

老旧社区更新评价系统应用分析

——以上海市三个老旧社区为例

王晓艳

上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司 上海 200092

摘要：城市更新背景下，针对老旧社区改造更新过程中存在的评价系统缺失的问题，笔者在科研课题《上海市社区更新评价系统标准化研究》的研究过程中，构建了老旧社区更新评价指标体系，建立了老旧社区更新评价系统小程序，本文是对该评价系统的应用分析。通过选取三个上海老旧社区更新案例，应用该评价系统评价打分，并根据评价系统输出的可视化结果量化分析，得出三个老旧社区改造的优势和劣势，最后对评价系统的客观性、便捷性、专业性、标准化等特征进行论证。老旧社区更新评价系统的应用，提升了老旧社区改造过程中社区体检、评价的工作效率，并推动居民、设计师、管理者三方共同参与社区评价，进而促进社区更新落实的均衡布局和各方需求的满足，为当地设计单位及管理部门对老旧小区的设计与管理提供长效机制，以期为中国未来其他的社区更新领域提供经验和借鉴。

关键词：社区更新；评价系统；标准化；可视化

Application analysis of old community renewal evaluation system-- Take three old communities in Shanghai as examples

Xiaoyan Wang

Shanghai Municipal Engineering Design Institute (Group) Co.,LTD,Shanghai,200092

Abstract: In the context of urban renewal, in view of the lack of evaluation system existing in the process of renovation and renewal of old communities, the author constructed an evaluation index system for the renewal of old communities and established a small program of the evaluation system for the renewal of old communities in the process of research project “Standardization Research of Shanghai Community Renewal evaluation System”. This paper analyzes the application of the evaluation system. By selecting three cases of the renovation of old communities in Shanghai, the evaluation system was applied to evaluate and score, and the advantages and disadvantages of the renovation of the three old communities were obtained according to the quantitative analysis of the visualization results of the evaluation system. Finally, the characteristics of the evaluation system such as objectivity, convenience, professionalism and standardization were demonstrated. The application of the old community renewal evaluation system improves the work efficiency of community physical examination and evaluation in the process of old community transformation, and promotes the joint participation of residents, designers and managers in community evaluation, thus promoting the balanced layout of community renewal implementation and meeting the needs of all parties, and providing a long-term mechanism for local design units and management departments to design and manage old communities. In order to provide experience and reference for other community renewal fields in China in the future.

Keywords: Community renewal; Evaluation system; Standardization; visualization

1 研究背景及研究对象

1.1 研究背景

随着城市化进程的加快，城市居住社区在迅速扩张后，城市核心区的空间功能、交通网络、土地资源已受到极大的约束，曾经的社区也越来越难以满足居民的生活需求，各地的居住社区逐步转型为“存量更新”的发展模式。为了实现老旧社区渐进有序的更新，需要有正确的设计理念

和合适的方法来指引进行，老旧社区更新的实施需要合适的标准来约束。

基于上述背景，笔者对老旧社区更新评价系统标准化的建立展开详细研究，本文研究是科研课题《上海市社区更新评价系统标准化研究》的应用篇章，前序研究已经构建了老旧社区改造指标体系，并制定了指标量化处理的过程以及采用加权分析法计算综合评分的步骤，设计了老旧社

区更新评价系统小程序，在多次测试应用之后，现对小程序的可行性进行应用分析。

1.2 评价对象

老旧社区更新评价模型的评价对象是以社区为基本单元，评价内容涵盖了从横向空间维度的社区全部功能，到纵向时间维度的社区更新的全过程。横向空间维度，包含老旧居住小区，及其周边道路，社区环境，社区公共服务配套设施等功能空间；纵向时间维度，包含老旧社区改造从体检、策划、规划设计、施工到落地的全过程。

2 评价系统框架

2.1 系统框架概述

在笔者科研课题前序研究过程中，通过发放问卷及现场访谈等方式，形成调研报告。并结合国外社区相关资料，对初步拟定的指标内容进行筛选、优化、调整，确立最终的指标体系，共总结出老旧社区的一级评价因子10项：社区基本信息、社区基础要素、小区交通、便民环境、楼栋风貌质量、社区生活圈、施工过程、落地效果、治理运维管理、群众共建等。根据各一级评价因子的具体内容，细分为可以直接做出评价的各级评价因子。

2.2 建立评价系统小程序

基于以上各级评价因子，笔者科研团队结合大数据、数字化应用设计，研发了评价系统小程序。

评价人员分为三个维度——设计师、管理者和居民（附图小程序截图），并根据社区更新实际感受关联度确定每个维度的评价百分比，最终将三个维度的评价结果经过加权法得到社区更新的最终评分。

3 老旧社区更新评价系统的实例应用分析

笔者选取了三个上海市老旧社区更新案例，组织评价人员应用社区更新评价系统小程序，对案例进行实地综合评价，得出最终评价得分。系统后台根据评价数据，形成评价结果，结果用列表、柱状图、雷达图等可视化展示。

