

“共同缔造”理念下老旧社区治理模式探索 及社区公共空间改造策略

——以上海市第三届旧住房改造（汶水东路690弄）竞赛为例

陈海燕

上海林同炎李国豪土建工程咨询有限公司

摘要：在存量优化背景下，社区被作为城市空间治理的基础单元，是满足群众对美好生活期望以及实现民主化基层治理的重要场所。本文针对“共同缔造”理念相关内容展开分析，讨论了“共同缔造”理念下老旧社区治理模式，通过研究物质空间改造、人文环境改造、供给分阶优化、管理维护改造等要点，充分发挥“共同缔造”理念应用价值，优化老旧社区治理环境与公共空间环境。

关键词：共同缔造；老旧社区；治理模式；公共空间

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2023.21.043

在城市化进程不断加快的背景下，老旧社区的功能结构、治理模式已经无法满足城市发展需求，需做好及时地转型与优化，为老旧社区居民提供更加优质的生活环境。基于“共同缔造”理念中的相关内容，做好老旧社区治理模式优化及社区公共空间改造工作，以此来改善老旧社区现有生活环境，推动社区与城市多样性的同步发展。

一、“共同缔造”理念概述

“共同缔造”一词最早出现在吴良镛先生的著作《广义建筑学》中，该理念在2010年两会期间获得人大代表的积极倡议，近些年在国内专家学者的共同努力下，其概念、内涵得以不断丰富完善，逐步形成学界公认的“共同缔造”基本理论。近年来，共同缔造被认为是一种社会治理的新模式，其工作路径为：共谋、共建、共管、共评、共享，其理论基础是人居环境科学。具体来讲是以物质空间改造为载体，通过制度的建设与完善，培育居民的公众参与意识和习惯；以奖励优秀为动力，促进群众参与到共同缔造的过程中；以分类统筹为手段，注重问题和需求导向；以组织建设为平台，增强社区的场所活力。

旧住房改造，改造的什么？在第三届上海市旧住房改造（汶水东路690弄）竞赛中，我们认为，通过有形的旧住房硬件改造，引导社会关系的改造，让居民与社区、建筑与环境、人与动植物的关系和谐共生，是设计的必要任务，改造一个共生家园是我们旧住房改造设计的最大目标。

二、“共同缔造”理念下老旧社区治理模式

老旧社区治理模式的探讨，有助于老旧社区的分类，为“共同缔造”理念下不同类型的社区改造提供理论依据。

（一）多元共建治理模式

1. 有物业公司、有产权单位

此类社区拥有非常清晰的责任结构，由居委会、产权单位、物业公司以及业主组织共同治理，基础管理条件好，因此居民参与的积极性也相对较高。基于“共同缔造”理念对此类社区进行改造时，会通过多元利益主体的相互制衡、协同推进，形成多方利益最大化的良好社区发展态势，有效避免利益分配不均衡造成社区发展无法持续稳定的情况。

2. 无物业公司、有产权单位

此类社区能够为社区居民提供较为基本的日常维护工作，但是社区在管理方面所分流的精力相对较少。在产权存在的背景下，小区原始住民数量相对较多，基于共同缔造理念推行多元共建治理模式时，可以基于“熟人社会”这一特征，建立相匹配的小区居民自治组织，利用成员之间的邻里羁绊，使整个自治组织在管理活动中能够获取到较强的行动力与组织力。本次竞赛所选的汶水东路690弄就属于无物业公司，有产权社区。

3. 有或无物业公司、无产权单位

此类社区经常面临着失管、弃管的情况，社区内居民服务意识相对较弱。基于此，在“共同缔造”理念下开展此类社区的改造时，重点是需要政府投入资金建立物业平台公司，为此类社区提供基础的服务内容，同时改善物业公司与小区居民之间的冲突关系。除此之外，政府也需要参与到多元治理模式中，以此来保障物业单位利益，以推动物业治理模式良性发展。

（二）集体共治管理模式

1. 居民自治+政府引导

开展共同缔造活动的目的，是可以更好地培养居民自治共治意识，以推动社区可持续发展。老旧小区在开展共同缔造活动时，需要基于已有小区管理体制，利用基层党组织凝聚力与政府引导力，来引导居民参与到自治共治活动中，建立契合社区发展需求的协商共治管理模式。政府在整个过程中需要做好相应的扶持与引导工作，探索建立居民与政府的共治、共管，形成合作治理的创新模式，满足社区长期稳定发展要求。

2. 做好资源整合工作

在集体共治管理模式推行活动中，也需要做好资源整合工作，为后续活动的推进提供可靠依据。具体实践中需整合的资源内容如下：（1）做好人力资源统筹发展，在共同缔造活动中，通过整合街道人力资源、小区

