

# 城市更新背景下老旧小区改造的现状与对策研究

李明珠<sup>1</sup>, 孙国帅<sup>2</sup>, 田宇博<sup>1</sup>

<sup>1</sup>辽宁工业大学研究生院, 辽宁 锦州

<sup>2</sup>辽宁工业大学经济管理学院, 辽宁 锦州

收稿日期: 2023年6月5日; 录用日期: 2023年7月5日; 发布日期: 2023年7月13日

## 摘要

作为城市更新行动至关重要的一步, 老旧小区改造持续受到社会的关注。为了进一步探索我国老旧小区改造的可持续机制, 借助CiteSpace知识图谱分析软件, 对中国知网数据库中2013~2021年中关于中国老旧小区改造研究的一百七十二篇学术论文进行了可视化分析, 并绘制出关键词时区图谱、高频关键词共现图谱和聚类图谱, 来分析老旧小区改造的热点问题和趋势。通过分析老旧小区改造过程所存在的现状与问题, 提出了相应的解决路径。研究结果可以为合理地制定老旧小区改造策略提供参考。

## 关键词

老旧小区, 改造现状, 可持续机制, 知识图谱

# Research on the Current Situation and Countermeasures of the Renovation of Old Residential Areas under the Background of Urban Renewal

Mingzhu Li<sup>1</sup>, Guoshuai Sun<sup>2</sup>, Yubo Tian<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Graduate School of Liaoning University of Technology, Jinzhou Liaoning

<sup>2</sup>School of Economics and Management, Liaoning University of Technology, Jinzhou Liaoning

Received: Jun. 5<sup>th</sup>, 2023; accepted: Jul. 5<sup>th</sup>, 2023; published: Jul. 13<sup>th</sup>, 2023

## Abstract

As a crucial step in urban renewal, the renovation of old communities continues to attract the at-

文章引用: 李明珠, 孙国帅, 田宇博. 城市更新背景下老旧小区改造的现状与对策研究[J]. 可持续发展, 2023, 13(4): 1144-1152. DOI: 10.12677/sd.2023.134125

tention of the society. In order to further explore the sustainable mechanism of the renovation of old communities in my country, with the help of CiteSpace knowledge map analysis software, make a visual analysis of 172 academic papers on the renovation of China's old communities from 2013 to 2021 in the CNKI database and draw the keyword time zone map, high-frequency keyword co-occurrence map and cluster map to analyze the hot issues and trends in the renovation of old communities. By analyzing the status quo and problems existing in the renovation process of old communities, the corresponding solutions are put forward. The research results can provide a reference for rationally formulating old community renovation strategies.

## Keywords

Old Community, Renovation Status, Sustainable Mechanism, Knowledge Map

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

老旧小区指的是建设日期在 2000 年以前,但因为配套设备滞后而影响了小区居民的正常生活,使得居民对改造愿望较强的小区[1]。我国的“十四五”《规划》确定,将完成 2000 年底以前建成的 21.9 万户老旧小区改造作为改造目标[2],并且能够在十四五时期完成。2021 年将计划新开工的老旧小区改造的数量共有 5.3 万个;2021 年一月到十一月之间,我国实际新开工的老旧小区改造的数量共计 5.47 万个,开工率达到了 101.4%之高。最近,财政部办公厅、国家发展改革委办公厅、住房和城乡建设部办公厅联合发布建办城[2021] 50 号《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》并公布《城镇老旧小区改造工作衡量标准》,表明 2022 年,我国仍将老旧小区改造工作作为重点工作之一,同时提出了更高的要求。《通知》明确规定,不得“一刀切”,不满足当地老旧小区改造要求的小区也不能列入改造计划,禁止以改造老旧小区为名而砍伐树木、搬迁居民和拆除古建筑。

据有关统计资料表明,我国大约有十六万户老旧小区,涉及 4200 多万户家庭。初步估算,全国要实施综合改造的老旧小区的投入金额超过四万亿元,假如以五年为改造周期的话,一年所需的投入将增加约八千亿元人民币。老旧小区改造不仅能够完善居民的居住条件和生活环境,使居民获得幸福感,还能带动一些产业的发展例如电梯、建材等[3]。但在改造过程中仍然面临着许多现实问题,通过阅读文献发现,老旧小区改造过程中面临如下问题:居民参与度低、意见难统一、资金筹措困难、小区人员组成复杂、人口老龄化程度高、后期管理工作困难等问题[4] [5] [6],这些均是当前需要解决的问题。

