

# 城镇老旧小区改造困境何以产生？

## ——基于30个案例的定性比较分析

林晓佳

上海工程技术大学管理学院，上海

收稿日期：2022年8月15日；录用日期：2022年9月9日；发布日期：2022年9月19日

### 摘要

城镇老旧小区改造困境的产生是复杂的动态过程，存在多种组合模式。基于组态的研究视角，构建改造困境产生的“政府-市场-社会”主体联动分析框架，对30个老旧小区改造典型案例的清晰集定性比较分析(cs QCA)，进而探究老旧小区改造困境产生的影响因素，并分析其产生模式。研究表明：多元主体信息沟通不足是改造困境产生的关键因素，老旧小区改造困境产生存在三种典型模式：政府包办失衡型、三元主体功能缺陷型和协调沟通制约型。

### 关键词

老旧小区，改造困境，定性比较分析

# Why Did the Predicament of the Transformation of Old Communities in Cities Arise?

## —Qualitative Comparative Analysis Based on 30 Cases

Xiaojia Lin

School of Management, Shanghai University of Engineering Science, Shanghai

Received: Aug. 15<sup>th</sup>, 2022; accepted: Sep. 9<sup>th</sup>, 2022; published: Sep. 19<sup>th</sup>, 2022

### Abstract

The emergence of the dilemma in the transformation of old communities in cities is a complex and dynamic process, with multiple combinations of modes. Based on the research perspective of con-

figuration, we construct the main linkage analysis framework of “government-market-society” arising from the transformation dilemma, and make a clear set and qualitative comparative analysis (cs QCA) of 30 typical cases of old community reconstruction, and then explore the reconstruction of old communities, the influencing factors of the predicament and the analysis of its generation mode. The research results show that the lack of information communication between multiple subjects is the key factor in the transformation dilemma. There are three typical patterns in the transformation dilemma of the old community: the unbalanced type of government arranged by the government, the defective type of the three-element subject and the restriction of coordination and communication.

## Keywords

Old Community, Transformation Dilemma, Qualitative Comparative Analysis

Copyright © 2022 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. 前言

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生、扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义[1]。虽然城镇老旧小区改造改善了居民的基本居住条件，增强了人民群众的幸福感和安全感，但纵观城镇老旧小区改造案例，不难发现，老旧小区改造进展缓慢、工期滞后现象仍普遍存在，这对居民的正常生活造成极大的影响。具有正外部性的改造工程却难以如期完成，其背后的影响因素是什么？围绕该问题的研究，过往研究主要集中于识别或验证单一或多个影响因素，当前尚缺乏对多因素组合模式的探索。因此，从组合的视角对城镇老旧小区改造困境的影响因素进行考察，既具有现实意义，又有理论价值。

## 2. 文献综述

现阶段，学术界围绕城镇老旧小区改造进展缓慢背后的影响因素的研究积累了一定的成果，大致来讲，主要从四种视角进行展开：

第一，政府视角，相关研究认为政府作为国家权利的代言人和公共利益的维护者，是老旧小区改造项目规划的重要主体，既包括各级政府与职能部门，也包括具有“行政性”的社区居委会。他们在突破老旧小区改造困境方面发挥着举足轻重的作用。这方面的研究主要涉及政府部门协调[2]、政府角色定位与转变[3] [4]、政府对老旧小区改造配套政策的设计[5] [6]、社区居委会改造工作开展前的宣传与动员[7]等。第二，市场视角，认为按照委托代理理论，老旧小区改造过程中私人部门较之于政府有着更大的信息优势，两者的信息不对称与利益诉求的非一致性可能使得私人部门产生机会主义行为[8]，这一研究视角重点关注了企业行为在老旧小区改造过程的作用，认为企业的机会主义行为是导致老旧小区改造难以顺利推行的主要原因。第三，社会视角，该类研究认为代表着社会力量的小区居民，不仅充分了解小区现状，更是制定改造方案与监督改造方案顺利推进的参与方[9]。这方面的研究主要涉及居民参与[10]、居民内部多元利益诉求的协调[11]等。第四，资源视角，认为政府、市场和小区居民这三方力量在参与老旧小区改造的过程中，需要资金共担和信息沟通[12]，这样才能保证老旧小区改造的顺利推行。

