

政府主导下北京市老旧小区适老化改造的研究

王楚祎, 张佳懿, 刘奕萱, 吴琳珊, 张一鸣

北方工业大学经济管理学院, 北京

收稿日期: 2025年8月28日; 录用日期: 2025年9月22日; 发布日期: 2025年9月30日

摘要

适老化改造是应对人口老龄化、完善养老服务体系的重要举措,也是推动政府与社会服务协调发展的重要环节。随着我国人口老龄化进程加速,老年人口规模持续扩大,养老服务需求呈现多元化、专业化趋势,传统的养老模式已难以满足新时代老年人的实际需求。在此背景下,适老化改造作为提升老年人生活质量、促进社会和谐发展的重要途径,其战略意义日益凸显。本文立足国家积极应对人口老龄化的战略布局,以及关于适老化改造的系列政策导向,以北京市为核心调研地区,探讨政府在适老化改造中所发挥的主导作用,分析“文医协调”(文化、医疗资源整合)模式对养老服务的优化路径。研究发现,适老化改造需以政府为支撑、以文医协调为纽带、以养老服务提质为目标,构建多主体协同推进机制。通过政策分析、实地考察与问卷调查,本文提出适老化改造的优化策略,为完善养老服务体系 and 促进老年友好型社会建设提供理论参考与实践指导。

关键词

政府, 适老化改造, 文医协调, 养老服务

Research on the Elderly-Friendly Renovation of Old Communities in Beijing under the Government's Leadership

Chuyi Wang, Jiayi Zhang, Yixuan Liu, Linshan Wu, Yiming Zhang

School of Economics and Management, North China University of Technology, Beijing

Received: August 28th, 2025; accepted: September 22nd, 2025; published: September 30th, 2025

Abstract

Elderly-friendly renovation is an important measure to cope with population aging and improve the

文章引用: 王楚祎, 张佳懿, 刘奕萱, 吴琳珊, 张一鸣. 政府主导下北京市老旧小区适老化改造的研究[J]. 国际会计前沿, 2025, 14(5): 1279-1284. DOI: 10.12677/fia.2025.145142

elderly care service system, and it is also a key link to promote the coordinated development of government and social services. With the acceleration of China's population aging process, the scale of the elderly population continues to expand, and the demand for elderly care services shows a trend of diversification and specialization. The traditional elderly care model has been difficult to meet the actual needs of the elderly in the new era. Under this background, as an important way to improve the quality of life of the elderly and promote the harmonious development of society, the strategic significance of elderly-friendly renovation has become increasingly prominent. Based on the national strategic layout of actively responding to population aging and the series of policy orientations regarding elderly-friendly renovation, and taking Beijing as the core research area, this paper discusses the leading role played by the government in elderly-friendly renovation, and analyzes the optimization path of the "cultural-medical coordination" (integration of cultural and medical resources) model for elderly care services. The research finds that elderly-friendly renovation needs to take the government as the support, cultural-medical coordination as the link, and the improvement of elderly care service quality as the goal, and build a multi-subject collaborative promotion mechanism. Through policy analysis, field investigations, and questionnaires, this paper proposes optimization strategies for elderly-friendly renovation, providing theoretical reference and practical guidance for improving the elderly care service system and promoting the construction of an elderly-friendly society.

Keywords

Government, Elderly-Friendly Renovation, Cultural-Medical Coordination, Elderly Care Service

Copyright © 2025 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

随着我国人口老龄化程度持续加深,截至 2024 年底,60 岁及以上老年人口占比已突破 20%,失能、半失能老人数量超过 4000 万,人口结构变化对养老服务体系建设和提出了严峻挑战。国家及地方层面相继出台《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》等政策文件,将适老化改造置于养老服务体系建设的核心位置,旨在通过改善老年人生活环境、整合服务资源,实现“老有所养、老有所依、老有所乐”的目标。

然而,当前适老化改造实践仍面临多重现实难题:资金投入方面,单一依赖政府财政难以满足海量需求,部分地区因资金短缺导致改造标准偏低;资源整合方面,医疗与文化服务分属不同体系,存在“医养脱节”“文养分离”现象,例如社区卫生服务与老年文化活动缺乏联动,无法覆盖老年人的健康与精神需求;服务适配方面,部分改造重硬件轻软件,忽视老年人对智能设备的使用障碍,导致“改而不用”的资源浪费。

