

# 适老化改造与“好房子”建设协同推进的老旧小区更新模式研究——以青岛市为例

张华媛

北京建筑大学 城市经济与管理学院, 中国·北京 100044

**摘要:** 在我国人口深度老龄化与城市更新向高质量发展的双重背景下,“好房子”建设为老旧小区改造确立了涵盖安全耐久、健康舒适、生活便利、绿色低碳与智慧宜居等多维度的价值导向<sup>[5,7]</sup>。适老化改造作为回应老年群体居住诉求的关键民生举措,与“好房子”建设在目标内涵、内容体系及治理逻辑上高度耦合。然而,当前老旧小区更新实践中普遍存在适老化改造碎片化、住房品质提升与养老友好改造相互脱节、多元主体协同不足、全周期治理机制缺失等突出问题<sup>[2]</sup>。本研究以协同治理与整体性治理理论为框架,阐释适老化改造与“好房子”建设的协同逻辑,构建“目标—内容—主体—机制”四位一体协同更新模式。选取青岛市江西路171号小区与绍兴路200号小区进行双案例剖析,提炼融合推进的经验与困境。研究发现,将适老化标准嵌入“好房子”体系、强化多元主体联动、完善规划—建设—运维闭环机制,是提升老旧小区宜居与养老功能的关键路径,可为同类城市从“住有所居”迈向“住有宜居”提供参考。

**关键词:** 好房子; 适老化改造; 老旧小区更新; 协同治理

## Research on the Old Residential Community Renewal Model That Synergistically Advances Age-Friendly Adaptation and "Good Housing" Construction: A Case Study of Qingdao City

Zhang Huayuan

School of Urban Economics and Management, Beijing University of Civil Engineering and Architecture, China Beijing 100044

**Abstract:** Against the dual backdrop of China's profound population aging and urban renewal transitioning toward high-quality development, the "Quality Housing" initiative has established multidimensional value orientations for old neighborhood renovations, encompassing safety durability, health comfort, lifestyle convenience, green low-carbon practices, and smart livability<sup>[5,7]</sup>. Age-friendly adaptations, as a critical public welfare measure addressing elderly housing needs, demonstrate strong alignment with the "Quality Housing" framework in terms of objectives, content systems, and governance logic. However, current neighborhood renewal practices face prominent challenges including fragmented age-friendly adaptations, disconnect between housing quality enhancement and elderly-friendly renovations, insufficient multi-stakeholder collaboration, and absence of comprehensive lifecycle governance mechanisms<sup>[2]</sup>. This study employs collaborative governance and holistic governance theories to elucidate the synergistic logic between age-friendly adaptations and "Quality Housing" initiatives, constructing an integrated "objectives-content-stakeholders-mechanisms" collaborative renewal model. Through dual case analyses of No.171 Jiangxi Road Community and No.200 Shaoxing Road Community in Qingdao and Shaoxing, the research identifies key pathways for improving neighborhood livability and elderly care functions: embedding age-friendly standards into the "Quality Housing" system, strengthening multi-stakeholder coordination, and refining closed-loop mechanisms covering planning-construction-operation-maintenance. These findings provide actionable references for cities transitioning from basic housing provision to high-quality residential environments.

**Keywords:** Good housing; Age-friendly renovations; Renovation of old residential communities; Collaborative governance

## 0 引言

我国已进入深度老龄化社会,老年人口规模持续扩大,居家社区养老成为最主要的养老模式。建成于20世纪

八九十年代的大量老旧小区普遍存在房屋结构老化、设施设备陈旧、无障碍体系缺失、公共服务供给不足、居住环境品质偏低等问题,难以满足老年群体安全、便利、健康、

舒适的居住需求<sup>[5]</sup>。近年来,国家层面持续推进“好房子”建设,强调住房应回归居住本质,实现安全耐久、健康舒适、生活便利、绿色低碳、智慧宜居的综合目标,推动住房发展从“有房住”向“住得好”转型。老旧小区更新作为城市更新的核心内容与关键载体,既是落实“好房子”建设要求的主战场,也是推进适老化改造、完善老年宜居环境的主阵地<sup>[7]</sup>。