为解决以上问题,有效地改善城市整体市容市貌以及老旧小区居民的居住环境,老旧小区改造势在必行。因此本文采用 CiteSpace 软件,基于文献计量方法,对样本论文进行可视化分析,展示了我国老旧小区改造的趋势和现状问题[7],并提出了相应的解决路径。

## 2. 老旧小区改造研究趋势

### (一) 数据来源与分析

本文基于 CNKI 数据库,采取高级检索的方式,选取时间在 2013~2021 年之间并且主题以老旧小区或老旧小区改造为检索条件,得出 198 篇相关文献,将其中重复、报纸、新闻等文献剔除,最终确定样本文献 172 篇。将样本文献导入 CiteSpace 软件分析工具,绘制关键词时区图、聚类图谱和高频关键词共

现知识图谱，能直观的分析老旧小区改造的趋势和现状。

## (二) 知识图谱分析

### 1) 老旧小区改造的高频关键词共现知识图谱分析

从表 1 可以看出，“老旧小区” (73 次)、“微改造” (11 次)、“改造策略” (6 次)是我国老旧小区改造的热点问题，体现我国进行老旧小区改造过程中要注重改造策略，此外“居民参与” (5 次)、“物业管理” (3 次)、“成本管理” (4 次)等频次相对较高，说老旧小区改造过程中要注重成本管理、小区物业的管理以及居民参与改造的意愿等。

**Table 1.** High frequency keywords

**表 1.** 高频关键词

序号	关键词	词频	中介中心性
1	老旧小区	73	1.11
2	微改造	11	0.04
3	公共空间	9	0.08
4	改造策略	6	0.07
5	社区治理	6	0.02
6	居民参与	5	0.05
7	影响因素	5	0.04
8	改造	5	0.08
9	成本管理	4	0.07
10	城市更新	4	0.00
11	物业管理	3	0.07
12	共同缔造	4	0.09
13	微更新	3	0.01
14	综合整治	3	0.04
15	可持续性	3	0.03

关键词共现知识图谱可以很直观清晰的看到老旧小区改造过程中的热点话题，也可以掌握老旧小区改造过程中的总体状况和各方面研究重点之间的关系。导入样本文献数据后，将一年设定为时间切片，设置时区为 2013~2021 年，并利用关键词共现频率数据构造出关键词出现的相关知识图谱(见图 1)。从图 1 中可看到以老旧小区为中心的研究，其关键词为城市更新、综合整治、策略、可持续性；以改造为中心的研究，其关键词为旧居住区、基础设施、停车；以政府引领为中心的研究，其关键词为公共参与、激活市场、共同缔造等。

### 2) 老旧小区改造的关键词时区视图

图 2 为老旧小区改造的关键词时区视图，为老旧小区改造高频关键词在时间横坐标上的投影图。从

图中，能够清晰地表现出老旧小区改造的发展趋势与过程(见图 2)，可以发现，老旧小区的改造主要被分为三个阶段：第一阶段(2013~2015 年)主要围绕对老旧小区的物业管理和资金运营问题以及住宅小区的改造问题，要根据老旧小区不同的情况，采取不同的物业管理形式。第二阶段(2016~2018 年)主要是围绕对老旧小区的建筑节能改造和对老旧小区进行综合整治以及对老旧小区进行社区治理。第三阶段(2019~2021 年)要注重对老旧小区公共空间的利用和老旧小区品质的提升以及注意人口老龄化问题。

CiteSpace, v. 5.8.R2 (64-bit)  
 March 20, 2021 1:34:59 PM CST  
 WOS: C:\Users\DELL\Desktop\data for cas\老旧小区改造\data  
 Timespan: 2013-2021 (Slice Length=1)  
 Selection Criteria: g-index (k=25), LRF=3.0, L/N=10, LBY=5, e=1.0  
 Network: N=173, E=158 (Density=0.0106)  
 Largest CC: 154 (77%)  
 Nodes Labeled: 1.0%  
 Pruning: MST  
 Excluded:  
 有效网络: 城市; 多元治理; 行为特征;  
 D

