

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления

ZHANG Jing, ZHAO Zhenle, WANG Yingnan, MA Yunfei, XI Kaiyue

Аннотация: В условиях ускорения урбанизации в Китае и смещения центра тяжести управления на уровень местных сообществ встроенные объекты обслуживания сообществ становятся важным носителем удовлетворения диверсифицированных потребностей жителей и повышения эффективности низового общественного сервиса, однако их создание и эксплуатация сталкиваются с рядом сложных вызовов. С позиции городского обновления в статье системно анализируются ключевые трудности, связанные с использованием существующих пространств, динамической адаптацией функций и устойчивой эксплуатацией. Исследование показывает, что строительство таких объектов ограничивается дефицитом земельных ресурсов, недостаточностью сопутствующей инфраструктуры в старых кварталах, а также нехваткой комплексности и гибкости функциональных потребностей; на этапе эксплуатации проявляются низкая эффективность координации множества участников и дисбаланс затрат и доходов. В статье предлагается интегрировать существующие ресурсы через целевые действия по расширению площадок и пространств, продвигать многофункциональные комплексные центры обслуживания сообществ, ориентироваться на потребности пожилых людей и детей, формировать гибкую схему размещения и механизм динамической корректировки, а также обновлять рыночные стратегии эксплуатации: выносить эксплуатационное планирование на ранний этап для согласования предложения со спросом, развивать брендируемое управление для активизации объектов и сочетать прибыльные и низкомаржинальные услуги для баланса доступности и доходности. Подчеркивается необходимость совместного механизма, объединяющего государственное руководство, рыночные стимулы и общественное участие, чтобы преодолеть практические барьеры «построено, но не используется» и «используется, но не может сохраняться», повысить результативность сервисных объектов, обеспечить устойчивую эксплуатацию и оживить экономику сообщества.

Ключевые слова: городское обновление; встроенные объекты обслуживания местных сообществ; использование существующего пространства; устойчивая эксплуатация

Классификационный номер Китайской библиотеки: TU984; код документа: A

DOI: 10.16361/j.urpf.202501010; № статьи: 1000-3363(2025)01-0071-07

Сведения об авторах: ZHANG Jing, бывший главный планировщик и старший планировщик профессорского уровня, China Academy of Urban Planning and Design. E-mail: zhangj@caupd.com; ZHAO Zhenle, градостроитель, Институт городского дизайна, China Academy of Urban Planning and Design; автор для корреспонденции. E-mail: 412843739@qq.com; WANG Yingnan, заместитель главного планировщика и старший инженер профессорского уровня, Институт городского дизайна, China Academy of Urban Planning and Design; MA Yunfei, градостроитель, Институт городского дизайна, China Academy of Urban Planning and Design; XI Kaiyue, помощник градостроителя, Институт городского дизайна, China Academy of Urban Planning and Design.

На фоне ускорения урбанизации в Китае сообщество является важным местом повседневной жизни жителей и базовой единицей социального управления; его обновление и развитие

напрямую определяют качество жизни населения. Исследования показывают, что городские жители Китая в среднем проводят в сообществе около 75% времени, а к 2035 г. примерно 70% населения страны будет жить в сообществах[1]. В настоящее время сообщества повсеместно сталкиваются с недостаточным предложением объектов, отстающим управлением и низкой эффективностью эксплуатации. Традиционная модель, доминируемая государством, уже с трудом отвечает более разнообразным и качественным сервисным потребностям жителей, поэтому необходимо вводить рыночные механизмы эксплуатации. В соответствии с решениями ЦК КПК и Государственного совета КНР Национальная комиссия по развитию и реформам совместно с профильными ведомствами в 2023-2024 гг. последовательно опубликовала План реализации проекта строительства встроенных объектов обслуживания городских сообществ (далее - План) и Руководство по строительству встроенных объектов обслуживания городских сообществ (пробная редакция) (далее - Руководство), чтобы направлять местные власти в практической реализации таких объектов. Встроенные объекты обслуживания сообществ главным образом предполагают включение соответствующих функциональных объектов и адаптированных услуг в общественные пространства сообществ или жилых кварталов, чтобы в пределах удобной пешеходной доступности предоставлять один или несколько видов услуг: уход за пожилыми людьми и детьми, общественное питание, бытовые услуги, медицинско-оздоровительные услуги, спорт и фитнес, культура и досуг, детские игры и т. д. Они лучше отвечают потребностям жителей в общественных услугах и более качественной жизни и характеризуются близостью к населению, общественной и инклюзивной направленностью, функциональным разнообразием и удобством.

Китайская академия городского планирования и проектирования, выступая технической опорой строительства встроенных объектов обслуживания сообществ, глубоко участвовала в разработке соответствующих политик, подготовке руководств и сопровождении местных практик. В результате накоплен значительный опыт и сформировано системное понимание трудностей строительства таких объектов и механизмов их устойчивой эксплуатации. Исходя из перспективы городского обновления, настоящая статья подробно анализирует трудности и вызовы строительства и эксплуатации встроенных объектов обслуживания сообществ, систематизирует существующие проблемы и предлагает пути их решения, чтобы предоставить теоретические ориентиры и практические рекомендации для качественного развития таких объектов в разных регионах.

1 Анализ вызовов, стоящих перед встроенными объектами обслуживания сообществ в Китае

1.1 Тенденция развития: смещение центра тяжести социального управления на низовой уровень

В новую эпоху центр тяжести социального управления в Китае продолжает смещаться на низовой уровень. После XVIII съезда КПК генеральный секретарь Си Цзиньпин подчеркнул, что «сообщество является основой низового уровня; только прочные основания обеспечивают устойчивость государственного здания», и призвал «направлять больше ресурсов, услуг и управления в сообщества, чтобы лучше предоставлять их жителям адресные и тонко настроенные услуги». В этом контексте встроенные объекты обслуживания сообществ становятся ключевым носителем трансформации управления: в ограниченном пространстве они должны интегрировать множество функций - услуги для пожилых, уход за детьми, культуру и досуг, медицину и др. Такая тенденция к интеграции сервисов создает двойной вызов эксплуатации: необходимо одновременно удовлетворять растущие дифференцированные потребности жителей и преодолевать противоречия предложения услуг в условиях ресурсных

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления ограничений. Поэтому достижение диверсификации и персонализированной адаптации услуг при ограниченных ресурсах становится центральной трудностью создания и эксплуатации объектов.

