

**摘要** 城市更新是我国内地高密度城市提升人居品质，推动城市高质量发展的重要着力点。以老旧小区更新改造为首的先行实践探索已广泛展开，制度政策不完善、人群需求复杂等现存问题使得建设政府引导、多主体参与的住区更新模式势在必行。亚洲高密度城市中具有代表性的新加坡、香港已经历了20余年的住区更新，积累了较多经验。文章通过梳理二者的住区更新发展沿革，分析其差异与共性，并基于典型实践案例总结出政策制定、需求适配、多方参与、文化延续、立体复合5个层面的住区更新实践经验，以期为我国内地高密度城市住区更新提供启示。

**关键词** 住区更新 高密度城市 新加坡 香港 更新策略

**ABSTRACT** Currently, China's major cities exhibit high-density development, with urban renewal emerging as a pivotal strategy to enhance urban habitat quality and propel high-quality urban development. The renewal of aged residential areas is underway extensively; nevertheless, intricate challenges such as inadequate policies and diverse demographic needs underscore the necessity for a government-led, multi-stakeholder approach to residential renewal. Singapore and Hong Kong, as representative high-density cities in Asia, have undergone nearly two decades of residential area renewal, amassing valuable experiences. This study compares the urban renewal evolution of the two cities, and summarizes the experiences of urban area renewal from the perspectives of policy formulation, demand adaptation, multi-party participation, cultural inheritance and three-dimensional integration, and proposes suggestions for mainland China's urban renewal.

**KEY WORDS** residential renewal; high-density city; Singapore; Hong Kong; renewal strategy

**DOI** 10.12069/j.na.20231012

**中国分类号** TU984.12    **文献标志码** A    **文章编号** 1000-3959 (2024) 03-0032-06

**基金项目** 天津市教委社科重大项目 (2022JWZD06)

**本文引用格式**

刘天宇, 汪丽君, 曹语芯, 等. 亚洲高密度城市住区更新案例研究及启示: 以新加坡和中国香港为例[J]. 新建筑, 2024 (3): 32-37.

LIU T Y, WANG L J, CAO Y X, et al. Case study on the renewal of residential areas in high-density Asian cities and its enlightenment: A case study of Singapore and Hong Kong[J]. New Architecture, 2024(3): 32-37.

刘天宇 汪丽君 曹语芯 陈非 冯琳\*

LIU Tianyu WANG Lijun CAO Yuxin CHEN Fei FENG Lin

# 亚洲高密度城市住区更新案例研究及启示

## ——以新加坡和中国香港为例

**Case Study on the Renewal of Residential Areas in High-Density Asian Cities and Its Enlightenment:  
A Case study of Singapore and Hong Kong**

2023年我国常住人口城镇化率已高达66.16%，城市建设正经历由增量扩张向存量提质的转变。“十四五”规划纲要中提出，要“实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升”。既有住区因其具有人群复杂性、功能多样性、需求多元性的特点，成为城市更新中的重点区域。我国内地大型城市高密度空间引发的环境和社会效应受到广泛关注<sup>[1]</sup>，高密度在提升城市空间质量、空间效率、生活品质中的潜力日益显现，高密度语境下城市住区高质量更新模式成为城市宜居品质提升的重要议题。我国内地城市既有住区量大面广、遗留问题复杂，在更新中存在着公众参与不足、精细化设计缺失、新技术应用不足、历史资源保护不力、城市扩张与紧凑发展双向开放模式不明确<sup>[2]</sup>等诸多现实问题。新加坡和香港先于我国内地大城市进入住区提质更新阶段，自20世纪末以来相继开展了组屋更新、都市重建等工作。新加坡在

组屋更新中重点关注适老适幼建设、社会关系维护、住区健康福祉等内容，香港的都市重建则注重社区参与、历史资源保护和有机更新等方面内容，两个城市在更新目标、实施框架、实践策略等方面的经验对我国内地现阶段住区更新工作均具有借鉴意义。

### 1 研究背景

#### 1.1 新加坡住区更新背景及发展历程

新加坡有78.3%的居民居住在组屋（政府公共住宅）中<sup>[3]</sup>。组屋是国际认可的公共住宅的典范，由政府机构建屋发展局（Housing & Development Board, HDB）统一负责规划、建设和管理。在新加坡城市建设过程中，新旧组屋环境差异越来越明显<sup>[4]159</sup>，旧组屋区与我国内地城市既有住区面临相似的困境：一方面，住区硬件日渐老化与衰败；