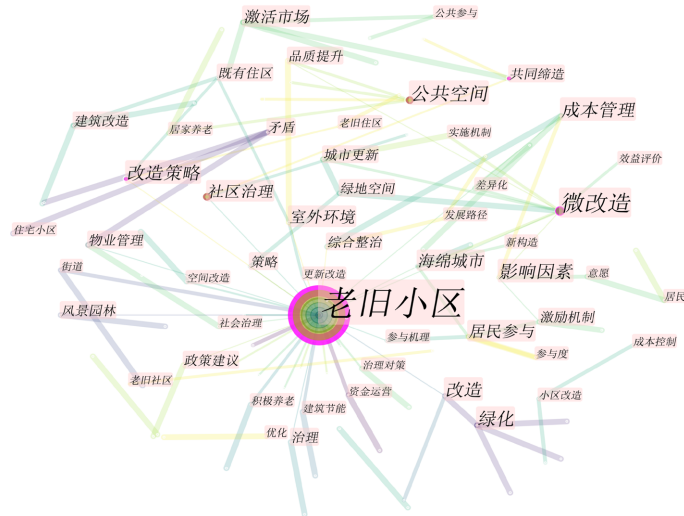


Figure 1. The knowledge map of co-occurrence of high-frequency keywords in the reconstruction of old residential areas  
 图 1. 老旧小区改造高频关键词共现知识图谱

CiteSpace, v. 5.8.R2 (64-bit)  
 March 20, 2021 2:54:25 PM CST  
 WOS: C:\Users\DELL\Desktop\data for cas\老旧小区改造\data  
 Timespan: 2013-2021 (Slice Length=1)  
 Selection Criteria: g-index (k=25), LRF=3.0, L/N=10, LBY=5, e=1.0  
 Network: N=173, E=156 (Density=0.0105)  
 Nodes Labeled: 1.0%  
 Pruning: MST  
 Modularity Q=0.7614  
 Weighted Mean Silhouette S=0.8967  
 Harmonic Mean(Q, S)=0.8295  
 Excluded:  
 有效网络: 城市; 多元治理; 改造策略;  
 行为特征; D

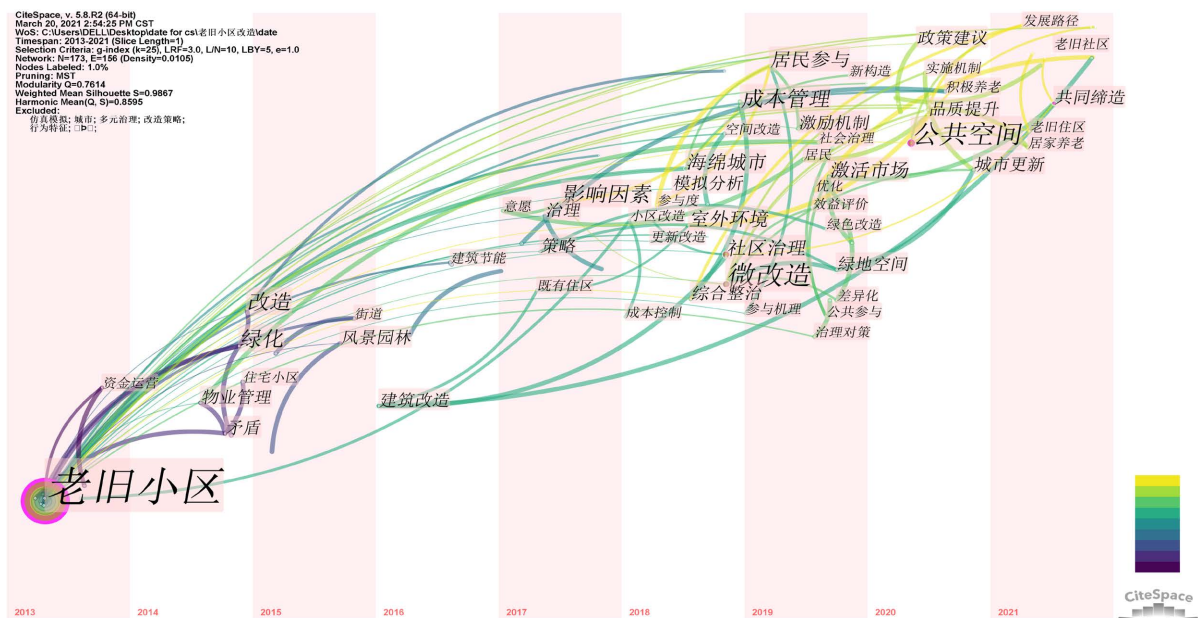


Figure 2. The time zone map of key words for the renovation of old residential areas  
 图 2. 老旧小区改造的关键词时区图