1.2 Обновление существующей застройки: дефицит земель под строительство и недостатки коммунитарной инфраструктуры

Дефицит городских земельных ресурсов стал ключевым фактором, сдерживающим строительство объектов общественного обслуживания сообществ. По данным Национального бюро статистики, с 2020 г. по июнь 2024 г. годовой объем предложения земель в ста городах Китая сократился с 1,35 млрд м² до 1,03 млрд м², то есть на 23,7%[2]. В результате трансформация существующих пространств становится главным носителем строительства сервисных объектов сообществ. Одновременно к 2022 г. общий объем старых жилых кварталов в Китае превысил 4 млрд м². Городская диагностика 2023 г. выявила существенные дефициты: в 38% сообществ отсутствовали объекты обслуживания пожилых, в 57% - объекты ухода за детьми, в 35% - общественные пространства для активности, а в 50% - управление недвижимостью. Поэтому срочно требуется через пространственное обновление восполнить сервисные функции и улучшить систему управления.

1.3 Функциональный спрос: комплексность и гибкая адаптивность

По мере усиления старения населения Китая и продолжающегося снижения рождаемости[3] структурное противоречие между предложением и спросом на общественные сервисные объекты сообществ становится все более очевидным. Существующая универсальная модель предложения плохо приспосабливается к диверсификации потребностей жителей, а статическая система планирования заметно расходится с динамичным социальным развитием. Специализированные потребности пожилых людей в уходе, реабилитации и культурных услугах, жесткий спрос молодых семей на услуги присмотра за детьми, а также комплексный сервисный спрос, возникающий из-за приближения массового досуга к месту проживания[4], совместно формируют ключевые драйверы модернизации объектов обслуживания сообществ в новый период. Необходимо сформировать систему таких объектов, обладающую гибкой адаптивностью, комплексными функциями и механизмами динамической настройки, чтобы отвечать постоянно меняющимся социальным потребностям.

1.4 Управление и эксплуатация: детализированное управление и операционная оптимизация

В Китае предложение общественных услуг на уровне сообществ тесно связано с жилищной системой. В период плановой экономики сформировалась операционная схема «доминирование рабочих единиц, опора на закрытые дворы-данывэй и вспомогательная роль системы улиц и комитетов жителей». После коммерциализации жилья модель сместилась к доминированию местных правительств, однако из-за ограниченных финансовых возможностей и административных границ широко распространены нехватка услуг и снижение их качества[5]. Сегодня эксплуатация объектов общественного обслуживания сообществ сталкивается с тремя группами трудностей. Во-первых, усложнение структуры собственности и дифференциация требований множества участников приводят к сбоям совместного управления[6-8]. Во-вторых, выражено несоответствие пространственных ресурсов: одновременно существуют жесткие пространственные ограничения преобразования старых сообществ и низкая эффективность использования объектов в новых сообществах[9]. В-третьих, дисбаланс затрат и доходов эксплуатации ограничивает мотивацию социального капитала к участию[10]. В этих условиях

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления

формирование рамки тонкого управления и обновление модели совместной эксплуатации с участием множества субъектов становятся неизбежным путем преодоления проблем эффективности встроенных объектов обслуживания.

2 Обзор исследований строительства и эксплуатации объектов обслуживания сообществ в Китае

В настоящее время исследований, специально посвященных «встроенным объектам обслуживания», в Китае немного. Поиск в CNKI по теме «встроенные объекты обслуживания» за 1988-2024 гг. дает 106 публикаций, большинство из которых сосредоточено на объектах обслуживания пожилых людей (рис. 1)[11-13]. После публикации Национальной комиссией по развитию и реформам в 2023 г. Плана стали появляться статьи с разъяснением политики, однако системных исследований, охватывающих путь от строительства до эксплуатации встроенных объектов обслуживания сообществ, пока нет.

2.1 Обзор исследований строительства объектов обслуживания сообществ

Ряд ученых уже провел исследования по теме «объекты обслуживания сообществ». Поиск в CNKI по этой теме за 1988-2024 гг. выявляет 4 766 публикаций, число которых после 2005 г. устойчиво растет (рис. 2). Ранние исследования (1988-2011) фокусировались на внутренних характеристиках объектов - их типах[14], стандартах строительства[15-16] и оценке размещения[17-19]. После 2012 г. на фоне недостатков традиционных объектов - «разрозненного распределения, неполноты сопутствующих функций, малого масштаба и низкого уровня», невозможности «учесть потребности в активности людей разных возрастов и профессий»[20] и удовлетворять более высокие запросы жителей - исследования сместились к путям оптимизации в условиях городского обновления. Сформировались три эволюционные тенденции. Первая - пространственная интенсификация: LEI Cheng и др.[21] предложили модель концентрированного предложения через «комплекс сообщества»; LIU Xuejiao[22] выступила за смешанное использование земли; XIAO Feiyu и др.[23] указали на необходимость функциональной комплексности и разнообразия объектов при умеренной пространственной концентрации; YU Yifan[24] подчеркнул, что совместное размещение объектов способствует совместному использованию ресурсов. Вторая - гибкость конфигурации: HU Pan и др.[25] акцентировали необходимость рамки пространственно-временного динамического регулирования. Третья - точность сервиса: YU Li и др.[26], HU Gangyu и др.[27], HUANG Jianzhong и др.[28] сосредоточились на адаптации к пожилым людям и исследовали методы конфигурации объектов, соответствующих их потребностям; ZHANG Jing и др.[29] изучали конфигурацию дружественных детям объектов, подчеркивая необходимость создания общественных сервисных объектов сообществ, заботящихся о развитии детей.

Существующие в Китае исследования строительства объектов обслуживания сообществ имеют очевидные недостатки. Во-первых, они преимущественно ориентированы на статический пространственный анализ и не дают системного ответа на динамическую эволюцию спроса. Во-вторых, в практике сохраняется разрыв между планировочным проектированием и операционным управлением, а потребности разных групп населения интегрированы недостаточно. В-третьих, недостаточно исследованы инновационные пути функциональной комплексности объектов в городском обновлении.

2.2 Обзор исследований эксплуатации объектов обслуживания сообществ

Публикаций, рассматривающих объекты обслуживания сообществ с операционной точки зрения, пока немного. Среди результатов CNKI по теме «объекты обслуживания сообществ»

поиск по слову «эксплуатация» за 1988-2024 гг. дает 156 публикаций (рис. 3). Исследования демонстрируют три этапа. В 2011-2017 гг. внимание было сосредоточено на изучении японского опыта объектов ухода за пожилыми; например, PENG Lili[30] предложила модель специализированного кооперативного ухода. В 2017-2019 гг. поле исследований расширилось от пожилых услуг к различным типам объектов: LEI Cheng и др.[10] включили управление во весь процесс спроса и предложения объектов обслуживания сообществ, а WANG Jing и др.[31] предложили планировочные стратегии и операционные ответы для высококачественного предложения районных центров. В 2019-2024 гг. исследовательские ракурсы и содержание стали более разнообразными: GENG Yuzhou и др.[32], анализируя фон городского и коммунитарного обновления в типичных странах и траектории эксплуатации общественных сервисных объектов, предложили механизм консультаций с участием множества субъектов; LIU Jiayan и др.[33], опираясь на концепцию жизненного круга сообщества и исследования ряда китайских комплексных центров, сформулировали операционные стратегии с позиции интеграции планирования, строительства и управления; ZHAO Wei[34], заимствуя механизм формирования и планировочные выводы по комплексам сообществ в Сингапуре, предложил Китаю совершенствовать устойчивый механизм эксплуатации под руководством государства и с участием разных субъектов.