3.1 评价对象选取

本文所选取的老旧社区案例，限定范围在：建造于20世纪50-90年代的工人新村社区。笔者选取了鞍山新村、巴林社区、曹杨新村等三个社区。

3.2 评价流程

第一步，完成小区基本信息采集评价流程：评价组织者通过网络查询资料、实地调研以及向社区居委会、物业等了解小区信息，完成一级指标中第一项——社区基本信息

的评分。

第二步，完成现场评价流程：评价组织者邀请评价人员到达待评价社区进行现场考察，结合提前收集和测量的小区资料以及小区实际改造的情况按照评价流程使用小程序进行评价。

第三步，完成后台评价结果输出：完成以上两步评价，即完成了全部的小程序端评价工作。最后，通过后台对数据的采集和处理，根据笔者设计的分数计算流程，得出评价结果。

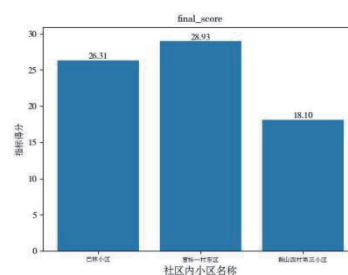
3.3 评价结果

笔者组织了3个维度（管理者、居民、设计师）的评价人员各3名，到各社区实地应用评价系统小程序，按照评价流程进行了实地评价，最后评价模型后台对3名评价人员的评价结果求和取平均值，得到曹杨新村、巴林社区、鞍山新村的评价得分。

3.4 评价分析

3.4.1 综合评价柱状图分析

通过对曹杨新村、巴林社区、鞍山新村评价系统得分表的分析，得出三个社区的综合评价对比分析柱状图，如图。



综合评价对比分析柱状图

根据综合评价对比分析图可以看出，曹杨新村的综合宜居情况整体分数最高，其次是巴林社区，分数排在最后的是鞍山新村。

综合评价结果由管理者总评价分数、居民总评价分数、设计师总评价分数线性加权求和得到。

根据对比分析图可以看出，巴林社区管理者总评价分数为26.29、居民总评价分数为26.24、设计师总评价分数为26.30，最高分差为：0.06，与综合评价得分的最高分差为：-0.07，得分十分相近。曹杨新村管理者总评价分数为28.48、居民总评价分数为29.68、设计师总评价分数为27.98，最高分差为：1.7，与综合评价得分的最高分

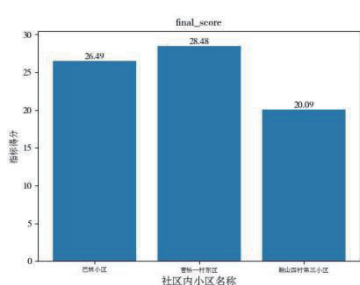


图1管理者总评价对比分析图

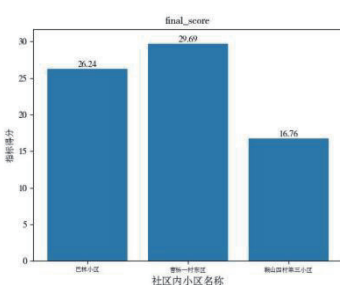


图2居民总评价对比分析图

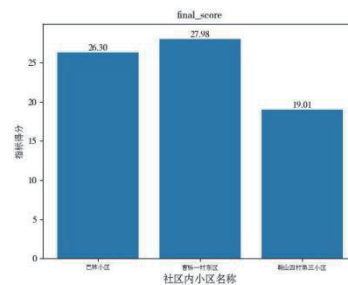
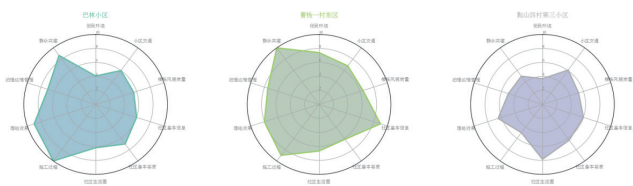


图3管理者总评价对比分析

差为: -0.95, 得分较接近。鞍山新村管理者总评价分数为20.09、居民总评价分数为16.76、设计师总评价分数为19.01, 最高分差为: 3.33, 与综合评价得分的最高分差为: 1.99, 得分较为接近。说明综合评价结果能较为客观地反应老旧社区的改造情况的评价是基本一致的。

3.4.2 一级评价因子雷达图分析

根据柱状图可以看出, 评价分数最高的是曹杨新村, 综合评价得分与各角色评价得分均是最高; 排名第二的是巴林社区, 排名第三的是鞍山新村社区; 那10个评价因子评价分数如何, 哪些是优势, 哪些是劣势? 为分析这个问题, 通过可评价系统小程序后台分析得到这三个老旧社区改造指标体系一级评价因子雷达图, 如图。