青岛市老龄化程度高于全国平均水平,是全国老旧小区改造重点支持城市与示范城市。青岛市先后出台地方性“好房子”建设标准体系、老旧小区改造实施细则以及居家适老化改造补贴政策,将老年宜居环境建设纳入城市更新总体部署,在房屋修缮、加装电梯、无障碍提升、公共空间优化、服务设施配套等方面取得显著成效。但在实践推进过程中,适老化改造仍被视为专项工程,与房屋安全提升、居住品质改善、绿色低碳改造、智慧化建设等“好房子”核心内容缺乏系统统筹,呈现出改造内容碎片化、部门协同薄弱化、重硬件轻服务、重建设轻运维等特征<sup>[4]</sup>。基于此,本文从协同视角出发,探究适老化改造与“好房子”建设在老旧小区更新中的协同逻辑、模式构建与实现路径,以青岛市为案例开展实证分析,具有重要的理论价值与现实意义。

## 1 核心概念与理论基础

### 1.1 核心概念

“好房子”是住房和城乡建设部于2024年正式提出的住房建设核心导向,标志着我国住房发展正经历由“有没有”向“好不好”的深刻转型。这一理念不仅回应了人民群众对高品质居住环境的迫切需求,更明确了新时代住房发展的战略方向。其核心内涵涵盖四大关键特征:即居住的安全性、环境的舒适性、发展的绿色性以及管理的智慧性。为确保该理念落地生根,国家层面已构建起一套完善的制度框架,其中包括以《住宅项目规范》(GB 55038-2025)为核心的强制性标准体系,以及指导具体实践的《“好房子”建设指南(试行)》。在具体实施路径上,政策强调对住宅全生命周期的精细化把控,聚焦于“好标准、好设计、好材料、好建造、好运维”这五个关键环节,大力推广装配式建筑、绿色建材及数字化智能建造等先进技术。该战略不仅覆盖新建住宅项目,还将既有建筑的改造提升纳入考量,全方位体现了住房高质量发展的全过程管理要求<sup>[3,4,7]</sup>。

“适老化”是指以老年人的生理和心理特点为出发点,通过居住空间的无障碍设计、设施设备的精细化配置、光

环境的适宜性改善、智能化安防与监护系统的应用,以及地域文化与社区环境的融合营造,系统性创造安全、舒适、便捷、有尊严的老年居住环境的改造理念与设计方法<sup>[2][11]</sup>。其核心目标是预防老年人跌倒损伤,保障居家安全;营造恒温恒湿、光线柔和、安静宜居的健康环境;确保轮椅通行与护理操作自由;并满足从自理到失能全生命周期不同阶段的身心需求变化<sup>[11]</sup>。“好房子”与适老化设计本质相通,均强调以人为本。适老化改造不仅包括消除地面高差、拓宽门洞、改造卫生间与厨房等硬件提升,更注重通过智能化设备、风雨连廊、疗愈花园、社区联动等手段,维护老年人的自主性与社会参与感,是社会文明进步的重要标志<sup>[11]</sup>。

老旧小区协同更新是指在城市更新过程中,打破单项改造、分段实施、部门分割的传统模式,将适老化改造与“好房子”建设在目标、内容、主体、机制上进行系统整合,实现统一规划、同步设计、协同实施、整体提升,以提高改造效率与综合效益。

### 1.2 理论基础

协同治理理论协同治理理论强调,公共事务的有效解决依赖于政府、市场、社会、居民等多元主体的平等沟通、资源整合与合作行动。老旧小区更新涉及住建、民政、财政、街道、社区、企业、居民等多方主体,必须通过协同治理实现目标一致、行动同步、效益最大化。

整体性治理理论整体性治理理论以解决碎片化治理困境为核心,主张打破部门壁垒、项目分割与流程断裂,实现政策协同、规划协同、实施协同与运维协同。适老化改造与“好房子”建设分属不同政策领域,需要以整体性治理思路实现系统融合。

全龄友好社区理论全龄友好社区理论强调社区空间与公共服务应兼顾老年人、成年人、未成年人等不同年龄群体需求,与“好房子”宜居导向及适老化改造目标高度契合,为老旧小区协同更新提供价值指引<sup>[9]</sup>。