总体来看，研究者们对城镇老旧小区改造进展缓慢背后的影响因素展开的诸多探索虽然对本文影响

因素选择和理论模型构建具有极大的启发意义, 但仍有需要深入探索的方面。一是既有研究主要关注单一或者多个因素对城镇老旧小区改造进展缓慢的独立影响, 缺乏对不同影响因素之间的联系和多个不同影响因素的组合模式如何导致特定结果的探索。二是对城镇老旧小区改造困境致因的研究以单个案例分析为主, 相较于多案例研究缺乏说服力和推广性。基于此, 本研究将从组态的视角出发, 以我国 30 个城镇老旧小区改造案例为研究对象, 通过定性比较分析方法探索城镇老旧小区改造困境背后的影响因素, 以期对政府部门破解老旧小区改造难题以及未来城镇老旧小区改造工程的顺利推进有所裨益。

### 3. 理论分析框架

已有研究呈现碎片化特征, 对老旧小区改造困境产生的深入剖析不尽完善。对此, 有必要在借鉴已有研究成果的基础上建立综合多维视角的系统性分析框架, 以深入把握老旧小区改造困境产生逻辑。

作为老旧小区内的公共事务, 改造涉及三类主体的参与:

第一类是老旧小区改造的助推者和引领者, 即以各级政府、各职能部门以及社区居委会为代表的行政力量。他们往往抱有推动改造、提升政绩的强烈意愿, 运用其特有的社会动员能力和政治权力资源, 对老旧小区改造的目标、流程进行安排和部署。为防止老旧小区改造困境的产生, 需要保证纵向和横向政府间协同合作以及社区居委会充分的前期准备。具体而言, 我国老旧小区改造是一项庞大的综合性系统工程, 该工程涉及各级政府以及发改、民政、财政、市政、自然资源、住建、环保、城管等多个职能部门, 需要它们的紧密配合才能保证此项工作如期完工。同时, 具有“自治性”和“行政性”二元属性的社区居委会更是老旧小区改造困境产生不可忽略的主体。作为国家在社会网络中行政管理的代理人, 居委会需要协助政府开展城镇老旧小区的改造工作, 尤其在改造前期, 通过开展入户调查、思想动员、广泛宣传等工作来帮助居民加深对改造工作的认识和理解, 一旦出现入户调查不充分、思想动员未开展、宣传内容与形式单一化以及宣传力度不足, 就会导致居民的不理解, 进而阻碍老旧小区改造工作的开展。

第二类是老旧小区改造的落实者和投资者, 即以参与改造投资和实施改造计划的企业为代表的市场力量, 他们都有追求自身利益最大化的目标。由于参与投资的企业会在后续的三元主体资金共担这一影响因素上会展开论述, 因此这里只讨论实施改造计划的企业。对于实施改造计划的企业而言, 一方面要完成政府部门委托的改造任务, 一旦政府社会效益目标与企业的利润目标不一致, 就会促使企业“怠工”; 另一方面, 企业还会利用政府不具备的信息优势来谋取自身利益, 而这往往是以牺牲老旧小区改造的整体效益为代价的。总之, 企业机会主义行为的出现致使老旧小区改造困境重重。

第三类是老旧小区改造效果的直接受益者, 即以小区居民为代表的社会力量。他们往往关注老旧小区改造后的效果, 倾向于通过各种渠道表达自己的改造意见以反映自身的利益诉求, 谋求更加宜人、舒适的居住环境。为保障老旧小区改造的顺利推进, 对该类主体的功能定位主要在两个方面, 一是积极参与城镇老旧小区改造计划的决策, 只有让小区居民切实地参与到改造项目的决策中来, 才能使工程反映居民的真实意愿, 满足居民的现实需求。二是有效协调居民内部利益冲突, 由于居民的利益诉求差异化程度大, 一旦居民之间不同利益诉求未能得到有效协调, 就会有部分居民阻止改造工作的推进。