### 3) 老旧小区改造的聚类图谱分析

以数据文献中关键词为网络节点，时间分割设置为一年，并选择每次时间分割中出现频率最高的前十五个名词，生成聚类视图(见图3)。从图三中可以发现，老旧小区改造问题主要分为五大类：聚类#0“老旧小区”、聚类#1“影响因素”、聚类#2“公共空间”、聚类#3“微改造”、聚类#4“改造”。因此，有聚类图可知老旧小区改造的热点主题为影响老旧小区改造的影响因素以及老旧小区公共空间的利用和对老旧小区进行微改造等。

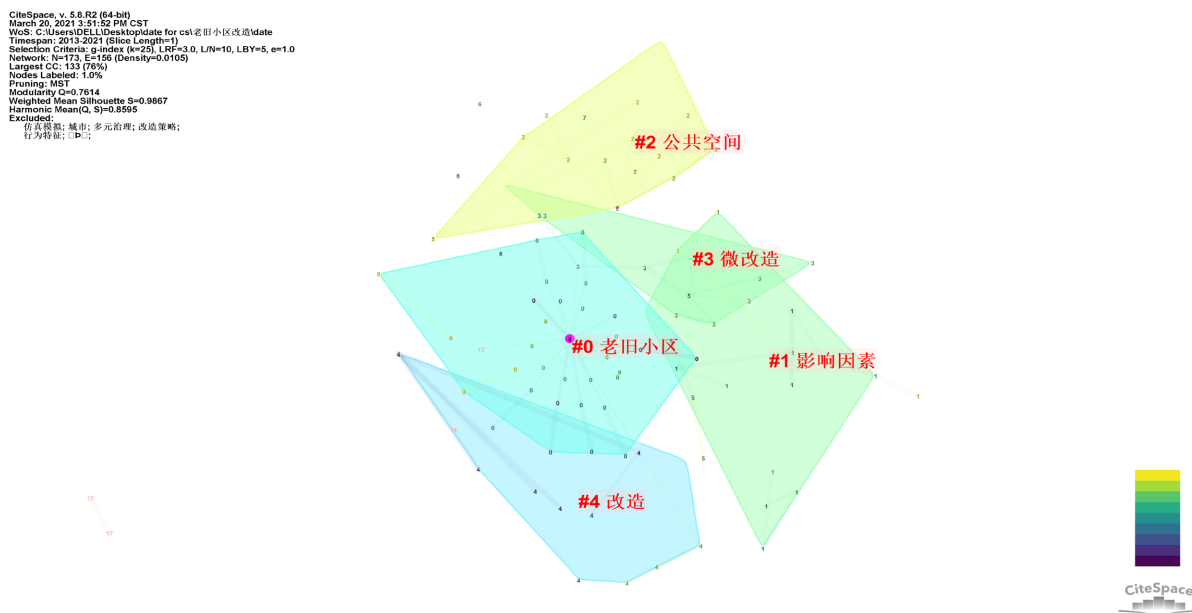


Figure 3. The cluster map of the renovation of old residential areas

图3. 老旧小区改造的聚类图谱

### (三) 研究趋势分析

由上述老旧小区高频关键词共现知识图谱与老旧小区改造的关键词时区图分析，发现在老旧小区改造首先针对老旧小区的物业管理展开，反应出这一阶段学术界对老旧小区物业管理模式的探讨。其次是围绕老旧小区综合改造展开，优化老旧小区户外环境。最后，老旧小区改造的热点问题为适老化改造以及老旧小区品质的提升，要注意人口老龄化日益严重的问题，对老旧小区的改造提出了更加严格的要求。由于老旧小区建设年代和所处的地理位置不同，在改造过程中所存在的现状与困境也是不同的，从而针对老旧小区改造的现状与困境提出了相应的解决办法。

## 3. 老旧小区改造的现状与困境

### (一) 改造现状

1) 老旧小区人员构成复杂。主要由老年人和低收入人群构成，由于收入水平较低，使得物业管理公司很难收取环境、健康、安全等相关费用。这给物业管理公司日常的管理工作增加了难度，并且当政府想要进入老旧小区改造时容易受小区居民的经济条件和消费观念所阻碍。

