

宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造困境及对策研究

何超群 杨琪 沈金金 杨小群 蓉翡 余圆*

宜宾学院法学与公共管理学院, 四川 宜宾 644000

摘要: 老旧小区的适老化改造成效关乎城市更新和老龄化社会的发展。以宜宾市 A 社区为例, 通过实地考察、深度访谈和问卷调查等方式收集并了解老旧小区适老化改造现状。发现 A 社区老旧小区适老化改造存在部分改造设施闲置与供需错配、资金投入不足与筹资渠道单一、适老化改造困境与落地困难、重物理空间改造而轻社会链接等问题。提出优化适老化改造模式、拓宽资金筹措渠道、因地因时制定改造规划、强化社会支持与精神关怀等优化建议。

关键词: 老旧小区; 适老化改造; 养老服务; 社区养老

0 引言

老旧小区改造是城市更新形态的重要组成部分。当前, 老旧小区普遍存在设施老化、功能缺失、适老配套不足等问题, 难以满足老年居民安全居住、便捷生活的基本需求^[1]。由此, 国家出台系列政策措施, 将老旧小区适老化改造纳入民生重点工程, 旨在补齐社区养老服务短板, 构建老年友好型居住环境。这既是应对人口老龄化的必然举措, 也是推进城市更新、提升民生福祉的关键途径。

作为川南区域中心城市, 宜宾市积极响应国家政策^[2], 高度重视养老民生问题。宜宾市 A 社区多数老年居民为独居或纯老家庭, 在适老化改造中面临的设施、服务、技术适配问题极具典型。基于此, 本文以宜宾市 A 社区为例, 通过实地调查、访谈和问卷调查, 系统梳理 A 社区中老旧小区适老化改造现状与困境, 并结合先进地区改造经验文献, 提出针对性的优化对策。以期为同类型城市老旧小区适老化改造提供参考借鉴。

1 老旧小区适老化改造相关研究

1.1 老旧小区的研究

“小区”一般指城市社区居民的住宅区, 也称为“居住小区”。“老旧小区”, 最早可追溯到建设部于 2007 年出台文件中的“旧住宅区”。2013 年, 国家机关事务管理局等单位将“老旧小区”界定为, “中央国家机关本级 1990 年以前建成的、建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全的老旧小区”^[3]。2020 年, 国务院办公厅发布文件指出“城镇老旧小区是指城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)”^[4]。此定义中的“老旧小区”, 既指老旧的封闭住宅小区, 又包含了街区型住宅楼

栋。

1.2 老旧小区适老化改造的研究

老旧小区中老年群体占比普遍较高。其适老化改造是非常重要的民生问题, 也是应对老龄化的重要策略。较多学者关注并研究老旧小区适老化改造问题。在室外环境改造方面, 老年户外活动空间被视为适老化更新的重点。学者主张将智能技术融入公共空间改造, 实现功能复合与环境美化, 例如整合老年休闲与儿童活动区域, 并借助智能设备监测老年人健康状况^[5]。在精神与社会维度, 研究指出适老化改造应重视老年人社交需求、尊重需求及自我实现需求, 通过社区环境设计增强邻里认同与归属感^[6]。完善社区医疗服务体系、合理布局医养结合设施, 亦是适老化改造的重要组成部分^[7]。在改造实施机制方面, 资金筹措仍是关键制约。一些城市通过发放补贴激励家庭适老化改造, 但政策宣传与居民认知之间的差距仍待弥合^[8]。已有学者的研究, 为开展宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造困境研究提供了理论支持。

2 宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造的基本概况

2.1 宜宾市 A 社区基本概况

近年来, 宜宾市翠屏区经济发展迅速, 常住人口逐年增加。老旧小区中, 老年群体占比普遍更高, 适老化改造是老旧小区改造中非常重要的内容。宜宾市政府高度重视养老民生问题, 在老旧小区适老化改造方面, 出台了系列的政策保障措施^[9], 着力破解老旧小区改造难题。A 社区是宜宾市翠屏区较为典型的老龄化居住区, 部分小区基础设施老旧, 且长期处于“无物业监管, 无专项维修资金来源, 无自治机构协调”的“三无”局面, 适老化改造实践中的问题具有一定代表性。

2.2 宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造现状的调查

研究通过实地走访、深度访谈、问卷调查等方式,聚焦公共管理部门人员、社区服务组织(如社区居委会、养老服务机构、便民维修商户等)和 A 社区老旧小区老年群体或其家人(55岁以上居民占受访者的40%)三大类主体,多方收集信息综合了解宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造的现状。

