

## 基于社区需求导向的勐腊县老旧小区更新改造实践研究

盘双梅

勐腊县城市更新发展中心 云南西双版纳

**【摘要】**在县域城市更新体系中，老旧小区改造已成为改善民生、优化空间和促进社区治理现代化的重要抓手。基于社区需求导向的更新理念，勐腊县通过对老旧小区公共空间、基础设施及社区治理机制的系统优化，逐步形成了以居民需求识别为起点、以功能提升为核心、以治理共建为支撑的综合改造路径。本文从社区需求识别、改造内容体系和实施机制三个层面展开分析，探讨社区参与、空间功能重构与运维治理融合的有效路径，构建了以民生改善、环境品质提升与治理能力现代化为目标的更新实践框架。

**【关键词】**老旧小区改造；社区需求导向；城市更新；公共空间优化

**【收稿日期】**2025 年 5 月 14 日

**【出刊日期】**2025 年 6 月 12 日

**【DOI】**10.12208/j.ace.2025000209

### Research on the renewal and renovation practice of old residential areas in Mengla county based on community demand orientation

Shuangmei Pan

Mengla County Urban Renewal and Development Center, Xishuangbanna, Yunnan

**【Abstract】**In the county-level urban renewal system, the renovation of old residential areas has become an important lever for improving people's livelihoods, optimizing space, and promoting modernization of community governance. Based on the updated concept of community demand orientation, Mengla County has gradually formed a comprehensive renovation path through systematic optimization of public spaces, infrastructure, and community governance mechanisms in old residential areas, starting from the identification of residents' needs, focusing on functional improvement, and supported by governance co construction. This article analyzes from three levels: community demand identification, transformation content system, and implementation mechanism, exploring effective paths for community participation, spatial function reconstruction, and integration of operation and maintenance governance. It constructs an updated practice framework with the goal of improving people's livelihoods, enhancing environmental quality, and modernizing governance capabilities.

**【Keywords】**Renovation of old residential areas; Community demand orientation; Urban renewal; Optimization of public space

引言：县域城市更新的核心在于以居民需求为导向实现存量空间与社会资源的再整合。勐腊县作为边境型中小城市，其老旧小区多建于二十世纪八九十年代，基础设施老化、功能空间不足与环境品质下降成为普遍问题<sup>[1]</sup>。

#### 1 社区需求导向的理论框架与实践价值

社区需求导向是老旧小区改造由“物理更新”向“综合更新”转型的核心逻辑。其理论基础在于以居民生活需求为核心变量，通过问需、评需、导需三重机制，

将民意融入规划与建设全过程<sup>[2]</sup>。在实践层面，这一导向要求更新工作不仅修复建筑与管线，更重构社区公共空间体系、服务供给体系与治理结构。对勐腊县而言，社区需求导向具有三重价值：其一，提升更新精准度。通过需求识别机制，能够准确定位设施短板与功能缺陷，避免资源浪费；其二，增强更新公信力。居民参与决策、监督与评价的全过程机制，强化了社会共识与信任；其三，拓展更新外延。需求导向推动改造由单纯的硬件修复转向功能、文化与治理的复合提升，使老旧小

作者简介：盘双梅（1981-）女，瑶族，云南勐腊人，本科，工程师，研究方向：工程管理。

区焕发新的社会活力。

## 2 勐腊县老旧小区更新改造的总体特征

### 2.1 社区需求的结构特征

在需求层面,居民诉求主要集中于三类:基础安全、生活便利与环境品质。基础安全需求包括排水系统不畅、屋面渗漏、消防设施老化等问题;生活便利需求聚焦于停车空间不足、垃圾收集点布局不合理、夜间照明不足等方面;环境品质需求则涉及绿化缺失、活动空间有限与公共设施陈旧<sup>[3]</sup>。需求呈现出由“生存保障”向“品质提升”的转变趋势,显示出居民对生活环境与社区交往空间的更高期待。社区需求的结构性差异也体现出不同年龄群体、不同居住类型与不同职业结构下的多样化诉求,要求更新方案在功能设置上实现分层响应与动态调整。