在此背景下,如何发挥政府的主导功能、创新“文医协调”模式,成为突破困境的关键。政府的作用不仅体现在财政投入,更在于通过政策设计引导社会资本参与、统筹跨部门资源;“文医协调”则通过整合医疗康复与文化滋养资源,如在社区养老中心同步设置健康监测点与兴趣课堂,实现服务的协同供给。本研究结合国家及北京市适老化改造相关政策文本,选取北京市具有典型性的方庄社区作为实地调研对象(该社区既涵盖老旧小区的特性特征,又在适老化改造中积累了可鉴经验,同时产生了一些深层问题,具有较强代表性),通过对该社区的实地走访与针对性问卷,探讨政府与适老化改造的互动机

制，揭示文医协调对养老服务的优化路径，为完善养老服务体系、建设老年友好型社会提供理论与实践支撑。

2. 北京市适老化改造现状与痛点分析

2.1. 改造现状阐释

2.1.1. 政策支持

2024 年，北京市发改委发布《关于加强设计服务推动居家适老化改造和产业实施的方案(试行)》，发挥政府资金引领撬动作用，按照项目固定资产投资总额 70%给予投资补助。支持养老服务企业使用创新型、智能型适老化产品和服务拓展养老服务场景，企业购置适老化设备签订的贷款合同，按照 2.5%给予不超过 2 年的贴息支持。这一系列政策的出台，为适老化改造提供了有力的政策保障和资金支持。

目前，北京市已在多个区域推进适老化改造工作，建成了一批适老化改造项目。例如，首批 9 个适老化改造多功能公共样板间已有 3 个建成开放，剩余 6 个也在 3 月底前全部投用，免费向市民开放。这些样板间覆盖了东城、西城、朝阳等 7 个区，为老年人提供了直观的适老化改造体验场景。同时，通过样板间的示范作用，带动了周边社区的适老化改造工作。

2.1.2. 方庄社区适老化改造情况

方庄社区作为北京市的典型社区，在适老化改造方面也取得了一定的进展。社区内部分老旧楼房进行了楼道扶手的更换和加固，方便老年人上下楼梯；对部分公共区域进行了无障碍改造，如设置无障碍通道、轮椅坡道等，提高了老年人的出行便利性。此外，社区还建设了养老服务驿站，为老年人提供助餐、助医等服务，在一定程度上满足了老年人的生活需求。

通过对社区内 200 位老年居民及其子女、家属进行线上问卷调查(回收有效问卷 180 份)，结果显示，80%的老年居民及其子女、家属对目前社区的适老化改造工作表示认可，但仍有 20%的居民对社区内适老化改造持不满意态度，存在一些亟待解决的问题。同时，社区工作人员在访谈中提到，改造过程中存在项目覆盖不足、居民个性化意见难统一等问题，影响了改造工作的进一步推进。

2.2. 核心痛点分析

2.2.1. 适老化改造推进不足

第一，覆盖范围有限。仅 50%的老年居民所在社区开展过适老化改造，老年居民子女/家属群体中未改造家庭占比达 48.1%；居委会数据显示社区适老化改造覆盖率多在 60%以下，且 14.3%的社区从未开展过改造。

第二，改造内容不全面。已改造项目中，安全防护、智能设备、环境优化等基础措施覆盖不足且项目种类少、补贴低是最突出的改进需求(调查结果显示老年居民 100%提及，家属群体 63.0%提及)。

第三，个性化与实用性欠缺。老年居民和家属均反映改造存在需求对接不足、设施不实用等问题(老年居民中 80%提及使用体验和个性化服务问题，家属群体中 59.3%提及使用体验问题、66.7%提及个性化服务问题)；居委会数据显示 42.9%的居民反馈改造未对接需求。

2.2.2. 服务质量与体验待提升

经调查，社区内改造效果未达预期的情况较为常见。家属群体中 44.4%认为改造效果有限，7.4%表示未见成效，20%的老年居民对改造效果不满意，主要原因集中在设施维护麻烦、施工质量差等方面。而改造后的长效管理机制严重缺失，仅 14.3%的社区建立了定期检查维护机制，57.1%处于筹备阶段，14.3%缺乏相关资源，导致设施后续使用缺乏有效保障。同时，申请与服务流程繁琐，家属群体中 71.2%建议简

