

优化居住区公建配套的研究

吕金雨

九易庄宸科技(集团)股份有限公司 河北 石家庄 050000

摘要: 居住区公建配套,作为保障居民日常生活、丰富社区功能的关键要素,其合理性与完善度愈发受到关注。本文聚焦优化居住区公建配套展开研究。首先阐述居住区公建配套的重要性,包括满足居民生活需求、提升居住区品质以及促进社区和谐发展。接着分析现状,指出存在规划不合理、设施老旧、管理缺失(等问题。最后提出优化策略,涵盖科学规划、设施更新、强化管理等方面,旨在为改善居住区公建配套提供参考。

关键词: 居住区; 公建; 配套; 研究

引言: 随着城市化进程加速,居住区作为人们生活的重要场所,其公建配套的完善程度愈发受到关注。居住区公建配套涵盖教育、医疗、商业、文化体育等诸多方面,与居民的日常生活紧密相连,直接关系到居民的生活质量与幸福感。然而,当前部分居住区公建配套存在诸多问题,难以满足居民日益增长的需求,也制约了居住区的整体发展。在此背景下,深入研究优化居住区公建配套的策略具有重要的现实意义,有助于打造更宜居、更具活力的居住环境,推动城市可持续发展。

1 居住区公建配套的重要性

1.1 满足居民生活需求

居住区公建配套是居民日常生活的关键支撑,全方位满足着居民多样化的生活需求。教育设施方面,幼儿园、中小学的合理配备,为孩子们提供了就近入学的便利,保障了他们接受良好教育,减轻了家长接送负担。医疗设施如社区卫生服务中心,能及时为居民提供基础医疗服务,进行常见疾病的诊断与治疗,开展健康咨询和预防保健工作,守护居民健康。商业设施包含超市、菜市场等,方便居民采购生活物资,满足日常饮食所需。文化体育设施像社区图书馆、健身广场,丰富了居民的业余生活,人们可以在此阅读学习、锻炼健身,放松身心。

1.2 提升居住区品质

优质的居住区公建配套是提升居住区品质的核心要素。从环境角度看,精心规划的公园、绿地等休闲设施,不仅美化了居住区的景观,为居民提供了亲近自然的场所,还能改善区域的小气候,提升空气质量。建筑风格与公建配套相协调统一,能营造出独特的居住氛围,增强居住区的辨识度和吸引力。在功能方面,多样化的公建配套满足了居民不同层次的需求,使居住区具备更强的综合服务能力。同时,完善的公建配套也反映

了开发商和社区管理者的用心与专业,让居民感受到高品质的生活体验,进而提升居住区的整体价值和市场竞争能力。

1.3 促进社区和谐发展

居住区公建配套在促进社区和谐发展中发挥着不可替代的作用。公共活动空间如社区活动中心、广场等,为居民提供了交流互动的平台,增进了邻里之间的了解与沟通。居民可以在这里共同参与各种文化活动、志愿服务,培养共同的兴趣爱好和社区归属感。教育设施促进了不同年龄段居民之间的交流与互助,孩子们在校园中结交朋友,家长们也能通过接送孩子、参与学校活动等机会相互认识、交流育儿经验。商业设施则为居民创造了更多的接触机会,在购物过程中,人们会自然地交流商品信息、分享生活趣事^[1]。

2 居住区公建配套现状分析

2.1 规划不合理

2.1.1 设施布局不均衡

居住区公建配套设施布局不均衡现象较为突出。部分新建居住区过度集中配置商业、娱乐设施,以满足短期商业利益,却忽视了教育、医疗等基础民生设施的合理布局,导致居民就医、子女入学不便。而一些老旧居住区,公建配套设施本就匮乏,且分布零散,难以形成系统服务。同时,不同区域间公建配套差异明显,城市核心区设施相对完善,郊区或新兴发展区域则严重不足,无法满足当地居民基本生活需求,造成居民生活便利性在不同区域间存在较大差距。

2.1.2 缺乏前瞻性

当前居住区公建配套规划缺乏前瞻性。在规划时,未能充分考虑未来人口增长、居民生活方式变化以及城市发展等因素。随着家庭结构小型化、老龄化社会到来,对养老、托育等设施需求大增,但多数居住区前期

规划未预留相应空间,导致后期建设困难。此外,新兴科技和生活模式带来的新需求,如智能快递服务设施、共享办公空间等,也因规划缺乏前瞻性而未能及时纳入,使得公建配套难以适应时代发展和居民需求的变化。

