下室改造为建筑的首层,营造出开放的入口广场、明亮通透的中庭、立体休闲平台等丰富的活动空间,不仅最大化地利用了原建筑的空间与风貌价值,塑造了项目的特色,还为老年人提供了更具开放性且富有生机的空间体验和交往场景(见图6)。

3.2 复合公共服务功能,完善适老化设施配套

我国城区中存在大量建成年代参差不齐的建筑与服务设施,待补充和完善的公共设施类型也有很多。这些公共设施不仅服务于老年人,也事关城市其他居民的生活体验。老年建筑改造中通过对既有建筑的改造,将老年居住与服务功能同城市其他公共服务功能复合建设,可以创造更多集约型的城市共享空间。

3.2.1 突出政府的主导作用

老年建筑改造涉及多主体和政府部门,

建筑类型	具体类型	改造优势	改造劣势	适配度
居住建筑	住宅 宿舍 公寓	基数大、分布广; 附近一般具有较多生活配套; 与老年居住建筑的空间需求匹配度很高	居住空间改造的灵活性较差,需要沿用原有套型格局; 往往缺少足够的公共空间、配套服务功能空间	很高
	酒店建筑	原客房格局、设备管井和卫生间可沿用,改建工程量小; 原建筑大厅、餐厅、休闲配套、后勤服务等功能空间可经过较小改造进行利用	客房分隔、管井较多,套型改造灵活性较差	很高
办公建筑	写字楼 行政办公	多为框架或框筒结构,内部空间改造划分灵活性强; 柱网一般较为规整,适合分格改造为居住单元; 原建筑大厅、食堂等空间可继续使用	房间重新分格布局、增加设备管井和卫生间的改造量较大; 核心筒改造难度较大,位置可能影响空间布局; 对于进深较大的办公空间需要合理解决通风、采光不足的问题	较高
教育建筑	学校 幼儿园	教学空间原有的柱网规整,适宜进行居住单元的改造; 户外场地较为充足; 食堂、厨房、多功能室、阅览室等功能空间在老年建筑中仍可利用,改造量较小	居住单元的卫生间、管井等改造量较大; 部分校园建筑布局较为松散,老年人行动不便; 风雨操场等部分建筑空间与老年建筑需求不匹配	较高
商业建筑	商场 购物中心	原有空间尺度较大,利于复合设置不同类型的功能; 内部空间改造灵活度较高	原建筑功能、空间形态与老年建筑之间共同性较少,改造量相对较大; 较大进深的空间内部采光和通风条件较差	一般
工业建筑	工业厂房	自身空间高阔,具有较高的改造灵活性; 部分工业建筑具有一定历史价值和文化吸引力	所在区域若邻近其他工业建筑,可能存在一定的噪音、空气和环境污染; 原建筑功能、空间形态与老年建筑之间共同性较少,改造量相对较大	一般

图5 既有建筑改造为老年建筑的适配度分析

Fig.5 Analysis of the suitability of existing buildings transformed into buildings for the aged

资料来源:笔者自绘。



图4 美国The Watermark At Brooklyn Heights项目历史原貌

Fig.4 Historical picture of The Watermark At Brooklyn Heights project in the United States

资料来源:Stacey Freed.The Watermark At Brooklyn Heights undergoes historic transformation[N/OL].Environments for Aging, 2021-04-30. <https://efamagazine.com/projects/historic-transformation>.

在建设、运营等环节会面临诸多复杂情况,需要强有力的协调、决策体系提供保障。复合功能改造在土地获取、规划指标、审批流程等方面更为复杂,有时需要针对具体情况制定激励性、灵活性的政策予以支撑。因此,该模式下政府的主导作用就显得尤为重要。通过多部门合作机制,如项目联合工作组,统筹管理各功能设施,协调决策,平衡利益,提供政策和资金支持。政府主导下,不同参与主体的开发、运营能力和相关社会资源得以有效整合,可以通过诸如股权合作、委托运营等多种方式,为运营管理能力薄弱的参与主体提供全过程、全链条的专业服务支撑,最终促成项目顺利落地。

