

【社会现象与社会问题研究】

# 韧性治理视角下城镇老旧小区更新治理困境及其破解\*

庞娟

**摘要:**我国正处于转型关键阶段,经济社会的深刻变革、新型社会风险、人民日益增长的美好生活需要都对基层社会治理尤其是对城市老旧小区更新治理提出新问题、新挑战。改造老旧小区,有必要将社区置于一种特定的“风险情境中”重新思考社区更新,发展社区韧性治理。其重点在于通过重塑社区关系网络和提升社区自身发展能力,促进社区空间的多功能性以及社区空间生产与社会环境构成之间的互动,构建城市韧性空间及社区长效管理机制,实现对老旧小区从外部物理韧性到内部社群韧性的更新,进而形成应对社会风险和自然灾害的联合保障网。

**关键词:**老旧小区更新;社区治理;韧性社区

**中图分类号:**D669.3

**文献标识码:**A

**文章编号:**1003-0751(2021)10-0069-06

当前,老旧小区改造是关乎城镇居民生活质量和居住品质的重要民生工程。2019年,我国各地改造城镇老旧小区1.9万个,受益居民352万户;2020年,改造老旧小区3.9万个,较2019年增加1倍,涉及居民近700万户。<sup>①</sup>传统老旧小区更新改造通常采取自上而下、单一主体的住区改造模式,虽然有利于政策和资源的下沉,但难以适应老旧小区空间碎片化、社区人口复杂化及其高流动性等现实情况,存在治理成效难持久、治理机制难落实等治理短板。

随着社会治理重心向基层下移,社区逐渐成为抗击风险的前沿阵地和城市风险管理的基本作战单元;同时,突如其来的各类风险考验着社区抵御风险灾害的韧性和能力。老旧小区公共设施落后、公共服务与治理能力不足已成为城市安全管理的一个薄弱环节,老旧小区自身面临的风险隐患尤为突出。老旧小区改造不仅仅是物质层面的简单更新或推倒重建,更需要实现居民居住环境和生活质量质的提升,提高老旧小区抵御社会风险和自然灾害的韧性和能力。因此,从公共安全与社区健康的视角,重新审视老旧小区更新问题,探索提升社区结构功能、居

住空间等外部物理韧性与社区参与、邻里互助等社群韧性的社区更新路径,具有积极的实践价值和现实意义。

## 一、老旧小区更新治理的现实困境及问题检视

改造老旧小区,是党和国家对人民日益增长的美好生活需要的具体回应,也是实现社会高质量、高效益均衡发展的必然要求。近年来,住房和城乡建设部在广州、长沙、厦门、柳州、宁波等15个城市开展老旧小区改造试点,以探索城市老旧小区改造新模式,为推进全国老旧小区改造,探索老旧小区渐进、有机更新改造的实践经验。但是,由于老旧小区普遍存在居民构成复杂、人口密度高、老龄化严重、安全设施不足以及公共活动空间匮乏等问题,在更新治理过程中面临需要重点突破的现实困境。

### 1. 配套设施欠缺与社区抵御风险能力不足

我国城市老旧社区的主体建筑大多建于20世纪90年代之前,小区公共设施老化、生活配套设施简陋,在公共卫生健康与安全方面存在较大的安全隐患。具体而言,老旧小区供暖、燃气等市政基础设