当然, 三类主体并非是割裂开的, 在老旧小区这一公共场域内, 他们围绕着改造这一共同事务, 在信息共享和资金共担的基础上进行协商和决策, 进而实现改造顺利推进。之所以要进行信息沟通, 是为了凝聚多方主体共识, 一般情况下是通过搭建类型多样的多方参与平台来进行信息的沟通和交流[13]。除此之外, 由于老旧小区改造项目量大面广, 加之过去以政府主导为主的融资模式在融资渠道上过于单一, 已经难以适应城镇老旧小区改造巨大的资金需求, 因此需要政府、参与投资的企业以及小区居民共同出资, 以保证城镇老旧小区改造顺利推行[14]。

综上所述, 本文建立老旧小区改造困境产生的影响因素分析框架(见图 1), 以“政府”代表“各级政

府、各职能部门以及居委会”，“市场”代表“实施改造计划企业和参与改造投资企业”，“社会”代表“小区业主”，以此形成老旧小区改造困境产生的“政府-市场-社会”主体联动的分析框架，为老旧小区改造困境产生的逻辑提供系统性解读。

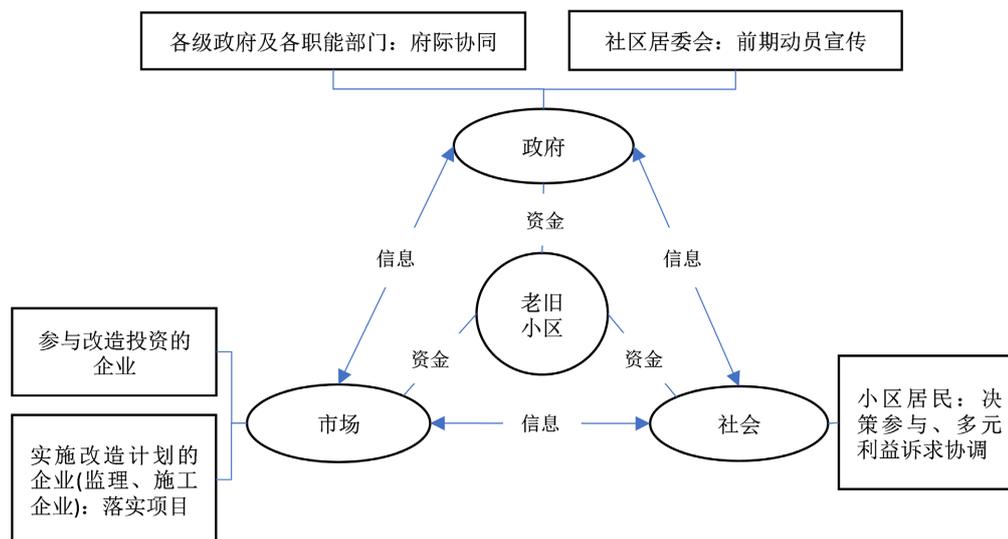


Figure 1. Framework for the analysis of the “government-market-society” subject linkage

图 1. “政府-市场-社会”主体联动分析框架

## 4. 研究设计

### 4.1. 研究方法

定性比较分析方法(Qualitative Comparative Analysis, QCA)是采取整体的、组态的视角，以案例为导向，将每个案例视为条件变量的“组态”，并通过对案例间的比较分析，进而找出条件组态与结果间的因果关系的一种研究方法[15]。该方法在变量主要由二分、定类和定序等形式组成的中小规模样本(15~80)的研究中具有较大优势[16]。根据变量类型，QCA 可以分为清晰集定性比较分析(cs QCA)、多值定性比较分析(mv QCA)以及模糊集定性比较分析(fs QCA)。

本文的研究焦点是从组态的视角切入，通过 30 个案例间的系统化比较，进而找出影响城镇老旧小区改造困境的多种因素组合。同时，现实案例的变量赋值中可以通过 0 和 1 的二分取值进行界定，即城镇老旧小区改造困境的影响因素具有“二分属性”。因此，根据研究需要，本文采取清晰集定性比较分析方法。