## 2 青岛市老旧小区更新与适老化改造实践特征

### 2.1 政策体系与推进机制

青岛市高度重视老旧小区改造与老年宜居环境建设,构建了较为完善的政策体系。市级层面出台《青岛市“好房子”建设标准体系》《青岛市老旧小区改造实施细则》《居家适老化改造补贴实施办法》等文件,明确将适老化改造纳入老旧小区改造重点内容。在推进机制上形成“市级统筹、区级实施、街道落实、社区参与”的工作格局,通

过财政补贴、专项债支持、居民合理分担等方式保障资金投入，为协同改造奠定了制度基础。

## 2.2 实践成效

一是居住安全水平显著提升，大量老旧小区完成结构隐患排查整治、屋面修缮、雨污分流改造、消防设施提升等工程，房屋基础性能得到明显改善。二是适老化设施持续完善，加装电梯规模稳步扩大，无障碍坡道、楼道扶手、休息座椅、防滑地面等设施逐步普及，老年出行便利性显著提高。三是公共服务配套不断优化，部分改造小区配建养老服务站、健康服务角、便民服务设施等，有效推动了15分钟社区生活圈建设。

## 2.3 现实困境

一是内容协同不足，适老化改造多集中于电梯、坡道等硬件设施，与健康、绿色、智慧等“好房子”标准融合程度较低。二是主体协同偏弱，住建、民政等部门横向联动不足，市场主体参与运营服务有限，居民需求表达与参与机制尚不健全。三是长效机制缺失，改造后设施运维、服务供给可持续性不足，存在“重建设、轻管理”现象。四是标准衔接不畅，适老化要求尚未全面融入“好房子”改造清单，改造内容呈现碎片化特征。

## 3 适老化改造与“好房子”建设协同更新模式构建

结合青岛市实践特征，本文构建目标协同—内容协同—主体协同—机制协同四位一体的老旧小区协同更新模式。

### 3.1 目标协同

以“安全宜居+全龄友好”为核心目标，将“好房子”五大标准与老年居住需求深度融合：在安全层面，实现房屋结构安全与老年防跌倒、防磕碰、应急安全协同；在健康层面，实现室内外环境提升与适老通风、采光、降噪协同；在便利层面，实现生活配套完善与无障碍通行、助老服务供给协同；在绿色层面，实现节能低碳改造与适老休憩绿地、慢行系统建设协同；在智慧层面，实现智能设施覆盖与紧急呼叫、健康监测、智能安防协同<sup>[6]</sup>。

### 3.2 内容协同

围绕“好房子”体系形成五大维度融合改造路径：一是安全协同，将结构加固、外墙整治与扶手安装、地面防滑、防撞保护同步实施；二是健康协同，将厨卫更新、通风采光优化与适老空间、健康服务节点结合；三是便利协同，将加装电梯、无障碍通道建设与养老服务点、便民设施统一布局；四是绿色协同，将节能改造、

绿化提升与老年步道、休憩空间一体化设计；五是智慧协同，将智能门禁、视频监控与老人关怀系统、紧急呼叫系统统筹建设<sup>[4,6]</sup>。

### 3.3 主体协同

构建多元主体协同治理网络：政府负责标准制定、政策引导、资金支持与跨部门统筹；社区与物业承担需求征集、组织协调、后期运维与服务落地；市场主体提供专业改造、技术产品与可持续运营服务；居民参与方案协商、过程监督与成果评价，形成多方参与、权责清晰、协同发力的治理格局。

### 3.4 机制协同

建立全链条闭环保障机制：一是规划融合机制，将适老化内容全面纳入“好房子”改造方案；二是项目统筹机制，实行统一设计、统一施工、统一验收；三是资金整合机制，推动财政补贴、专项债、社会资本、居民出资合理配置；四是长效运维机制，推行“物业+养老+社区服务”一体化管理模式。