范围内人力资源的方式，对于目前已有的人力资源充足性进行分析，针对存在不足的部分，也会及时做好相应的改善工作，加快小区事务的解决进度。（2）统筹空间资源，基于存量背景下，对老旧小区已有空间资源的梳理工作，在保证老旧小区绿化率的同时，为居民提供活动空间、停车位等，起到提升居民生活品质的作用。

（三）社区共享治理模式

基于共同缔造理念推行社区共享治理模式时，首要任务便是完善社区管理服务模式。在具体实践中，需要基于智慧社区建设要求，科学利用互联网技术发展优势，建立线上与线下同步管理的服务体系，以此来拉近居民和社区、政府间关系，持续提高居民主动参与到社区治理的积极性。除此之外，在模式构建活动中，也需要转换居民思想，让居民成为服务者，不断提高居民在社区事务中的参与度。

三、“共同缔造”理念下老旧小区公共空间改造策略

竞赛方案中，我们提出“共生@家园”的概念，让居民、社区、环境、动植物的共生关系引导更新设计，改造美丽家园。共生，是设计的愿景和目标，也是设计的策略和手段，是“共同缔造”理念的体现。

（一）物质空间改造

1. 道路交通空间

老旧社区内的交通和停车，是居民最大的痛点。实践中，重构交通与停车，是社区恢复秩序感，“共同缔造”的基础。（1）对于社区已有道路交通空间的整体布局进行详细梳理，完成相应的优化处理，确保道路交通空间的互联性，同时需要减少人车混行现象，为居民提供安全的出行环境。（2）丰富道路交通空间类型，对于社区道路交通空间进行多样化改造，即对于道路交通空间形态进行调整，利用道路节点改造的方法，对道路空间尺度进行重塑，利用增加人行道、栽种绿色植物等方式，改善社区交通空间类型。（3）做好停车空间改造工作，对闲置户外空间进行科学改造，增加社区内停车位保有量。同时也需要在闲置空间区域，规划非机动车停车设施，并且会安装非机动车充电设施。

2. 公共活动空间



公共活动空间是社区居民交流和参与的空间载体，而保持“共同缔造”发展的原动力就是交流和参与。在公共活动空间的改造活动中，需要注意以下内容：

（1）对于社区已有活动空间的整体布局进行细致化梳理，并以此来完成相应的重构处理。（2）丰富空间类型，对于社区空间展开功能多样化改造，即对于社区空间当中功能相对单一的活动空间，进行功能替换和功能植入，提高社区存量空间的集约化应用水平。同时在空间形态上，也需要创建“公密”分明“动静”相结合的多功能空间，提高社区空间的丰富性。（3）加强闲置空间再利用，社区当中还存在着部分闲置空间，可以结合社区功能需求，对于闲置空间进行重新利用，起到提高社区空间品质的作用。竞赛方案中，我们激活两个中心花园，在场地内部设置全龄段活动区、休闲看护区、卵石步道、棋艺亭、景观连廊、生态绿岛与停车位，外侧由闭合环形漫步道包围，满足多种人群活动需求，打造活力氛围。特别是以24小时人群活动轨迹为导向，合理规置不同人群使用范围，以儿童区的活力为爆点，带动社区活力值提升，引导人们进行自发性活动，以期形成共同体。

3. 景观绿化空间

景观绿化空间的改造，可以植入创新点，增添趣味性，吸引居民驻足停留，为“共同缔造”提供环境基础，同时改善人与动植物的关系，让社区共生关系延续。在景观绿化空间的改造活动中：（1）做好景观绿化空间的整合工作，对于社区景观绿化空间整体布局情况进行梳理。（2）丰富绿地空间层次，对于景观绿化空间展开多样化改造，对于老旧小区内已有植物种类进行调整，增加社区植物种类的多样化与景观化。（3）丰富景观绿化空间形态，在改造活动中可以从水平方向和垂直方向上丰富景观绿化空间。在水平方向上会借助植物、地面铺装、景观小品等元素来丰富景观空间，而垂直方向上则会利用屋顶绿化、围墙绿化等方式来丰富空间形态，为居民营造更加舒适的生活空间。竞赛方案中，我们把63#65#楼之间大樟树下原本脏乱的野猫聚集点改造成小猫驿站，成为互动性的投喂点，建立志愿者制度，为TNR+救助打下基础；利用小区尽端消极空间打造生境花园、一米菜园，设置昆虫屋、爱鸟栏等，成为多视角友好观察自然的场所，人与自然和谐共生；社区内挡光高大乔木移栽、移除夹竹桃等有害植物，增加香樟等驱蚊本地植物。