3.2.2 研究功能复合适配度

功能复合模式的项目开发需要对多功能复合的可行性展开研究,对项目中包含哪些功能、以何种形式和格局加以复合进行充分的分析,挖掘不同服务功能与老年建筑复合改造及开发的要点和效益。一些公共服务功能与养老服务本身所需功能的契合度较高,在空间、动线、噪声等方面不会互相干扰,或能够形成互利互补的关系,就可作为优先考虑的复合对象(见图7)。

3.3 结合地域性特质,打造特色老年生活方式

老年建筑建设在个性化生活方式的营造上还存在缺口。不但老年人群需要更加具有特色的生活环境,城市也需要凸显自身特色作为城市高质量发展的名片。本文提出在城市老年建筑的改造建设中充分融入当地特质,创造多样化的生活环境,满足老年人对个性化和高品质生活的追求。

3.3.1 挖掘城市特色要素

城市的地域特色是在一定社会、经济、文化发展条件下,构成城市主要内容与形式并区别于其他城市所表现出来的个性特质与整体意象特征^[26]。研究以校园文化特色、景观风貌特色、人文历史特色、城市产业特色这4个方面为例,对各个要素的内涵进行了解析(见图8)。

3.3.2 融入老年生活方式

通过对城市地域特色进行调研和梳理,可以指导并确定项目的开发定位,并从项目的选址策划、规划设计、运营管理等方面,将地域特质融入老年生活方式的营造(见图9)。

例如,美国的The Filipino Community Village项目由一处保龄球馆经过几轮更新、扩建而

成。项目所在地的居民90%以上是第一代或第二代的菲律宾移民。该项目通过新增95套经济型老年住房,有效解决了当地社区中老年人的住房短缺问题。项目通过在建筑首层设置STEAM学习中心,营造了特色的老年生活方式。老年人可以在此教授年轻人菲律宾语言、音乐、艺术和习俗等文化类的课程活动,使移



图6 改造前原貌(左)和改造后的内部空间形态(右)

Fig.6 Original picture (left) and the internal space form of the building after transformation (right)

资料来源:笔者改绘自参考文献[25]。

公共设施类型	可复合融入的公共服务类型	复合改造的要点	适配度
医疗卫生设施	健康咨询; 健康教育; 预防保健; 门诊; 康复治疗等	1. 咨询与门诊等功能宜布置在设施首层, 并对外开放; 2. 保健与康复治疗等功能宜布置在二层及以上的公共层, 邻近居住空间; 3. 宜与活动空间邻近布置, 方便进行紧急医疗处理; 4. 宜考虑与老年建筑共享医疗护理设施和人员的设计	很高
社会福利与保障设施	养老服务; 信息咨询服务; 常规体检与评估服务; 亲子育儿指导; 助餐和送餐服务等	1. 宜布置在首层并对社区开放, 且与门厅等接待空间邻近布置; 2. 需与老年居住空间进行动静分区设计	很高
公共文化设施	图书和电子阅览; 科普知识宣传与教育; 演出排练; 书画创作; 辅导培训; 音乐欣赏; 茶座等	1. 需与老年居住空间进行动静分区设计; 2. 宜布置在设施二层及以上的公共层, 并对外开放	很高
行政管理与社区服务设施	综合家庭服务中心; 社区老年服务中心; 家政服务中心; 社会救助; 就业指导咨询等	1. 宜布置在首层并对社区开放; 2. 需关注与老年居住空间的动静分区设计	较高
商业服务设施	食品售卖; 餐饮服务; 邮政服务; 便利零售; 美容美发; 图书影像; 洗衣服务; 文化娱乐; 医疗保健; 药品售卖等	1. 宜将商业功能布置在首层沿街面; 2. 需关注与老年居住空间的动静分区设计;	较高
体育设施	健身及健身路径; 球类锻炼; 游泳等	1. 宜与动区的公共文化功能相邻布置, 并对外开放; 2. 需关注健身路径的适老化设计	一般
交通设施	机动车停车场	进行人车分流的设计, 避免停车对设施户外活动空间的干扰或造成安全隐患	一般
市政公用设施	公共自行车服务点、公厕	—	较低

图7 城市公共设施与老年建筑复合改造的适配度分析

Fig.7 Analysis of the suitability of urban public facilities and age-friendly buildings for composite transformation

