

城镇老旧小区改造工作的问题及建议

陈 锐¹ 张 航² 盛郭良¹ 董维鑫²

1. 中国建筑一局（集团）有限公司 北京 100000

2. 中建一局集团第五建筑有限公司 北京 100000

摘 要：本文聚焦城镇老旧小区改造工作，旨在剖析其面临的问题并提出改进建议。文章深入探讨了老旧小区改造在提升居民生活质量、推动城市更新方面的重要意义，同时揭示了资金短缺、规划不合理、居民参与度低及后续管理缺失等关键问题。通过对这些问题的成因进行剖析，本文提出了加大政策扶持、科学规划、提高居民参与和完善后续管理等策略，以期为老旧小区改造工作的顺利推进提供理论支撑与实践指导。

关键词：城镇老旧小区；改造工作；问题；建议

引言：随着我国城市化步伐的加速，城镇老旧小区改造已成为提升城市面貌、优化居民生活环境的关键一环，对促进社会和谐具有深远意义。然而，在改造实践中，诸如资金短缺、规划不合理、居民参与度低及后续管理不善等问题频现，这些问题不仅拖慢了改造进度，更影响了改造效果，成为制约城市发展的重要瓶颈。本文旨在从意义、问题、原因及建议四方面深入剖析老旧小区改造，为政策制定与实施提供有益借鉴。

1 城镇老旧小区改造的意义

1.1 提升城市功能与完善基础设施

城镇老旧小区往往存在着基础设施落后、配套设施不完善的问题。通过改造，可以显著提升这些小区的基础设施水平，如完善供水、供电、供暖、排水等系统，确保居民的基本生活需求得到满足。同时改造还可以增加公共设施，如增设健身器材、休闲场所等，丰富居民的业余生活，提升城市的功能性和宜居性。这不仅有助于改善城市形象，还能提升城市的综合竞争力。

1.2 改善居民生活质量与居住环境

老旧小区往往存在房屋破旧、道路不平、绿化不足等问题，严重影响了居民的生活质量。通过改造，可以修复破损的房屋，改善居住环境；优化道路交通，减少交通拥堵和安全隐患；增加绿化面积，提升空气质量^[1]。这些改造措施将极大地提升居民的居住舒适度和幸福感，使他们能够享受到更加安全、便捷、舒适的生活环境。

1.3 促进社会和谐与社区凝聚力

城镇老旧小区改造不仅是一项物质层面的工作，更是一项关乎社会和谐与社区凝聚力的精神工程。通过改造，可以加强社区居民之间的联系和互动，促进邻里关系的和谐。同时，改造过程中可以引入社区自治和居民参与机制，让居民在改造过程中发挥积极作用，增强他

们的归属感和责任感。这将有助于形成更加紧密、和谐的社区关系，为社会的稳定和发展奠定坚实基础。

1.4 推动城市更新与产业升级

城镇老旧小区改造是城市更新的重要组成部分。通过改造，可以优化城市空间布局，提升城市功能和品质。同时，改造过程中可以引入新的产业元素，如文化创意、科技创新等，推动老旧小区的产业升级和转型。这将有助于提升城市的整体经济实力和创新能力，为城市的可持续发展注入新的活力。

2 城镇老旧小区改造存在的问题

2.1 资金短缺：改造资金筹措难度大

城镇老旧小区改造需要大量资金投入，包括房屋修缮、基础设施完善、公共设施增设等多个方面。然而政府财政支持有限，往往难以满足改造工作的全部需求。同时，社会资本参与不足也是导致资金短缺的重要原因。由于老旧小区改造项目通常投资周期长、回报率低，社会资本对其兴趣不大，导致改造资金筹措难度大。这直接影响了改造工作的顺利进行，使得部分急需改造的小区无法得到及时有效的改善。

2.2 规划不合理：改造项目缺乏科学规划

部分城镇老旧小区改造项目在规划阶段就存在不合理之处。由于缺乏科学规划，改造工作往往缺乏整体性和系统性，导致改造效果不佳。例如，一些改造项目只关注房屋修缮和基础设施完善，而忽视了小区环境和景观的改善；一些项目则只关注硬件设施的升级，而忽视了软件服务的提升。此外，部分改造项目还存在盲目跟风、模仿他人等问题，导致改造后的小区缺乏特色，无法满足居民的实际需求^[2]。这些规划不合理的问题不仅浪费了宝贵的改造资金，还可能引发新的社会问题，如居民不满、邻里矛盾等。