收稿日期:2021-03-28

\*基金项目:国家自然科学基金项目“空间融合视角下西部大城市非正规空间及其治理研究”(71663004)。

作者简介:庞娟,女,广西财经学院经济与贸易学院教授,经济学博士(南宁 530003)。

施管线及其主要建筑立面的防护设施普遍老化,有些小区甚至缺乏持续稳定的供水供电系统、必要的排污管道以及完善的环卫设施。以平房居多的老旧小区房屋建筑往往缺乏独立的厨卫管道设施,居民日常生活的卫生状况堪忧。很多被高楼环围的老旧小区楼栋室内通风性差、采光不足、日照时间短,非常不利于社区居民的身体健康。例如,2020年5月,武汉市新冠肺炎病例“清零”一个多月后,突然增加6名确诊病例。流调发现,增加的确诊病例都居住在老旧社区的平房里,而且疾控人员在确诊患者家中检测到少量活体新冠病毒。由于房子被前后高楼挡住,平时屋内很难见到阳光,房间长期潮湿不透风,所以极易导致病菌滋生传播。此外,乱搭乱建、乱摆乱放等空间侵占现象在老旧小区司空见惯,本就匮乏的户外空间不仅很难满足居民日常健身的功能需求,更难以发挥应急防灾功能。

### 2. 人口结构老化与社区自我服务能力薄弱

我国老旧小区中20年以上楼龄住房数量最多的是上海、成都、北京三个城市,上海、济南、北京三个城市现有老旧住房的数量占总体存量比重最高,老旧小区占比分别达到61%、49%、47%。<sup>②</sup>据统计,上海市建于20世纪50年代至80年代的多层旧公房约有25万幢,其中居住的老年人口比例高达80%。<sup>③</sup>总体而言,人口结构老龄化、贫困化、边缘化的现象在城市老旧小区显得尤为突出。而且,老旧小区居民自我服务意识和能力较为薄弱,缺乏日常维护和更新的自我服务能力,因此老旧小区公共设施功能衰退和环境品质下降的速度在逐渐加快,现有的公共环境及设施已无法满足老年人对于居家和社区养老的需求。适老化设施不足,更是进一步限制了以老龄化居民为主的社区民众参与小区邻里活动的的能力,极大影响了居民参与社区活动的积极性及其对社区更新的正向预期。

### 3. 群体认同分化与社区居民组织化程度低

老旧小区居住条件普遍较差,有能力购置新房的住户纷纷搬离,但由于城市的老旧小区往往位于中心城区尤其是老城区,人员密集且流动性大,所以不少搬离的住户会将原来的房子保留下来用于出租。较低的租金吸引很多本地的和外来的中低收入人群在其中落脚,因此,很多老旧小区的常住人口以退休的产业工人、普通工人和外来流动人口居多,随着小区租户越来越多,社区居民的异质性越来越强,

自组织能力越来越弱,交往合作的频率越来越低。而且,由于居住在老旧社区居民大多是城市新市民和社会弱势群体,因此,不仅在社区内部存在新老住户之间的认同差异,而且在社区外部即老旧小区与中高档商品房小区之间存在社会空间分化与隔离的倾向,一些地方的老旧小区甚至被“污名化”。随着老旧小区居民异质化和原子化的程度不断加剧,居民对社区的认同感和归属感越来越低,将居民组织起来实现社区团结的难度也越来越大。建立组织化诉求表达机制与共同参与行动机制,是老旧小区更新治理急需解决的一个重要现实问题。

### 4. 社区结构边缘化与历史延续性遭到破坏

老旧小区特别是老旧工业社区,其居民大部分是企业职工,同质性较强,在长期的共同生活中建立起了一种紧密的邻里互助体系和社会网络关系。例如,西安市纺织城工业社区、洛阳市涧西区2号街坊、太原市杏花岭区矿机社区、武汉市青山区红钢城街坊等都是典型的工业遗产社区。这些老旧工业社区大都建于国家“一五”计划时期,很多已被定性为“棚户区”。尽管随着社会经济的不断发展,此类工业遗产社区逐渐边缘化,但这些社区空间完整,保留着丰富的工业特色痕迹和历史遗存。对待这类老旧小区,如果采取与其文化场域相脱节的大拆大建,可能导致其历史延续性及传统工业风貌遭到破坏,损坏原住区和谐的邻里关系和街道结构功能,甚至面临集体记忆被抹杀的风险。例如,洛阳市涧西区2号街坊的苏式建筑代表了洛阳市20世纪50年代最高的建筑水平,建筑设计有机结合了传统四合院形式和现代居住模式,同时也是当时中苏合作和文化交流的见证。<sup>④</sup>但由于近年来城市街道立面更新工程管理混乱,加之后期加建和插建建筑的破坏,涧西区2号街坊内居住区的历史建筑风格未能很好延续下去,社区空间结构的破坏也影响居民邻里关系。

