

# 维持老旧小区综合整治经济持续性的难点分析及对策探讨

汪海洋

中国石油化工集团有限公司 北京 102500

**摘要：**维持老旧小区综合整治的经济持续性面临着诸多难点。居民参与度不高成为制约因素之一，导致整治工作缺乏足够的社会支持；市场运作模式的不成熟也影响整治工作的经济效益和可持续性。为克服这些难点，政府应加大投入并引导社会投资，建立长效管理机制，提升居民参与度，完善市场运作模式，并推动居民参与与利益协调。这些对策的实施将有助于促进老旧小区综合整治的经济持续性，为居民创造更好的生活环境。

**关键词：**老旧小区；综合整治；经济持续性；难点分析；对策探讨

## 1 老旧小区整治的经济意义

老旧小区整治不仅是一项民生工程，更是一项具有深远经济意义的战略举措。从经济角度来看，老旧小区整治对于促进经济增长、优化资源配置、提升城市形象以及增强居民幸福感等方面都具有重要作用。老旧小区整治能够拉动经济增长，整治过程中涉及的基础设施建设、环境改善以及房屋修缮等，都需要大量的资金投入，这将直接带动建筑、材料、设计等相关产业的发展，从而增加就业机会，促进经济增长。整治后的老旧小区面貌焕然一新，居住环境得到改善，也将吸引更多的居民回流，进一步拉动周边商业、服务业繁荣，形成良性经济循环。老旧小区整治有助于优化资源配置，在整治过程中，政府可以通过合理规划，对小区内的空间、设施进行重新布局，使资源得到更加高效、合理的利用。例如，通过改造老旧建筑，可以增加住房供应，缓解城市住房紧张问题；通过改善交通设施，可以缓解交通拥堵，提高居民出行效率。这些措施不仅提升小区的整体品质，也提高了资源的使用效率。老旧小区整治对于提升城市形象具有重要意义，一个城市的面貌是其经济发展水平和文明程度的重要体现。通过整治老旧小区，可以改善城市的整体环境，提升城市的形象和品质。这不仅有助于增强城市的吸引力，吸引更多的投资和人才，也有助于提升城市的知名度和美誉度，为城市的长期发展奠定坚实基础<sup>[1]</sup>。老旧小区整治能够增强居民的幸福感，整治后的老旧小区环境更加优美、设施更加完善、生活更加便利，居民的生活质量将得到显著提升。这将增强居民的归属感和幸福感，提高居民的生活满意度和幸福感，从而进一步激发居民的消费潜力和创造力，为经济发展注入新的动力。

## 2 老旧小区的基本情况特点

老旧小区作为城市发展的重要组成部分，承载着丰

富的历史记忆与人文情怀。它们大多建于上世纪七八十年代，甚至是更早的时期，见证了城市的发展与变迁。这些小区往往位于城市中心或次中心区域，地理位置优越，交通便利，但由于建设年代久远，普遍存在基础设施老化、环境脏乱差等问题。从建筑风貌上看，老旧小区的建筑风格多样，既有传统的民居建筑，也有早期的单位宿舍楼，它们或高或低，错落有致，构成了城市独特的风景线。随着时间的推移，这些建筑的外墙逐渐斑驳，屋顶瓦片破损，门窗老旧，给居民的生活带来诸多不便。在环境方面，老旧小区往往缺乏统一的规划和管理，绿化不足，道路狭窄，停车难等问题普遍存在。由于排水系统老化，雨污水排放不畅，导致雨季时小区内涝严重，给居民的生活带来极大困扰。从社会角度看，老旧小区的居民结构复杂，既有原住民，也有外来务工人员，他们相互交织，形成了一个多元化的社区。由于小区管理不善，居民之间缺乏有效的沟通机制，导致邻里关系紧张，矛盾频发。老旧小区在设施配套方面也存在明显不足。随着居民生活水平的提高，他们对小区设施的需求也日益增长。由于历史原因，老旧小区的设施配套往往滞后于居民的需求，如缺乏健身设施、文化娱乐场所等，影响居民的生活质量。

## 3 老旧小区综合整治经济持续性的难点分析

### 3.1 资金投入不足

老旧小区综合整治经济持续性的难点之一，首当其冲的便是资金投入不足。老旧小区整治涉及众多方面，从基础设施的更新到环境美化的提升，再到公共服务设施的完善，每一项都需要大量的资金投入。由于历史原因和政策限制，老旧小区往往缺乏足够的资金来源，导致整治工作难以持续推进。老旧小区的资金来源主要依赖于政府财政拨款和居民自筹，政府财政拨款往往有限，难以满足所有老旧小区整治的需求；而居民自筹则