资料来源:笔者自绘。

民文化在代际融合的社区活动中得以传承。建筑与室内设计上也充分融入菲律宾文化元素，营造了归属感，彰显出这座社区所传递的地域文化特色与温情，让居住在此的菲律宾移民可以感受到“家”的温度。

3.4 响应老年身心需求,构建高品质适老环境

我国的无障碍设施建设目前仍处于从基



图8 4种城市地域特色要素及内涵
Fig.8 Four kinds of urban regional characteristic elements and connotation

资料来源：笔者自绘。

础覆盖到高质量发展的过渡阶段。一是城市无障碍环境建设发展仍然不够充分，服务设施、出行环境、信息标识等方面的无障碍设施覆盖率不高^[27]。二是已有规范中构建的无障碍设计体系主要注重安全性和功能性，但在更高品质层面的设计仍缺乏精细化的指引和体系化的支撑。本文提出以老年人的身心健康需求为本，从通用设计视角出发进一步构建更高品质、精细化、人性化的无障碍环境。

3.4.1 关注身心本质需求

美国心理学家马斯洛的需求层次理论阐释了人类需求从低层次逐渐向高层次的过渡。我国现行无障碍与适老化相关设计规范总体上呼应了老年人群的身体和感官的变化需求，但在老年人更高层次的心理需求上尚有较大提升空间，需要对老年人的社交、尊重、自我实现等需求实现响应（见图10）。

设计广度上，首先需要更加全面地考虑到不同行动能力的老人在身体需求上的差异，并从整体到局部精细化地开展各场景的专项设计。例如，美国AARP协会出台的《住房适应性改造导则》中，仅有关淋浴间的设计标准

就涵盖了淋浴器、淋浴坐凳、智能洁具、轮椅转向空间、卷纸架、水池台盆高度等诸多细节要素,从微观上为积极应对老年人的身体变化提供了适老化设计方面的具体参考(见图11)。

此外,适老化环境建设还需要关注老年人群的感官需求,更加系统和全面地回应视觉、听觉、触觉、平衡性与协调性、温度感知等各个方面变化。日本在《公共交通设施的无障碍整治指针》中提出了几方面主要内容:容易理解的导示图标与记号;易于识别的文字字体;文字的大小与识别距离;标识的明暗与图底关系;色觉异常者和老年人的色彩识别等。该指引以老年人等人群的视觉感官需求为本,对标识系统这一细节进行了精细化的规定(见图12)。

设计深度上，在满足老年人生理和安全需求的基础上，需要进一步关注社交需求、尊重需求和自我实现的需求，通过人性化的设计让老年人在城市公共空间中减少自卑感、获得社会认同感、提升自我价值感等。例如，法国达克斯的Alzheimer's Village项目，采用当地传统的建筑风格与周边环境相适应，带给疗养院中失忆症老人以家的感觉和天然的归属感。同时，疗养院中心位置设置了社区超市、理发店、餐厅、种植花园等社区设施，一方面可以使老年人联想到以前的社区生活，另一方面这些配套设施还向周边社区开放共享，营造了邻里共融的居住氛围，避免老年人与外界隔离，从而增进老年人的心理健康。

3.4.2 遵循通用设计理念

通用设计 (universal design) 理念旨在



图9 结合地域特质打造特色老年生活方式的设计要点分析

Fig.9 Analysis of the design points of creating a characteristic elderly lifestyle based on regional characteristics

资料来源：笔者自绘。



图10 老年人群身心需求的深度与广度
Fig.10 The depth and breadth of the physical and mental needs of the elderly population

资料来源：笔者自绘。

为所有人而设计,它包含了无障碍设计的内容,也进一步拓展了全龄友好的内涵。在适老化改造设计中融入通用设计理念,在呼应老年人身心需求的同时,不会让老年人群感受到设计的刻意性和隔离感,进一步带来全龄人群的共融。本文围绕美国北卡罗来纳州立大学通用设计研究中心提出的通用设计7项原则,举例说明当前城市人居环境设计中通用设计理念的应用场景^[29](见图13)。