2) 基础设施差，公共基础设施缺乏。大多数老旧小区都存在同样的问题：一方面由于基础设施老旧，管道出现不同程度的损坏，雨水污水不做分流处理，下水道出现严重堵塞，每到台风暴雨的季节，小区积水影响居民正常出行的情况时有发生。另一方面缺乏公共基础设施，并且老旧小区已经无法适应当前



的社会发展。

3) 服务成本高,且物业管理人员无法进入老旧小区。老旧小区主要由老年人和一些租户组成。老人有根深蒂固的传统思维和惯性生活习惯,对社会物业的要求也较低,不愿意支付额外的物业管理费。物业管理的有无不会影响老年人的日常生活。所以,老年人并不希望物业的入驻。此外,租户的经济状况普遍较差,他们更不愿意支付物业费,所以也不希望物业入驻。

4) 缺乏统一的管理,执法受到阻碍。老旧小区缺乏统一管理使得一些业主体现出自私的一面,存在私自修建停车场、擅自改变房屋结构、非法装修改造房屋等安全隐患。由于缺乏严格的管理,执法难度大,执法次数多,导致社区公共绿地遭到破坏有的居民甚至破坏绿地改造成小菜园、私搭乱建的现象随处可见,由于当时执法不严、法律政策不完善等原因增加了当前的执法难度。

5) 混乱不堪的所处位置。在建设初期,居民主要依靠步行或者自行车。随着我国经济快速发展,汽车逐渐变多,导致道路更加拥挤狭窄,安全隐患问题严重。针对居民日常步行等问题,步行空间明显不足,无法保证居民日常出行安全,交通事故频发,老旧小区交通设施落后,需要加强改进策略。

6) 绿地存在问题。虽然有些老旧小区有物业管理公司负责日常的管理工作,也进行了绿化工作,但是大多数都是自然生长,绿植缺乏相应的修剪与养护同时也缺乏绿化建设的保养维护工作。老旧小区的组成成员以老年人为主,他们更愿意将绿地改成小菜园,栽种各种蔬菜,这不仅对小区环境造成了严重的破坏,也破坏了小区绿地的统一管理。

## (二) 改造困境

1) 筹措资金困难。老旧小区改造需要予以大量的资金支持,虽然在改造过程中政府已经给予了大力财政支持,但是各地依然存在着财政资金“投不起”和资金总体不足的情况,因此仅仅依靠政府财政资金很难满足老旧小区改造过程中所需要的巨大资金需求。由于社会资本投资收益得不到保障,导致社会资本不愿意投资到老旧小区的改造中[8]。此外还有部分小区也存在着居民参与投资的方式,但在实际实行过程中容易面临许多抵触,由于大部分老旧小区多以低收入人群、老年人、租户为主,对老旧小区改造后所产生的效益漠不关心,另外租户居无定所、老年人也没有养成良好的缴费习惯,在投资方面缺少积极性。老旧小区改造需要大量的资金支持,政府财政资金“投不起”,社会和居民都不愿意投资导致老旧小区改造过程中筹措资金困难、后期管理资金缺失等问题。

2) 居民意见难以统一、多方利益难以协调。由于老旧小区的建设时间较长,大部分的居民都是居住时间较长的老年人,也有一些是租客。因此,有必要就居民的意见达成一致在老旧小区改造前,但是想要统一小区居民的建议,协调多方利益往往非常困难。协调社区业主的难点和重点主要体现在如下几个方面:首先在改造成本方面意见很难统一。第二,改造完成后物业的相关权益也会得到改善。居民需要利益平衡,这也会影响居民意见的统一。最后,居民对改造有不同的需求,导致了有争议的后果。例如,在旧社区停车场和上下排水管道的重建中,居民经常会产生有不同排水的需求和是否有车辆的纠纷,由于以上各种纠纷导致老旧小区长期处于一个无法进行改造的状态。