## 4 青岛市老旧小区协同更新典型案例剖析

### 4.1 案例一：市南区江西路171号小区

市南区江西路171号香港花园湾仔小区是辛家庄社区的回迁安置开放式小区，建成于2000年，共有近1300名居民，其中老年人近400人，多为6至7层步梯楼。该小区曾因年久失修，路面坑洼破损、墙体斑驳、缺少社区服务设施，严重影响居民的居住体验和满意度。2024年起，该小区被列入青岛市老旧小区改造计划，重点推进适老化改造工程。在硬件改造方面，小区对户外台阶修建了坡道，楼道内加装了适老化扶手与休息座椅，已加装电梯12部、另有6部在建，并对楼体实施了保温层加厚、空调冷凝水管统一改造等基础工程。更具特色的是，小区探索了嵌入式社区服务模式，将社区用房“盘活升级”，改造为建筑面积达1180平方米的社区公共服务综合体，集党员教育、协商议事、康养健身、养老助餐、家政便民、文娛休闲、儿童托管等功能于一体，并在服务中心外部加装电动扶梯、内部增设第三卫生间和母婴室，构建了一站式、全龄友好的社区服务体系。依托扎实的适老化改造与暖心服务，辛家庄社区于2025年入选全国示范性老年友好型社区创建名单。改造突出安全提升与硬件提质的协同路径，有效改善了居住环境与老年出行条件，是青岛市老旧小区基础功能与适老化同步提升的典型代表。

### 4.2 案例二：市北区绍兴路200号小区

市北区绍兴路200号建成于1998年，共10栋住宅、

涉及居民 294 户，总建筑面积 2.25 万平方米。改造前，楼院基础设施老化严重，停车难、地面坑洼破损、屋顶漏水、外墙保温等问题突出，因小区长期处于无物业管理状态，居民改造意愿十分强烈。改造后，小区面貌发生了根本性变化。最具亮点的是将闲置的门球场改造提升为全龄活动广场，充分利用边角地、小型空地等闲置空间，注重功能分区，划分为老年人活动区、儿童游乐区和成人健身休闲区，三个功能场地既互不干涉又相互渗透，满足了不同年龄段人群的差异化需求。此外，改造还包括拆违拆临 2052 平方米、道路拓宽、管网改造、“五网合一”整治、新增停车位 34 个等，并增设电动人行门实现了小区封闭管理。在治理机制上，绍兴路 200 号（原为军休三分中心）建立了“小区党总支—楼栋党支部—党员中心户”三级组织架构，实行职能部门、小区党组织、军休三分中心、小区业主“四方联动、协商议事”工作法，召开小区议事会 12 场，协商解决地下管网疏通等问题 34 个，形成了建管结合的长效治理格局。

该小区以全龄友好为改造方向，推动适老化改造与公共服务、智慧化建设深度结合。改造内容包括：闲置空间盘活改造为适老活动场地、加装电梯、无障碍系统优化、社区服务与养老相关设施配建、智能安防系统升级。项目体现公共空间适老、服务配套与智慧赋能的综合特征，更贴近“好房子”健康舒适与生活便利目标，具备较强的示范意义。

#### 4.3 案例比较与经验启示

两个案例均实现了适老化改造与“好房子”建设的初步协同，共同经验包括：坚持安全优先原则，优先解决房屋安全与设施隐患；聚焦老年核心需求，重点提升无障碍与便利化水平；注重空间低成本复用，以微改造实现宜居品质提升。差异在于：案例一以社区综合体为载体，推动养老助餐、文娱等服务嵌入，形成“硬件+服务”双覆盖；案例二将闲置门球场改造为全龄分区广场，依托军休背景构建党建引领、四方联动的治理闭环，凸显“空间再造+长效治理”。二者共同验证了老旧小区“硬件改造、服务嵌入、治理协同”三位一体的有效更新路径。同时，两个案例也存在共性短板：适老服务专业化程度不高、智慧化应用场景较浅、长期运维依赖财政投入，可持续性有待进一步增强。