2.3 居民参与度低：居民对改造工作缺乏认知

居民是城镇老旧小区改造的直接受益者，也是改造工作的重要参与者。然而，在实际操作中，居民对改造工作的认知度和参与度并不高。第一，部分居民对改造工作的重要性认识不足，缺乏参与改造的积极性和主动性；第二，一些居民对改造方案存在疑虑和担忧，担心改造过程中会损害自己的利益或影响自己的生活质量。因此，在改造过程中，居民往往持观望态度，缺乏积极参与的热情。这直接影响了改造工作的顺利进行和改造效果的实现。为了提高居民的参与度，需要加强宣传教育，提高居民对改造工作的认知度和认同感；同时，还需要建立有效的沟通机制，及时解答居民的疑虑和担忧，增强他们的参与信心和积极性。

2.4 后续管理不到位：改造成果难以持续

城镇老旧小区改造完成后，后续管理同样至关重要。然而在实际操作中，一些改造项目在完成后就缺乏了有效的后续管理。这导致改造成果难以持续，甚至出现了“改完即乱”的现象。第一，部分改造项目在完成后没有建立有效的管理机制，导致小区环境、设施等得不到及时维护和更新；第二，一些居民在改造完成后缺乏维护意识，随意破坏公共设施和环境卫生。这些问题不仅影响了改造成果的持续性，还可能引发新的社会问题。为了解决这一问题，需要建立有效的后续管理机制，加强小区环境、设施等的维护和更新；同时，还需要加强居民的教育和引导，提高他们的维护意识和责任感。

3 城镇老旧小区改造问题的原因分析

城镇老旧小区改造作为城市化进程中的关键环节，其面临的问题不仅关乎改造工作的顺利进行，更关系到城市的整体发展和居民的生活质量。深入分析这些问题背后的原因，对于寻找解决方案、推动改造工作具有重要意义。

3.1 相关制度不完善

政策制度是改造工作的基础和保障。然而当前相关政策制度往往滞后于改造实践，导致改造工作缺乏有效的指导和支持。第一，一些政策条款过于笼统，缺乏具体操作性，使得在实际操作中难以准确把握和执行。第二，政策更新速度跟不上改造实践的快速发展，导致一些新兴问题和挑战无法得到及时有效的政策回应。这种政策制度的滞后性，不仅增加了改造工作的难度和不确定性，也影响了改造效果的实现。因此加强政策制度的完善和创新，提高政策的针对性和可操作性，是解决改造问题的重要途径。

3.2 融资渠道有限

资金是改造工作的关键要素。但当前融资渠道有限，政府财政支持有限，社会资本对老旧小区改造的参与度不高，导致改造资金短缺。（1）政府财政在支持改造工作方面存在资金分配不均、投入不足等问题，难以满足大规模改造的需求。（2）社会资本对老旧小区改造的认可度不高，认为其投资周期长、回报率低，缺乏投资意愿^[3]。这种融资渠道的单一性，不仅限制了改造工作的规模和速度，也影响了改造质量的提升。因此拓宽融资渠道，吸引社会资本积极参与，是解决资金短缺问题的关键。

3.3 居民意识不足

居民是改造工作的直接受益者，也是改造工作的重要参与者。然而当前部分居民对改造工作的认识不足，缺乏参与改造的积极性和主动性。第一，一些居民对改造工作的重要性认识不足，认为改造与自己无关，缺乏参与的热情。第二，一些居民对改造方案存在疑虑和担忧，担心改造过程中会损害自己的利益或影响自己的生活质量，从而持观望态度。这种居民意识的不足，不仅影响了改造工作的顺利进行，也限制了改造效果的发挥。因此加强宣传教育，提高居民对改造工作的认知度和认同感，激发他们参与改造的积极性和主动性，是解决居民意识不足问题的重要措施。

3.4 管理机制不健全

管理机制是改造工作的重要保障。然而当前一些改造项目在完成后缺乏有效的管理机制，导致后续管理难以落实。（1）一些改造项目在规划阶段就忽视了后续管理的重要性，没有建立有效的管理机制和体系。（2）一些改造项目在完成后缺乏有效的监管和维护，导致改造成果难以持续。这种管理机制的不健全，不仅影响了改造效果的持久性，也增加了改造工作的风险和不确定性。因此，加强管理机制的建设和完善，确保后续管理的有效落实，是解决管理机制不健全问题的重要途径。