4 实施保障

4.1 加强利用存量资源开发老年设施的政策支持力度

面对城区大规模既有建筑低效、闲置的现状,以及老年人在城区就地养老的普遍需

求,亟待加大政策支持力度,鼓励将城市存量地产资源功能置换为老年设施,以有效提升企业参与老年设施建设的积极性。建议出台支持性政策对此类项目开发过程中的指标约束给予优惠,并优化项目审批流程,例如:对利用既有建筑建设老年设施的项目给予容积率优惠,或在其他项目进行容积率置换;支持盈利性和公益性功能搭配建设以促进资金平衡;合理简化土地用途变更手续或设置变更过渡期,探索特定的规划许可支持政策。

4.2 完善既有建筑利用及适老化改造技术标准体系

一是完善城市生活圈中老年设施配置相关的技术指标,促进老年设施覆盖率的有效

提升和供需匹配,细化老年设施的类型与更具体的功能配置标准,补充不同使用场景的环境细节要求。二是在从“有没有”到“好不好”的发展趋势下,需要充分借鉴国内外先进经验,在基础性的无障碍设计之外,于技术标准体系中全面加强对老年人在感知和心理层面需求的回应,并推广通用设计理念,引导全龄友好的公共空间环境营造。三是针对合理利用低效闲置既有建筑改造为老年设施的项目,完善抗震、消防、节能等技术规定,明确灵活性、支持性条款,并提供具体的技术指引,以提升项目的可实施性和经济性。同时对相关申报、审批、验收流程进行优化,提升项目推进效率。四是全面提升既有建筑适老化改造技术标准的广度,构建老旧小区和居

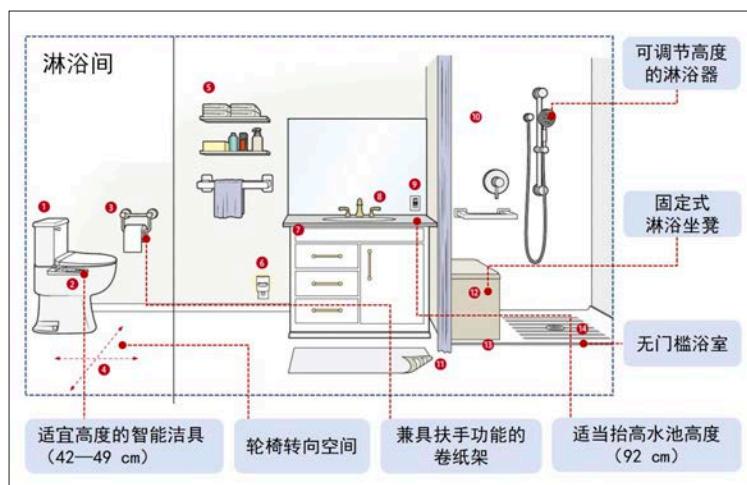


图11 美国AARP《住房适应性改造导则》节选

Fig.11 Excerpt of AARP Housing Adaptability Renovation Guidelines

资料来源:笔者改绘自参考文献[28]。



图12 日本《公共交通设施的无障碍整治指针》

Fig.12 Japan's Accessibility Guidelines for Public Transport Facilities

资料来源:笔者自绘。

原 则	1. 公平使用 (equitable use)	2. 灵活使用 (flexibility in use)	3. 简单直观 (simple and intuitive)	4. 易识别信息 (perceptible information)	5. 容错性 (tolerance for error)	6. 轻松使用 (low physical effort)	7. 足够的尺寸和空间 (sufficient size and space)
内 涵	可以被各种体型和身体状况的人使用	适用于多样化的个人偏好和能力	任何用户都可以理解如何操作和使用	设计能向用户传递必要信息	设计将意外或非预期动作的危险和不利后果降至最低	最大限度让用户更容易地使用	提供足够空间容纳不同姿势和行为,以及辅助设备或陪护人员
示 例	无障碍观众席	左右手均适用	图形化导视	宽大开关按钮	可颠倒接口	下拉门把手	加宽闸机