3) 改造过程不清晰,组织体系不完善。到目前为止,老旧小区的改造工作还没有形成一个统一的实施指南。由于老旧小区的现状各不相同,因此所需要解决的问题也不同,因此就没有形成一个统一的改造范式。谁领导、谁应用、谁投资、谁管理之间没有明确合理的界限。协调、融资、设计、审核、反馈等环节的安排不够具体不够和详细,老旧小区改造整体协调不够,改造效率低下。此外,相关工作人员没有充分考虑到改造内容和施工组织计划,导致居民不支持老旧小区改造,对此居民对老旧小区改造持有怀疑的态度。由于老旧小区建设时间较长,先前的建设标准和要求与当前的建设标准和要求截然不同存在很大冲突,比如消防、安全、节能等指标都不达标也不满足当前建筑标准,会导致改造成本过高的后果。

4) 改造内容和技术水平参差不齐[9]。由于缺乏顶尖设计的指导,我国至今都未能建立一个完善的技术体系。老旧小区改造没有标准可依,出现了改造水平参差不齐的现象,与新建建筑的标准和规范相比,也很难实现照明、绿化、停车。一些老旧小区的改造只是做了表面的工作,只是一种形象上的改正。还有一些只关注单体建筑改造的老旧小区,没有考虑到社区的老化改造、综合改造和可持续发展。此外,由于缺乏有效的指导,因此老旧小区在改造过程中新观念以及新技术应用较少,不利于老旧小区的可持续发展和相关产业的发展。

5) 很难形成可持续动力机制。老旧小区改造过程中所需要的资金主要依靠政府投资,其中大部分为“净投资”,政府压力较大。由于各级地方政府存在巨大的财政压力,因此很难继续大规模投资于老旧小区改造,导致部分地区存在畏难和拖延回避的想法,在老旧小区实施改造的过程中主动性和积极性都不高。由于资金的有限性,公共财政资金的使用在一定程度上存在着公平性问题。还有部分基础设施的改造不会产生收益,例如道路、水管、电线、燃气、绿化等改造内容,因此它对社会资本没有吸引力,导致社会资本根本不愿意参与到老旧小区改造。因此,这些成本费用都需要政府来承担。增加停车位等投资回收期长,因此社会资本也很少参与其中。

6) 后续长期管理问题困难。老旧小区改造后,对老旧小区进行长期的管理是比较困难的。老旧小区改造是一项需要长期管理同时也需要长期建设的工作,老旧小区改造成功与否不仅包括硬件环境的改善,还包括改造后的有效和长期管理。只有同时提高管理水平和建设水平才能有效地促进老旧小区改造的可持续发展,造福人民。从那些已经完成了改造的老旧小区来看,小区面貌呈现出崭新的状态,居民的生活水平、质量也得到了相应的提高,但改造后的老旧小区的物业水平却很难得到提高。

#### 4. 推动老旧小区改造的对策及建议

##### (一) 政府主导、吸引社会力量

政府部门要在老旧小区改造过程中起到主导作用,科学的谋划好老旧小区改造的全过程,大力提倡老旧小区的更新改造工作,增加中央财政资金对老旧小区改造的支持力度,尤其是老工业城市的更新、改造、开发和建设同步进行,提出结合城市功能以及产业转型发展,进一步安排相应的资金补贴等建议,支持中央其他相关专项项目。在充分发挥社会力量方面,提倡社会企业通过多种方式加入到老旧小区的改造更新的过程中,借助规模效应,将改造质量和进度作为前提,不仅要提高企业的经济效益,又要吸引经验丰富、实力雄厚的公司加入到老旧小区的更新改造的工作中来[8]。建立健全以社会力量相互协调、居民自治为主体、社区治理为主体的社区治理体系。依照小区业主都同意的方式,成立社区讨论组织、协调委员会、业主委员会,确定物业服务企业、社区管理模式、综合治理方案、标准和费用。

##### (二) 以人为本,走群众路线

人是社区服务的主体,同时,社区建设和城市发展以人们的需求为导向。因此想要把老旧小区改造的工作做好不仅要以人为本还要走群众路线。社区中的个体存在着明显的差异,居民经济条件的不同和社会背景的多样性,造成了老旧小区改造的难度增大。如何满足居民的需求,更好的保护居民的权益,是老旧小区更新改造的关键问题。首先,从规划开始就要根据当地的实际参与情况来确保参与权,组织居民进行讨论是否变更或者如何变更等问题,鼓励居民积极发表自己的观点和看法,让居民参与到老旧小区改造的过程中。其次,在老旧小区改造的整个过程中,居民的利益、参与权、监督权、选择权以及参与权都应得到有效的保障。最后,不仅要充分发挥基层组织的积极性例如:社区、街道、委员会等,还要积极借助媒体的引导作用,形成合力。