受到居民经济条件和意愿的限制,筹集难度较大。老旧小区整治的回报周期长,投资效益不明显,也使得社会资本进入的意愿不强。资金投入不足给老旧小区整治带来了诸多难题,整治工作难以全面展开,只能优先解决一些紧迫且影响较大的问题,导致整治效果有限<sup>[2]</sup>。整治工作难以深入进行,只能停留在表面层面,无法从根本上解决老旧小区存在的问题。整治工作难以持续进行,一旦资金中断,整治工作就可能停滞不前,甚至倒退。

### 3.2 长效管理机制缺失

老旧小区综合整治经济持续性的难点之一在于长效管理机制的缺失。长效管理机制的缺失主要体现在几个方面。(1)缺乏统一的规划和标准。老旧小区整治涉及众多领域,包括建筑修缮、环境改善、设施更新等,但由于缺乏统一的规划和标准,整治工作往往难以形成合力,导致资源浪费和整治效果不佳。(2)缺乏专业的管理团队和人员。老旧小区整治需要专业的知识和技能,由于历史原因和人员配备不足,很多小区缺乏专业的管理团队和人员,导致整治工作难以深入推进,整治成果也难以得到有效维护。(3)居民参与度不高也是长效管理机制缺失的一个重要表现,老旧小区整治需要居民的积极参与和配合,但由于缺乏有效的沟通机制和居民教育,很多居民对整治工作缺乏了解和支持,难以形成合力共同推进整治工作。(4)长效管理机制的缺失给老旧小区综合整治经济持续性带来了严重挑战,整治成果难以持续保持,不仅影响小区的整体环境和居民的生活质量,也浪费大量的整治资源和资金。缺乏长效管理机制也制约了整治工作的深入推进和持续发展。

### 3.3 居民参与度不高

老旧小区综合整治经济持续性的难点之一在于居民参与度不高。居民作为小区的主体,他们的积极参与和配合对于整治工作的顺利推进至关重要,在实际操作中,往往发现居民对于老旧小区整治的参与度并不理想,这成为了制约整治工作经济持续性的重要因素。居民参与度不高的原因多种多样,部分居民对老旧小区整治的意义和重要性认识不足,缺乏足够的积极性和主动性。他们认为整治工作是政府或相关部门的责任,与自己关系不大,因此缺乏参与的热情。居民对于整治工作的内容和方案了解不足,难以形成有效的参与,一些居民对整治工作的具体内容和实施方案并不了解,无法提出有针对性的意见和建议,也无法对整治工作进行有效的监督。居民之间的利益诉求存在差异,难以形成统一的意见和行动,在老旧小区整治过程中,不同居民的利益诉求可能存在差异,有些人可能更关注环境改善,有

些人可能更关心设施更新,这些差异导致居民之间难以形成统一的意见和行动,影响了整治工作的推进。居民参与度不高给老旧小区综合整治经济持续性带来了严重影响,缺乏居民的参与和支持,整治工作难以得到广泛的认可和支持,可能导致整治工作的推进受阻,居民的不参与或不配合可能导致整治工作的效果大打折扣,甚至可能引发一些不必要的矛盾和冲突,缺乏居民的参与也限制了整治工作的创新和发展,使得整治工作难以适应居民的实际需求。

### 3.4 市场运作模式不成熟

老旧小区综合整治经济持续性的难点之一在于市场运作模式的不成熟。市场运作模式的不成熟表现在投资回报机制的不完善上,老旧小区整治涉及多个环节和领域,需要投入大量的资金、技术和人力。由于整治工作回报周期长、投资效益不确定,使得投资者对于老旧小区整治项目的兴趣和信心不足。缺乏有效的投资回报机制,难以吸引社会资本进入整治市场,导致整治工作资金短缺,难以持续进行。市场运作模式的不成熟还体现在整治项目管理和运营的不规范上,老旧小区整治项目需要专业的团队和机构进行管理和运营,以确保整治工作的质量和效益。目前市场上的整治项目管理和运营水平参差不齐,缺乏统一的标准和规范<sup>[3]</sup>。一些项目在推进过程中存在管理不善、施工质量差等问题,影响整治工作的整体效果和市场声誉,进一步削弱了市场资本的投入意愿。市场运作模式的不成熟还表现在整治工作与政府政策的衔接不够紧密上,老旧小区整治工作需要政府政策的支持和引导,目前政策体系尚不完善,政策执行力度和效果也存在差异。这导致整治工作难以充分利用政策红利,也难以形成有效的市场运作机制。