图13 通用设计的应用示例

Fig.13 Application examples of universal design

资料来源:笔者自绘。

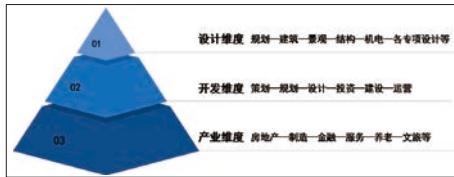


图14 设计师的贯通与整合作用

Fig.14 The penetration and integration of designers
资料来源:笔者自绘。

家适老化改造以外更广泛的城市空间环境及更多类型既有建筑适老化改造的规范标准体系，并对相关申报、审批、验收流程进行优化，提升项目推进效率。

4.3 构建设师全过程参与行动机制

城市更新背景下的适老化改造工作是一项复杂的系统工程，需要设计师承担贯通全过程、整合产业链的角色，并从设计、开发、产业3个维度发挥专业的设计力量，指导城市环境友好度的提升。

设计维度上，传统设计模式下，各专业、专项设计工作仍存在割裂现象。而适老化改造项目面临复杂多变的客观情况，以及跨行业、跨学科的专业内容，需要主持设计师负责整合不同专业领域的设计工作，在方案形成、设计深化、建设实施等不同阶段统筹各专业、学科团队达成共识，围绕共同目标开展项目的设计工作。

开发维度上，城市更新背景下的适老化改造项目要求设计师能够承担开发全过程的协调服务者角色，统筹并发挥整合开发面临的复杂的建筑、设施、环境、人等要素的关键作用，实现对项目“策划—规划—设计—投资—建设—运营”的一体化参与。设计师不仅需要完成规划设计层面的专业工作，更需要将设计服务贯穿适老化改造项目的全生命周期，确保建成环境的品质。

产业维度上，新时期适老化改造不仅是对既有老年建筑室内环境或者社区环境的局部改造，还是对城市整体环境的改造，需要设计师能够跨行业地掌握建筑、制造、金融、服务、养老、文旅等诸多相关产业领域的信息，作为中间桥梁，发挥专业优势，依靠系统性的思

维，在设计和建造过程中协调政府、企业和群众等多方利益与诉求。

4.4 创新可持续的投资运营模式

通过模式创新实现建设和运营资金的可持续，积极引入社会资本参与适老化建设。依托长效运营收入实现资金平衡，鼓励企业在改造项目中通过购入有增值空间的物业以获得增值收益，并在项目运营期间通过有偿增值服务、租赁闲置空间等方式平衡改造资金。建立跨项目资金平衡机制，为企业提供多个项目组合开发的机会，通过更大范围、更多类型的项目之间的统筹搭配，实现总体投入产出的综合平衡。健全政府、社会和居民多方资金共担的模式，综合考虑自筹经费、市场投入、贷款融资和政策性专项经费等多种方式，拓展项目资金的供给端口。创新金融政策支持和财税激励机制，鼓励银行、保险机构为适老化环境的更新建设助力，加强创新金融产品的供给。

4.5 构建适老化建设专项协调管理机制

为推进适老化改造的实施成效，应加强政府自上而下的统筹力度，建立多部门高效协同的联动管理机制。通过建立适老化改造专项指导委员会等方式，监督并协调发改、民政、住建、文旅、自然资源等多部门之间的联动协作，实现规划、建设、运维和监护的全方位协同管控。推行政府主导、多元参与的模式，统筹公益性与开发经营性功能的混合建设，对项目土地出让、产权归置、开发建设、运营管理等各环节进行统一决策和管理，提升实施效率，保障落地质量。建立适老化环境综合评价实施体系，完善以问题为导向的体检评估机制和以结果为导向的建设评价机制，构建对各层级生活圈内服务功能、环境品质、无障碍设施等适老化环境要素的刚性评价指标，为适老化改造行动提供支撑。

5 结语

在老龄化与城镇化深度伴随的背景下，

老龄文明引领社会文明，适老化改造是新时期开展城市更新工作的重要驱动力。通过创新的实施策略和完善的保障措施，对适老化改造工作的实施体系进行全面构建，能够有效应对我国城市存量空间转型利用的现实困境，深度全面响应老龄人群的多元需求，为实现城市高质量发展提供有力支撑。■