[作者单位] 天津大学建筑学院，天津市健康人居环境与智慧技术重点实验室（天津，300072）

\*通讯作者（E-mail: fenglin\_tju@163.com）

表1 新加坡、香港住区更新发展比较

时间	比较内容	新加坡	香港
1960—1980年	背景	住房短缺，大量人口居住在中心区贫民窟	居住环境拥挤、公共卫生条件差，火灾隐患突出
	目标	解决住房短缺问题	为居民提供在经济上可承受的房屋
	内容	城市重建，启动大规模组屋建设以接纳贫民窟人口和新增外来公民	个别资助房屋项目；公共房屋计划
	主体	建屋发展局	香港房屋协会
	模式	“自上而下”为主	私营为主
	资金	中央政府	社会资本
1990年代	背景	经济增长，政府打造世界级竞争力的城市国家	城市建筑快速老旧化
	目标	住区物理环境	改善旧区居民的居住环境
	内容	提升旧组屋区的物理环境性能	政府成立土地开发公司有限度地介入更新
	主体	建屋发展局、市镇理事会	土地发展公司
	模式	“自上而下”为主	公私合营，政府有限介入
	资金	中央政府、建屋发展局、市镇理事会、居民	政府、社会资本、居民
2000年代	背景	经济增速放缓；社会冲突加剧；居民参与意愿提升	城市建筑老化日趋严重
	目标	增强社区凝聚力、提升住区活力	改善老住区环境，增强城市设施，优化土地利用
	内容	政府逐渐注重居民参与和总体营造；注重公共活动空间设计	建立独立机构进行顶层设计；公平补偿和公众参与；使用多元更新模式；重视社区参与，修复地方特色社区网络
	主体	建屋发展局、市镇理事会	市区重建局
	模式	“自上而下”与“自下而上”模式相结合	政府深度介入，制定发展计划
	资金	中央政府、建屋发展局、市镇理事会、居民	政府、社会资本、居民
2010年至今	背景	人口老龄化；参与式发展理念；市镇特色不足	公众对参与城市更新的要求
	目标	公众参与、绿色、适老等多元目标	以人为本，加强公众参与
	内容	增强公众参与；从绿色、智慧等视角提升住区质量；多维度公共空间营建；制定市镇特色化设计指南；	市民参与项目增加；城市更新咨询平台与市区重建基金；人口稠密城市核心区的立体空间设计
	主体	建屋发展局、居民、市镇理事会	市区重建局、居民
	模式	“自上而下”与“自下而上”模式相结合	政府深度介入，制定发展计划
	资金	中央政府、建屋发展局、市镇理事会、居民	政府、社会资本、居民

资料来源：作者根据文献[5, 7, 13, 14]绘制

另一方面，也需要解决少子化、老龄化趋势下日渐突出的空间品质与多元人群综合需求不匹配等问题。因此，旧组屋区成为新加坡住区更新的重要对象。

新加坡组屋更新经历了由政府主导的城市重建转向政府、居民、市镇理事会多元主体参与的综合复兴的发展历程，可按目标、对象、策略差异分为3个发展阶段：①1960—1980年，采用自上而下的策略清除贫民窟和进行大规模城市重建；②1990—2000年，开展“主要翻新计划”（Main Upgrading Programme）、“电梯翻新计划”（Lift Upgrading Programme）等一系列更新计划，以提升住区物理环境；③2000年初至今，通过“邻里更新计划”（Neighbourhood Renewal Programme）、“再创我们的家园计划”（Remaking Our Heartland Programme）等开展自上而下和自下而上相结合的社区综合复兴<sup>[5]78</sup>。在新加坡住区更新初期，政府即将住区更新工作重点与国家政治、经济目标结合，通过建屋发展局等专

门机构推动更新的高效实施，并逐步增强公众参与，最终形成了一套政府主导、上下结合的较为完善的住区更新体系。

## 1.2 中国香港住区更新背景及发展历程

香港紧凑而高密度的城市形态从过去到现在一以贯之<sup>[6]</sup>。当下香港正面临建筑快速老化引发的城市可持续发展问题，城市更新因而成为香港城市发展的主要议题<sup>[7]62</sup>，既有住区改造是其中的重要内容。香港住区更新面临多个挑战：第一，既有住区存量大且分布集中，老化速度快；第二，既有住区的容积率超出当地承载力上限，城市发展空间严重不足；第三，城市旧区人口密度高，存在复杂的人群需求与业权构成；第四，对历史资源的保护和利用不足。香港通过加强政府介入，不断完善更新制度，以构建优质活力的环境、提升居民生活质量为目标，提出既有住区更新策略。