### 4.2. 典型案例的选择

典型案例的选择需要考虑以下几个标准：第一，案例总体的充分同质性和最大异质性[17]。充分同质性是指所选择的案例都具有相同的背景和特征，这些背景和特征在具体分析中被视为常量；最大异质性是指所选择案例的多样化特征，案例的多样化具体表现在所选案例发生的地域、发生的时间及其改造内容上。第二，案例具有阶段确定性结果，所选择的案例不仅需要确定性结果，而且还要注明起止年份以明确案例的阶段确定性结果。第三，案例需要有代表性，即所选择的案例得到了政府、社会、学术界以及媒体的广泛关注。第四，案例支撑材料的可获得性，城镇老旧小区改造案例的支撑材料多是从政府平台、权威性传统新闻门户网站等途径获取的资料。

基于上述四个方面的考量，最终确定 30 个城镇老旧小区改造典型案例(表 1)作为本研究的案例库，其中改造如期完工为 18 个，改造工期滞后为 12 个。

**Table 1.** Basic situation of typical cases of urban old community renovation  
**表 1.** 城镇老旧小区改造典型案例基本情况

编号	起止年份	老旧小区名称	改造结果
1	2018~2019	北京朝阳区劲松北街道劲松小区	如期完工
2	2019	山西晋城城区凤台小区	如期完工
3	2019~2020	广西南宁江南区皮鞋厂第二住宅区	如期完工
4	2019~2020	陕西西安新城区长乐中路海纳物流小区	如期完工
5	2018~2019	浙江杭州拱墅区和睦新村小区	如期完工
6	2018	四川攀枝花西区格里坪镇景怡东小区	如期完工
7	2019	浙江宁波江北区槐树公寓小区	如期完工
8	2018	浙江台州黄岩区金桂花苑小区	如期完工
9	2018~2019	浙江杭州萧山区城厢街道崇化小区	如期完工
10	2019	安徽合肥包河区芜湖路街道曙宏新村小区	如期完工
11	2019~2020	云南玉溪峨山彝族自治县练江南苑小区	如期完工
12	2019	广东广州越秀区六榕街旧南海县社区	如期完工
13	2018~2019	江苏苏州昆山市衡山路中华北村	如期完工
14	2019	江西九江浔阳区人民路街道湖滨小区	如期完工
15	2017~2018	广东广州天河区南街德欣小区	如期完工
16	2018	浙江宁波江北区白沙街道贝家边小区	如期完工
17	2018~2019	广东韶关曲江区马坝桃园西路邮局宿舍小区	如期完工
18	2019	云南玉溪峨山彝族自治县练江南苑小区	如期完工
19	2014~2021	北京大兴区旧宫镇红星养鸡场宿舍小区	未如期完工
20	2018~至今	北京海淀区北土城西路塔院小区	未如期完工
21	2019~至今	北京怀柔区泉河街道梅苑花园 3 号楼 3 单元	未如期完工
22	2018~至今	河北石家庄防爆支队宿舍	未如期完工
23	2020~至今	黑龙江哈尔滨道外区搪瓷小区	未如期完工
24	2020~至今	陕西西安雁塔区长延宝街道农林巷福苑小区	未如期完工
25	2019~2020	湖北武汉硚口区汉西三路云鹤小区	未如期完工
26	2020~2021	甘肃兰州七里河区西园街道荣庆花园小区	未如期完工
27	2020~2021	陕西西安雁塔区科技路太白花园	未如期完工
28	2020	浙江杭州萧山区商城社区新塘街道丽华公寓	未如期完工
29	2018~2019	江苏泰州兴化市严家工行小区	未如期完工
30	2018~2020	北京昌平区东小口镇回南家园	未如期完工