### 2.2 更新内容体系与功能重构方向

勐腊县老旧小区更新内容体系总体分为基础类、完善类和提升类三个层次。基础类内容以屋面修缮、楼梯加固、排水与供水管网改造为主,重点解决安全与功能问题;完善类内容涵盖道路硬化、绿化补植、垃圾分类设施与照明系统完善,旨在提升宜居水平;提升类内容侧重安防系统、休闲健身设施及文化宣传空间的建设,体现社区公共性的拓展。更新方向强调空间的复合利用与功能再组织,通过场地微更新、立面整治和绿地渗透形成“生活—交往—休憩”连续空间体系。基础设施改造与公共空间优化相结合,使原有封闭、割裂的社区空间向开放、共享的结构演变,从而增强社区连通性与居民互动性<sup>[4]</sup>。

### 2.3 规划统筹与多元协同机制

规划统筹是实现需求导向更新的核心环节。勐腊县在推进过程中注重多部门协同与社区自治结合,形成“政府主导、社区协同、公众参与”的多层治理机制。前期规划阶段以多源调研为依据,综合建筑安全、设施完好率与居民满意度指标构建项目清单;中期设计阶段由设计单位与社区共议方案,确保空间布局符合实际使用需求;后期实施阶段通过信息公开与质量监督强化透明度<sup>[5]</sup>。资金统筹方面,县级财政、专项资金与社会资本形成多元投入模式,通过分阶段分区域推进实现效益最大化。

## 3 更新改造的实施路径与运行逻辑

### 3.1 前期调研与需求识别机制

前期调研是需求导向更新的起点,其关键在于把分散的个体诉求转化为可实施的建设任务与治理议题。勐腊县老旧小区因建成年代久、设施老化程度不一,调

研需同步覆盖建筑本体、室外配套与公共服务三类维度,形成问题清单与需求清单的对应关系。调研方法上,采用入户走访、社区座谈、现场踏勘与资料核验相结合的方式,既获取屋面渗漏、楼梯间破损、排水不畅、照明缺失等客观事实,也识别停车、垃圾投放、活动空间等使用痛点的差异化表达。需求识别强调分层分类与优先级排序,将安全底线类需求置于首位,将便利提升类与品质优化类需求纳入阶段性安排,并以可量化口径固化为设计条件,减少后期随意变更。通过把需求转译为指标与清单,前期调研实现了更新目标的可验证、可追踪与可评价,为后续协同组织与过程管控奠定依据。

### 3.2 实施过程中的协同组织模式

实施阶段的协同组织模式以界面清晰与工序协同为核心,旨在降低多专业交叉带来的返工与扰动。勐腊县老旧小区更新通常涉及排水与供水、道路与场地硬化、照明与安防、绿化与环卫设施等多模块任务,组织上需形成统一的任务分解与节点控制体系。施工顺序坚持先地下后地上、先功能后景观的原则,优先完成管线改造与排水系统完善,再推进道路硬化与公共空间整治,最后实施绿化、亮化与设施安装,避免重复开挖与资源浪费。协同机制上,建立由建设、设计、施工、监理与社区代表共同参与的现场协调链条,对交通组织、施工噪声、材料堆放与安全围挡等实行清单化管理,并通过例会制度与问题台账推动跨工种快速衔接。质量控制以关键工序旁站、分项验收与过程留痕为抓手,确保更新效果能够稳定转化为居民可感知的功能改善与环境提升。