### 3.5 收益低于成本

老旧小区的建筑结构和设施设备普遍老化,需要进行大规模的维修和更新。这涉及到众多方面,如房屋外墙的修缮、管网的更新、电梯的改造等,每一项都需要大量的资金投入。然而,由于老旧小区的居民多为中老年群体,他们的支付能力有限,往往难以承担整治所需的高昂费用。这导致了整治项目的资金来源困难,收益难以覆盖成本。老旧小区的整治周期较长,短期内难以看到明显的收益。整治项目不仅包括硬件设施的更新,还涉及到社区环境、配套设施等多个方面的改善。这些改善措施需要时间来逐渐发挥作用,提高小区的整体品质和居民的居住体验。老旧小区整治项目的盈利模式相对单一,主要依赖于政府补贴和居民自筹资金。政府补贴有限,难以满足所有整治项目的资金需求;而居民自

筹资金则受限于他们的支付能力。这种单一的盈利模式限制了整治项目的经济持续性，使得整治项目在资金上面临巨大压力。

#### 4 促进老旧小区综合整治经济持续性的对策探讨

##### 4.1 加大政府投入并引导社会投资

为了推动老旧小区综合整治的经济持续性，政府应进一步加大财政投入力度。这包括设立专项资金，专门用于老旧小区的整治工作，确保整治工程有足够的资金支持。政府还可以通过制定税收优惠政策、提供贷款支持等方式，引导和鼓励社会资本积极参与到老旧小区整治项目中来。这种多元化的投资方式不仅能够缓解政府财政压力，还能通过引入市场机制，提高整治工作的效率和质量。政府还应加强对社会资本的监管和引导，确保投资资金能够真正用于老旧小区整治工作，避免资金流失和浪费。

##### 4.2 建立长效管理机制

建立长效管理机制是确保老旧小区综合整治经济持续性的重要保障。应制定完善的整治规划和标准，明确整治工作的目标、要求和标准，为整治工作提供明确的指导和规范。应建立专业的整治管理团队，负责整治项目的实施和监督，确保整治工作能够按照规划和标准要求进行。还应加强小区的日常管理和维护，建立健全的物业管理机制，确保整治成果能够长期保持。政府还应加强对整治工作的监督和评估，及时发现和解决问题，推动整治工作的持续改进和提升。

##### 4.3 提升居民参与度

提升居民参与度是促进老旧小区综合整治经济持续性的关键举措。政府和相关部门应加强宣传教育，通过举办宣传活动、发放宣传资料等方式，提高居民对整治工作的认识和理解。还应建立有效的居民参与机制，如设立居民议事会、开展居民满意度调查等，鼓励居民积极参与到整治工作的规划和实施中来。政府还可以通过建立奖励机制，对积极参与整治工作的居民给予一定的

物质和精神奖励，激发居民的参与热情。通过提升居民参与度，不仅可以更好地满足居民的需求和期望，提高整治工作的针对性和实效性，还能增强居民的归属感和幸福感，促进社区的和谐发展。

##### 4.4 完善市场运作模式

完善市场运作模式是推动老旧小区综合整治经济持续性的重要途径。应建立公开透明的项目信息发布平台，及时发布整治项目的相关信息，吸引更多的社会资本参与整治项目。政府还应制定合理的投资回报机制，明确投资者的权益和收益，降低投资者的风险，提高投资者的信心。还应加强整治项目的管理和运营水平，建立健全的项目管理机制和运营机制，确保整治工作的质量和效益。政府还可以引入市场竞争机制，通过招标、竞争性谈判等方式选择优秀的整治团队和运营企业，提高整治工作的专业化和市场化水平。通过完善市场运作模式，可以形成政府引导、市场运作、社会参与的良性互动格局，推动整治工作的持续发展。

#### 结束语

老旧小区综合整治的经济持续性是一项长期而艰巨的任务，需要政府、社会、居民等多方共同努力。通过加大投入、建立机制、提升参与度和完善市场运作模式，可以逐步克服现有的难点，推动整治工作的顺利进行和持续发展。相信在全社会的共同努力下，老旧小区将迎来新的生机与活力，居民的生活品质将得到显著提升。让我们携手共进，为老旧小区的综合整治和经济持续性贡献智慧和力量。

#### 参考文献

- [1]陈晓峰.老旧小区综合整治的经济持续性研究[J].城市发展研究.2021.28(5):95-100.
- [2]李娜.王伟.老旧小区整治中的经济难题与解决策略[J].建筑经济.2022.43(2):78-82.
- [3]张伟.刘明.论城市老旧小区整治的经济效应与持续发展路径[J].现代城市研究.2023.38(1):23-28.