Существующие исследования имеют три ограничения. Во-первых, недостаточно изучена применимость зарубежного опыта к местной операционной среде. Во-вторых, исследования чрезмерно концентрируются на отдельных сферах, например объектах обслуживания пожилых, и не хватает межтиповых системных работ, что снижает обобщаемость и адаптивность результатов. В-третьих, по ключевым звеньям - механизмам координации множества участников, финансовой устойчивости, оценке эксплуатации и др. - еще не сформирована системная аналитическая рамка. В этой связи исследование встроенных объектов обслуживания сообществ позволяет через трехмерную инновационную траекторию «концентрированное совместное использование - гибкая динамика - персонализированный сервис» выстроить модель эксплуатации и управления, адаптированную к разнообразным потребностям, что имеет важное теоретическое и практическое значение для городского обновления и качественного развития сообществ.

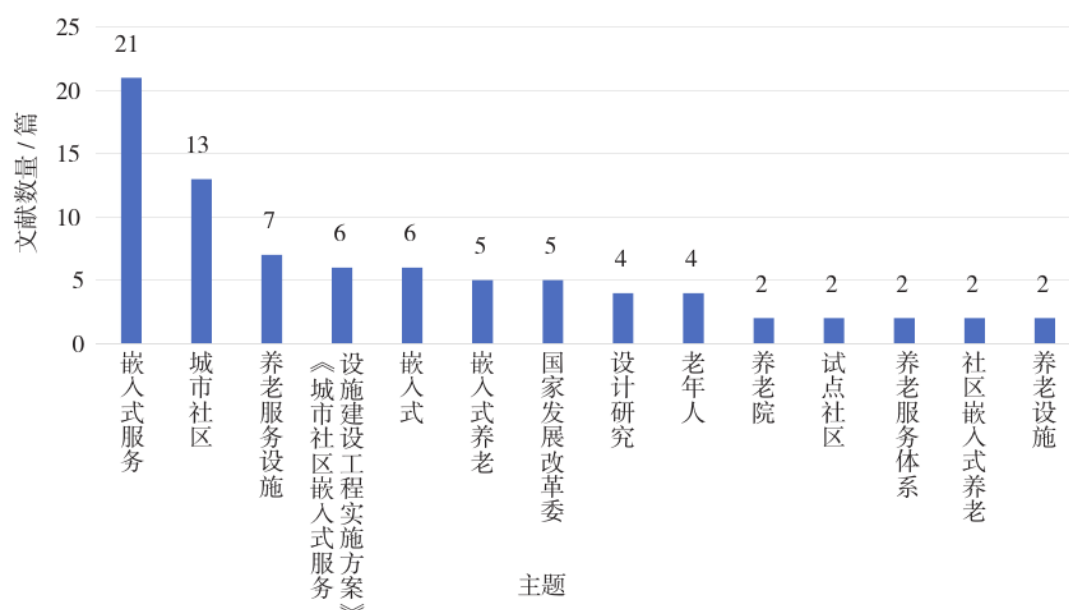


Рис. 1. Годовая динамика числа публикаций по теме «встроенные объекты обслуживания»

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления

Источник данных: China National Knowledge Infrastructure (CNKI).

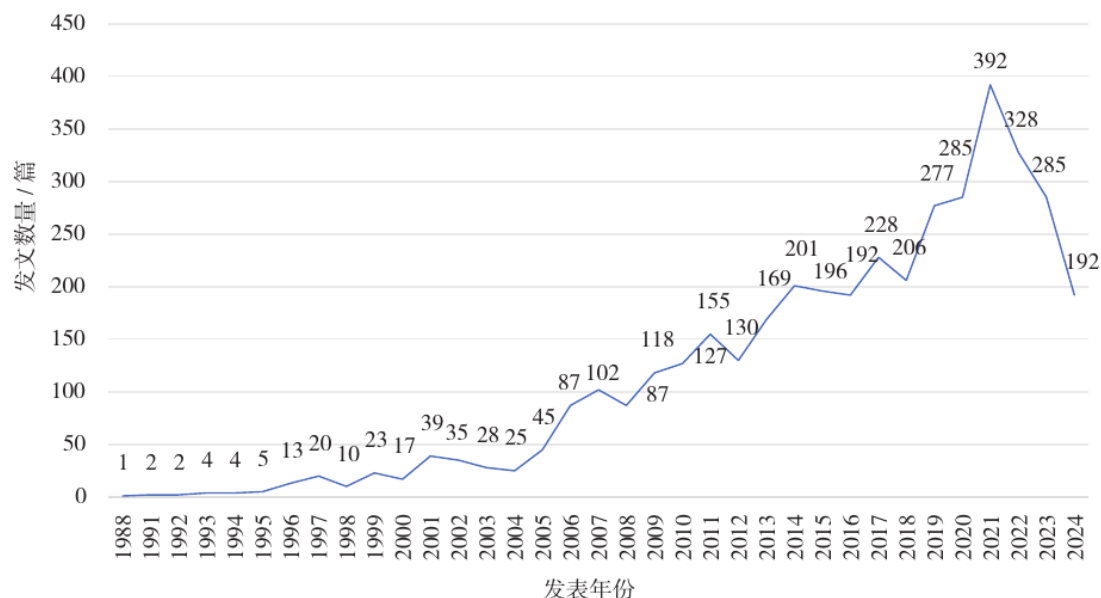


Рис. 2. Годовая динамика числа публикаций по теме «объекты обслуживания сообществ» с 1988 г. по ноябрь 2024 г.

Источник данных: China National Knowledge Infrastructure (CNKI).