## 二、韧性理念下老旧小区更新治理方式亟须转变

社区是城市的基本单元,很多灾害或风险往往都是在社区层面被首先感知。随着城市韧性社区营造在风险时代的地位和作用日益凸显,社区如何更新才能增强社区抵御各类风险的韧性,成为社会各界普遍关注的热点。“韧性”(resilience)这一概念最初在生态系统中被使用,被定义为“衡量系统持久性及其吸收变化和干扰的能力”<sup>⑤</sup>,之后为适应突

发性灾难和长期环境变化的需要,这个术语被不断重塑,近十年来经历了从“工程韧性”“生态韧性”到“演进韧性”(即生态—社会韧性)的转变。<sup>⑥</sup>目前,韧性理念也被广泛应用于城市治理和社区治理领域,如“韧性城市”和“韧性社区”概念的提出。“韧性社区”指意外或者干扰发生后,社区具有一定空间和服务资源的弹性容量,拥有抵抗和应对外部冲击的能力与自我修复、自我适应的张力。<sup>⑦</sup>将韧性理念付诸老旧小区更新实践意味着,要增强社区组织能力及其集体行动的影响力,致力于再造社区互助体系和团结机制,通过发挥社区居民自组织功能破解社区更新治理困境,不断增强社区应对风险的抵抗力、恢复力和适应力。

### 1. 从被动物质更新到构建风险防范治理机制的能动机制更新

老旧小区简单物质更新指仅对建筑外观进行装饰或粉刷,但内部仍然是陈旧衰败的硬件设施以及狭小局促的居住空间;推倒式重建则是借着老旧小区改建名义在强化经济效益的同时弱化社会效益,把老旧小区改造作为赚取足额土地收益、拉动房地产市场的商业化和功利化经济行为。这两种更新方式都没有将增强老旧小区“与风险共处”的适应能力作为一项重要内容加以对待,因此,很难从根本上提升社区居民的生活福祉。在风险社会的时代背景下,灾害和风险是基层社区治理需要应对的重要内容。然而,事实上,大多数的老旧小区缺乏公共健康安全保障措施及标准,物业管理长期处于失管、脱管或“准物业”的缺位和被动状态,当风险来临时很容易成为暴露在隐形危机中的脆弱区域。<sup>⑧</sup>加之,老旧小区抵御风险的自组织能力及韧性普遍较低,当遭遇风险或灾害冲击时社区管理极易陷入瘫痪状态。因此,构建能动的风险防范治理机制,营造韧性社区是老旧小区更新改造的应然选择。韧性治理视角下老旧小区更新改造重点将保障居住环境公共安全与健康的关键要素纳入改造规划,通过创新性利用社会资源和积极适应各种外部冲击及不利条件,使社区具有较低的易损性和较高的可恢复性。