化申请流程，居委会也反映居民对流程不透明存在不满，凸显出改造申请、审批等环节的效率问题。

2.2.3. 文医协调养老模式不完善

文医协调养老模式的不完善是另一突出问题，服务覆盖与知晓度偏低，多数老年居民所在社区未开展文医协调项目；政策知晓方面，老年居民中 66.7%不太了解相关补贴政策，家属群体中 50%不太了解，3.8%完全不了解。

服务衔接与质量存在明显短板，家属群体担忧服务衔接断层，其中 67.3%认为专业能力欠缺，71.2%关注收费不规范；居委会的反馈显示，50%的老年居民认为服务便捷性差，41.7%提及医疗资源紧张。服务供给与整合也存在不足，老年居民普遍希望丰富服务供给、扩大覆盖范围、优化服务流程，家属群体中 76.9%希望扩大服务覆盖，84.6%建议优化服务流程，居委会也提出需加强医疗与养老资源的整合。

2.2.4. 居民参与度与认知问题

居委会数据显示高达半数的居民参与度不足，主要制约因素包括费用顾虑、对生活影响的担忧、对改造效果的疑虑等。同时，政策宣传不到位，老年居民和家属对适老化改造及文医养老政策的知晓度较低，老年居民中 75%、家属群体中 59.6%、居委会层面 33.3%均认为需要加强社区宣讲和案例展示，以提升居民对政策的了解与认同。

3. 北京市适老化改造困境深层原因分析

3.1. 政策与资源层面：系统支撑薄弱的结构性矛盾

3.1.1. 资金供给的可持续性危机

政府单一投入模式难以覆盖改造需求，方庄社区“政企银联动”中社会资本参与率不足 30%，核心源于市场激励机制缺失。企业面临回报周期长、利润空间窄的双重压力，导致观望情绪浓厚。问卷显示，57.1%的居委会反馈居民因“费用顾虑”不愿参与，反映出补贴政策宣传不足与居民付费意愿低的恶性循环，进一步抑制社会资本进入动力。

3.1.2. 跨部门协同的机制性障碍

住建、民政、卫健等部门职责交叉，老旧小区整治与适老化改造分属不同计划，导致资源分散。例如，居委会在推进改造时需对接多部门审批，流程繁琐，调查显示 28.6%认为“政策落地效率低”，而居民因“申请流程复杂”降低参与积极性。这种条块分割的管理模式，使得改造项目难以形成规模效应，也与居民对“无障碍改造与公共区域联动”，100%老年居民需求的期待脱节。

3.1.3. 标准体系的落地困境

尽管 2023 年中国老龄产业协会发布 3 项团体标准，但缺乏强制力和配套细则。问卷中，44.4%的子女认为改造“效果有限”，42.9%的居委会指出“设施不实用”，均反映出标准不统一导致的质量参差。老年居民对卫浴改造、智能监测设备的高度期待，与当前设计缺乏针对性，如扶手安装位置不合理，形成反差，凸显标准与实际需求的断层。

3.2. 居民参与层面：认知与需求的错位

3.2.1. 信息不对称问题

问卷中，50%的老年家属“不太了解”补贴政策，28.6%的居民因“未收到宣传单”放弃参与。社区宣传多依赖纸质通知和公告栏，而 63.4%的受访者为老年子女，日常与社区互动少；80 岁以上老人中，43.8%存在视力或认知障碍，难以理解技术方案，导致政策触达率不足 40%。

3.2.2. 需求表达机制缺位

改造方案制定中缺乏居民参与环节，导致供需错配。问卷显示，100%的老年居民认为“卫浴空间最需改造”，但居委会统计的改造项目中，环境优化仅占 14.3%；80%的居民期待“定期上门检修”，但仅 14.3%的社区建立了长效维护机制。这种偏差源于“自上而下”的推进模式，忽视了独居老人、失能群体等特殊需求，加剧了“改造与我无关”的疏离感。

3.2.3. 短期利益与长期收益的权衡

部分居民因短期不便，如施工影响日常生活，拒绝配合，而忽视长期安全收益。48.1%的子女面临“安全监护压力”，25%的老年居民经历过改造后“跌倒风险降低”，但这些长期价值被眼前的噪音、灰尘等问题掩盖，反映出居民对改造效益的认知局限。