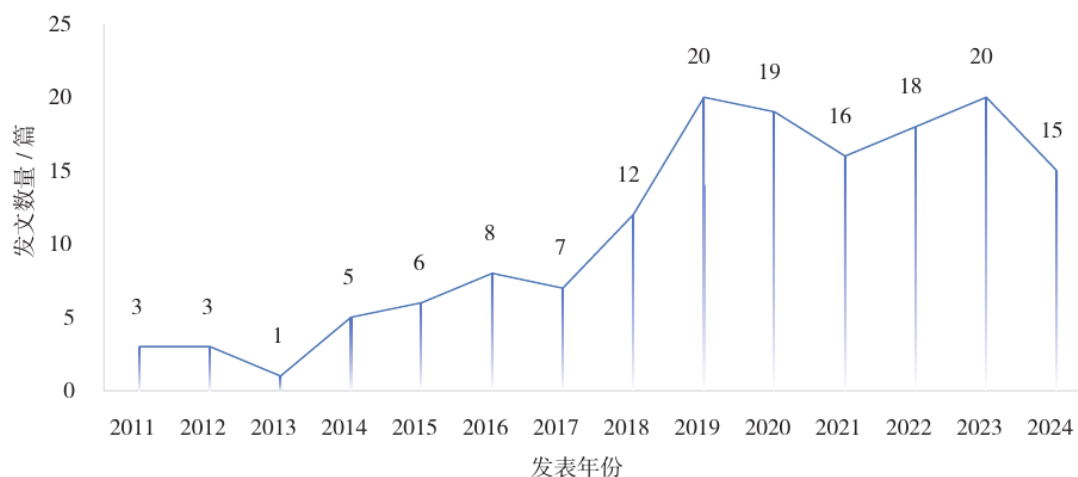


Рис. 3. Годовая динамика числа публикаций по теме «эксплуатация» среди работ об «объектах обслуживания сообществ» с 2011 г. по август 2024 г.

Источник данных: China National Knowledge Infrastructure (CNKI).

3 Преодоление текущих трудностей строительства встроенных объектов обслуживания сообществ в Китае

С 2023 г. Национальная комиссия по развитию и реформам и другие ведомства последовательно проводили совещания и публиковали серию политических документов (табл. 1), чтобы продвигать органичное включение городских объектов общественного обслуживания в сообщества и распространение проектов общественных услуг на уровень сообществ. Цель заключается в том, чтобы больше жителей могли пользоваться качественными, инклюзивными и доступными услугами рядом с домом, а также чтобы были преодолены трудности строительства.

Табл. 1. Серия политических документов Китая о встроенных объектах обслуживания

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления

出台日期	出台部门	政策	主要内容
2023年11月	国家发展改革委	《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》(简称《方案》)	城市社区嵌入式服务设施面向社区居民提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务,优先和重点提供急需紧缺服务,确保便捷可及、价格可承受、质量有保障
2024年1月	国家发展改革委、住房城乡建设部、自然资源部	《城市社区嵌入式服务设施建设导则(试行)》(简称《导则》)	从规划选址、规划布局、建设规模、建设形式、建设方式等方面明确了社区嵌入式服务设施的建设要点,提出优先设置养老服务、婴幼儿托育、儿童托管和社区助餐等功能,重点推广和优先建设(改造)功能复合集成的社区嵌入式服务综合体(社区服务中心),为居民提供一站式服务
2024年9月	国家发展改革委、住房城乡建设部、自然资源部	《关于扎实推进城市社区嵌入式服务设施建设工程的通知》	将56个城市纳入城市社区嵌入式服务设施建设工程建设范围,明确各地要面向群众需要,聚焦“一老一小”,加大社区嵌入式服务设施建设力度,积极发展提供短期托育服务的社区养老服务和婴幼儿托育服务,细化完善拓展设施建设场地空间、推进社会存量资源改造利用、服务整合和功能集成以及规划建设用地支持等方面的政策措施

3.1 Расширение площадок: углубленное проведение целевых действий по обеспечению пространств

План предлагает многоканально расширять пространство для строительства объектов и в соответствии с принципом «дополнить и модернизировать часть, трансформировать часть, передать часть, построить вместе с частью» развивать встроенные объекты обслуживания сообществ. В отношении площадок и пространств предлагается проводить целевые действия и сочетать различные меры, высвобождая пространство для строительства таких объектов и обеспечивая приближение общественных услуг к жителям.

3.1.1 Дополнение и модернизация пустующих пространств в существующих сообществах для строительства встроенных объектов

Необходимо провести инвентаризацию сопутствующих пространств внутри существующих жилых кварталов. В сообществах, где имеются условия, можно посредством сноса и реконструкции, высвобождения и дополнительного строительства, интеграции коммунитарных помещений, обмена прав собственности, изъятия и других способов полно и рационально использовать уже построенные, но низкоэффективные и пустующие ресурсы существующих жилых районов. С точки зрения операционного пути существующим сообществам следует дальше оптимизировать субъектов подачи заявок на обновление и строительство имеющихся объектов жилых районов под руководством государства, дополнить в процедурах утверждения политику и процедуры, связанные с добавлением сопутствующих объектов, и продвигать включение встроенных сервисных функций в существующие пространственные ресурсы сообщества. Местные власти должны разрабатывать адресные политики, например использовать упрощенные процедуры согласования для простых объектов с низкими рисками, сокращать бюрократические этапы, устранять узкие места и дополнять или модернизировать те встроенные объекты обслуживания, которые срочно нужны населению.

3.1.2 Трансформация нежилых пространств в пределах сообщества в встроенные объекты обслуживания

Большинство существующих сообществ находится в центральных зонах старых городских районов, где потребность в городском обновлении наиболее концентрирована. Ряд старых зданий срочно нуждается в реконструкции, трансформации и повышении качества. Превращение этих пространств, ожидающих обновления, в ключевые потенциальные ресурсы для восполнения дефицита общественных сервисных пространств сообществ существенно увеличит предложение помещений и общественных пространств для встроенных объектов. Следует ускорить инвентаризацию низкоэффективных коммерческих объектов, ветхих гостиниц и постоянных дворов, зданий в заброшенных парковых зонах и кварталах, а также других пустующих земельных и имущественных ресурсов вокруг сообществ. Поскольку эти низкоэффективные ресурсы не могут включиться в предложение общественных услуг из-за

ограничений планировочного назначения, требований эксплуатации и управления, отсутствия политических ориентиров и других факторов, местным властям следует в связке с политикой городского обновления выпускать межведомственные меры поддержки - например, оптимизировать совместимость землепользования и смягчать разрешения на эксплуатацию. Это должно направлять правообладателей соответствующих зданий на приоритетную трансформацию имеющихся домов и площадок во встроенные объекты обслуживания сообществ, оживляя потенциальные ресурсы и эффективно используя малые, но ценные городские пространства.