（二）人文环境改造

1. 建筑文化表达

在整个人文环境改造活动中，建筑文化表达属于非常重要的组成部分，这也是突出社区人文气息的重要途

径。在具体实践中需注意以下几点：（1）对于地方文化元素进行提取，从中筛选出和社区建筑风格相一致的文化元素，将其应用到社区的各个公共空间当中，包括社区出入口、社区各个节点、社区道路、建筑小品等。

（2）做好标志文化元素的提取工作，将其应用到公共空间中，以丰富公共空间的具体层次，更好地发挥出标志文化优势。（3）在社区公共空间改造活动中，也需要做好社区文化形象的建设工作，以此来提高社区的人文气息，为居民营造舒适的文化环境。竞赛方案中，我们重点改造归家流线上的主入口、入口驿站、单元入口，从仪式感上增加居民的归属与认同感。



2. 社区记忆重现

开展人文环境改造活动时，社区记忆重现也属于重要的工作内容，这也是记录社区发展过程的重要途径。

（1）对于社区历史生活场景进行提取，从中筛选出突出社区发展的生活记忆，并以绘画的方式刻画在围墙上，突出社区特有文化。（2）做好文化展示栏的建设工作，对于社区独特文化进行展示，社区也会定期举办文化活动，利用文化宣传提高居民对社区的向心力与凝聚力。竞赛方案中，我们重点改造了党群服务中心，通过打开南侧围墙院落，形成主入口和共享庭院，与外部社区加强联通，让党群服务站的纽带作用凸显，改造风格主打怀旧，建筑得到提升的同时，还留有过去旧时光的影子，可以与下一代共享一段城市的历史记忆。



（三）供给分阶优化

1. 共修共护

在供给分阶优化活动中，需做好共修共护工作，这也是提高社区自治共治水平的重要载体。社区在具体工作中，会基于目前的发展情况，推行小型公共空间更新

项目，邀请社区居民参与到空间更新活动中，比如，我们在竞赛方案中设置的1米菜园等预留景观空间，借助共同参与的方式，提高居民之间的互动性，增强居民之间情感联系的紧密性。除此之外，在社区后续建设项目中，也会邀请居民、专业人士等人员直接参与到其中，这样也可以增强社区居民的主人翁意识，使社区居民的成就归属感受到不断提高。

2. 共创共评

开展共创共评活动时，需要先对改造目标进行分解，根据得到的分解结果，有序开展渐进式建设活动。而且在共治导向下，将总体改造目标细化为多个阶段、满足多主体参与要求的阶段性发展目标，在目标实施阶段也会邀请居民、社区组织参与其中，从而形成良好的保障体系，确保社区改造活动的有序进行。

3. 共治共享

在供给分阶优化活动中，也需做好共治共享工作，以形成推动社区长效治理的重要机制。在具体应用中，需要基于社区公共空间更新需求，采取可靠措施来加快社区共同体形成速度，同时在共同参与背景下来完成居民公约的拟定工作，明确居民的参与责任和奖励要求。

（四）管理维护改造

在管理维护改造活动中，需要做好空间划分管控工作，这也是维持公共空间长效发展的重要措施。在户外活动空间的管理活动中，会安排社区居民与企业组织参与到管理活动中，利用共同管理的方式来提高户外活动空间管理效果。而社区宅前活动场所一般会安排居民进行管理维护，而社区内各栋楼居民也会轮流参与到单元户外空间的管理工作中，以提高户外空间的管理水平。而广场空间则会交给企业组织来进行管理，对于广场中各类服务设施的日常维护，也会收取一定维护费用，以延长设施的使用寿命^[2]。

结束语

综上所述，在“共同缔造”理念下开展老旧社区改造活动时，需要做好社区治理模式优化和社区公共空间改造工作，一方面，可以加快相关活动的开展进度，提高社区治理和公共空间改造效果；另一方面，能够积累相应的应用经验，为相似工程提供参考，起到优化老旧小区生活品质的作用。

参考文献

- [1] 秦小建, 朱俊亭. 政党整合型熟人社区治理: 老旧社区治理模式探索——以Y市D社区为样本[J]. 理论探讨, 2022, 224(01): 36-43.
- [2] 彭紫珊. “共同缔造”理念下老旧社区治理模式探索及社区公共空间改造策略[D]. 合肥工业大学, 2021.
- [3] 周神青, 郭羽. “党建+物业”: 探索老旧社区治理新模式[J]. 党课参考, 2019, 210(15): 68-73.