3.3. 服务供给层面：专业人才短缺的服务能力短板

3.3.1. 人才培养体系空白

适老化改造涉及老年医学、康复设计、无障碍工程等交叉学科，但目前缺乏专业培养路径。67.3%的子女担忧“护理员技能不足”，35.7%的居委会指出“专业施工团队短缺”，导致设计方案忽视老年人生理特点，如橱柜过高取物困难，施工中出现扶手松动、防滑垫不符合标准等问题。

3.3.2. 服务供给的同质化困境

专业人才不足导致改造方案“一刀切”，难以满足个性化需求。例如，43.8%的 70~79 岁老人对智能设备接受度较高，而 25%的 80 岁以上老人更依赖基础防护，但现有方案多统一配置智能照明，忽视年龄差异。48.1%的子女认为服务“同质化”，印证了个性化服务能力的缺失。

3.3.3. 长效服务链条断裂

改造后维护、升级服务缺位，66.7%的子女认为“仍需协助”，7.4%因“设施维护增加负担”。这源于缺乏专业运营人才，无法提供定期检修、设备更新等服务，导致改造效果随时间衰减，进一步削弱居民参与意愿。

4. 优化路径与措施

4.1. 构建全场景适老化标准体系

制定细分标准，实现从家庭到公共空间的精准适配：家庭改造优先聚焦卫浴、通行区域，明确轮椅通行宽度(≥ 1.2 米)、扶手高度(80~90 cm)等量化指标，避免“防滑垫不防滑”等实用性问题；公共空间(如方庄文化艺术中心)强制落实防滑处理(摩擦系数 ≥ 0.6)、每 50 米设专属休息区、普通厕位加装扶手，推广清单化改造经验，确保“安全与舒适并重”。

4.2. 拓宽资金渠道与机制协同

深化“政府 + 社会资本 + 居民”多元投入：政府按改造项目固定资产 70%补贴，通过 2.5%贴息贷款、税收减免吸引企业参与，将社会资本占比提至 50%以上；建立跨部门联席会，整合住建、民政资源，方庄试点“一站式审批”缩短协调周期；探索“众筹 + 时间银行”模式，低龄老人志愿服务可兑换改造优惠，降低居民自费顾虑[1]。

4.3. 激活居民参与与专业服务

建立“双轨需求采集”：线上问卷与线下“适老化体验角”(模拟老花眼、关节负重)结合，确保方案

贴合需求；培育专业队伍，对设计师、施工人员开展老年学培训，引入养老院护工参与社区方案评审；组建“设施管护队”，由物业与低龄老人负责改造后维护，解决 85.7%社区无长效机制问题[2] [3]。

5. 结论

本研究通过对有效回收的 180 份线上问卷数据统计及对方庄街道、芳华里养老院、方庄文化艺术中心的实地调研发现，北京市适老化改造在政策驱动下取得阶段性进展(如 50%社区开展改造，方庄实现楼道扶手更换、养老驿站建设，80%居民认可)，但仍存在系统性短板：资金依赖政府、部门协同不足、标准不统一制约改造效能；家庭与公共空间改造需求错位、居民参与度低、专业人才短缺影响服务质量。

以方庄社区为样本可见，破解路径需立足“系统协同”与“需求中心”：通过资金多元化、机制整合、标准细化强化系统支撑；以全场景清单化改造、居民深度参与实现供需匹配；依托人才培养与跨主体协作提升专业水平[4]。

研究结论可为北京市全域适老化政策制定提供参考，助力实现“改造有实效、服务能落地”的养老目标，后续可扩大样本至县域社区验证普适性。

参考文献

- [1] 罗园. 如何破解适老化改造中的难题? [N]. 精神文明报, 2025-07-04(001).
- [2] 刘萍, 陈金铭. 银发经济背景下互联网应用适老化改造需求研究——基于重庆老年用户的实证分析[J]. 中国管理信息化, 2025, 28(12): 168-170.
- [3] 李国. 重庆推出两大创新举措破解养老难题[N]. 工人日报, 2025-07-07(004).
- [4] 郭亚男, 杨泽群. 北京市老旧居住社区公共空间适老化更新策略研究——以北京方庄街道居住社区为例[J]. 城市建筑空间, 2024, 31(6): 39-41.