依托高校与地方政府的合作资源,先后对公共部门工作人员开展3次深度访谈(单次时长1-3小时),了解 A 社区适老化改造的政策落地与统筹推进情况。同时,深入 A 社区“宜邻中心”选址周边、居民活动广场及小区出入口等区域,通过纸质问卷调研,或与老人面对面访谈,收集老年居民对适老化改造的体验与需求。由此了解宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造现状和存在的问题。

部分老旧小区已完成部分基础适老改造,取得一定成效。但实地调研访谈发现,部分老旧小区老年群体在适老化改造方面待满足的需求。比如,82%的老人或其家人提及到“增设智能健康监测设备”,75%提及到“期待丰富社交娱乐活动”,60%提及到“生活协助服务需求”,55%提及到“希望通过社区终端、简易程序等便捷渠道获取服务”。综合多方渠道的调查结果,总结当前存在的主要困境如下。

3 宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造存在的困境

3.1 部分改造设施闲置与供需错配

实地调研发现,宜宾市 A 社区部分老旧小区适老化改造后,部分已建成的适老化设施使用率较低,甚至出现弃用的现象。比如,部分智能设备的操作壁垒过高,老年人因存在“数字鸿沟”而望而却步。安全扶手等传统的适老化设施,安装位置或角度不符合老人的习惯,或在使用过程中未充分展示使用过程,也被老人逐渐弃用或闲置。

出现这些问题,主要在于项目实施过程中“以产品”而非“以用户”为核心的设计导向。招标实施政府部门适老化改造项目的企业,往往从“售卖产品”角度,盈利性地开展适老化改造,提供配套养老服务。

3.2 资金投入不足与筹资渠道单一

资金短缺是制约老旧小区适老化改造规模与质量的一个重要因素。老旧小区适老化改造的资金主要依赖政府财政,宜宾市政府公共财政在养老、医疗、教育等多重压力下难以对单一领域持续大规模的投入。此外,宜宾市缺乏有效激励社会资本进入的配套政策,社会资本

参与度低,市场机制未充分发挥作用。当前,宜宾市政府针对老旧小区适老化改造的资金投入虽在增长,但相较于庞大的改造需求(尤其是部分老旧小区总量大、基础差),显得杯水车薪。因此,针对困难老人的家庭改造项目,往往只能满足最基本的安全需求(像安全护手这些传统的设施),难以支撑个性化、舒适化的改造需求。

3.3 适老化改造面临落地困境

老旧小区在早期建设时,并未考虑适老化需求,未预留改造的空间。针对楼道狭窄、无电梯、卫生间布局不合理等普遍存在的问题进行结构性改革的过程中,不仅面临技术难题,还有高昂的改造成本。此外,社区养老配套服务还存在供给总量不足,空间分布不合理,分布不均等亟待解决的问题。

此外,社区在进行智慧化适老改造时存在落地困境。分析原因:一是推广过程未循序渐进。如“一刀切”要求医保缴费线上化,忽视了老人存在“数字鸿沟”,对智能产品存在排斥心理等问题。不仅未能实现服务便利化,反而增加社区工作者与老人家属的负担。二是产品设计缺乏个性化,未贴合社区老人身体状况与多样化使用偏好。

3.4 重物理空间改造而轻社会连接

实地调查发现,改造项目多集中于扶手、防滑等物理硬件层面的安全与便利性,却忽视了老年人,尤其是独居、空巢、失能老人,对社交互动、情感支持与精神慰藉的迫切需求。即使家中物理环境变得安全便捷,老年人也可能因长期孤独、与社会脱节而陷入身心健康衰退,从而使得改造效果大打折扣。现行改造项目的考核指标多以设施安装数量、安全事故降低率等物理指标为主,缺乏对老年人社会参与度、心理健康改善等成果的评估与追求。改造方案很少与社区社会工作、志愿服务、邻里互助等项目同步规划与实施,设计上未能主动促进交流与邻里守望。

4 优化宜宾市 A 社区老旧小区适老化改造现状的对策

4.1 优化适老改造模式

针对设施“不好用、不会用”的问题,关键在于改变思路,把改造的“发言权”交给老人。需要真正做到“改前多问问,改时多选择,改后多教教”。具体而言,改造前,建立由社区工作人员、设计师与老年代表组成的协同小组,开展改造前需求调研;改造过程中,不搞“一刀切”,提供“菜单式”的改造选项,允许老年人根据自身需求与经济能力自主选择;改造后,配备专人进行使用培训与定期回访,确保