2.2 设施老旧

2.2.1 建设标准低

许多居住区公建配套建设时采用的标准较低。早期规划建设的居住区,其教育设施可能教室面积狭小、教学设备陈旧,无法满足现代化教学需求,影响学生学习体验与质量。医疗设施方面,部分社区卫生站建筑面积有限,科室设置不全,医疗设备落后且数量不足,难以开展全面的诊疗服务。商业设施中,一些菜市场建筑结构简陋,通风、排水等系统不完善,环境卫生状况差。

2.2.2 维护更新不及时

居住区公建配套维护更新不及时的情况普遍存在。一些老旧居住区的建筑外立面破损严重,却长期得不到修缮,影响居住区整体美观。公共区域的道路、路灯等基础设施损坏后,不能及时维修更换,给居民出行带来不便且存在安全隐患。教育设施中,教室的桌椅、黑板等教学用具损坏后,更新周期长,影响教学正常开展。医疗设施方面,部分设备因缺乏维护而故障频发,甚至停用。

2.3 管理缺失

2.3.1 产权不清晰

居住区公建配套产权不清晰问题较为常见。部分公建配套在建设过程中,由于开发主体多元、规划变更等因素,导致产权归属难以明确界定。例如一些社区内的公共停车场,开发商、物业和业主都声称拥有部分产权或管理权,各方争执不下,使得停车场管理混乱,收费标准不统一,甚至出现私自占用、改建等现象。再如社区活动中心,产权可能涉及多个部门或单位,在维修、改造或用途变更时,因产权不明,各方相互推诿,无法及时做出决策,影响居民正常使用和社区活动的开展。

2.3.2 管理制度不完善

当前居住区公建配套管理制度存在诸多不完善之处。在设施使用方面,缺乏明确的开放时间、使用规则和收费标准等规定,导致部分设施使用混乱,如社区健身房,因无规范管理,出现设备过度使用、损坏无人负责的情况。在维护保养方面,没有建立定期检查、维修的制度,设施老化、损坏后不能及时发现和处理,缩短了设施使用寿命。同时,对于公建配套的经营性活动,缺乏有效的监管机制,容易出现违规经营、服务质量低下等问题,损害居民利益,也影响了居住区公建配套

整体形象和功能发挥^[2]。

3 优化居住区公建配套的策略

3.1 科学规划

3.1.1 合理布局设施

合理布局居住区公建配套设施是提升居民生活品质与便利性的核心环节。在规划初期,需深入调研居住区的人口构成、年龄分布、消费习惯等基础数据。对于老年人口占比较大的区域,应着重增加医疗保健、休闲健身设施的比重,如设置社区康复中心、老年活动站等,且将其布局在交通便利、环境安静的区域,方便老人使用。若居住区年轻家庭较多,则要合理规划幼儿园、儿童游乐场等设施,确保其分布均匀,服务半径覆盖整个居住区,让家长接送孩子更为便捷。商业设施的布局也至关重要,大型综合商超可设置在居住区中心或交通枢纽附近,满足居民一站式购物需求;而小型便利店则应分散在各个组团内,实现居民步行几分钟即可到达。同时,要注重不同设施之间的关联性与互补性,例如将文化活动中心与图书馆相邻布局,方便居民在参与文化活动之余借阅书籍,形成良好的文化氛围。通过科学合理的设施布局,打造功能完备、便捷高效的居住区公建配套体系,提升居民的幸福感和归属感。

3.1.2 增强规划前瞻性

增强规划前瞻性是确保居住区公建配套适应未来发展的关键。随着社会的快速变迁,人口结构、生活方式和科技水平都在不断发生变化,规划必须具备前瞻性思维。一方面,要充分考虑人口增长和流动趋势,预留足够的建设用地,避免因人口激增导致公建配套设施紧张。例如,随着二孩、三孩政策的放开,要提前规划托育机构和中小学的扩容空间。另一方面,要关注新兴科技对生活的影响,为未来可能出现的设施预留建设位置。如智能快递服务站、无人配送设施、共享办公空间等,这些新兴事物将逐渐融入居民生活,提前规划可避免后期改造的困难和成本增加。此外,还应建立动态评估机制,定期对居住区公建配套规划进行审视和调整,根据实际情况及时优化规划方案,使居住区公建配套始终与时代发展同步,满足居民日益多样化的需求。

3.2 设施更新

3.2.1 提高建设标准

提高居住区公建配套设施建设标准是提升居住品质、满足居民日益增长需求的关键举措。在教育设施方面,应按照现代化教育理念和规范,扩大教室面积,配备先进的教学设备,如智能交互式白板、多媒体教室等,为学生创造良好的学习环境。同时,增加图书馆、