### 2. 由自上而下的“大包大揽”式更新向自上而下与自下而上相结合的“共建共享、共治共管”式更新

传统的由政府主导的社区更新虽然有利于政策与资源的下沉,但社区居民的主体参与性容易被遮蔽或居民本身被“置身事外”。更新决策和实施过

程中如果不吸引群众参与其中,就难以形成“合力作用”,甚至出现更新项目目标与社区居民迫切需求之间的错位。韧性治理视角下的社区更新强调由简单自上而下的决策模式向自上而下与自下而上相结合的决策方式转变,以激励社区居民积极参与社区自建,自主参与更新方案的规划和更新后的再分配,并主动参与改造全过程。在政府、社区居委会、社区居民、各类社会组织、企业以及志愿者之间构建多元协作体系,有利于由自上而下的“大包大揽”式更新向自上而下与自下而上相结合的“共建共享、共治共管”式更新的转化,充分发挥社区居民的主体作用,减少社区更新过程中的各种矛盾和冲突,实现老旧小区从运动式改造向渐进式谨慎再生的转变,同时能够改变居民对社区公共事务关注度不高、参与意识不强的被动局面。自上而下与自下而上相结合的“共建共享、共治共管”式更新旨在通过社区资源的整合再造社区互助体系和团结机制,培育社区共同体精神,促进社区自我发展和自我振兴的能力,更多地满足居民的差异化诉求。

### 3. 从物质层面的更新到延续邻里空间文化环境的更新

由于配套设施落后、卫生条件差、管理缺位导致老旧小区很多原住民搬离,社区居民流失后原来稳定的社区关系网络逐渐解体,老旧小区邻里关系逐渐淡漠,社区认同感和归属感不断降低。邻里之间社会交往空间的缺失以及社区公共文化的衰落又反过来进一步加速老旧小区的物质环境和文化氛围陷入恶性循环。一些老旧小区虽然房屋破损、设施老化,但仍具有较好的社会功能价值、特殊的历史文化价值和长期的和谐邻里氛围。和谐邻里氛围是社区良好精神面貌的重要体现,也是凝聚社区居民共识不可或缺的催化剂,而居民对社区强烈的认同感是推动老旧小区更新和发展的重要内生力量。老旧小区邻里空间、文化环境的人文结构更新,能有效激发和维护社区居民的内生性交往和合作,保证不同阶层的居民在城市中共生,体现社会公平正义和人文关怀。因此,韧性治理视角下的老旧小区更新改造注重社区居民历史情感、邻里关系等社区精神文化与氛围的再造,不仅提供基于居住空间的物理修复,如社区公共设施升级、防灾设施配备、主体建筑修复、公共环境改善,更重要的是,还致力于修复邻里社交空间,为构建和谐邻里关系营造交往空间,在挖

掘历史文化内涵、保留原有人文精神的基础上更好地满足社区居民日常居住需求。

### 三、韧性治理视角下老旧小区更新 “结构—过程”框架构建

韧性治理视角下的老旧小区更新将社区置于一种特定的“风险情境”中思考社区更新和改造,通过对老旧小区进行有机修补和更新改造,形成应对风险灾害的联合保障网,其核心要义是重塑社区关系网络和提升社区自身发展能力。韧性治理视角下老旧小区更新“结构—过程”框架主要指各治理主体在围绕权力获取、资源配置、权力行使等要素进行充分博弈和互动的基础上形成相对稳定的权力结构关系,激发和培育基于社区自身的资源调动与自组织能力,进而形成具有外部物理(包括基础设施、公共空间等)韧性和内部社群(包括社区资本、社区文化等)韧性的韧性社区。老旧小区更新韧性治理“结构—过程”框架如图 1 所示。