3.1.3 Передача в пользование государственных активов в существующих сообществах для строительства встроенных объектов

По мере смены городских функций и эволюции моделей развития некоторые государственные предприятия, научно-исследовательские институты и учреждения, когда-то находившиеся на периферии города, сегодня стали важной частью центральных городских зон. Земли, выделенные таким организациям, обычно имеют значительный размер или рассредоточены по нескольким районам; в жилых кварталах, построенных предприятиями для работников, нередко сохраняются заброшенные котельные, склады, бани и даже небольшие офисные здания. Часть этих пространственных ресурсов занимает позиции, пригодные для жилого обслуживания сообщества. В этой ситуации местные правительства должны исходить из реальных условий: при сохранении права собственности и после выполнения установленных процедур управления государственными активами такие пространства следует, с учетом фактических потребностей сообщества, приоритетно использовать как доступные ресурсы площадок для строительства встроенных объектов обслуживания и реконструировать их. Одновременно необходимо через политику использования государственных активов поддерживать и направлять органы, предприятия и учреждения, расположенные рядом с сообществами, к оживлению и открытию для сообщества пустующих земель, помещений, столовых работников и иных ресурсов.

3.2 Комплексность объектов: продвижение гибких и трансформируемых комплексных сервисных объектов

Руководство предлагает «строить там, где это целесообразно, и модернизировать там, где это целесообразно; экономить и интенсифицировать землепользование; максимально интегрировать и эффективно использовать существующие ресурсы; добиваться расширяемости функций, трансформируемости пространства и совместимости стандартов», а также, исходя из принципов интеграции ресурсов и компактного строительства, приоритетно продвигать, строить и реконструировать встроенные комплексные центры обслуживания сообществ (центры обслуживания сообществ) с интегрированными функциями.

3.2.1 Комплексная модель как средство развития межпоколенческих услуг сообщества

Следует по возможности выявлять доступные существующие ресурсы внутри сообщества и обновлять их как встроенные комплексные центры обслуживания. Их площадь застройки, как правило, не должна быть менее 600 м²; при наличии условий можно установить минимум 800 м²; верхний предел площади не задается. Сервисные функции следует максимально концентрировать, и, как правило, их должно быть не менее трех. Среди них рекомендуется предусматривать не менее двух функций из следующих: услуги для пожилых людей, уход за младенцами и детьми раннего возраста, присмотр за детьми, общественное питание. При наличии условий, как правило, следует предусматривать функцию обслуживания пожилых или

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления ухода за младенцами и детьми раннего возраста (табл. 2). Комплексные сервисные объекты через интеграцию функций и совместное использование пространства формируют платформу взаимодействия для разных поколений.

Табл. 2. Требования к размещению сервисных функций встроенного комплекса обслуживания сообщества (центра обслуживания сообщества)

服务功能	配置要求	选择条件
养老服务	养老服务功能宜为失能或部分失能老年人提供短期托养等生活照护服务	4 至少选 2 (有条件的一般应配置养老服务或婴幼儿托育服务功能)
婴幼儿托育	婴幼儿托育功能为 0—3 岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务	
儿童托管	儿童托管功能为 3—6 岁学龄前儿童和 6—18 岁学生提供课后和节假日托管服务	
社区助餐	为老年人提供安全、便捷、卫生的助餐服务,并可兼顾其他群体用餐需求	
家政便民	可根据居民使用需求,布局家政服务网点,提供上门保洁、居家照料等家政服务	6 选 N(N≥1)
健康服务	鼓励地方为残疾人提供爱心助残和康复照护等服务;有条件的地方可配备自动售药机,提供 24 h 药片销售服务,满足居民家庭常用药品、夜间紧急用药需求	
体育健身	场地可结合不同年龄段居民使用需求,分时段复合使用	
文化休闲	可选择提供图书、书画、音乐、舞蹈、棋牌、展览等服务,满足居民书报阅览、文化活动、休闲娱乐等需求	
儿童游憩	室内儿童游憩设施(游戏运动、亲子阅读、科普体验、休憩娱乐等服务);室外儿童游憩设施(滑梯、立体攀爬、秋千、摇马、沙池、跷跷板等无动力游乐设施)	
其他	可根据居民实际需求,补充其他服务功能,为社区提供精准化、精细化服务,如设置社区微型消防站等	

Источник: составлено по Руководству по строительству встроенных объектов обслуживания городских сообществ (пробная редакция), опубликованному в 2024 г.

3.2.2 Гибкое удовлетворение изменений потребностей жителей на основе реального спроса

На основе обследования текущего состояния объектов общественного обслуживания сообществ необходимо тщательно выявлять запросы жителей и формировать точные профили групп населения. При соблюдении требований к каждой функции обновляемые пространства должны быть гибкими и интегрируемыми, чтобы создать возможность для совместимого использования разных функций в разное время. При обновлении сервисных функций и планировочных форм необходимо предусматривать резерв для изменений в соответствии с тенденциями демографической структуры сообщества и повышать гибкость внутренней функциональной корректировки и расширения встроенных объектов. Например, культурно-досуговые функции, такие как чтение книг и периодики, можно совмещать с присмотром за детьми: одно помещение используется для детского присмотра после школы, а в другое время - для чтения и досуговых мероприятий жителей. Еще один пример: сегодня услуги ухода за пожилыми в сообществах Китая в основном опираются на дневной уход, а содержание услуг относительно однообразно. Учитывая усиление старения населения и то, что в Докладе о потребностях городского населения Китая в услугах ухода за пожилыми (2021) почти 80% респондентов предпочли получать домашний и коммунитарный уход «у порога дома» (рис. 4), в будущем может возникнуть дефицит ресурсов по принципу «трудно найти койку». Сообществам с высокой долей пожилых рекомендуется при проектировании и реконструкции резервировать помещения для услуг пожилым, чтобы при необходимости быстро и с низкими затратами переводить их на соответствующие функции.

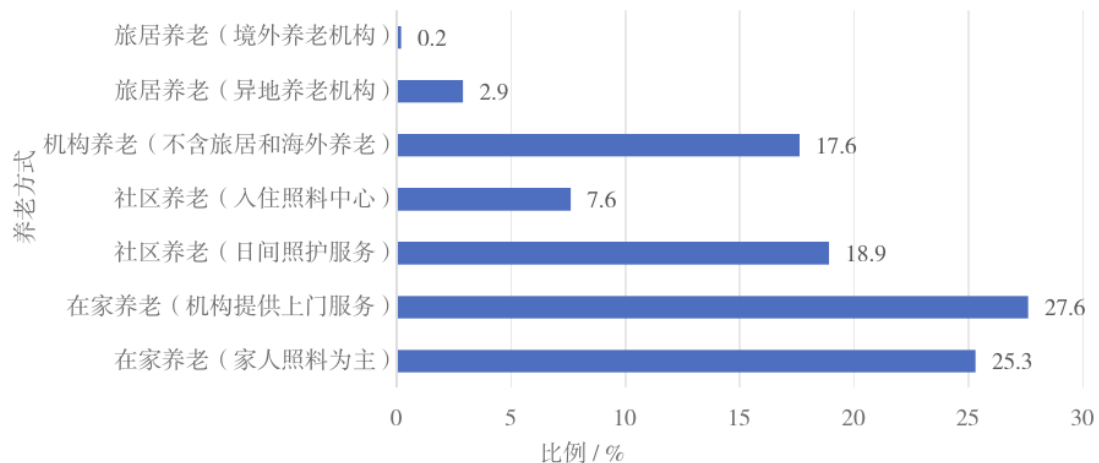


Рис. 4. Выбор способа ухода за пожилыми людьми

Источник данных: Доклад о потребностях городского населения Китая в услугах ухода за пожилыми (2021).