香港住区更新模式经历了由市场主导到政府介入，再转向多元主体参与的发展历程。早期香港城市

住区更新近乎全由市场主导<sup>[8]</sup>。1988年土地开发公司（LDC）成立标志着政府介入更新，其后香港住区更新主要经历4个阶段：①1988—2000年，政府有限度地介入更新<sup>[9]</sup>；②2001年市区重建局成立至2008年，香港以“重建发展”和“楼宇修复”为两大方针<sup>[10]</sup>，通过4R（重建发展、楼宇修复、旧区更新、文物保护）原则强化了公共部门角色<sup>[11]</sup>；③2008—2010年，香港公布新《市区重建策略》，提出“以人为本，地区为本，与民共议”的工作方针；④2011年至今，香港引入以人为本、以地区为基础和公众参与的更新方法<sup>[12]</sup>，设立地区城市更新咨询平台（DURF）、市区重建基金（URF）等市民参与项目，支持社区公众参与“保留”和“活化”<sup>[12]</sup>。通过不断提升政府介入住区更新工作的力度，建立政府、地区、居民多方参与的更新形式，香港形成了政府科学规划、多元主体积极参与的住区更新体系。

## 1.3 新加坡与中国香港住区更新发展比较

新加坡、香港的住区更新在不同时期的发展背景、目标、内容、模式等方面存在差异（表1）<sup>[5]77[7]54[13][14]13</sup>。虽然两个城市在住区更新中面临问题不同，但二者的住区更新政策及策略均呈现提升住区品质、增加公众参与的总体趋势，具备如下几点共同特征：①政策衔接性不断增强，新加坡与香港均成立了专职更新机构，不断调整顶层政策，为住区更新提供制度保障；②注重更新需求适配，通过满足基本需求的基础项目和提升居住品质的选配项目的搭配，形成了人性化、灵活化、包容化的更新模式；③更新主体趋向多元化，虽然新加坡、香港城市更新初期的主导者不同，但二者的更新路径均向多元主体参与模式转变，并积极促进公众参与；④在更新中注重社会关系、历史文化层面的保护与提升；⑤从多维度、立体化视角综合提升住区空间品质。近年来我国内地城市更新重心由棚户区改造转向既有住区更新，更新的内容、主体、目标等正持续发生改变，与新加坡、香港更新过程存在诸多相似问题，后文将重点对新加坡女皇镇组屋更新和香港九龙区住区更新实例进行研究，以期为我国内地高密度城市住区更新提供启示性建议。

## 2 实践案例研究

### 2.1 新加坡女皇镇组屋更新

女皇镇是新加坡第一个远离市中心的“自给自足”的镇，共有15个社区（subzone），65岁及以上人口占总人口的22.2%<sup>①</sup>，老龄化特征显著。

1980年代末，女皇镇组屋区的老化导致很多居民搬离。为避免女皇镇失去活力，建屋发展局迄今为止在女皇镇进行了多次更新，包括提升实用性功能、增加公共交流空间、提供适老服务与健康服务等，并于2021年将女皇镇选为新加坡保健区（health district）的首个试点。女皇镇不同阶段的更新策略对我国住区更新实施过程中的基础类、完善类、提升类工作内容均具有借鉴意义。本文主要关注女皇镇北部组屋比较密集的3个社区，分别为玛格烈通道（Margaret Drive）、美珍（Mei Chin）和东陵福（Tanglin Halt，图1）。

### 2.1.1 以实用性为目的的社区更新

美珍社区和东陵福社区的组屋大多建于1970年代早期，且大部分建筑在1990年代经历了“主要翻新计划”，该计划包括室内翻新、楼体翻新和组团翻新（图2）。室内翻新内容包括更换窗户、阳台栏杆、厨房水槽，重铺厕所防水、厨房和

厕所的地板和墙壁等；楼体翻新工作涉及粉刷外立面、重新铺设走廊和底层（架空层）的地面、在底层建造休息区、更换电梯等；组团翻新内容包括建造多层停车场有盖走道、慢跑道、凉亭、落客门廊、儿童游乐场等<sup>[15-16]</sup>。

除了主要翻新计划，美珍社区的一些组屋楼体和户外环境通过2018年“邻里更新计划”得到了改善。根据市镇委员会公布的2021—2025年总体规划<sup>[17]</sup>，女皇镇开展的社区更新工作包括加建或翻新儿童游乐场、健身角、凉亭、邻里花园、户外电梯、学习角等（图3）。总体来讲，这些更新项目以实用性为出发点，通过对室内外设施进行维护、加建无障碍通行等设施，改善组屋的整体居住环境。