资料来源：作者自制。

### 4.3. 变量选择与赋值

#### 4.3.1. 结果变量

本研究的结果变量是城镇老旧小区改造工期滞后与否。本研究基于以下条件判断城镇老旧小区改造进程滞后与否：老旧小区的改造完成时间是否超出区住建局所确定的预计完工时间。基于此，将超出预计完工时间赋值为 1，反之赋值为 0。

#### 4.3.2. 条件变量

本文的条件变量是城镇老旧小区改造进程滞后的影响因素。为了使案例数量和条件数量之间达到良好的平衡，在中等样本分析(10~40 个案例)中，通常选择 4~7 个解释条件。基于所构建的老旧小区改造困境产生的分析框架，并结合老旧小区改造案例的实际情况设定条件变量，最终变量及赋值的设定如表 2 所示。

**Table 2.** Variable assignment table  
**表 2.** 变量赋值表

变量类别	变量名称		判断依据	赋值	
政府	各级政府和职能部门	府际协同	未成立牵头部门或者改造工作领导小组进行协调	1	
			成立了牵头部门或者改造工作领导小组进行协调	0	
	社区居委会	前期准备充分度	改造前未开展入户调查、思想动员、线上或线下宣传	1	
			改造前开展了入户调查、思想动员、线上或线下宣传	0	
市场	实施改造计划的企业	机会主义	施工单位、监理单位等出现无故停工现象	1	
			施工单位、监理单位等未出现无故停工现象	0	
条件变量	社会	居民	决策参与	居民未参与改造方案决策	1
			居民参与改造方案决策	0	
	多元主体	信息沟通	多元利益诉求的协调	居民内部多元利益协调失败	1
			居民内部多元利益协调成功	0	
	未搭建各方沟通平台(线上或线下)	1			
	已搭建各方的沟通平台(线上或线下)	0			
结果变量	改造结果	融资渠道数 = 1	1		
		融资渠道数 > 1	0		
结果变量	改造结果	改造未如期完工	1		
		改造如期完工	0		

资料来源：作者自制。

## 5. 结果分析

### 5.1. 必要条件分析

通过计算一致性和覆盖率来分析单一的解释变量是否构成老旧小区改造困境产生的充分或必要条件。其中，一致性是检验必要条件的重要指标[18]，当某一解释变量的一致性大于 0.9 时，表明该解释变量为结果变量的必要条件；覆盖率是衡量必要条件经验相关性的重要指标，但它只对通过一致性检验的必要

条件才有意义,通常情况下,覆盖率越大,表明解释变量在经验上对结果变量越具有解释力[19]。本文对单个解释变量能否构成老旧小区改造困境的必要性进行分析,表3呈现了分析结果。从表3可知,“信息沟通”变量一致性在0.9以上,覆盖率也大于0.8,而其余解释变量的一致性均在0.9以下。这说明,在所有变量中,多元主体信息沟通匮乏是改造困境产生的必要条件。

**Table 3.** Results of necessity analysis of single condition variable

**表 3.** 单一条件变量必要性分析结果

变量名称	一致性	覆盖率
府际协同	0.727273	1.000000
前期准备充分度	0.727273	1.000000
机会主义	0.545455	1.000000
决策参与	0.818182	0.900000
多元利益诉求协调	0.818182	1.000000
信息沟通	1.000000	0.916667
资金共担	0.818182	0.642857

## 5.2. 组态分析

定性比较分析结果一般会报告3种解,分别是简约解、中间解和复杂解,由于复杂解能够排除与实际观察不符的组态,因此本文将其作为组态分析结果(表4)。其中“初步覆盖率”是指某条件组合导致结果发生的案例数占总案例数的比例;“净覆盖率”是指某条件组合导致结果发生、同时其他条件组合不导致结果发生的案例数占总案例数的比例[20],其取值越高越能说明该组合越容易导致结果的发生。复杂解结果显示,多元主体间的信息沟通因素在4条路径中全部出现,表明该变量对老旧小区改造困境的产生最为关键,这与前文的必要条件分析结论一致。除此之外,结果也表明,一共存在4种路径可以对老旧小区改造困境的产生进行解释,由于4条路径的一致性都为1,因此可以认为每条路径的条件变量组合都是改造困境产生的充分条件。同时,这4条路径可以简化为当前老旧小区改造困境产生的三种典型模式。