3.3 Восполнение функций: фокус на потребностях пожилых людей и детей

Уведомление о последовательном продвижении проекта строительства встроенных объектов обслуживания городских сообществ подчеркивает необходимость фокусироваться на «пожилых и детях», приоритетно и в первую очередь размещать сценарии услуг, которые широко востребованы и дефицитны для населения, - обслуживание пожилых, уход за младенцами и детьми раннего возраста, присмотр за детьми, общественное питание, - а затем постепенно восполнять недостатки в бытовых услугах, здравоохранении, спорте и фитнесе, культуре и досуге и других направлениях.

3.3.1 Эффективное использование пространства услуг для пожилых в сообществе

Функция обслуживания пожилых должна предоставлять неспособным или частично неспособным к самообслуживанию пожилым людям краткосрочное размещение и другие услуги повседневного ухода. При обновлении целесообразно предусматривать койки сестринского ухода с функцией краткосрочного размещения, предоставляя пожилым краткосрочный повседневный уход и реабилитационные услуги. Площадь застройки на одну койку для функции обслуживания пожилых должна быть $\geq 35 \text{ м}^2$; площадь встроенного объекта обслуживания с такой функцией - $\geq 350 \text{ м}^2$; верхний предел площади не устанавливается (табл. 3).

Пространства коммунитарного обслуживания пожилых сталкиваются с устаревшими объектами, однообразием функций и отсутствием планирования, что приводит к низкой эффективности использования ресурсов и недостаточной результативности услуг. Повысить пространственную эффективность можно через функционально-комплексную реконструкцию: преобразовать пустующие койки дневного ухода в многофункциональные комплексные сервисные центры, интегрирующие уход, реабилитационный уход, культурно-досуговые и социальные услуги, а также гибко корректировать конфигурацию коек с учетом фактического спроса. Одновременно следует продвигать обновление и строительство встроенных объектов обслуживания пожилых в сообществах, предоставляя бытовые услуги, мониторинг здоровья, экстренную помощь и другие сервисы, чтобы пожилые люди могли получать комплексное обслуживание рядом с домом.

Табл. 3. Требования к обновлению и строительству функций обслуживания пожилых людей

功能	建设要求
生活照护	(1)应具有较好的天然采供和自然通风条件; (2)宜与社区助餐、家政便民、健康服务、文化休闲等服务功能统筹设置
康复服务	

Источник: Руководство по строительству встроенных объектов обслуживания городских сообществ
(пробная редакция), 2024.

3.3.2 Усиление встроенных инклюзивных услуг ухода за детьми раннего возраста в сообществе

Функция ухода за младенцами и детьми раннего возраста предоставляет безопасные и надежные услуги для детей 0-3 лет. Площадь застройки на одно место ухода должна быть $\geq 9 \text{ м}^2$; площадь встроенного объекта обслуживания сообщества, предоставляющего услуги ухода за младенцами и детьми раннего возраста, должна быть $\geq 200 \text{ м}^2$; верхний предел площади не устанавливается. Местные власти могут с учетом фактических условий соответствующим образом корректировать эти показатели площади (табл. 4).

В настоящее время в Китае наблюдается значительный дефицит услуг ухода за детьми 0-3 лет и послешкольного присмотра за детьми школьного возраста[35]; решение этой проблемы уже стало важной частью формирования страны, дружественной к деторождению. Рекомендуется интегрировать пустующие общественные пространства, старые здания и другие ресурсы сообществ для создания встроенных инклюзивных площадок ухода и присмотра, снижая операционные затраты и повышая доступность услуг. Одновременно следует поощрять участие социальных сил, формировать диверсифицированную модель предложения, охватывающую раннее развитие, уход и присмотр, а также через государственные субсидии, налоговые льготы и другие меры обеспечивать устойчивое развитие, достигая двойной цели - качества услуг и ценовой доступности.

Табл. 4. Требования к обновлению и строительству функций ухода за младенцами и детьми раннего возраста

功能	建设要求
婴幼儿托育	(1)应设于阳光充足、便于家长接送的地段; (2)宜与儿童托管、儿童游憩等服务功能统筹设置

Источник: Руководство по строительству встроенных объектов обслуживания городских сообществ
(пробная редакция), 2024.

4 Поиск путей устойчивой эксплуатации встроенных объектов обслуживания

Устойчивая эксплуатация встроенных объектов обслуживания сообществ является эффективным путем стимулирования занятости жителей рядом с домом, оживления экономики сообщества и формирования способности к самостоятельному «кроветворению». Исходя из ключевых принципов Руководства, данное исследование предлагает трехмерную систему путей, основанную на раннем включении эксплуатации, рыночном драйвере и балансе услуг. Через механизм планирования, ориентированный на спрос, стратегию брендированной эксплуатации и модель услуг «сочетания прибыльных и низкомаржинальных направлений» формируется согласованная модель развития, в которой государство направляет, рынок действует, а общество участвует. Это позволяет добиться двойного выигрыша - экономического и

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления социального эффекта эксплуатации объектов - и предложить системное решение практических проблем вроде «построено, но не используется» и «используется, но не может продолжаться».

4.1 Подчеркивание раннего включения эксплуатации и согласование с рыночным спросом

Раннее включение эксплуатации является ключевой стратегией устойчивой работы встроенных объектов обслуживания сообществ. Его суть - согласовать рыночный спрос через ориентированное на потребности планирование и проектирование, а также через динамически адаптивный механизм эксплуатации. Прежде всего, необходимо формировать операционную основу на базе глубокого исследования спроса: с помощью анкетирования, фокус-интервью и других методов точно выявлять характеристики групп разных сообществ. Например, в стареющих сообществах акцент делается на управлении здоровьем и дневном уходе, а в более молодых - на уходе за детьми и раннем образовании, чтобы функциональная конфигурация точно соответствовала потребностям жителей. Далее необходимо создать гибкую модель эксплуатации: модульное пространственное проектирование и изменяемая функциональная планировка обеспечивают динамическое переключение сервисных сценариев, а корректировка содержания услуг по сезонным особенностям и временным интервалам повышает эффективность использования пространства. Одновременно следует формировать механизмы многостороннего сотрудничества, используя модели государственно-частного партнерства (PPP) и другие формы для привлечения профессиональных операторских команд; в специализированных сферах, таких как обслуживание пожилых и управление здоровьем, это позволяет создать рыночную систему работы, одновременно гарантируя качество услуг и снижая фискальную нагрузку. Такая интегрированная стратегия «планирование - эксплуатация» через три пути - предварительное прогнозирование спроса, среднесрочное гибкое проектирование и последующее рыночное взаимодействие - системно повышает сервисную эффективность и устойчивость объектов.