### 2.1.2 以建设“公园里的住宅”为目的的社区更新

2007年，建屋发展局推出的“再创我们的家园”计划标志着新加坡开展更全面的社区更新工作。在“再创我们的家园”计划的第一阶

段，榜鹅（Punggol）、义顺（Yishun）和杜生（Dawson，位于玛格烈通道）3个居住区被选作示范项目。其中，杜生区的两个组屋更新项目杜生庄（SkyVille @ Dawson）和杜生阁（SkyTerrace @ Dawson）被赋予“公园里的住宅”（Housing-in-a-Park）的愿景<sup>[18]</sup>。

杜生庄项目采用空中村落和空中花园的概念，每个家庭被认为是天空村的一部分，每80个家庭共享一个自然通风的社区露台及花园（图4）。除了设有景观小品、视野良好的屋顶花园外，有三层空中花园分别设于楼内不同地方，为居民提供社交空间；一层设有超市、家庭诊所、餐饮设施等设施，为居民的生活提供便利。此外，一系列的壁画作为“遗产墙”用以记录杜生和女皇镇的历史（图5）。杜生阁项目由5栋40~43层的楼房组成，除了空中花园，还针对性地设计了三代同堂户型，将核心家庭和老年人家庭设置在上下楼层，各有家门，又有内部联通的门供两个家庭出入，实现两代人共同居住和隐私的平衡；其一层设有老年人活动中心和社区花园，丰富老年人的日常生活（图6）。

玛格烈通道社区执行的“选择性整体重建计划”提供了更灵活的更新方式。计划为居民提供了位于毗邻玛格烈通道的5个组屋区<sup>[19]</sup>，居民可以选择继续生活在原社区附近，并选择同家人和邻居相邻的住宅单元，以便维护居民原有的社交关系<sup>[4]173</sup>。

### 2.1.3 以健康和福祉为目的的社区更新

针对新冠肺炎疫情带来的健康挑战，新加坡于2021年以女皇镇为首个试点开展了保健区建设。这一项目（Health District @ Queenstown）关注居民的健康和福祉，有4个主要目标——延长居民寿命、促进有目的的长寿（purposeful longevity）、促进代际关系、建设全龄友好社区——使居民在熟悉的环境中独立和原居安老。基于4个目标提出4项建设策略：①预防性保健和护理服务，例如通过将卫生保健服务转移到居民家中或附近等手段增加居民获得服务的机会；②有目的的长寿，通过为居民提供工作、志愿者服务和终身学习的机会来实现；③规划和设计；④技术<sup>[20]</sup>。

在规划和设计方面，建屋发展局展开了更多的综合规划（integrated planning）以支持原居安老，促进身心健康和社会福祉，并将其应用于新推出的组屋区。位于美珍社区以南的女皇弯（Queen's Arc）组屋项目充分利用了其附近的铁道走廊（Rail Corridor）景观，在多层停车场的屋顶花园增设跑道和楼梯，以便居民可以边运动边欣赏城市遗产，并提高了空间的利用率<sup>[21]</sup>。利用组屋附近的亚历山大医院资源，建屋发展局推出了社区关爱组屋，供年满65岁的居民申请购买<sup>[22]</sup>。社区关爱组屋

1 新加坡女皇镇玛格烈通道、美珍、东陵福社区及其周边

2 新加坡组屋“主要翻新计划”

3 新加坡女皇镇2021—2025年已完成和计划完成的部分更新项目





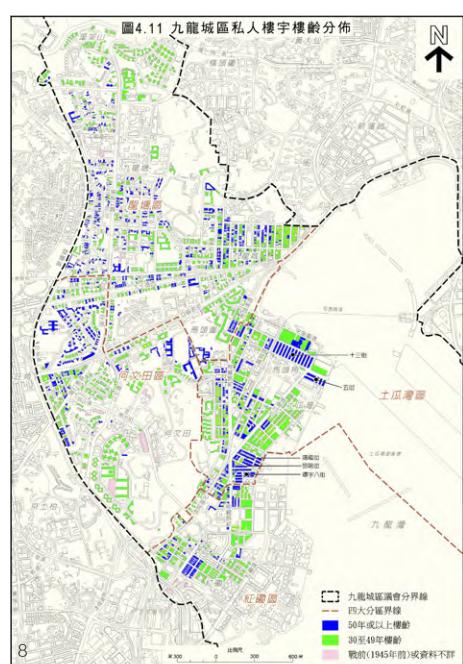
4 新加坡杜生庄空中花园  
5 新加坡杜生庄纪念历史壁画



6 新加坡杜生阁多代共居  
7 新加坡杜生庄纪念历史壁画



8 香港九龙城区私人楼宇楼龄分布



结合了老年友好住房设计和照护服务，每层都设有社区空间以促进居民交流，社区内也设有老年人活动中心和为老年人设计的健身中心等设施<sup>[23]</sup>，使既有住区保持活力和吸引力（图7）。