实验室、艺术教室等功能室的建设,丰富教学内容,培养学生的综合素质。医疗设施建设要向专业化、规范化靠拢。社区卫生服务中心应具备完善的诊疗科室,引进先进的医疗检测设备,提高疾病诊断的准确性。此外,还要设置康复理疗区域,为居民提供全面的医疗服务。商业设施方面,要打造多元化的商业空间,除了传统的超市、菜市场,还应引入特色餐饮、精品零售、休闲娱乐等业态,满足居民不同层次的消费需求。文化体育设施建设要注重功能性和舒适性,建设大型综合文化活动中心,配备专业的演出舞台、展览厅等;完善健身设施,增加有氧健身区、力量训练区等,并配备专业的健身指导人员,为居民提供科学的健身指导。

3.2.2 加强维护管理

加强居住区公建配套设施的维护管理是确保设施长期稳定运行、发挥最大效益的重要保障。首先,要建立健全维护管理制度,明确各设施的维护责任主体、维护周期和维护标准。例如,对于电梯、消防设备等关键设施,要制定严格的定期检查和维修计划,确保其安全可靠运行。其次,加强维护管理队伍建设,提高维护人员的专业素质和技能水平。定期组织培训,使其掌握最新的设施维护技术和方法。同时,建立维护管理监督机制,对维护工作进行定期检查和评估,对维护不到位的情况进行及时整改和处罚。此外,还可以引入智能化管理系统,通过物联网技术对设施的运行状态进行实时监测,及时发现故障隐患并发出预警,提高维护管理的效率和精准度。鼓励居民参与设施维护管理的监督,设立投诉举报渠道,共同营造良好的居住区公建配套使用环境。

3.3 强化管理

3.3.1 明确产权归属

明确居住区公建配套产权归属是强化管理的基础与前提。当前,由于历史遗留、规划变更等多种原因,许多居住区公建配套产权模糊不清,导致管理混乱、责任推诿等问题频发。为解决这一问题,需要从源头入手,在项目规划阶段,就明确各类公建配套设施的产权归属,并在相关规划文件和土地出让合同中详细注明。对于新建居住区,开发商应严格按照规划要求建设公建配套设施,并在竣工验收时,同步办理产权移交手续,将属于业主共有的设施产权移交给业主委员会或相关管理部门,属于政府或公共机构的设施产权移交给对应的接收单位。对于老旧居住区,政府应牵头组织相关部门进

行产权梳理和确权工作,通过查阅历史档案、实地调研等方式,明确每一处公建配套设施的产权主体。同时,建立产权登记和公示制度,将公建配套设施的产权信息向社会公开,接受居民监督,避免产权纠纷的发生,为后续的管理和维护提供清晰的法律依据。

3.3.2 完善管理制度

完善居住区公建配套管理制度是保障设施正常运行、提升服务质量的关键。要建立涵盖设施使用、维护、安全、经营等全方位的管理制度体系。在设施使用方面,制定明确的使用规则和开放时间,例如社区图书馆应规定借阅流程、开放时段,确保居民能够合理、有序地使用设施。在维护管理方面,细化维护标准和周期,明确维护责任主体,如对于电梯、消防设备等关键设施,要求专业维护团队定期检查保养,并记录维护情况。安全管理制度要严格落实,加强对公建配套设施的安全检查,及时消除安全隐患,保障居民生命财产安全。对于经营性公建配套设施,要规范经营行为,加强市场监管,防止出现违规经营、乱收费等现象。此外,还应建立居民参与管理制度,通过设立居民意见箱、召开居民座谈会等方式,广泛听取居民对公建配套管理的建议和意见,让居民参与到管理决策中来,提高管理的民主性和科学性^[1]。

结束语

优化居住区公建配套是一项关乎居民生活品质、社会和谐发展以及城市整体形象的重要工作。通过科学规划实现设施合理布局与前瞻性建设,能满足居民当下及未来需求;设施更新环节,提高建设标准与加强维护管理双管齐下,保障设施的先进性与持久可用性;强化管理方面,明确产权归属、完善管理制度,为公建配套的有序运行筑牢根基。未来,还需持续关注居住区发展变化,不断调整优化策略。相信在各方共同努力下,居住区公建配套将更加完善,为居民打造出便捷、舒适、宜居的生活环境,推动城市向更高质量发展迈进。

参考文献

- [1]张高杰.城市居住区公建用地规划设计[J].住宅与房地产,2021(36):249.
- [2]彭昌斌,李莹莹.居住区配套公建布局浅析[J].城市建设理论研究(电子版),2022(26).
- [3]张以红.试议公共设施配套标准体系[J].五邑大学学报(社会科学版),2022,15(3):73-76.