##### (三) 建立多元的资金筹措体系

由于老旧小区数量较多,在改造过程中需要予以大量的资金支持,因此,我们可以通过多种渠道筹

集老旧小区改造所需要的资金，建立多元化的筹资体系。以下五个方面可以筹集到老旧小区升级改造所需的资金：1) 居民的个人贡献；2) 社会资本投资；3) 政府财政资金补贴；4) 电信和电力公司的投资；5) 金融机构贷款贴。引导重建后的老旧小区居民可以自觉分担部分重建费用如加装电梯、房屋内的大部分维护费用由政府财政资金补贴，其中一小部分需要居民自行解决[10]。燃气、自来水、电信、供电等管道及配套设施的改造，管道单位可承担维修费用。通过引入社会资本或金融机构贷款两种方式来解决蔬菜市场、停车场、幼儿园、购物中心、养老院以及超市的建设成本费用。营业收入可以用于偿还贷款，所有权或一定时期的经营权可以被社会资本扣除。财政补贴资金对于车行道、人行道等道路工程的改造，垃圾分类收集、照明设施等纯投入部分进行投入。

#### (四) 监督和管理贯彻始终

政府各部门要加强管理，确保改造内容、施工组织、规划设计公开化，实施改造过程透明化[11]。在项目初始阶段，严格规范项目改造投资的标准和审查方法，确保招标程序的合理规范性，同时也要保证改造全过程的公平、公开和透明；并且在选择公司时要选择那些施工质量合格、资质较好的公司来进行老旧小区改造的实施工作。在项目改造过程中，改造主体应该接受阶段性检查。只有确保了工程安全、质量、工期的统一，才能保证施工单位能够按时、保质的完成各阶段的任务。如果施工过程中出现施工质量、延误完工等问题，建设单位应当负责追究过错方的责任。项目建设完成后，既要考虑建设项目的质量，还应将居民满意度作为老旧小区改造的一个重要检验指标，以及要及时管理和监督那些给老旧小区环境造成严重破坏、对居民正常生活造成了严重影响的施工项目。

#### (五) 相关政策落实到位，深厉浅揭，寻求差异化解决方案

中国幅员辽阔，气候、习俗、住房条件和政府财政资源差异巨大。比如云南、四川西部、新疆的一些地区，以及陕、甘、宁、青等地区都处于多发地震带，因此在老旧小区改造过程中应增强有关抗震的设计理念。而位于长江中下游地区的杭州以及上海，政府的财政资金实力相对较强。来说杭州和上海都位于长江下游，政府的资金实力比较强。因此，老旧小区改造的时间相比于其他地区来说相对较早。然而，由于地震烈度较低，居民建筑节能意识较北方较强，加强抗震和节约能源两方面在改造过程中不是重点改造对象。所以，地方政府在指导北方地区确定改造内容时，应重点关注基础设施建设和基础环境改造，而对于智慧社区和海绵社区，要根据当地财政的实际情况，重点关注的升级改造内容有电梯安装等。根据当地政府的财政支持能力和老旧小区居民的意见，实行“一区一策”甚至是“一动一策”的政策。因此，在不同的地区和城市要进行深厉浅揭的改造，不可“一刀切、菜单式”的粗放式改造。

#### (六) 改善绿地结构、提升小区绿化环境

为了改善老旧小区环境问题，因此在老旧小区改造过程中增加了绿化和绿化美化效果的方式，给居民营造出一种轻松的环境。同时，我们还应该做到以下几点：首先，我们应该做好初步调查，邀请相关专家调查社区和制定一个实际的计划按照国家颁发的相关绿化标准，咨询居民意见，积极发挥业主委员会的作用，保证工作的顺利实施。其次是房屋的优化和规划布局。由于系统的修剪了原植物，使树木的园林功能和审美功能能够得到充分的展现，应该充分考虑人行道的遮蔽以及居民采光等问题区选择树木种植的地理位置和树木的种类。乔木通常被用于作为行道树，中间则选用灌木，靠窗种植花草或草坪，其他区域采用草坪覆盖，加强小区绿化景观的高、中、低层次感。将绿化工作落实到位，避免居民私有化。最后，我们应该充分利用绿色空间。