### 3.3 改造成效的中期评估与动态反馈

中期评估的意义在于把更新工作从一次性建设行为转化为可持续优化的治理过程,通过阶段性检验及时纠偏,保障需求导向的落地质量。勐腊县在推进中期评估时,应围绕工程完成度与使用获得感两条主线设置指标体系:工程侧关注屋面修缮、楼梯间整治、排水与道路等关键项目的质量达标与进度一致性;效果侧关注照明改善、停车秩序、垃圾投放便利与公共空间可达等使用体验变化,并通过满意度回访、现场观察与问题回收形成证据链。评估过程强调公开透明,将阶段结果以公示与反馈会形式向居民说明,回应诉求差异与疑虑,减少信息不对称引发的矛盾。动态反馈以问题台账为载体,按轻重缓急明确整改责任、期限与复核方式,对施工组织、方案细化与设施配置进行必要调整,使后续阶段更贴合真实需求。

## 4 基于需求导向的社区治理与长效机制构建

### 4.1 社区共建共治结构的形成逻辑

基于社区需求导向的老旧小区更新不仅是一项建设工程,更是基层治理模式的深层重塑。社区共建共治结构的形成逻辑,核心在于实现从“政府独办”向“多元协同”的治理格局转变。传统改造模式中,政府承担全部规划与决策职责,居民多为被动接受者,导致改造成果与生活需求之间存在偏差。需求导向的更新强调以居民为中心,通过制度设计与协商机制,使政府、社区、居民、社会组织形成权责明晰、互动良性的结构体系。政府层面负责顶层设计与资源配置,社区承担组织协调与信息传递职责,居民在公共事务中行使协商与监督权,从而构建纵向统筹与横向联动的治理网络。勐腊县在推动过程中注重议事协商的制度化建设,通过建立社区代表议事会、居民需求评审会和项目监督小组,实现决策的公开与可追溯。共建共治结构的形成还依托数字化治理平台,打通民意收集、问题反馈与处置闭环,确保需求反映及时、决策依据充分。通过权责共担、信息共享和机制嵌入,社区治理的结构由“项目驱动”向“机制驱动”转变,推动居民从“被治理对象”转向“治理共同体”成员。这种结构不仅增强了更新决策的科学性,也在社会层面提升了社区认同感与组织凝聚力,为后续的运维管理与长效治理奠定了制度基础。

### 4.2 公共空间运营与维护体系

在老旧小区更新中,公共空间的持续运营与维护决定了更新成果的可持续性。基于需求导向的更新理念,公共空间不再是“建设完成即结束”的物理产物,而是社区生活系统的动态组成部分。其运营与维护体系应坚持“多元参与、共担责任、动态调节”的原则。首先,在权属划分上,通过建立公共空间资产清单,明确各设施的管护责任主体,实现权责对应。其次,在运营机制上,勐腊县逐步探索社区、物业与社会力量协同的运维模式。社区负责统筹与监督,物业承担日常维护与安全管理,社会组织可承接活动策划与文化运营,从而实现资源共享与功能互补。再次,在经费保障上,构建以财政支持为基础、居民共筹与社会捐助为补充的多元资金结构,确保基础维护与活动运营的持续投入。运营过程中注重精细化管理,通过定期巡查、环境评估和设施检测形成标准化维护制度。数字化平台的应用,使照明、安防、排水等设施实现远程监控与预警维修,显著提高了维护效率与安全保障。公共空间的使用还应嵌入社区生活场景,通过活动激活与文化塑造增强

空间的社会属性,使之成为居民交流与自我实现的重要载体。由此,运营维护体系不仅维持设施完好,更促进了社区公共空间从“建设成果”向“生活场景”的功能转化,体现了更新治理的长期价值。