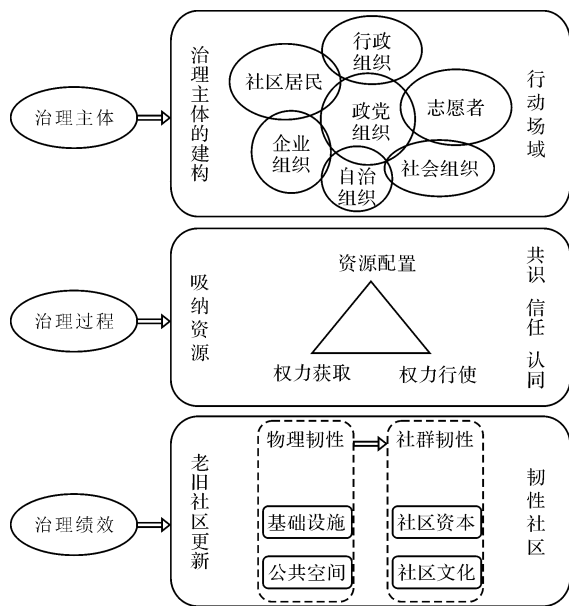


图 1 老旧小区更新治理“结构—过程”框架

#### 1. 构建复合多中心治理结构,破解传统单一治理主体困境

我国老旧小区更新治理面临人员复杂化、人口高流动性、居住空间碎片化等现实难题,原先封闭、垂直决策的政府主导模式难以应对老旧小区复杂的治理对境。建立在地域性和社群性基础上的复合多中心治理结构,有利于构建政府、社区居民、社区居委会、各类社会组织、企业以及志愿者之间相互平等

的合作伙伴关系,其中多元主体跨层级的协同韧性治理机制是老旧小区更新的根本保障。

老旧小区协同韧性治理的复合多中心治理结构包括“1+6+n”多元主体,其中社区党组织居核心领导地位,社区居委会、物业服务企业、业主委员会三者居主体地位,上述主体通过协同合作整合和动员社区居民、社会组织、志愿者等各类社会资源,形成基于联动协商机制的多主体治理格局。参与社区更新的社会力量是营造韧性社区的基础性要素,其参与程度和能力直接影响社区应对风险灾害的能力。因此,在这里,内生型社会组织和嵌入型社会组织的主要任务是向社区注入资金和技术资源,建立“备用资源库”及畅通的资源支持机制,为社区提供丰富多样的资源,向社区赋权增能,提升社区治理能力和服务能力。其关键是建立连结社区居民与社区组织机构之间的纽带,提升居民自主参与能力以及社区各主体之间的互信度,使社区成员拥有深度参与关系自身切身利益的公共事务的渠道和途径,提高老旧小区居民自治能力。

#### 2. 再造团结机制,破解社区居民“原子化”困境

当前,老旧小区人口异质性越来越强,居民之间交流与合作越来越少,实现居民“再组织化”的难度也越来越大。在这种情况下,传统碎片化、工程性的社区更新整治措施已经难以有效完成充满复杂性和不确定性的老旧小区更新改造任务。因此,要增强支撑老旧小区发展的内生动力,就要探索自上而下与自下而上相结合的力量动员机制,将个体化和自治能力不足的居民“再组织”起来,形成新的“有机团结”,从内生层面增强老旧小区应对风险灾害的自适应能力和主体能动性。

再造以社区为基本单元的团结机制,其重点是通过赋权,发挥多元主体和各类组织的主动性,搭建具有能动性的社区风险预防与抵御网络。具体而言,一方面要吸纳与整合社区治理资源,把多元主体纳入协商治理的秩序架构,形成基于政府公共财政支持、市场力量与社会力量的共治框架;另一方面要关注社区发展的可持续性以及更新过程的包容性,开展社区文化服务、社区娱乐服务等活动,增强居民对社区的认同感。多元主体协同治理和广泛的公众参与直接关系社区关系网络的构建、社区集体行动机制的形成以及社区共识的实现,能够增强社区在面对危机和争取发展机会过程中的共同意愿与集体

行动能力。

### 3. 营造社区韧性空间, 破解社区服务供给困境

近年来,我国部分城市老旧小区基于韧性理念改造社区(如“青岛城市空间微更新”“行走上海——社区空间微更新计划”“成都大联动微治理细服务”),通过形成以基本防护、生活物资保供系统为基础的联合保障网,提升老旧小区韧性。基于韧性理念的老旧小区更新实践在充分挖掘社区自身资源的基础上,从不同层面激发社区空间系统的稳健性和多样性,通过营造老旧小区的韧性空间,提升社区自我服务能力和服务供给水平。例如:利用社会资本来促进集体行动以锻造社区组织韧性,依靠社会组织为社区赋能以激发社群韧性,借助于电子智能设备和信息平台来构建微自治体系以增强社区结构韧性,开展活态保护来实现社区的有机更新以提升社区物理韧性。