老人用着顺手,打消他们“不会用、不愿用、不敢用”的顾虑,从而提升设施使用率。

4.2 拓宽资金筹措渠道

在改造过程中,按照“政府保基本,市场做服务,居民也参与”的思路,积极拓宽资金筹措渠道,发展出可持续的适老化改造模式。首先,要明确政府资金重点投向基础性、安全性的项目。其次,通过政策激励吸引社会资本参与社区养老服务运营。比如日间照料中心的建设、老年食堂的运营等。最后,探索“政府补贴+居民自付”的模式。尤其针对部分个性化改造需求(比如安装智能马桶等需求),在政府补贴的基础上,还可推动金融机构提供适老化改造专项低息贷款以减轻消费负担。

4.3 因地因时制定改造规划

老旧小区因为历史性问题,空间有限,无法大拆大建,只能提前摸排,做好规划,然后“见缝插针、活用边角、一区多用”式的进行改造。在改造过程中,开展社区空间普查,因地制宜地制定分步改造规划。摸底阶段,需要针对各个小区开展实地调查,摸排统计。比如提前规划哪些楼能装电梯,哪些地方能腾出公共空间,后期改造则可利用这些边角空间改造为老年活动室、共享客厅等复合功能场所,从而实现“一区多用”,提升空间使用效率。

针对智能适老化产品应用推广难的问题,

需要采取循序渐进的“引导+推广”方式。老年群体“数字鸿沟”问题是普遍、客观存在的问题,很难一蹴而就地消除。“一刀切”式的推广应用智能适老化产品反而适得其反。使用柔性的方式引导老年群体接受、适应数智化环境的同时,再根据现状逐步推广智能适老化产品的应用。

4.4 强化社会支持与精神关怀

适老化改造过程中,不仅考虑物理空间的硬件设备设施,还要兼顾老人精神层面的需求。通过“多办活动、鼓励互助、引入人文关怀”等方法关心老人精神世界,经营邻里关系。依托社区活动空间不定期组织开展健康讲座、文娱活动等,促进老年群体社会参与。推广“时间银行”等互助模式,鼓励低龄老人服务高龄老人。引入专业社工与心理咨询服务,为独居、情感支持不足等老年人提供重点帮助。

5 结语

优化老旧小区适老化改造现状,核心是要做到“改造前倾听需求、改造中选择充分、改造后使用无忧、设施故障响应迅速、精神生活关怀持续”。通过多方主体协同,不仅要提升社区物理环境的适老性能,更要着力构建包容、互助、充满温度的社区共同体。

参考文献:

- [1] 张冬雨,隋杰礼,吴松.基于社区养老模式的80-90年代老旧小区适老化改造探究——以天津天拖社区改造为例[J].建筑经济,2022,43(S2):392-395.
- [2] 宜宾市人民政府办公室.关于印发宜宾市新型智慧城市建设的规划的通知[EB/OL].(2017-7-17)[2026-01-31]https://www.yibin.gov.cn/xxgk/zcfg/szfbwj/ysfbf/201811/t20181109_91962.html.
- [3] 赵立志,丁飞,李晟凯.老龄化背景下北京市老旧小区适老化改造对策[J].城市发展研究,2017,24(07):11-14.
- [4] 国务院办公厅.国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见[EB/OL].(2020-7-20)[2026-01-31]https://www.gov.cn/zhengce/content/2020-07/20/content_5528320.html.
- [5] 张柳.基于智慧社区的老旧小区户外公共空间适老化改造设计研究[J].建筑科学,2023,39(11):187.
- [6] 徐惠,邓小光.结构功能主义视角下我国老旧小区体育设施适老化改造升级研究[J].广州体育学院学报,2024,44(06):53-61.
- [7] 张如彬,孔德博,李昊.社区居家养老模式下老旧小区适老化改造策略[J].规划师,2024,40(S2):61-68.
- [8] 轩辕杨子.2025西安家装厨卫“焕新”政策措施及实施方案印发[N].西安晚报,2025-04-01(03).
- [9] 宜宾市人民政府.关于做好新时代民生工作的实施意见[EB/OL].(2024-4-8)[2026-01-31]https://www.yibin.gov.cn/xxgk/zcfg/szfwj_45/ysff/202404/t20240409_1974575_zzb.html.

作者简介:何超群(2006.05—),女,汉族,四川内江,本科,研究方向:社区治理与服务。

通讯作者:余圆(1996.10—),女,汉族,四川广安,硕士,讲师,研究方向:基层治理。