#### (七) 建立管理机制、探索长效机制

老旧小区改造完成后要积极引入物业管理体系。在尊重居民意见和消费能力的前提下，逐渐形成长效管理机制[12]。根据居民具体的收入水平，制定相应的专业物业管理服务。既要严格按照各城市的法律法规加强管理，明确奖惩，惩处拒不缴纳物业费和各种必要公共设施维护费的行为，还要明确老旧小区



各类公共基础设施日常维护的责任单位。积极吸引社会资本投资,采用 PPP 融资模式,加强政企合作,吸引社会资本参与到老旧小区维护管理。加强政府和企业之间的合作,吸引社会资本参与到老旧小区的维护管理中来。老旧小区改造工作具有长期的特点在一轮更新之后,新一轮将开始。无论是从资金来源还是组织制度上,都要努力建立长效机制。仅仅依靠政府财政投资是不可持续的。因此,有必要提高全社会对房屋维修重要性的认识,落实业主的维修责任,引入更多的市场机制。

## 5. 结语

老旧小区改造对于加快疫情后的经济复苏,实现有效的城市治理,提高城市环境质量具有重大意义并且有利于促进经济内部循环、创造社会效益。同时,老旧小区改造作为保障性安居工程,直接影响着民生。随着时间的推移,老旧小区的数量不断增加,其改造工作将成为长期城市建设规划项目,越是尽早解决老旧小区改造中主要矛盾和问题,越有助于加快老旧小区改造进程,使得老旧小区改造工作开展更为顺利。但是随着城市的快速发展,老旧小区存在的居民居住环境差、能源消耗大、交通不够便利等问题也越来越凸显,在一定程度上制约了城市的发展。因此,本文首先借助 CiteSpace 知识图谱分析软件分析了老旧小区改造的发展趋势以及热点问题,随后指出了老旧小区改造的现状以及在改造过程中可能遇到的困难,最后针对以上遇到的问题提出了相应的解决办法,如政府主导,吸引社会力量、以人文本,走群众路线、建立多元的资金筹措体系、监督和管理贯彻始终、相关政策落实到位,深厉浅揭,寻求差异化解决方案、改善绿地结构,提升小区绿化环境、建立管理机制,探索长效机制。

## 基金项目

辽宁省社会科学规划基金重点项目(L20AJY004)。

## 参考文献

- [1] 单军,韩玮,杨旭光,等.北京市“三供一业”供水接收工作实践浅析[J].城镇供水,2021(1):106-108.
- [2] 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].  
[https://www.gov.cn/zhengce/content/2020-07/20/content\\_5528320.htm](https://www.gov.cn/zhengce/content/2020-07/20/content_5528320.htm),2020-12-26.
- [3] 邵志国,安安,于德湖,韩青.基于 CiteSpace 的老旧小区改造研究文献计量分析与展望[J].城市发展研究,2021,28(12):5-10.
- [4] 李德智,谷甜甜,朱诗尧.老旧小区改造中居民参与治理的意愿及其影响因素研究——以南京市为例[J].现代城市研究,2020(2):19-25,41.
- [5] 宋凤轩,康世宇.人口老龄化背景下老旧小区改造的困境与路径[J].河北学刊,2020,40(5):191-197.
- [6] 郭斌,李杨,曹新利.老旧小区的管理困境及其解决途径——以陕西省老旧小区为例[J].城市问题,2018(7):70-76.
- [7] 陈悦,陈超美,刘则渊,等.CiteSpace 知识图谱的方法论功能[J].科学学研究,2015,33(2):242-253.
- [8] 徐晓明,许小乐.社会力量参与老旧小区改造的社区治理体系建设[J].城市问题,2020(8):74-80.
- [9] 陈天.科学推进老旧小区改造[J].小康,2020(27):43-44.
- [10] 刘焱,周可斌,陈晓雨.广州老旧小区微改造实施评估及延伸思考——实践、成效与困境[J].城市发展研究,2020,27(10):116-124.
- [11] 王健.缘何要加快推进城镇老旧小区改造[J].人民论坛,2019(35):129-131.
- [12] 王承华,李智伟.城市更新背景下的老旧小区更新改造实践与探索——以昆山市中华北村更新改造为例[J].现代城市研究,2019(11):104-112.