4.2 Использование преимуществ рынка и формирование характерных брендов

Рыночная эксплуатация не только повышает экономическую эффективность встроенных объектов обслуживания сообществ, но и через рыночный механизм активизирует их жизненность, усиливает профессиональность услуг и удовлетворенность жителей. Брендированная эксплуатация как ключевая стратегия должна выстраиваться в трех измерениях. Во-первых, необходимо осуществлять дифференцированное позиционирование и создавать характерные бренды на основе ресурсного потенциала сообщества: например, опираясь на культурные ресурсы, формировать «культурное сообщество» и привлекать целевые группы через тематические мероприятия. Во-вторых, следует усиливать ядро сервисных инноваций, применяя интеллектуальные системы управления и модель O2O для повышения эффективности услуг и формирования доверия к бренду через профессиональный и персонализированный сервис. В-третьих, нужно выстроить многоканальную систему продвижения, объединяющую социальные медиа, мероприятия сообщества и другие каналы коммуникации, и через брендовые тематические события углублять культурную идентичность. Такая трехкомпонентная модель выращивания бренда, основанная на замкнутом контуре «точное позиционирование - формирование качества - усиление коммуникации», эффективно повышает рыночную конкурентоспособность и социальное влияние встроенных объектов обслуживания сообществ.

4.3 Акцент на «сочетании прибыльных и низкомаржинальных услуг» и предоставление инклюзивного сервиса

В эксплуатации встроенных объектов обслуживания сообществ стратегия «сочетания прибыльных и низкомаржинальных услуг» через интеграцию высокодоходных услуг, таких как профессиональный уход и индивидуальные сервисы, с инклюзивными услугами, такими как базовый уход за пожилыми и общественный уход за детьми, формирует сервисный пакет и механизм перекрестного субсидирования, эффективно решая проблему устойчивости инклюзивных услуг. Доходы от высокодоходных проектов поддерживают низкодоходные общественные услуги: например, часть поступлений от более дорогих персонализированных услуг управления здоровьем может направляться на работу дневного ухода за пожилыми в сообществе, обеспечивая общий экономический баланс. В сочетании с дифференцированной системой цен и гибкими механизмами оплаты это гарантирует доступность услуг для групп с низкими доходами и, через позитивный цикл экономической и социальной отдачи, обеспечивает финансовое равновесие всей эксплуатации встроенных объектов обслуживания. Такая комплексная модель предложения одновременно поддерживает предпринимательскую активность рыночных субъектов и гарантирует непрерывное предоставление базовых общественных услуг в сообществе, предлагая инновационный путь преодоления двойной дилеммы «провала рынка» и «государственного патернализма» в сфере общественных услуг.

5 Заключение

С позиции городского обновления в статье системно проанализированы ключевые проблемы и меры реагирования, связанные с обновлением, строительством и устойчивой эксплуатацией встроенных объектов обслуживания сообществ в Китае. Встроенные объекты обслуживания играют важную роль в удовлетворении разнообразных потребностей жителей и повышении качества жизни в сообществах; особенно заметна их ценность при ответе на вызовы старения населения и низкой рождаемости. Вместе с тем строительство и эксплуатация объектов обслуживания сообществ в Китае по-прежнему сталкиваются с практическими трудностями: напряженностью земельных ресурсов, сложностью определения прав собственности, недостаточной гибкостью функционального проектирования и др. В связи с этим статья предлагает оптимизировать использование существующих пространств, продвигать трансформацию нежилых пространств и внедрять рыночные модели эксплуатации, чтобы содействовать устойчивому развитию объектов. В дальнейшем государству и рыночным субъектам необходимо углублять сотрудничество, обновлять модели управления, формировать бренды коммунитарного сервиса, всесторонне повышать результативность встроенных объектов обслуживания сообществ и продвигать качественное развитие общественных услуг. Это позволит предоставить жителям более удобный, эффективный и разнообразный сервисный опыт и одновременно повысить управленческие возможности сообщества и уровень обслуживания.

Список литературы

- [1] Сайт правительства Китая. Руководство по созданию полноценных жилых сообществ [R/OL]. [2021-12-17]. <https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2022-01/12/5667815/files/a84ca3d812e54074a43e332f3cc18eca.pdf>. (на кит.)
- [2] LIAN Ping. Три главные линии реформ подталкивают развитие недвижимости к вступлению в новую эпоху [N]. China Real Estate Business, 2024-08-12(011). (на кит.)
- [3] Национальное бюро статистики. Статистический коммюнике Китайской Народной Республики о национальном экономическом и социальном развитии за 2023 г. [EB/OL].

Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления [2024-02-29]. https://www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/tjgb2020/202402/t20240229_1947923.html. (на кит.)

- [4] Китайская академия туризма. Доклад о развитии досуга в Китае (2023-2024): рост свободного времени, расширение пространства досуга и изменение досугового спроса [R/OL]. [2024-02-01]. <https://mp.weixin.qq.com/s/9Rlc9p-wHP2pX-puxsVEKA>. (на кит.)
- [5] SHEN Mingrui, XIA Tianci, ZHANG Jingxiang. От «квартала даньвэй» к «сообществу собственников»: эволюция планирования и управления городскими сообществами Китая с позиции общественных благ [J]. Urban and Regional Planning Studies, 2018(4): 179-198. (на кит.)
- [6] TANG Yan, YANG Dong, ZHU He. Институциональное строительство городского обновления: сравнение Гуанчжоу, Шэньчжэня и Шанхая [M]. Пекин: Tsinghua University Press, 2019. (на кит.)
- [7] LI Meng. Планировочные стратегии «15-минутного жизненного круга сообщества» на основе характеристик поведенческих потребностей жителей [J]. Urban Planning Forum, 2017(1): 111-118. (на кит.)
- [8] HUANG Ling, MOU Yanchuan, PENG Xiangyu. Современное понимание, ключевые смыслы и пути реализации планирования сообществ на новом этапе развития [J]. Planners, 2020(20): 5-10. (на кит.)
- [9] HU Pan, WANG Xingping, ZHANG Jianzhao. Интерпретация проблем обеспеченности объектами общественного обслуживания и обсуждение стратегий оптимизации: кейс окраинных районов Нанкина с позиции спроса жителей [J]. City Planning Review, 2013(10): 77-83. (на кит.)
- [10] LEI Cheng, WANG Peng. От фрагментации к управлению всем процессом: исследование модели предложения и оптимизации объектов обслуживания сообществ в мегаполисах [J]. Planners, 2019(14): 32-38. (на кит.)
- [11] LUO Peng, YU Shuang, LEI Fengqin, et al. Опыт и выводы японских стареющих городов в сфере услуг для пожилых и планирования с позиции интеграции в сообщество [J]. Journal of Human Settlements in West China, 2024, 39(2): 8-14. (на кит.)
- [12] XING Zekun. Встраивание и масштаб объектов обслуживания пожилых в существующих городских жилых районах: на примере района Бэйлинь города Сиань [C]//Народные города, планирование как поддержка: сборник материалов Китайской конференции по городскому планированию 2022 г. (19. Жилищное и коммунитарное планирование). Chinese Society for Urban Studies, 2023. (на кит.)
- [13] LEI Hongqian. Стратегии проектирования встроенных объектов обслуживания пожилых в старых сообществах на фоне городского обновления [D]. Southwest Jiaotong University, 2023. (на кит.)
- [14] YING Lianhang. О формировании новой системы городского планирования, основанной на сообществе как базовой единице: на примере Ханчжоу [J]. City Planning Review, 2004(12): 63-68. (на кит.)
- [15] ZHANG Dawei, CHEN Weidong, LI Xueping, et al. Планировочные стандарты и единицы реализации объектов общественного обслуживания городских сообществ: на примере Уханя [J]. Urban Planning Forum, 2006(3): 99-105. (на кит.)
- [16] XUAN Ying, CHEN Dingrong. Планировочные стратегии общественных объектов гармоничных городских сообществ: к вопросу о Руководстве по стандартам сопутствующих