4 针对城镇老旧小区改造的建议

4.1 加大政策扶持力度，拓宽融资渠道

政府应进一步完善相关政策制度，为改造工作提供有力支持。这包括但不限于制定更加具体的操作指南、明确改造标准和要求、提供财政补贴和税收优惠等。同时，政府还应鼓励社会资本参与改造，拓宽融资渠道。可以通过设立专项基金、提供贷款担保、给予税收优惠等方式，吸引社会资本投资老旧小区改造。此外，还可以探索公私合作模式（PPP），实现政府与社会资本的优势互补，共同推进改造工作。在拓宽融资渠道方面，政府还可以考虑引入债券融资、股权融资等多元化融资方

式,为改造项目提供更多的资金支持。同时,加强与金融机构的合作,争取更多的信贷支持,降低融资成本,提高资金利用效率。通过这些措施,可以有效缓解改造资金短缺的问题,为改造工作的顺利进行提供有力保障。

4.2 科学规划改造项目,符合实际需求

在改造项目启动之前,应进行深入的调研和分析,了解老旧小区的现状、居民的实际需求以及城市发展规划。在此基础上,制定科学合理的改造方案,确保改造工作符合城市发展规划和居民实际需求。在规划过程中,应注重整体性和系统性,避免片面追求短期效果而忽视长远利益。并且要充分考虑小区的地理位置、建筑风格、文化背景等因素,保持小区的特色和风貌。此外还应加强与其他部门的协调配合,如交通、环保、水利等部门,确保改造项目与其他城市基础设施的衔接和协调^[4]。在具体实施时,可以采取分阶段、分区域的方式进行改造,确保改造工作的有序进行。同时,加强项目管理和监督,确保改造质量和进度。通过这些措施,可以确保改造工作符合城市发展规划和居民实际需求,实现改造效果的最大化。

4.3 提高居民参与度,发挥积极作用

居民是改造工作的直接受益者,也是改造工作的重要参与者。提高居民参与度是确保改造工作顺利进行的关键。政府应加强宣传教育,提高居民对改造工作的认知度和参与度。可以通过举办讲座、发放宣传资料、开展问卷调查等方式,让居民了解改造工作的重要性和必要性,增强他们的参与意识和责任感。同时建立居民参与机制,让居民在改造过程中发挥积极作用。可以设立居民代表或居民委员会,让他们参与改造方案的制定、施工过程的监督以及后续管理的决策等环节。通过居民的参与和监督,可以确保改造工作更加符合居民的实际需求,提高改造工作的透明度和公正性。政府还应加强与居民的沟通联系,及时解决他们在改造过程中遇到的问题和困难。通过建立良好的沟通机制,可以增强政府

与居民之间的信任和理解,为改造工作的顺利进行创造良好的社会氛围。

4.4 完善后续管理机制,确保改造成果

在改造项目完成后,应建立完善的后续管理机制,确保改造成果得以持续。这包括但不限于小区环境的维护、公共设施的保养、安全管理的加强等方面。政府应加强对后续管理工作的指导和监督,确保各项管理措施的落实。可以设立专门的管理机构或委托专业的物业公司进行管理,提高管理水平和效率。同时,加强小区治安,提升居民的安全感。可以通过安装监控设备、加强巡逻等方式,确保小区的安全稳定。此外政府还应鼓励居民参与后续管理工作,提高他们的自我管理能力和责任感。可以通过设立居民自治组织、开展志愿服务等方式,让居民在后续管理中发挥积极作用。通过这些措施,可以确保改造成果得以持续,为居民提供更加舒适、安全的生活环境。

结语

城镇老旧小区改造工作对于提升城市形象、改善居民生活环境具有重要意义。然而,在实际改造过程中仍存在诸多问题。通过深入分析改造工作的问题及其原因,本文提出了相应的改进建议。未来,政府应继续加大政策扶持力度,拓宽融资渠道,加强科学规划和居民参与,同时完善后续管理机制,以确保改造工作的顺利进行和改造成果的持续发挥。

参考文献

- [1]陈涛,孙舰.老旧小区改造的难点分析与对策建议[J].住宅产业,2020,(08):23-25.
- [2]张松丽.城市老旧小区改造现状及难点与对策分析[J].中国住宅设施,2020,(04):90-91.
- [3]赵文涵,吴萌,韩奥迪.老旧小区改造项目施工难点及对策分析[J].上海建设科技,2023,(01):70-73.
- [4]孔永刚.老旧小区综合治理和改造提升的分析与应用[J].混凝土世界,2024,(06):76-79.