## 2.2 香港九龙区住区更新

九龙城区位于香港九龙半岛东南端，分为土瓜湾、观塘、红磡及何文田4个分区。九龙城区是香港18个行政区中拥有50年或以上楼龄楼宇数量

最多的区，占全港总量的25%。九龙城区中楼龄50年以上楼宇占19%，楼龄介于30~49年的楼宇平均分布于4个区内（图8）。其中，楼龄50年以上的楼宇有1/3处于失修或者严重失修的状态（图9）<sup>[7][5]</sup>。九龙区住区更新积极推动公众参与，在更新实践中强调空间复合利用与历史文化保护，促进了居民的社会参与、公共交往和文化归属，能够为我国践行以人为本的住区更新提供借鉴。

### 2.2.1 以多元主体参与为路径的更新规划

香港特别行政区政府基于2011年《市区重建策略》，积极推行“以人为本，地区为本，与民共议”的工作方针，设立“市区更新咨询平台”，由市区更新基金资助相关规划、参与、评估活动<sup>[24]</sup>。九龙城市区更新咨询平台引入多元主体参与更新，以规划研究、公众参与及社会影响评估共同进行的方式制定《市区更新计划》（图10）。与香港其他更新项目在重建计划决定后才进行社会影响力评估不同，九龙城市区更新咨询平台在更新方案开始的早期阶段即已介入，并贯穿方案形成的全过程<sup>[25]</sup>。在九龙城更新规划过程中，咨询平台通过两个阶段的市民参与，以聚焦小组、工作坊、公众论坛、意见交流会等形式，广泛听取本地各利益相关人士对方案计划建议内容、覆盖范围、更新安排，甚至社区规划等多方面问题的意见<sup>[26]</sup>。

该咨询平台重视配合城市住区更新范围内文物保护及地区活化的理念。它的一项重要成果是成立全长6.5 km的九龙城主题步行径，结合区内已有的历史文化特色景点，以保护历史特色为目标，链接区内各利益相关方和住区居民，促进区内文化、历史保护等多方面的共同发展（图11）<sup>[27]</sup>。社区团体圣雅各福群会发起土瓜湾社区客厅项目，针对土瓜湾旧区不同年龄段、阶层、文化背景的多元人群，以社区内小型公共空间活化及设计为更新内容，在街道举办空间设计工作坊并在区内展厅举行设计展览，赋予社区内公共空间文化特色<sup>[28]</sup>。

### 2.2.2 立体复合的社区交通系统及公共空间更新实践

在香港高密度的城市形态下，住区通过立体空间结构设计满足社区需求。以公共屋邨为例，九龙城区何文田区的爱民邨于1973—1975年间建成，是全九龙城区占地面积最大的屋邨，以立体建筑系统、高架行人系统等方式顺应场地坡度，建造了“立体复合”的社区交通系统。通过立体交通进行高密度的功能复合、与场地附近交通有效衔接，并在立体交通中设立了大量休闲场所和绿色空间，为居民带来舒适的步行环境（图12）。

### 2.2.3 以历史建筑活化保护为空间节点的住区更新

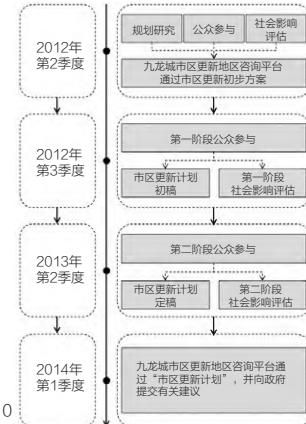
九龙区内九龙塘、何文田、红磡、土瓜湾等多个区域存在宋王台石碑、衙前围村、“牛棚”等历史建筑，更新中充分考虑了这些历史建筑遗产的活化利用，以尽可能保留本地文化特色。区内的牛棚艺术村由多座红砖建筑组成，是香港仅存的二战前牲畜检疫类遗产建筑群，于1999年废弃后被政府改为“牛棚艺术村”，并出租给多个本地艺术家用作艺术工作室。这里已成为本地社区参与式公共空间设计展览与活动的场所之一，也成为连接市中心并将公共空间延伸到海滨的城市节点（图13）。

