# 桂林历史街区老旧社区空间活化策略研究——以八角塘片区为例

阳慧
桂林学院，中国·广西 桂林 541006

**摘要：**桂林作为国家历史文化名城与世界级旅游城市，近年来持续推进大规模老旧小区改造，市政短板逐渐补齐。然而，位于历史文化街区范围内的老旧社区在基础改造之后仍普遍面临活力缺失。本文以“历史街区老旧社区”为研究对象，以八角塘片区为典型例证，从供给、可达、品质、使用、感知五个维度评价其公共空间，归纳出此类社区公共空间数量型短缺与质量型低效并存、空间碎片化与孤岛化、资源潜力与利用效能落差显著三项特点，据此提出空间激活策略，以实现居民与游客共享、宜居改善、活力提升与文脉延续的统一。

**关键词：**城市更新；历史街区；老旧社区；公共空间评价；空间活化

## Research on Spatial Revitalization Strategies for Old Communities in Historic Districts of Guilin: A Case Study of the Bajiaotang Area

**Yang Hui**
Guilin University, China Guangxi Guilin 541006

**Abstract:** As a National Historical and Cultural City and a world-class tourist city, Guilin has in recent years continuously advanced large-scale renovations of old residential communities, gradually addressing its municipal shortcomings. However, old communities located within the scope of historic districts still generally suffer from a lack of vitality even after basic renovation. Taking the "old communities in historic districts" as the research object and the Bajiaotang area as a typical case, this paper evaluates their public spaces from five dimensions—supply, accessibility, quality, use, and perception—and summarizes three characteristics of such communities' public spaces: the coexistence of quantitative shortage and qualitative inefficiency, spatial fragmentation and isolation, and a significant gap between resource potential and utilization efficiency. On this basis, it proposes spatial revitalization strategies to achieve the integration of sharing between residents and tourists, livability improvement, vitality enhancement, and cultural continuity.

**Keywords:** Urban renewal; Historic district; Old community; Public space evaluation; Spatial revitalization

## 0 引言

桂林是具有“国家历史文化名城”与“世界级旅游城市”双重身份的城市。2026 年出台的《持续推进城市更新行动方案（2026—2030 年）》将生态保护、文化传承与民生改善列为三大主线[1]。民生改善方面成效显著，截至 2025 年底，全市累计改造老旧小区 1194 个、惠及 9 万余户居民，普遍实施了拆违、道路铺装、排水与污水管修缮、墙面涂刷、充电车棚与车位施划等基础性改造[2]。普通老旧小区“有没有”的民生短板逐渐补齐。

但问题并未终结。位于历史文化街区范围内的老旧社区，设施条件改善了，社区却依然“不活”：居民活动空间单一，缺少儿童、老人与休闲的分区场所；个别商铺有人气，周边业态却始终未成气候；紧邻景区而游客可视、可达性不佳，游览动线与社区生活彼此脱节。基础改造也未触及深层空间低效问题——低效利用区域、坍塌的老屋、难以拆除的违建、日益突出的停车难、通行受阻的尽头路，以及近乎空白的休闲空间依然存在。

本文以八角塘片区为典型例证，遵循“论证必要性—评价现状—提出方法”的思路展开研究。

## 1 概念界定与更新逻辑

### 1.1“历史街区老旧社区”

本文所称“历史街区老旧社区”，指位于历史文化街区或历史文化名城核心区范围内、仍持续居住的活态老旧社区。它具有三重叠加属性：遗产属性，社区内有历史建

筑、文保单位与历史街巷肌理；景观与区位属性，多临近漓江及山体景观，周边集聚中心城区的教育、医疗等优质配套；居住属性，社区首先是居民日常生活场所而非景区。与纯历史文化街区相比，它强调活态居住与民生诉求；与普通老旧小区相比，它强调遗产价值与景观旅游区位。

### 1.2 从“基础改造”到“活力提升”

老旧社区更新可分为两个层次：基础改造补齐市政与物理短板，属“有没有”层面；活力提升则提升空间对居民日常活动与文旅消费的吸引力与组织能力，属“活不活”层面。二者是递进关系：基础改造解决了安全与基本便利，却无法自动带来空间的组织与活力。若不做空间层面的统筹与活化，改造成果容易停留在“改面子”的层面。