老旧社区改造评价因子雷达图

(1) 巴林社区评价分析

根据雷达图分析可以看出, 巴林社区各评价因子的评价分数: 其中社区基本信息、社区基础要素、小区交通、楼栋风貌质量、社区生活圈、治理运维管理分数均分布在提升级(6-8)内; 施工过程、落地效果、群众共建分数分布在突破级(9-10); 只有便民环境一个因子的分数分布在完善级(3-5)内; 说明巴林社区改造的劣势为便民环境, 建议后续巴林社区再次改造时, 可针对该评价因子可以做专项提升更新, 提升社区宜居性。

巴林社区改造的优势为施工过程、落地效果、群众共建。巴林社区提升小区美观度, 施工精细, 不仅操作便捷, 无污染施工模式对周边环境也更加友好, 也将城市建设的高科技产品深入到生活中, 为城市更新注入科技力量。同时, 巴林社区也积极满足居民的实际需求, 形成良性互动, 鼓励更多居民自主参与共建。巴林社区荣获2020年度中国城市更新科技创新类优秀案例, 也体现了其在群众共建、落地效果、施工过程方面的优秀表现, 从侧面论证了老旧社区更新评价系统的客观性。

(2) 曹杨新村评价分析

根据雷达图分析可以看出, 曹杨新村各评价因子的评价分数: 其中社区基础要素、小区交通、便民环境、楼栋风貌质量、社区生活圈、落地效果、治理运维管理分数分布在提升级(6-8)内; 社区基本信息、施工过程、群众共建分数分布在突破级(9-10)。所有的一级评价因子得分均在提升级以上, 说明本次评价综合评价最高的曹杨新村社区, 评价者对各项评价因子的改造情况都比较满意。曹杨新村社区, 是人民城市建设示范点, 作为上海市优秀历史建筑, 在保护好优秀历史建筑、传承人文底蕴的同时, 改善改善居民生活条件、提升老旧小区环境品质, 以“15分

钟社区生活圈行动”为框架, 以“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”为目标, 整体提升曹杨新一村的社区生活空间品质, 全面提升居民的获得感和幸福感, 也从侧面论证了老旧社区更新评价系统的客观性。

(3) 鞍山新村评价分析

根据雷达图对比分析可以看出, 鞍山新村社区各评价因子的评价分数: 其中便民环境、楼栋风貌质量、施工过程、治理运维管理、群众共建分数均分布在完善级(3-5)内; 社区基本信息、社区基础要素、社区生活圈、落地效果分数均分布在提升级(6-8)内。所有的一级评价因子均在提升级及以下, 大部分集中在完善级, 说明鞍山新村社区改造的劣势为便民环境、楼栋风貌质量、施工过程、治理运维管理、群众共建, 建议鞍山新村再次更新时, 可针对以上评价因子可以做专项提升更新, 提升社区宜居性。

结语:

应用笔者设计的老旧社区更新评价系统小程序, 对鞍山新村、巴林社区、曹杨新村做了实地评价, 通过对评价结果的分析, 得出了各社区更新过程中的优劣, 并与过往社会各界对老旧社区更新案例的感性评价一致。为未来社区更新的实施和评价提供研究与参考价值。通过上文的研究分析, 对老旧社区更新评价系统的应用分析, 可得到以下结论:

便捷性。该评价系统因为是小程序, 无需下载安装, 用户可以通过微信扫码或搜索直接进入小程序, 非常便捷易于操作, 大大降低了用户的使用门槛。

专业性。老旧社区更新评价系统是一个多维度的评价, 本文从小区交通、便民环境、楼栋风貌、社区生活圈、施工过程、落地效果、治理运维管理、群众共建等10个一级评价因子进行评价。系统设计居民、设计师、管理者三个维度作为对照组, 将老旧社区多而复杂的更新内容在标准化平台中, 通过评价系统数字化、可视化处理, 专业化呈现了评价结果。

标准化: 通过3个案例的实际打分评价, 运用本文构建的老旧社区更新评价系统进行实证评价, 并通过对各社区历史更新资料分析, 验证了评价系统的客观性。该评价系统设计的标准化, 可以应用于各老旧社区更新过程中的评价, 体现了该系统的标准化。

以上研究表明, 老旧社区更新评价系统在实际应用中能够发挥重要的作用, 该评价系统对完善老旧社区更新评价的理论研究、促进城市老旧社区更新保护与空间营造的实践研究有着不可忽视的价值意义, 该系统可科学的总结城市老旧社区更新中的经验教训, 以形成良好的反馈机制, 为当地设计单位和管理部门在城市老旧社区更新的道路上提供强有力的科学依据。

参考文献:

- [1] 梁传志, 王朝霞. 老旧居住小区综合提升改造调查与思考——以黑龙江、吉林两省为例[J]. 城市住宅, 2016, 23(05): 29-34.
- [2] 王金兰. X市老旧小区综合整治项目绩效评价研究[D]. 内蒙古科技大学, 2021.