## 3 对我国内地高密度城市住区更新的启示

新型城镇化背景下，我国内地高密度城市中既有住区的提质更新是改善城市宜居品质的重要民生议题。高密度城市的要素与系统具有高度复杂性与耦合性，住区更新工作不仅应包含统筹功能复合、垂直空间利用、基础设施提升等物理环境提升内容，也应注重居民的社区参与、社会融合、文化传承等社会需求。当前住区更新主要由地方政府主导，存在着顶层设计缺乏、精细化不足等问题，未能充分发挥我国的制度优势<sup>[14][17]</sup>。通过对新加坡、香港的住区更新发展沿革、实践案例进行梳理与解析，发现其已建立了多元主体参与、适于本土实践



9 香港九龙美荷楼41号更新前后对比  
10 香港九龙城市区更新计划制定过程



11 香港九龙城主题步行径  
a 平面示意 b 巡回展览现场



11b

的住区更新制度体系，政府主导顶层设计与颁布支持性法规为更新工作提供了制度保障，在具体实践中则体现出了综合化、精细化、多主体、地域化等特征。新加坡、香港两地的住区更新经验可为我国内地高密度城市未来住区更新工作提供以下启示。

### 3.1 政策制定：推进更新政策与城市整体发展战略相结合

当前我国内地城市住区更新面临的问题日趋复杂多元，既要改善老住区物质环境，又要回应原居安老、代际和谐、宜居、健康等需求；住区更新的覆盖范围也从室内扩展至室外，从住宅单元扩展至公共空间。新加坡与香港均通过不断完善的住区更新政策体系，针对不同住区的现实情况提供了针对

性的更新策略支持，并令其有效融入城市整体更新框架中。因此，我国内地既有住区更新应坚持体检评估先行，瞄准住区核心问题，以综合性住区更新思维模式制定更加系统化的评估与实践策略，提升更新策略的针对性与完整性。

### 3.2 需求适配：针对多元居民的差异化需求制定灵活适配的更新策略

高密度城市中人群构成复杂、行为相互交织，住区空间难以适配日渐多元的人群需求和行为偏好。因此，新加坡住区更新中除了提供基础性更新项目以外，还提供了可选择的升级性更新项目，灵活应对居民差异化需求。香港的更新经验也表明，多种更新手段结合能更好地适配不同力度、不同种类的住区更新需求。当前我国内地城市同质化的住区更新方案，难以回应不同人群的差异性和满足适老、适幼、代际融合等定向需求。借鉴新加坡、香港更新模式，我国内地城市住区更新应制定多目标导向的更新计划，建立涵盖了满足基本需求的标配项目、灵活应对差异需求的选配项目的复合更新策略，从而提升住区更新工作的灵活性、适配性，全面推进住区整体宜居品质提升。

### 3.3 多方参与：完善多方参与共建、评价、治理的住区更新模式

我国内地城市居民的住房自有产权比例位居世界前列，这使得住区更新在设计、实施过程中面临更加复杂的问题。当前住区更新在资金筹集、方案实施等方面十分依赖政府管理协调，公众参与的环节十分有限。在新型城镇化背景下，住区更新不再简单局限于空间物质条件的改善，还关注住区空间活力的提升，以及居民的公共交往与社会参与。从新加坡、香港住区更新经验来看，采用自上而下与自下而上相结合的更新模式，建立一套政府、居民、社会力量等多元主体参与的住区更新制度框架，能够更

好地发挥政府引导作用，合理配置公共资源，保障住区更新的可持续性推进。同时，居民、社会力量通过更新前的参与式设计、更新后的共同运营维护等方式，在住区更新过程中完成从被动到主动的角色转变。我国内地住区更新量大面广，在住区更新过程中应完善上下结合的住区更新制度，注重社会赋权与多元主体的共建、评价、治理，激发居民与社会力量在住区更新中的能动性与主体意识。

