

老旧小区改造中公共空间更新实施路径探讨

牛静文

阜阳市城乡规划设计研究院有限公司 安徽 阜阳 236000

【摘要】：老旧小区公共空间更新是提升居民生活品质、激活社区活力的关键环节，其实施路径的科学性直接决定改造成效。本文立足老旧小区公共空间的现存困境，提出以居民需求为核心、多方协同为支撑的实施路径构建思路，通过梳理公共空间更新的核心要素，分析实施过程中的关键梗阻，探索适配老旧小区特征的更新策略与落地机制，为推动老旧小区公共空间高质量更新、实现社区可持续发展提供实践指引。

【关键词】：老旧小区改造；公共空间更新；实施路径；协同治理；居民需求

DOI:10.12417/2811-0536.26.04.026

引言

老旧小区承载着城市发展的记忆，其公共空间作为居民日常交往、休闲活动的核心场域，直接关系到居住幸福感与社区凝聚力。当前，老旧小区公共空间普遍存在设施老化、功能单一、权属模糊等问题，既无法满足居民多元化的生活需求，也制约了社区的良性发展。老旧小区改造中公共空间更新的实施，既是破解城市存量发展难题的重要举措，也是推进城市有机更新、践行以人民为中心发展理念的具体体现。如何构建科学高效、切实可行的公共空间更新实施路径，平衡各方利益诉求，实现公共空间的功能优化与价值提升，成为当前城市建设领域亟待解决的重要课题。本文围绕这一核心问题展开探讨，旨在为老旧小区公共空间更新实践提供有益参考，衔接后续对实施路径的具体分析。

1 老旧小区公共空间更新的现实困境与核心诉求

老旧小区公共空间更新面临的现实困境具有多元性，其中设施老化与功能失配是最为突出的问题。多数老旧小区建成年代久远，公共空间内的休闲设施、照明系统、排水管网等普遍存在损坏、老化现象，部分设施甚至存在安全隐患，难以保障居民的正常使用。同时，随着居民生活水平的提升，传统公共空间的单一功能已无法适配现代生活需求，比如缺乏针对老年人的康养活动空间、针对儿童的游乐区域，以及满足居民社交需求的共享空间，导致公共空间的使用效率低下。

权属模糊与利益协调困难进一步加剧了公共空间更新的实施阻力。老旧小区公共空间的权属关系往往较为复杂，部分区域存在产权界定不清晰的情况，使得更新责任主体难以明确^[1]。在更新过程中，不同居民群体的利益诉求存在差异，比如低层居民可能更关注公共空间的采光、噪音问题，高层居民则更在意公

共设施的可达性，而租户与业主的诉求也可能存在分歧，如何平衡各方利益，达成共识，成为公共空间更新推进过程中的重要挑战。

居民参与不足与治理机制缺失也是制约公共空间更新成效的关键因素。传统的老旧小区改造多以政府主导为主，居民往往处于被动接受的地位，缺乏充分的参与渠道与表达机会，导致更新方案难以精准匹配居民实际需求。同时，社区层面缺乏有效的协同治理机制，无法充分调动物业、社会组织、企业等多方主体的参与积极性，使得公共空间更新在资金筹措、建设实施、后期运维等环节缺乏持续的支撑，影响了更新工作的长效推进。

2 老旧小区公共空间更新实施的核心原则与协同机制构建

老旧小区公共空间更新实施需坚守以居民需求为核心的核心原则，这是确保更新工作精准有效的前提。公共空间的服务对象是居民，其功能定位、设施配置都应围绕居民的实际需求展开。在更新前期，需通过入户调研、座谈访谈、民意征集等多种方式，全面梳理不同年龄、不同群体居民的需求差异，将居民需求融入更新方案的设计全过程，确保公共空间更新能够真正解决居民的急难愁盼问题，提升居民的获得感与满意度。

构建多方协同治理机制是破解公共空间更新实施难题的关键举措。老旧小区公共空间更新涉及利益主体多元、诉求差异显著，单靠单一主体难以统筹推进，必须依托协同治理打破主体壁垒、整合资源优势^[2]。应明确政府、社区、居民、物业、社会组织等各方主体的职责定位，搭建常态化协同议事平台，形成权责清晰、协同发力的工作格局。政府层面主要负责政策引导、规划统筹与资金扶持，通过出台专项政策、划定改造标准、整合财政资金等方式，为更新工作提供