具体而言,一是借助于社会资本与社区资源,搭建社会组织、机构与社区成员之间的协作关系,激发社区居民的参与感,促进集体行动的共识达成。同时,运用市场化方式吸引社会机构参与,创新老旧小区投融资机制的更新实践,促进社区经济活动的类型多样化,挖掘和培育社区更新的可持续发展潜力。二是以社会组织为纽带整合社区居民自治组织、志愿组织、企业团体等各种力量,通过社区赋能激发社群韧性,培养社区居民参与公共事务的意识和技能,形成团结一致的合作氛围。需要指出的是,社区领袖的影响力、利益相关者的参与能力以及适于老旧小区的本地策略等都是社区赋能中激发社群韧性的重要因素。三是通过精细化与智能化治理增强社区结构韧性,使社区能够在保持原有功能的基础上拥有迅速应对不确定性的适应变化能力。精细化治理有利于满足社区居民的差异化需求;基于数据挖掘和分析的智能化治理有利于提升社区预警分析、科学决策、统筹调度的能力,助力微自治体系的构建,形成基于硬件呈现、软件匹配、制度创新等多维度的社区治理有机体。四是遵循原真性保护的再生更新原则,开展活态保护,推动有机更新,提升社区物理韧性。其要点是,重视物质空间环境的生态建设和社区公共服务设施的可获得性,维护社区街坊内的空间结构肌理,保障社区居民能够公平地享受公共服务和基础设施,促进公共空间的社交活力,重塑社区认同感,形成规范、便利的社区新空间。

## 四、营造韧性社区的路径分析

以提升社区自身发展能力为主旨的韧性治理,有利于重建老旧小区治理体系和重塑社区共同体,整合不同利益主体的多元化需求。韧性治理视角下老旧小区更新改造的核心内容是,实现社区外部物理韧性与内部社群韧性的双重更新,既坚持物质空间改造,促进社区空间的多功能性、空间生产与社会环境构成之间的互动性,也调动居民参与决策的能动性,不断探索社区长效管理机制,增强社区自我服务能力,提高社区治理的可预见性和协作性。

### 1. 以“共建”方式实现社区韧性物理空间的再造

再造社区韧性物理空间,要围绕居民多样化、多层次的公共服务需求,分级分类为居民供给服务,完善社区空间功能,补齐公共服务短板。一是增加电梯等适老设施、市政管道设施以及更新公共配套服务设施,提高建筑结构的抗震性。二是增加应对突发公共卫生事件的应急管理软硬件设施,包括完善应急避难场所(通道),改善和提升垃圾分类设施及其管理措施,配备和设立基于各种风险及疫情防控需要的必要监控设施和隔离环境。三是提高老旧小区的健康安全标准与建筑功能,利用数字化技术开发社区风险应急智能产品,增强关键设施的冗余性建设以及常态下关键设施的冗余度,保障社区居民的基本生活需求。四是对住宅内部进行适老化改造,将养老服务设施建设纳入居住区更新规划,注重社区人文宜居环境品质的提升。

### 2. 以“共商”策略实现社区居民参与方式的再造

再造社区居民参与方式,就是以老旧小区更新改造为契机和纽带,建构社区居民动员体系,搭建社区民主议事平台,建立居民参与治理激励机制和“协商议事会”机制,推动居民自我服务和参与社区公共事务。一是发挥社区自组织功能,通过老旧小区内部各类组织的协调运作,实现资源整合,挖掘社区可开发利用资源,提升社区韧性。二是建立长效管理机制解决社区日常管理和维护难题,主要内容包括物业管理模式改革、社区公共服务供给、社区管理规约制定等一系列社区建设工作。三是培育互帮互助的社区公共精神,构建良性循环的社区关系网络。四是通过增强社区成员凝聚力,促进社区居民的合作和共生,建立旨在促进老旧小区系统有机更新的常态化机制,重塑街区活力。