### 3.4 文化延续：注重维护住区更新过程中住区社会交往与文化特色

我国内地城市住区更新在早期大多使用拆除重建模式，这种模式既影响了住区周边居民使用，也使得场地记忆遭到破坏。新加坡、香港的住区更新均关注对场所记忆的保护与社会交往需求。香港在更新原则中重点强调文物保护与历史建筑活化利用，充分尊重和保护具有地域特色的文化景观；新加坡开展更新工作时不需要居民搬离住房，待原居民迁入新住区再拆除旧区，并在新住区中尽量维持居民熟悉的邻里环境，提升住区归属感。我国内地城市住区更新过程中也应注重社会效益，多应用织补、修复、活化等微更新模式，保留与活化利用已有建筑，延续住区场所记忆与文化特色。同时，也应通过减少居民外迁、嵌入式改造、降低施工干扰等方式，尽量降低住区更新对原有居民的影响。

### 3.5 立体复合：多维度、立体式的住区空间形态更新思路

我国内地城市大多通过土地利用的水平划分进行规划管理，在竖向空间上的设计缺失导致大量高密度地区中的高层建筑缺乏立体连接，不利于居民的日常活动和社会交往。新加坡、香港在住区更新中均通过立体空间设计提升了高密度住区中的公共空间占比。例如，新加坡杜生庄项目中应用了“空中花园”理念，香港在公共屋邨中设计了立体式社

12 香港爱民邨立体复合的公共空间设计

- a 爱民邨街市西南侧
- b 爱民广场



12a



12b



13 历史建筑活化更新后的香港牛棚艺术村



13

区交通系统与公共空间。我国内地住区更新应发挥高密度空间的规模效应，关注竖向空间中的新型居住方式，通过屋顶空间开发、空中公共空间营造、交通空间立体化设计等立体复合的空间利用方式，提升高密度城市住区空间宜居品质。

#### 4 结语

在我国城市存量提质发展背景下，高密度是未来城市建设的必然趋势。住区更新作为重要民生工程，在高密度语境下能否兼顾建设强度与开发质量，回应居民对于居住品质与社区治理的多元需求，是决定住区更新工作成败的关键。因此，建设适用于我国内地高密度城市的住区更新制度体系势在必行。只有不断地增强顶层制度建设，加强住区更新中的精细化设计，健全多元主体参与模式，增强地区文化归属与情感维系，才能满足人民日益增长的生活与发展需求，促使城市高质量、可持续发展。□

图片来源：图1引自<https://www.ura.gov.sg/map>；图2根据文献[15]改绘；图3根据文献[17]改绘；图4引自<https://architizer.com>；图5, 6由作者拍摄；图7引自<https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/finding-a-flat/types-of-flats/community-care-apartments>；图8引自<https://www.durf.org.hk/main/sc/publications.html>；图9引自<https://www.yha.org.hk/zh/about-us/media-centre/yha-meいho-house-youth-hostel-winsunesco-honourable-mention-2015/>；图10根据九龙城主题步行径官网图片改绘，11b引自<https://kowlooncitywalkingtrail.hk/zh-hans/activities/>；图12a引自[https://zh.m.wikipedia.org/wiki/File:Southwest\\_of\\_Oi\\_Man\\_Market.jpg](https://zh.m.wikipedia.org/wiki/File:Southwest_of_Oi_Man_Market.jpg)，12b引自[https://o2and00823.blogspot.com/2019/07/2019-07-12\\_12.html](https://o2and00823.blogspot.com/2019/07/2019-07-12_12.html)；图13引自<https://www.hhloo.com/a/xiang-gang-niu-peng-yi-shu-gong-yuan.html>。