参考文献 References

- [1] 李媛媛,李晋轩,曾鹏.基于适老化社区支持体系的社区更新实施路径初探[J].现代城市研究,2022 (1) : 15-23.
LI Yuanyuan, LI Jinxuan, ZENG Peng. A preliminary study on the implementation path of community renewal based on the aging community support system[J]. Modern Urban Research, 2022(1): 15-23.
- [2] 邓元媛,蒋晓丹,张传芳.基于“供一需”匹配的老城区适老化服务设施优化配置研究[C]//人民城市,规划赋能——2022中国城市规划年会论文集.北京:中国建设工业出版社, 2023: 1144-1157.
DENG Yuanyuan, JIANG Xiaodan, ZHANG Chuanfang. Research on the optimal allocation of aging service facilities in old urban areas based on 'supply-demand' matching[C]//People's city, planning empowerment – proceedings of 2022 China Annual National Planning Conference. Beijing: China Architecture & Building Press, 2023: 1144-1157.
- [3] 陈铭,吕猛.疫情防控下社区韧性模型构建及提升策略——以武汉市都府堤社区为例[J].上海城市规划, 2021 (5) : 61-66.
CHEN Ming, LYU Meng. Construction and promotion strategy of community resilience model under epidemic prevention and control: taking Dufudi Community in Wuhan as an example[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2021(5): 61-66.
- [4] 韩宗峰.积极应对人口老龄化:从构建老龄文明出发[N].新华日报, 2023-10-24 (014).
HAN Zongfeng. Actively addressing population aging: starting from building an aging civilization[N]. Xinhua Daily, 2023-10-24(014).
- [5] 习近平.决胜全面建成小康社会夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利——在中国共产党第十九次全国代表大会上的报告[M].北京:人民出版社,2017.