**Table 4.** Combinations of conditions arising from the dilemma of the renovation of old urban communities

**表 4.** 城镇老旧小区改造困境产生的条件组合

条件	路径 1	路径 2	路径 3	路径 4
资金共担	●	●	●	○
前期准备充分度	●	●	-	○
决策参与	●	●	●	○
多元利益诉求协调	●	-	●	●
信息沟通	●	●	●	●
机会主义	○	●	●	○
府际协同	-	●	●	○

Continued

初步覆盖率	0.272727	0.454545	0.363636	0.181818
净覆盖率	0.272727	0.181818	0.0909091	0.181818
一致性	1	1	1	1

注：“●”对应条件取值为“1”；“○”对应条件取值为“0”；“-”表示该条件在组合下对于结果变量无影响。

第一种模式为政府包办失衡型，这一模式对应表 4 的路径 1。该路径表示如果在老旧小区改造前期资金筹集渠道单一、社区居委会没有积极开展入户调查和思想动员、该小区居民也没有机会参与到老旧小区改造项目的决策当中、居民内部多元利益诉求也未得到有效协调，加之改造过程中多元主体之间沟通不畅，那么即便参与实施改造的企业并没有出现偷懒等机会主义行为，也会导致老旧小区改造停滞和延期等现象产生。该模式下的政府具有大包大揽的特征，其代表小区是“丽华公寓”和“荣庆花园小区”等。如荣庆花园小区原本计划通过 90 日历天的时间开展改造并于 2020 年 9 月 17 日竣工，然而项目改造却延期了。结合具体案例分析可以发现，荣庆花园小区的改造资金 100% 来源于中央以及省市财政，同时作为基层政权重要依靠力量的社区居委会也只是简单地对改造相关信息进行公示而并没有积极开展入户调查和动员。这说明政府在该老旧小区改造过程中扮演着包揽角色，除了 100% 出资之外，也未安排社区居委会去动员居民参与。这种做法也进一步影响着居民对老旧小区改造的看法，沿袭着单位制时期“等、靠、要”思想的小区居民本就缺乏参与热情，加之改造前期社区居委会动员不充分、宣传不到位，导致他们对老旧小区改造了解甚少甚至漠不关心，如此一来居民就更缺乏动力参与到决策当中。一旦没有参与项目决策，那么他们的利益诉求就无法表达出来，直到开工之后，各种问题纷至沓来，例如住户们会因为拆除飘窗、防护栏等改造项目产生了巨大意见分歧，而这些意见分歧又因为多元沟通平台的缺失也没办法得到快速协调，最后逐步演变为改造项目顺利推进的绊脚石。

第二种模式为三元主体功能缺陷型，这一模式包含表 4 的路径 2 和路径 3，核心条件为资金共担、决策参与、信息沟通、机会主义、府际协同。该模式体现为老旧小区改造过程中，各级政府和各职能部门间未能积极地协作、企业机会主义行为频现、改造项目决策时居民意见未被纳入，同时在融资渠道单一和三元主体沟通不足的情况下产生了改造困境。此外，进一步对比路径 2 和路径 3 可以发现，当老旧小区改造出现资金筹集渠道单一、决策参与低、多元主体信息沟通不畅、机会主义行为和府际协同不足等条件，社区居委会的前期准备因素与居民内部多元利益诉求协调因素存在替代效应，只要具备其一就会导致改造困境的产生。该模式的特征是三元主体均存在功能缺陷，其代表小区包括“搪瓷小区”、“防爆支队宿舍”和“福苑小区”等。如搪瓷小区于 2020 年 8 月启动了改造，原本计划在年底完工，但是直到 2021 年初仍未竣工。究其原因，可以发现该小区改造过程中政府出现越位和错位、居民缺位以及企业错位等现象。尽管该小区的改造资金已由政府 100% 出资，但是由于此次改造在未经过居民充分协商取得共识的基础上就由政府自行决定开工了，即前期阶段居民参与决策的缺位、政府出资和决策的越位，导致了项目实施过程中频繁受到居民的阻碍。除此之外，沟通议事平台的欠缺使得多方主体沟通不畅、政府在府际关系协同上的错位、参与改造的施工企业以及监理企业又频繁出现工程偷工减料、围标串标、弄虚作假等机会主义行为，又进一步导致工程进度放缓，最终该小区陷入了未能如期完工的改造困局。