## 2 历史街区老旧社区的价值与更新迫切性

### 2.1 价值与潜力

此类社区的价值不仅在于物质遗存，更在于可被激活的潜能。其一，遗产与文脉价值：社区及周边成片分布不同时期民居、历史建筑，保存着连续的历史街巷肌理与空间尺度，如八角塘文脉可溯至宋代“八桂堂”官修园林，尚存李秀文故居等文保单位[3-4]。其二，景观与区位价值：社区多嵌入“城景交融”的山水格局，具备将“风景资源”转化为“空间资产”的条件。其三，配套价值：地处老城核心，周边集聚教育、医疗、商业等优质资源，为支撑复合功能提供基础。其四，活态市井价值：社区仍由桂林老居民持续居住，保留着真实的日常生活与邻里关系，是最易被感知为“真实桂林”的活态资源。因此，此类社区是典型的“高价值—低利用”对象，资产富集而效能沉睡。

### 2.2 更新的迫切性

此类社区已处于“不改则衰”的关口。其一，安全风险累积，房屋老化、消防隐患长期存在。其二，遗产价值流失，在自然衰败与不当改建的双重作用下，历史建筑与街巷肌理持续损毁，一旦灭失便不可再生。其三，民生诉求高涨，社区仍居住着大量居民，改善居住条件与增加公共空间的诉求强烈。其四，与城市定位落差凸显，破败面貌与世界级旅游城市定位形成明显反差。衰败具有累积性与不可逆性，干预越晚，可保留的历史信息越少，成本与社会代价越高。

## 3 基于公共空间评价的八角塘现状特点

### 3.1 评价视角与片区概况

评价公共空间，实质是判断其能否支撑社区活力，笔者根据历史文化街区型老旧社区的特点，从以下五个维度进行评价：空间是否“够用”（供给）、是否“到得了”（可达）、是否“待得住”（品质）、是否“有人用”（使用）、是否“读得懂”（感知）。前三者关注物质条件，后两者关注行为与文化，对历史街区社区尤为关键——其价值实现依赖于空间被进入、被读懂。

本文研究的八角塘片区位于桂林老城核心，地块由龙珠路、凤北路、芙蓉路、叠彩路围合而成。景观资源上，北邻叠彩山，南接靖江王府，西望桂湖，东临伏波山、漓江。从卫星影像看，片区大致呈“一心多组团”格局：中部为成片荷塘绿地，四周是密集的低层民居、单位院落与沿街店面，组团之间巷道狭窄，多处空地暂为停车场。实地可见基础改造已系统落地：路面沥青化、车位划线、建设充电车棚、新建公厕与垃圾分类亭，以及建设环塘木栈道与沿塘步道。片区内尚存骑楼、砖木老宅等历史建筑，塘边近年还出现了改造的咖啡屋等新业态。

### 3.2 五个维度的八角塘现状评价

供给：节点初具，可停留处少，开敞空间大量被停车占用。片区已建成环塘木栈道、沿塘步道、临街健身点等设施，但栈道沿线缺少座椅、遮阴与观景停留点，难以久留；健身器械区位置偏于居住区，少有人使用。更突出的是“公共空间停车化”：院内划线车位、简易车棚、荷塘边的集中停车场以及闲置空地上的停车场，占据了片区大部分开敞地。废弃院落与荒地被居民自发开垦为菜地，处于无序使用状态。可停留、可活动的场地集中于塘边和沿街，居住组团内部近乎空白。

可达：入口隐蔽、巷道不畅。片区被城市干道与沿街店面包裹，入口多为大院门柱或不起眼的窄巷口，辨识度低，行人从中华路或滨江路经过时难以察觉内部“塘”的存在。社区内部断头巷、尽端路多，巷道宽窄不一、车辆沿巷停放进一步压缩通行空间，道路曲折、转弯半径小，微循环不畅。环塘路径虽连续，但多处入口被严重遮挡。整体呈现“看不见、进不来，进来了、走不深”的困境。

品质：设施残缺、安全舒适欠佳。基础改造初见成效，路面平整、巷道铺装整齐、公厕与垃圾分类设施齐备；但细部品质不足，沿街雨棚锈蚀破旧，晾晒与空调机位杂乱，管线横飞，土面停车场坑洼积水；栈道木面磨损、栏杆脱漆，缺少日常维护。老宅墙面剥落，违建彩钢棚与遮盖网混杂其间，新与旧、整与乱在巷道中反复拼贴，环境品质呈碎片化波动。同时，八角塘座椅、照明、遮阴等要素普遍不足，绿化以自发生长为主，缺少景观层次与季相变化。