- XI Jinping. Xi Jinping's report at 19th CPC National Congress[M]. Beijing: People's Publishing House, 2017.
- [6] GREENFIELD E A. Using ecological frameworks to advance a field of research, practice and policy on aging-in place initiatives[J]. *The Gerontologist*, 2012, 52(1): 1-12.
- [7] 曾鹏, 李媛媛, 李晋轩. 日本住区适老化更新的演进机制与治理策略研究[J]. *国际城市规划*, 2022, 37 (2) : 53-62.
- ZENG Peng, LI Yuanyuan, LI Jinxuan. Research on the evolution mechanism and governance strategy of Japan's residential aging renewal[J]. *Urban Planning International*, 2022, 37(2): 53-62.
- [8] 世界卫生组织. 全球老年友好城市建设指南(中文版) [R]. 2007.
- World Health Organization. Global age-friendly cities: a guide[R]. 2007.
- [9] MAKIGAMI K, PYNOOS J. The evolution of home modification programs in Japan[J]. *Ageing International*, 2002, 27(3): 95-112.
- [10] 周五四, 陈社英. 比较视野下适老化改造的国际经验与中国路径[J]. *浙江工商大学学报*, 2022 (2) : 125-136.
- ZHOU Wusi, CHEN Sheying. International experience and China's path of aging transformation from a comparative perspective[J]. *Journal of Zhejiang Gongshang University*, 2022(2): 125-136.
- [11] Livable Housing Australia. Proposal to include minimum accessibility standards for housing in the NCC[EB/OL]. (2020-07-08)[2020-09-08]. <http://www.livablehousingaustralia.org.au/newsdetail/61/proposal-to-include-minimum-accessibility-standards-for-housing-in-the-ncc.aspx>.
- [12] 王春彧, 周燕珉. 发达国家住宅适老化改造的资金支持政策与实践概要[J]. *国际城市规划*, 2023, 38 (5) : 83-94.
- WANG Chunyu, ZHOU Yanmin. Summary of financial support policies and practices for residential aging renovation in developed countries[J]. *Urban Planning International*, 2023, 38(5): 83-94.
- [13] 张睿智, 林耕. 养老设施设计研究文献综述[J]. *天津城市建设学院学报*, 2012, 18 (1) : 1-5.
- ZHANG Ruizhi, LIN Geng. Literature review on the design of old-age care facilities[J]. *Journal of Tianjin Chengjian University*, 2012, 18(1): 1-5.
- [14] 斯科特•鲍尔. 老龄化宜居社区设计[M]. 武汉: 华中科技大学出版社, 2016.
- BALL S. Livable communities for aging populations: urban design for longevity[M]. Wuhan: Huazhong University of Science and Technology Press, 2016.
- [15] 刘天畅, 朱庆华, 赵宇翔. 中国适老化改造政策的文本分析与演化特征研究[J]. *情报科学*, 2024, 42 (1) : 84-93.
- LIU Tianchang, ZHU Qinghua, ZHAO Yuxiang. Text analysis and evolutionary characteristics of aging-friendly retrofit policies in China[J]. *Information Science*, 2024, 42(1): 84-93.
- [16] 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) : 96-100.
- YU Yifan, JIA Shuying. Basic research on living space under the condition of home care for the aged: taking Shanghai as an example[J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2015(2): 96-100.
- [17] 谢波, 周婕. 我国城市养老服务发展的政策与规划指引[J]. *规划师*, 2013 (10) : 5-11.
- XIE Bo, ZHOU Jie. Policy and planning guidelines for the development of urban pension facilities in China[J]. *Planners*, 2013(10): 5-11.
- [18] 黄勇, 张晗, 左茜. 我国老年人居服务设施体系研究进展与思考[J]. *规划师*, 2024 (5) : 26-33.
- HUANG Yong, ZHANG Han, ZUO Xi. Research progress and thinking of China's elderly residential service facilities system[J]. *Planners*, 2024(5): 26-33.
- [19] 李昊, 孔德博, 王美娜. 技术—空间视角下的智慧社区适老化响应模式与融合发展策略[J]. *上海城市规划*, 2024 (3) : 23-30.
- LI Hao, KONG Debo, WANG Meina. The aging response mode and integrated development strategy of smart community from the perspective of technology-space[J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2024(3): 23-30.
- [20] 老龄文明智库. 老龄文明蓝皮书 (2022) [M]. 南京: 江苏人民出版社, 2023.
- Aging Civilization Think Tank. Blue book of aging-responsive civilization[M]. Nanjing: Jiangsu People's Publishing House, 2023.
- [21] ROTOLI T, WILSON J. Sex segregation in volunteer work[J]. *The Sociological Quarterly*, 2007, 48(3): 559-585.
- [22] 陈春, 张娜, 于立. 老年人社会交往层次与社区建成环境重构[J]. *城市发展研究*, 2020, 27 (4) : 30-36.
- CHEN Chun, ZHANG Na, YU Li. Social interaction level of the elderly and reconstruction of community built environment[J]. *Urban Development Studies*, 2020, 27(4): 30-36.
- [23] 李存东, 刘东卫, 姚春苏, 等. 适老化建设——新阶段新格局新理念[J]. *当代建筑*, 2022 (10) : 6-14.
- LI Cundong, LIU Dongwei, YAO Chunsu, et al. Aging construction-new stage, new pattern and new concept[J]. *Contemporary Architecture*, 2022(10): 6-14.
- [24] 中华人民共和国自然资源部. 支持城市更新的规划与土地政策指引 (2023版) [R]. 2023.
- Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China. Guidelines on planning and land policy supporting urban renewal (2023)[R]. 2023.
- [25] ABACUS. Peter Bulkeley terrace[EB/OL]. [2019-08-01]. <https://www.abacusarchitects.com/project/peter-bulkeley-terrace/>.
- [26] SMITH D M. Human geography: a welfare approach[M]. London: Edward Arnold, 1971.
- [27] 傅一程, 张若冰, 卓伟德, 等. “全生活场景”理念下的无障碍城市规划体系构建与建设指引——以深圳市为例[J]. *城市规划学刊*, 2022 (s1) : 159-166.
- FU Yicheng, ZHANG Ruobing, ZHUO Weide, et al. The construction and construction guidelines of barrier-free urban planning system under the concept of "whole life scene"—taking Shenzhen as an example[J]. *Urban Planning Forum*, 2022(s1): 159-166.
- [28] American Association of Retired Persons. Home fit guide[EB/OL]. (2020-08-12) [2020-09-17]. <https://www.aarp.org/livable-communities/housing/info-2020/homefit-guide-download.html>.
- [29] MACE R, HARDIE G, PLACE J. Accessible environments: toward universal design[R]. Raleigh, NC: Center for Universal Design, 1991.