第三种模式为协调沟通制约型，对应表 4 的路径 4。该模式表示一个老旧小区在改造前假如居民内部多元利益诉求未能得到有效地协调，加之改造过程中没有建立相应的平台以供政府、企业与居民之间进行信息的沟通和交流，那么即便融资方式多元、居委会前期工作充足、居民积极参与改造项目的决策、企业机会主义行为未发生以及府际协同合作顺利，也会产生老旧小区改造困境。这一模式的代表小区是

“塔院小区”和“梅苑花园3号楼3单元”等。该模式带有明显的居民内部利益协调不足的特征，例如梅苑花园在2019年就启动了老旧小区改造，尽管改造前融资渠道多元、居委会积极开展入户宣传和思想动员以及项目决策过程居民积极参与，但由于高低层住户之间利益诉求分化明显，再加上居民内部沟通和外部其他主体协助沟通的欠缺，那些利益得不到维护的居民最终选择阻止改造项目的推进，致使该小区面临加装电梯和上下水改造难以推行的双重困境。

## 6. 结论与讨论

本文从组合的视角出发，建构改造困境产生的“政府-市场-社会”主体联动分析框架，运用清晰集定性比较分析方法，考察影响我国城镇老旧小区改造进展缓慢的组合影响因素，具体结论如下：首先，多元主体信息沟通不足是改造困境产生的关键因素。通过必要条件分析发现，多元主体间信息沟通不足的老旧小区在改造过程中更容易工期延滞。其次，改造困境产生存在三种典型组合模式。从条件分析结果来看，老旧小区改造困境的产生存在四种组合路径，并最终可简化为政府包办失衡型、三元主体功能缺陷型和协调沟通制约型三种模式。

基于以上结论，可以得出下列政策启示：一是要促进多元主体之间的信息沟通交流。本文发现，尽管老旧小区改造顺应了居民期盼改善居住条件的要求，但并非所有的老旧小区改造项目都能顺利推行，其中最关键的因素在于多元主体间的信息沟通是否积极有效。因此，保证老旧小区改造顺利推进首先要促进多元主体之间的信息沟通，特别是要搭建类型多样的多方参与平台供多元主体开展积极的交流。这里可以借鉴贝家边小区的睦邻议事会、睦新村小区的和睦议事港以及中华北村建立的线上线下结合的公共信息平台。二是要改变政府大包大揽的观念。第一种模式表明在老旧小区改造过程中，政府需要认识到政府一元机制的不足，抛弃过去那种对老旧小区改造大包大揽的做法，实现政府从无限责任到有限责任的转变。三是要保证三元主体功能到位。从第二种模式可以发现，改造过程中一旦出现居民缺位、市场错位、政府越位和错位，老旧小区改造不可避免就会陷入工期停滞的困境。因此，老旧小区改造过程中，需要在政府引领、居民参与和市场规范的基础上保证三元主体之间信息互通、资金共担。四是要积极协调居民内部的利益分歧。第三种模式表明，居民内部利益得到有效协调是老旧小区改造顺利推行的必然选择。居民改造诉求呈现多元化本身不可避免，需要做的是对多元利益诉求进行积极协调，协调的方式除了居民自主协调之外，还可以是在社区居委会或者是社区党组织等外部力量引导下的协调。