- Проблемы создания и механизмы эксплуатации встроенных объектов обслуживания местных сообществ в контексте городского обновления общественных объектов в новых районах Нанкина [J]. Urban Planning Forum, 2006(2): 17-21. (на кит.)
- [17] CHEN Jieyan. Размышления о планировочном размещении объектов общественного обслуживания сообществ: на примере центрального города Уси [J]. Science and Technology Innovation Herald, 2008(34): 88-89. (на кит.)
- [18] WANG De, GU Jing. Характеристики использования общественных объектов мигрантским населением Шанхая: на примере сообщества Хунцзинь [J]. Urban Planning Forum, 2010(4): 76-82. (на кит.)
- [19] HE Fang, LI Xiaoli. Эмпирическое исследование характеристик спроса и предложения общественных объектов и факторов удовлетворенности в сообществах доступного жилья: на примере квартала «Сыгао» в поселке Гуцунь района Баошань, Шанхай [J]. Urban Planning Forum, 2010(4): 83-90. (на кит.)
- [20] HU Pan, ZHANG Jianzhao. Прогресс исследований базовых объектов общественного обслуживания и предварительное построение теоретической рамки: поступательный обзор с позиции субъектов и парадигмы сложной науки [J]. City Planning Review, 2012, 36(12): 84-90. (на кит.)
- [21] LEI Cheng, LIU Yuan. Исследование планировочных концепций и методов концентрированного предложения объектов обслуживания сообществ: сравнительное осмысление на основе китайских и зарубежных кейсов [J]. Urban Planning Forum, 2018(4): 96-104. (на кит.)
- [22] LIU Xuejiao. Стратегии детализированного планирования общественных объектов сообществ с позиции смешанного использования [J]. Urban Development Studies, 2021, 28(11): 31-37. (на кит.)
- [23] XIAO Feiyu, YI Xiaoxiang, YANG Xiaolong. Тенденции развития, проблемы и меры реагирования для сопутствующих объектов общественного обслуживания традиционных сообществ: эмпирическое исследование с позиции использования жителями [J]. Urban Planning Forum, 2019(2): 54-60. (на кит.)
- [24] YU Yifan. От традиционного планирования жилых районов к планированию жизненного круга сообщества [J]. City Planning Review, 2019, 43(5): 17-22. (на кит.)
- [25] HU Pan, ZHANG Jun, CHENG Jialu. Исследование стратегий гибкого пространственного управления общественными объектами сообществ: на примере Нанкина [J]. Planners, 2023, 39(3): 44-50. (на кит.)
- [26] YU Li, WANG Qi. Дружественность сообществ к пожилым и строительство объектов интеграции медицины и ухода: планировочные и проектные стратегии на примере Сямэня [J]. Urban Development Studies, 2020, 27(10): 26-31. (на кит.)
- [27] HU Gangyu, HUANG Jianzhong, NIU Qiang. Обзор и выводы исследований объектов обслуживания сообществ на фоне старения населения [J]. Urban Development Studies, 2016, 23(2): 78-83. (на кит.)
- [28] HUANG Jianzhong, HU Gangyu, LI Min. Исследование пригодности размещения объектов обслуживания сообществ с позиции пожилых людей: метод на основе индекса пешеходной доступности [J]. Urban Planning Forum, 2016(6): 45-53. (на кит.)
- [29] ZHANG Jing, LIU Kunyi, YU Bo, et al. Ключевые направления и пути реализации строительства дружественных детям пространств, ориентированного на действия [J]. Urban Planning Forum, 2022(5): 74-80. (на кит.)

- [30] PENG Lili. Выводы из японской системы благосостояния пожилых и эксплуатации сервисных объектов [J]. Hubei Social Sciences, 2011(8): 59-61. (на кит.)
- [31] WANG Jing, WANG Yong, YUAN Guifang, et al. Планировочные ответы и практика Лючжоу для районных центров высококачественного предложения [J]. Planners, 2019, 35(12): 11-16. (на кит.)
- [32] GENG Yuzhou, LIU Hang, XIE Jin, et al. Пути устойчивой эксплуатации международных общественных объектов сообществ на фоне городского обновления и их выводы [J]. Planners, 2024, 40(2): 35-40. (на кит.)
- [33] LIU Jiayan, LI Yijing. Исследование интегрированных стратегий оптимизации планирования, строительства и управления комплексами сообществ: с позиции жизненного круга сообщества и целостного управления [J]. Landscape Architecture, 2021, 28(4): 15-20. (на кит.)
- [34] ZHAO Wei, LIANG Qianqian, NIU Shaofei, et al. Механизмы формирования, пространственная эволюция и планировочные выводы комплексных центров сообществ Сингапура [J]. Urban Planning International, 2024, 39(3): 126-136. (на кит.)
- [35] ZHOU Liang. Структурные противоречия и политические рекомендации по инклюзивным услугам ухода за детьми 0-3 лет в Китае: анализ на основе статистических данных и обследования в провинции Хунань [J]. Studies in Preschool Education, 2023(12): 51-60. (на кит.)

Доработано: январь 2025 г.

(Перевод выполнен при поддержке ИИ.)