3. 以“共治”模式实现社区内部社群韧性的再造  
再造社区内部社群韧性,是将社区人力资源视为构建社区韧性的可开发利用资源,发挥网格员、志愿者、社会组织成员以及物业管理者等多主体的协同作用,形成社区治理网络和组织联动机制,探索自上而下与自下而上相结合的社区更新团结机制。一是创造具有认同感的公共空间,激发社区公共空间的社交活力,为集体行动的形成创造外部条件。二是不断形塑社区居民的共同体意识和主人翁意识,培育居民主体能力,为社区共识和集体行动的达成培育内生能动力量。三是构建常态化的集体行动机制,使社区逐渐具备快速灵活应对风险灾害的自救能力。其关键是形成和发展基于社区内部认同的、具有稳定性和团体性的社区自我更新行为,在社区范围内培育具有良性循环的互帮互助体系。

4. 以“共享”理念实现社区多主体治理模式再造  
再造社区多主体治理模式的主要内容是,以社区更新为契机引入多元主体协作治理模式,以“党建+”模式为主轴,探索包含街道社区主体、部门协作、专业力量支持、居民共同参与的更新模式,推动政府、社会组织与社区的合作治理,形成社区抵御风险灾害的最大合力。一是建立和完善社区治理多主

体网络,搭建多样化的协作平台,提升社区组织发育及社会治理水平。二是不断吸引和扩大社区资本,赋权社会组织参与公共事务、承担公共服务项目,使其成为社区治理的可靠伙伴,通过再组织化(即外部社会组织介入和内部公共事务自治力培育),摆脱社区共同体空间离散化困境。三是建立社区与基层政府、企事业单位的对话、协商、沟通、协同、合作、共事等具体工作机制,营造环境友好、邻里守望的和谐社区居住空间。

#### 注释

- ①陈珂:《老旧小区微改造激活大市场》,《中国报道》2020年第7期。②魏艳霞:《新万亿蓝海或掀起住房领域的二次革命》,《城市开发》2020年第12期。③王小荣等:《浅谈在居家养老概念下既有居住社区环境的适老化改造更新》,《建筑与文化》2015年第3期。④闫芳等:《洛阳市涧西区2号街坊工业遗产活态更新研究》,《工业建筑》2019年第4期。⑤Holling C.S.. Resilience and Stability of Ecological Systems. *Annual Review of Ecology and Systematic*, Vol.4, 1973, pp.1-23.⑥廖茂林等:《韧性系统框架下的城市社区建设》,《中国行政管理》2018年第4期。⑦彭翀等:《国外社区韧性的理论与实践进展》,《国际城市规划》2017年第4期。⑧唐燕:《新冠肺炎疫情防控中的社区治理挑战应对:基于城乡规划与公共卫生视角》,《南京社会科学》2020年第3期。

责任编辑:翊明

## Dilemma and Solution of Urban Old Community Renewal Governance from the Perspective of Resilience Governance

Pang Juan

**Abstract:** China is at a critical stage of transformation. Profound economic and social changes, new social risks and people's growing needs for a better life all pose new problems and challenges to grass-roots social governance, especially the renewal and governance of old urban communities. To transform the old community, it is necessary to put the community in a specific "risk situation", rethink community renewal and develop community resilient governance. The focus is to rebuild the community relationship network and improve the community's own development ability, promote the multi-function of community space and the interaction between community space production and social environment composition, build urban resilience space and community long-term management mechanism, and realize the renewal of old communities from external physical resilience to internal community resilience, and form a joint safety net to deal with social risks and natural disasters.

**Key Words:** old community renewal; community governance; resilient community