使用：主体单一、新设施遇冷、自发利用活跃。使用

者以老年居民为主，骑楼柱廊下的打牌与闲坐是片区最稳定的公共生活，柱廊实际上承担了“社区客厅”的功能，这是居民对交往空间缺失的自发补偿。与之对照，新建的健身点和栈道却少有人使用；咖啡屋吸引了少量青年与外地客群，却自成院落，与社区生活相对分离。儿童活动设施完全缺失，巷道成为孩子唯一的游戏场。空间整体仍是“通过型”多于“停留型”。

感知：遗产隐没、场所感弱。地块内叠彩路 1 号为李秀文故居，现为桂林市文物保护单位，属私宅，由其后裔管护居住，不对外开放[5]。这座红砖小洋楼由围墙遮挡，缺少明显的标识与场所空间，居民与游客均难以感知其价值；八角塘塘体被加建遮挡，驳岸硬化、水质不佳，景观潜力未得释放；历史街巷肌理在持续加建中趋于模糊，传统尺度与材料被逐步替换，场所的可识别性下降。

### 3.3 八角塘现状特点归纳

其一，数量型短缺与质量型低效并存。片区并非完全“缺空间”，栈道、健身点、停车场都已建成，而“有设施、无人用，有空间、被停车”，新建节点因缺少座椅遮阴与维护而遇冷，开敞场地被粗放地用于停车，真正可停留的场所反而非常稀缺，加之缺少与儿童、老年人、青年适配的公共空间，量的不足与质的低效相互叠加，社区内公共空间活力低下。

其二，空间碎片化与孤岛化。八角塘和进入塘的通道被多重围墙切分，环塘路径虽然打通，但是可视性不佳；咖啡屋自成院落，老字号“油茶”店点状分布在居民楼中，与塘、文物保护建筑、其他空地等活动空间互不衔接；各节点零散分布，彼此不连。“有资源而无序列”仍是活力不足的结构性原因。

其三，资源潜力与利用效能落差显著。荷塘峰景、历史街巷、市井生活与已萌芽的咖啡业态构成难得的资源组合，却因组织与连接缺失而“看不见、用不上、留不住”。这一落差既印证了此类社区“高价值—低利用”的整体判断，也指明了活化的着力点。

## 4 公共空间活化的策略

前文评价与特点归纳表明，此类社区活力不足的根源不在“缺面积”，而在“缺组织”。另外，空间活化须遵循五项基本原则。（1）保护优先、微改渐进，以不破坏街巷肌理与遗产本体为前提进行改造；（2）需求导向、分龄共享，按老人、儿童与中青年的真实行为配置空间，并兼顾游客的感知与通行；（3）系统连通、序列统筹，以路网、视廊、水系与绿道将碎片化节点连成完整体验；（4）存量挖潜、低成本渐进，优先盘活边角地与废弃院落等存量，控制投入与维护成本；（5）主客共享、建管并重，同步建立使用规则与运维主体，实现空间与治理的双向嵌入。以下将五项取向落实为六项具体策略。

### 4.1 空间挖潜：把边角变为节点

以二次精细诊断为基础，建立低效空间台账，将社区未使用空地、单位边角地、废弃院落、坍塌老屋基址、巷道转折处的余量空间逐一建档，标注权属、面积、可达性与可改造程度。条件成熟者转化为口袋公园、院落共享客厅、社区服务点、小微绿地与儿童活动角；暂不具备条件者，先行清除杂物、加固危墙、临时绿化与围挡，优先消除安全隐患。坍塌老屋按“有保留价值者原址修复、无保留价值者拆除还绿或还空”分类处置，避免“一拆了之”或“一留了之”。挖潜的关键不在数量而在位置，优先选择居民及游客日常动线上、视线可及、遮阴良好的点位，使小空间真正被使用。

### 4.2 路网织补与动线植入：把碎片连成序列

打通断头巷与尽端路，在条件许可处开放单位与院落围墙边界，构建连续的社区步行微循环；对宽度不足的巷道，通过清理占道、规整管线、局部退让改善通行条件。在此基础上组织两类动线：居民日常动线（如菜场—学校—医院—塘边）、游客游览动线（如中华路—八角塘—叠彩山），以及二者共享的复合段，使居民生活与游客体验互不干扰，又能彼此可见。在凤北路一侧增设入口节点、导引标识与小型集散空间，破解“进不来”的第一道障碍；结合视廊管控清理遮挡，保障塘体与山体的可视性。