本研究的贡献在于方法应用上的创新，即通过QCA方法来研究我国城镇老旧小区改造困境影响因素组合，并得出改造困境产生的关键因素和三种典型模式。当然，影响老旧小区改造困境产生的因素众多，但由于主客观因素影响，本研究仅是基于“政府-市场-社会”主体联动分析框架对条件变量进行梳理，而经济状况、党建引领等变量却未纳入其中，因此所选条件变量尚不全面，期待在后续的研究中做出进一步修正。

## 参考文献

- [1] 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]. [http://www.gov.cn/zhengce/content/2020-07/20/content\\_5528320.htm](http://www.gov.cn/zhengce/content/2020-07/20/content_5528320.htm), 2020-07-20.
- [2] 孙原, 张国宗, 罗千买, 范志超. 基于WSR的城市老旧小区改造政府部门协同机制研究——以北京市石景山区为例[J]. 建设科技, 2020(24): 38-41.
- [3] 程佳旭. 多中心治理视角下城市更新模式转变研究[J]. 现代管理科学, 2013(10): 87-89.
- [4] 刘昕. 深圳城市更新中的政府角色与作为——从利益共享走向责任共担[J]. 国际城市规划, 2011, 26(1): 41-45.
- [5] 周亚越, 唐朝. 寻求社区公共物品供给的治理之道——以老旧小区加装电梯为例[J]. 中国行政管理, 2019(9): 62-66.

- 
- [6] 王健, 王立鹏. 城镇老旧小区改造: 抗“疫”复产期经济增长新动能[J]. 行政管理改革, 2020(5): 41-46.
- [7] 宁超乔. 既有住宅加装电梯费用分摊补偿办法的理论分析[J]. 城市问题, 2014(5): 44-48.
- [8] Trevor, L.B. and Matthew, P. (2003) Transaction Costs and Institutional Explanations for Government Service Production Decisions. *Journal of Public Administration Research and Theory*, **13**, 441-468. <https://doi.org/10.1093/jpart/mug030>
- [9] 李德智, 张勉, 关念念, 等. 老旧小区改造中居民参与度影响因素研究——以南京市为例[J]. 建筑经济, 2019, 40(3): 93-99.
- [10] 潘庆华. 旧城改造中的公众参与探索与思考——以成都市中心城区北部片区改造工程为例[J]. 规划师, 2013, 29(z1): 54-57.
- [11] 李嘉珣, 单爽, 王佩. 城市老旧小区有机更新对策研究——以北京市 J 社区为例[J]. 上海城市管理, 2020, 29(4): 80-85.
- [12] 王振坡, 刘璐, 严佳. 我国城镇老旧小区提升改造的路径与对策研究[J]. 城市发展研究, 2020, 27(7): 26-32.
- [13] 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.
- [14] 唐燕. 老旧小区改造的资金挑战与多元资本参与路径创建[J]. 北京规划建设, 2020(6): 79-82.
- [15] Rihoux, B. and Ragin, C.C. (2009) *Configurational Comparative Methods: Qualitative Comparative Analysis (QCA) and Related Techniques*. Sage Publications, Thousand Oaks, 113-121. <https://doi.org/10.4135/9781452226569>
- [16] 李蔚, 何海兵. 定性比较分析方法的研究逻辑及其应用[J]. 上海行政学院学报, 2015, 16(5): 92-100.
- [17] Mahoney, J. and Goertz, G. (2004) The Possibility Principle: Choosing Negative Cases in Comparative Research. *American Political Science Review*, **98**, 653-669. <https://doi.org/10.1017/S0003055404041401>
- [18] 张明, 杜运周. 组织与管理研究中 QCA 方法的应用: 定位、策略和方向[J]. 管理学报, 2019, 16(9): 1312-1323.
- [19] 黄荣贵, 郑雯, 桂勇. 多渠道强干预、框架与抗争结果——对 40 个拆迁抗争案例的模糊集定性比较分析[J]. 社会学研究, 2015, 30(5): 90-114+244.
- [20] 王法硕. 省级政府“互联网+政务服务”能力的影响因素——基于 30 个省级政府样本的定性比较分析[J]. 东北大学学报(社会科学版), 2019, 21(2): 173-179.