### 5 青岛市老旧小区协同更新优化路径

#### 5.1 推动标准体系深度融合

将适老化指标全面纳入青岛市“好房子”老旧小区改

造清单与验收标准，实现适老化改造与住房品质提升同规划、同设计、同实施、同验收，从制度层面破解“两张皮”问题。

#### 5.2 强化多元主体协同治理

建立住建、民政、街道、社区横向联动机制，鼓励企业参与设施运营与养老服务供给，完善居民议事协商与需求反馈制度，拓宽社会参与渠道，提升治理整体效能。

#### 5.3 推进“硬件+服务+智慧”一体化提升

在设施改造基础上，补齐养老、健康、便民等公共服务，推广智能监测、紧急呼叫、远程关怀等老年友好场景，推动老旧小区从“物理更新”向“服务提质”转型。

#### 5.4 健全长效运维保障机制

推行规模化物业管理模式，建立专项运维资金保障制度，形成“改造提升—日常管理—服务供给”的可持续运行机制，避免改造成果退化。

### 6 结论与展望

老旧小区更新是落实“好房子”建设的重要场景，适老化改造是应对人口老龄化的关键民生工程，二者在价值目标、内容体系与治理路径上具备高度协同性。本文基于协同治理与整体性治理理论，构建“目标—内容—主体—机制”四位一体协同更新模式，并以青岛市两个典型老旧小区开展实证分析。研究表明，青岛市在实践中已形成可复制的经验做法，但仍面临内容融合不足、主体联动不强、长效机制薄弱等现实问题。未来应进一步推动适老化改造全面嵌入“好房子”标准体系，强化多元主体协同，完善全周期治理机制，持续提升老旧小区宜居品质与老年群体居住幸福感。

本文主要采用文献研究法与案例研究法，案例覆盖范围有限，未来可进一步开展多区域、多类型小区比较研究，提升研究结论的普适性与解释力。

#### 参考文献：

- [1] 杨桂宏, 王思晗. “空间再造”与积极老龄化: 社区适老化改造的健康效应研究[J]. 西北人口.
- [2] 刘娥. 老旧小区改造项目中工程管理的难点剖析与对策探讨[J]. 中华建设, 2026, (04): 30-32.
- [3] 周海峰. 城市更新中老旧小区改造功能提升研究[J]. 中国建筑装饰装修, 2026, (06): 166-168.
- [4] 胡浩宇. 城市住宅建筑公共空间设计中的适老化改造[J]. 建筑科学, 2025, 41(11): 187-188.
- [5] 王宇清, 孙目, 肖鲁江. 城市更新背景下适老化改造的动力机制、改造策略及实践研究[J]. 上海城市规划,

2025, (05): 71-79.

[6] 李南枢. 包容性治理视域下智慧城市适老化改造的逻辑与路径[J]. 社会科学家, 2025, (04): 83-90.

[7] 梁城城. 打通“好房子”产业链, 加快推动住房高质量发展[J]. 房地产世界, 2025, (11): 12-14.

[8] 姚菁怡, 刘悦来. 全龄友好视角下社区花园通用设计实践及参与式机制探索[J]. 城市环境设计, 2025, (04):27-32.

[9] 蔡艳雪. 基于全龄友好的重庆中心城区已更新老旧小区邻里空间评价与设计实践[D]. 导师: 张建林; 王静. 西南大学, 2025.

[10] 李岩. 积极老龄化背景下老旧小区适老化改造策略研究[D]. 导师: 王卉. 北方工业大学, 2024.

[11] 陈明玉, 边兰春. “双老化”住区环境对老年群体积极生活行为的影响研究[J]. 西部人居环境学刊, 2024, 39(01): 61-67.

[12] 韩继文, 王墨晗, 李晋琦等. 国外老年友好社区评价体系的比较研究综述[J]. 建筑学报, 2024, (02): 56-62.

[13] 杨淑梅, 吕雪娇. 老龄化背景下社区公园活动空间的适老性评价研究[J]. 农业与技术, 2023, 43(24): 112-117.

[14] 李化. “微更新”视角下老旧小区公共空间优化策略研究[J]. 建筑科学, 2023, 39(11): 177.

[15] 李黎. 老龄化背景下老旧小区适老化改造研究[D]. 导师: 季贵斌; 孙安顺. 辽宁工程技术大学, 2023.