### 4.3 品质提升与分龄营造：把空间变得可用

在挖潜所得空间中按人群分区配置，统筹儿童、青少年、中青年与老年人四类群体的真实活动需求，梳理空间类型并使其与活动适配，让各类人群都能在社区中找到合适的活动空间。例如，宅前可设唠嗑角与微型沙坑，街巷延续骑楼棋牌廊与跳房子彩绘，社区级整合塘畔休憩空间，使不同年龄的活动各得其所。

在品质提升方面，在分龄配置之外还应让空间“待得住”：儿童活动区地面软化、视线可及且远离行车；适老与通用空间强化座椅、遮阴、扶手与防滑；同步补齐照明、公厕、直饮水与无障碍设施，保证夜间照明不干扰居民休息。景观营造强调低成本与地域性，借用塘景、选用桂花等本地植物与本地材料铺装，控制硬化比例，避免观赏化与一次性花海，并以日常维护保障设施持续可用。

### 4.4 界面整治与违建分类处置：把风貌理顺

对历史遗留违建不搞“一刀切”，区分两类处置：侵占消防通道、压占管线、危及结构安全者坚决拆除；影响风貌但结构可用者，采取降层、改立面、协调处理等措施。同步整治街巷界面：管线入地或规整成束，空调机位统一遮蔽，店招统一尺度而保留个体差异，修补破损路面与排水。界面整治注重连续界面的打造，联系的街巷风貌能形成围合感与导向性，使街巷重新成为可停留的公共空间，而非仅作通行的通道。

### 4.5 业态培育与文化显化：把资源变成内容

在保留市井烟火的前提下，沿主巷与塘边培育“市井 + 轻文旅”业态集群：优先支持居民自营的小吃、手作、民宿与生活服务，控制连锁化与过度商业化。业态组织宜按“点—线—面”层级推进：以标志性业态为点、以街巷为线、以混合功能区为面，使点状人气连成面。同时推动文化显化：利用节点设计历史口袋公园，植入社区展陈、口述史与标识解说系统，把“看不见的历史”转化为可读、可参与的公共内容，使遗产由封闭保护转向开放共享。

### 4.6 参与式治理与长效运维：把活力维持下去

建立社区党组织统筹、居民与商户代表、责任规划师团队、专业运营机构共同参与的协同平台，形成议事、设计、实施、评估一体的工作机制。由多方共订空间使用公约，明确晾晒、停车、经营、噪声等规则，把日常冲突前置化解；设立社区微更新工作坊与专项基金，按“居民提案—共同设计—分批实施”推进，把小额资金用在居民最迫切的点位上；建立以使用率、满意度、业态存活率为核心的跟踪评估机制，定期回看并修正偏差。空间活力不是建成即有的状态，而是被持续维护出来的结果。

## 5 结语

在存量更新与历史文化保护并重的背景下，历史街区范围内的老旧社区在基础改造之后仍普遍面临活力不足的困境。本文借助公共空间评价的相关理论，通过剖析八角塘片区公共空间的现状特点与活力症结，提出以系统组织空间资源、兼顾居民与游客需求、注重参与和长效治理为核心的公共空间活化路径，希望通过对该片区空间活化方法的探讨，为今后相关历史街区老旧社区的更新设计与实施提供一定的借鉴。

**参考文献：**

[1] 桂林市人民政府办公室. 桂林市持续推进城市更新行动方案（2026—2030 年）[Z]. 2026.

[2] 苏时榕，潘彦辰，李丽珊. 桂林老城微改焕新[N]. 广西日报，2026-08-13(006).

[3] 雷昊. 文化生态学视角下城市老旧街区更新策略研究——以桂林八角塘片区为例[J]. 城市建设理论研究 ( 电子版 )，2025(33):13-16.

[4] 黎玉妃. 基于环境行为学的桂林市八角塘历史文化街区公共空间更新研究[J]. 资源与人居环境，2022(12):41-46.

[5] 李秀文，谭明. 我与李宗仁[M]. 漓江出版社：201806.

[6] 蔡荣，胡英爽. 老旧小区改造的多因素考虑——以桂林历史城区“榕桂片区”为例[J]. 住宅科技，2024,44(6):8-15.

基金项目：广西高校中青年教师科研基础能力提升项目，项目类别：自然科学类，名称：AIGC 下桂北民居与现代城市设计融合策略研究（2025KY1015）。