### 4.3 居民参与的制度化与能力提升

居民参与是需求导向型社区更新的根本保障,其制度化与能力提升决定了治理的广度与深度。制度化参与意味着居民不再依赖临时性的协商与意见征集,而是通过常态化的制度安排,持续参与社区公共事务的讨论、决策与监督<sup>[6]</sup>。勐腊县在更新实践中构建了“多层协商、公开透明、闭环反馈”的参与机制。社区层面设立居民议事厅与公示平台,将改造规划、预算安排、施工进度和评估结果全部纳入公开范围,增强居民对公共事务的知情权与监督权。为保障参与质量,建立居民代表制度与主题协商会议机制,使不同群体的需求都能得到表达与平衡。同时,为解决居民参与能力不足的问题,社区定期开展治理能力培训、环境维护知识讲座与议事技巧指导,提升居民议题识别、沟通表达与协商能力。参与能力的提升使居民能够在公共事务中以理性方式表达诉求,推动决策从“行政推动”转向“社会共识”<sup>[7]</sup>。此外,制度化参与还依赖信息化支撑,勐腊县逐步建立社区数字平台,居民可在线提交问题、查看整改进展并参与满意度评价,从而形成透明、可追溯的治理闭环。通过制度建设与能力提升的双向促进,居民参与从情感型诉求转向理性型协商,形成了社区治理的内生动力,推动更新成果在社会层面得到稳定巩固。

### 4.4 长效绩效评价与持续改进机制

长效绩效评价是检验老旧小区更新成效与保障可持续发展的关键环节。传统的验收式评估以工程竣工为终点,难以反映改造后运行状态与居民满意度的动态变化。基于需求导向的更新模式应构建以多维指标、持续监测和反馈改进为特征的绩效评价体系。勐腊县在此方面探索建立了“结构完好—功能完善—环境宜居—治理有效”的四维度评价框架。结构完好度评估关注建筑与基础设施的安全性;功能完善度考察公共服务设施的可达性与使用率;环境宜居度测量绿化、照明、噪声控制等指标;治理有效度则反映社区参与率、问题响应时间与居民满意度等社会维度。绩效监测实行动态跟踪机制,通过年度检查与季度抽评相结合的方式获取数据,并形成趋势分析报告,为政策调整与项目优化提供依据。持续改进机制以“问题发现—责任反馈—措施落实—结果复核”为路径,形成问题闭环。为提高评

估的客观性与公信力，评价体系引入第三方专业机构与居民代表共同参与，实现多主体评估与结果公开。同时，绩效结果与资金使用、项目审批及社区考核挂钩，形成激励与约束并行的机制<sup>[8]</sup>。长效绩效评价的实质在于以数据驱动治理，通过量化分析与定性反馈结合，使更新项目从一次性工程转向可持续的系统工程，推动社区环境、设施与治理水平在时间维度上持续优化，从而实现“改造一次、受益长久”的目标。

### 5 结语

勐腊县的实践表明，更新不仅是设施修复的过程，更是公共空间重构与社会治理创新的系统工程。通过需求识别、规划统筹、协同实施与长效治理的贯通机制，形成了以居民需求为核心的综合更新模式。未来应继续深化需求导向理念，完善数据化评估与动态管理体系，使老旧小区更新成为促进社会和谐与城乡均衡发展的重要力量。

### 参考文献

- [1] 许蓝月,仇保兴,单贺明,等. CAS 视角下城市老旧小区自主更新演化机制及路径研究[J].城市发展研究,2025,32(11):73-80.

- [2] 张兆峰. 老旧小区更新改造过程中的对策研究[J].中国住宅设施,2025,(08):127-129.
- [3] 栗晓龙.基于需求层次理论的西安老旧小区外环境微更新设计研究[D].西安建筑科技大学,2023.
- [4] 陈园园,赖珂珂. 老旧小区改造需求及其优先级划分研究——以海南海口市秀海社区和秀中社区改造为例[J].建筑经济,2023,44(05):91-98.
- [5] 蒋一德.基于“未来社区-居民需求”的老旧小区公共设施更新策略研究[D].浙江大学,2023.
- [6] 厉召龙.城市更新视角下老旧小区改造发展模式研究[J].中国科技投资,2021(11):175-177
- [7] 初东.以老旧小区改造推进城市更新[J].风景名胜,2020(9):0336-0336
- [8] 李娜,朱晨光.复杂适应系统理论视角的老旧小区改造系统适应性研究[J].中国建设信息化,2021(16):66-68.

**版权声明：**©2025 作者与开放获取期刊研究中心(OAJRC)所有。本文章按照知识共享署名许可条款发表。  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



**OPEN ACCESS**