制度保障与宏观指引；社区作为连接各方的桥梁，承担着组织协调、民意收集与矛盾化解的职责，既要精准传递居民诉求，也要向居民解读政策、凝聚共识；居民是公共空间的使用者与受益者，应通过业主大会、居民议事会等渠道主动参与方案设计、建设监督与后期运维，强化主体责任意识；物业与社会组织则可发挥专业优势，物业负责后续运维规划的制定与落地，社会组织可链接社会资源、引入专业技术团队，为更新工作提供技术支持、资金补充与服务保障，全方位破解实施过程中的各类梗阻。

建立健全利益协调与风险防控机制，为协同实施提供保障。针对更新过程中可能出现的利益分歧，应搭建常态化的沟通协商平台，通过民主议事、公开听证等方式，引导各方充分表达诉求，寻求利益平衡点。同时，要加强对更新实施过程中的风险预判与防控，对施工安全、资金使用、工程质量等关键环节进行严格监管，制定应急预案，及时化解实施过程中出现的各类问题，确保公共空间更新工作平稳有序推进。

3 老旧小区公共空间更新的精准实施路径与长效运维策略

精准化的更新方案设计是公共空间更新实施的基础环节。在方案设计前，需对老旧小区公共空间进行全面的实地勘察与评估，明确空间现状、权属关系、设施状况等基础信息，结合居民需求与社区整体发展定位，制定差异化的更新方案。对于空间狭小、设施老化严重的区域，可采取微更新、微改造的方式，优化空间布局，更换老化设施；对于有条件的小区，可拓展公共空间规模，增设多元功能区域，实现公共空间的提质增效。同时，方案设计需注重保留社区的历史记忆与文化特色，避免“千区一面”的改造模式。

参考文献：

- [1] 魏志强.城市老旧小区公共空间改造策略分析[J].住宅与房地产,2025,(28):81-83.
- [2] 陈崑.城市更新背景下老旧小区公共交通空间的适老化改造研究[J].福建建设科技,2025,(04):5-7+37.
- [3] 陈梓晗.“在地性”视角下老旧小区公共空间景观更新设计研究[D].鲁迅美术学院,2025.

多元化的资金筹措与高效的建设实施是推动更新落地的关键支撑。应构建“政府补贴+居民自筹+社会资本参与”的多元化资金筹措模式，减轻单一主体的资金压力。政府可设立专项扶持资金，对符合条件的老旧小区公共空间更新项目给予补贴；引导居民根据自身受益情况合理承担部分费用，增强居民的责任意识；通过招商引资、合作运营等方式，吸引社会资本参与公共空间的建设与运营，实现资源的优化配置^[3]。在建设实施过程中，应选择专业的施工团队，严格按照方案要求施工，加强工程质量监管与进度控制，确保更新项目按时按质完成。

建立长效的运维管理机制是保障公共空间更新成效可持续的重要举措。公共空间更新完成后，需明确运维管理主体，可由物业企业、社区居委会或居民自治组织承担运维责任，制定详细的运维管理制度，明确设施维护、环境卫生、安全管理等方面的职责与要求。同时，要加强对居民的宣传引导，提高居民的爱护意识，鼓励居民参与公共空间的日常运维与管理。此外，可通过引入市场化运营模式，结合公共空间的功能特点，开展适度的经营活动，弥补运维资金不足，实现公共空间的良性循环发展。

4 结语

本文围绕老旧小区改造中公共空间更新实施路径展开探讨，明确了公共空间更新的核心价值，梳理了当前面临的现实困境，提出了以居民需求为核心、多方协同为支撑的实施原则与路径体系。老旧小区公共空间更新是一项系统工程，需兼顾需求精准对接、多方协同发力与长效运维保障。未来实践中，需持续优化实施路径，充分调动各方主体积极性，让公共空间真正成为提升居民生活品质、激活社区活力的重要载体，为推进城市有机更新与高质量发展提供有力支撑。