#### 注释

① 根据<https://www.singstat.gov.sg/publications/>

population/population-trends 2022年公布的数据计算得出。

#### 参考文献

- [1] 吴屹豪, 刘阳. 紧凑高密度环境下的城市形态研究进展：源流演进、主流范畴与应对策略[J]. 新建筑, 2023 (5) : 139–145.
- [2] 杨青娟, 罗克乾, 沈中伟. 紧凑城市立体化发展机制研究 [J]. 新建筑, 2020 (6) : 5–10.
- [3] Department of Statistics. Population trends[R]. Singapore: Ministry of Trade & Industry, 2022.
- [4] WARREN F. Our Homes: 50 Years of Housing a Nation[M]. Singapore: Straits Times Press, 2011.
- [5] 张威, 刘佳燕, 王才强. 新加坡公共住宅区更新改造的政策体系、主要策略与经验启示[J]. 国际城市规划, 2022, 37 (6) : 76–87.
- [6] 刘思贝, 贾倍思. 关于以裙楼行人综合体为代表的高密度香港立体城市形态解析方法[J]. 世界建筑导报, 2023, 38 (4) : 49–52.
- [7] 郭湘闽, 李晨静. 高密度语境下的香港市区重建治理机制及其启示[J]. 城市发展研究, 2019, 26 (9) : 52–61.
- [8] WANG Y D, FAN Y, YANG Z. Challenges, experience, and prospects of urban renewal in high-density cities: A review for Hong Kong[J]. Land, 2022, 11: 2248.
- [9] NG M K, COOK A, CHUI E W T. The road not travelled: A sustainable urban regeneration strategy for Hong Kong[J]. Planning Practice and Research, 2001, 16(2): 171–183.
- [10] 市区重建局简介[EB/OL]. [2023-04-27]. <https://www.ura.org.hk/sc/about-ura>.
- [11] 张更立. 变革中的香港市区重建政策：新思维、新趋向及新挑战[J]. 城市规划, 2005 (6) : 64–68.
- [12] 市区更新基金[EB/OL]. [2023-04-27]. <https://urfund.org.hk/about-fund/>.
- [13] 陶希东. 新时期香港城市更新的政策经验及启示[J]. 城市发展研究, 2016, 23 (2) : 39–45.
- [14] 唐斌. 日新韩城市更新国家干预作用及启示[J]. 建筑与文化, 2020 (7) : 173–174.
- [15] CHIA M. 4 vacant HDB blocks to be upgraded under pilot phase[N/OL]. The Strait Times, 1989-12-16[2023-04-27]. <https://eresources.nlb.gov.sg/newspapers/digitised/article/> straitstimes19891216-1.2.33.13.
- [16] PHENG L S. The management of large-scale upgrading programmes for public housing in Singapore[J]. Property Management, 1996, 14(4): 27–32.
- [17] Tanjong Pagar Town Council. Building our home with heart: Tanjong Pagar Town 5-year masterplan (2021–2025)[EB/OL]. [2023-04-27]. <https://www.tptc.org.sg/pdf/Masterplan.pdf>.
- [18] CHEONG K H. The evolution of HDB towns[M]// HENG C K. 50 Years of Urban Planning in Singapore. Singapore: World Scientific, 2015: 101–125.
- [19] TING C Y. Majority of Tanglin Halt Sers households moving to Dawson have collected keys to new homes[N/OL]. The Straits Times, 2022-05-28 [2023-04-27]. <https://www.straitstimes.com/singapore/housing/majority-of-tanglin-halt-sers-households-moving-to-dawson-have-collected-keys-to-new-homes>.
- [20] Pilot Health district in Queenstown to focus on residents' holistic well-being[EB/OL]. (2021-10-20)[2023-04-27]. <https://news.nus.edu.sg/pilot-health-district-in-queenstown-to-focus-on-residents-holistic-well-being>.
- [21] NG M. Queenstown to be Singapore's first health district with senior-friendly design, community programmes[N/OL]. The Straits Times, 2021-10-20[2023-04-27]. <https://www.straitstimes.com/singapore/housing/queenstown-to-become-singapores-first-health-district-with-more-community>.
- [22] 林慧敏. 女皇镇下月推出240个社区关爱组屋单位 [N/OL]. 联合早报, 2022-10-28[2023-04-27]. <https://www.zaobao.com.sg/news/singapore/story20221028-1327123>.
- [23] Housing & Development Board. Community care apartments[EB/OL]. [2023-04-27]. <https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/finding-a-flat/types-of-flats/community-care-apartments>.
- [24] Development Bureau. Urban renewal strategy[EB/OL]. [2023-04-27]. [https://www.devb.gov.hk/filemanager/en/Content\\_3/URS\\_eng\\_2011.pdf](https://www.devb.gov.hk/filemanager/en/Content_3/URS_eng_2011.pdf).
- [25] YAM Y M. “People First, District-based, Public Participatory” approach for urban renewal—a practical case of the Kowloon City District Urban Renewal Forum[J]. Journal of the Hong Kong Institute of Planners, 2013, 28(1): 1–14.
- [26] 香港特别行政区政府规划署. 九龙城区更新计划第一阶段公众参与报告[R]. 香港：九龙城区更新地区咨询平台, 2012.
- [27] 「跃变·龙城」九龙城主题步行径[EB/OL]. [2023-04-27]. <https://urfund.org.hk/sc/project/kowloon-city-themed-walking-trail/>.
- [28] 「土瓜湾社区客厅」[EB/OL]. [2023-04-27]. <https://urfund.org.hk/sc/project/to-kwa-wan-community-dining-room/>.

收稿日期 2023-10-09

编辑：明星