

城镇老旧小区改造的问题

蒙福建

荔波县住房和城乡建设局 贵州 黔南 558400

摘要：城区旧楼改造是重要惠民工程与发展工程项目，为了适应智能化生活环境，逐步完善社区治安防御体系，提升底层城镇社区网格化管理方法，提高“智慧小区”基本建设水准，推动各类服务设施整齐化，对提高住户住房条件、健全公共基础设施和公共服务设施、小区基层治理，达到广大群众美好生活向往，促进惠民生活内需，推动城市发展和开发建设方式转型发展、推动经济高质量发展具备十分重要意义。

关键词：城镇老旧小区；改造的问题；优化对策

引言

老旧小区改造，是一项需要花费很多时间、精力、人力、资金且难度可想而知的工程项目。政府部门首先坚持以人民为中心的核心理念，科学合理布局，因时制宜，进一步融合人民群众意向，集中体现住宅小区来制定科学合理的改造方案；次之要了解城区社会经济发展情况及相关单位、企业机构、住户间的利益纠纷，而且不断完善长效管理机制，稳步推进更新改造工作中的实施。在城市化迅速升级的大环境下，老旧小区改造是一项十分严峻、繁琐复杂工程项目，必须政府机构及有关单位并对提前谋划，深入分析、精心组织。与此同时，这也是一项造福家家户户的民生工程，能着力解决老旧小区改造住户对美好生活向往问题，改进其居住条件，提高城市品味，提高广大人民群众幸福感、满足感、归属感。

1 城镇老旧小区改造的必要性

1.1 提升政治站位，深刻认识项目改造的价值

老旧小区改造，改的是自然环境，赢的是人心。项目执行中不但要贯彻始终相关部门的民生工程指导方针，并且要全面重视住户意向激发人民群众的积极性，将综合性提高改造项目打造成为良知工程、人心工程、安心工程。用心开展早期调查分析、现场勘察和征求群众建议，依照“基本项必改，提高项提质增效”的工作方针开展改造。

1.2 通力合作关联，优化管理流程与方法

老旧小区的改造有别于传统建筑工程，改造所涉及到的工程造价、购置、选料、商品等相关信息，必须不断优化和升级。项目选用EPC方式，由设计方承担项目一体化设计，承包单位统筹管理全部项目的进展、质量与资产，不断对改造计划方案开展灵便调节和改进^[1]，从而达到既建成工程，又减少项目投资双优实际效果。

2 改造内容与措施

2.1 住宅小区工程建筑本身及服务设施改造

2.1.1 工程建筑本身改造

对每幢工程建筑开展调研评定，对于工程建筑不同的情况开展相对应改造，主要包含小区里损坏或作用缺乏的楼梯间开展整修，使楼梯道保持清洁完好无损，保证居民日常运用必须，详略得当楼梯间内墙面清理涂刷、梯步地脚线修复、楼梯护栏清除改造更换、对楼梯间内部结构照明灯具缺少或不够的进行修复、拆换，依据居民意向挑选照明控制系统，照明电路列入楼梯道管道统一整齐。与此同时，对住宅楼损坏或作用缺乏的防撬门、楼梯间采光窗进行修复、拆换、增设，保证应用方便快捷安全度；对平屋面违规搭建开展拆卸清除，对屋面保温层、地面防水开展改造，处理房顶漏水难题，维持外型干净整洁，可以结合工程建筑本身状况对屋顶开展装饰挡住；外立面结合实际情况进行清洁，结构加固修补，保证安全系数。

2.1.2 基础设施建设改造

综合性整理不仅有小区道路系统软件，开展开放小区设计方案，整体规划新增加机动车停车位并增设汽车充电桩，整体规划非机动车停车棚及充电桩建设并保证各楼房泊车便利性。对污水管网改造或新创建，清除阻塞，改善或新增加降水和污水管网，保证雨污。梳理小区里杂乱无章走线，清除废旧电源线，对损毁管道开展综合治理，对安全风险的配电线路进行维修，用一户一表的方法使高低电缆线入地。各房屋内增设消防设备，小区里整体规划小型消防站，与此同时保证消防通道门顺畅。运用5G新技术应用，灵活运用互联网技术、物联网技术、大数据技术、云计算技术等新技术，创变小区“智慧大脑”。根据视频联网、重点人员数据分析系统、消防安全知识运用构成等智能化系统方式来提高老

旧小区整体上的安全管控水平。根据智能的安全防护体系为老旧小区给予人、财、物多方位监管。

2.1.3 公用设施改造

根据对改造小区里居民开展社情民意调查, 统计分析小区里公用设施要求, 依据统计结果, 融合整体规划合理化, 对小区里活动空间和时间公共场合开展重新调整改造, 提升公共性社交媒体活动室内空间, 增设健身运动设施, 增设少年儿童活动场地。对当前园林绿化及景观设施开展增种、补植融入本地气候环境的绿色植物, 提升互动型景观规划及绿化维护设备, 改进住宅小区小气候自然环境; 增设小区安防监管及智能门禁系统, 提升小区安全管理以及小区里公共性照明设备。

2.2 运维管理系统基本建设

物业管理服务是保证住宅小区居民保持适居、身心健康、安全重要。为保持改造成效, 由改造的老旧小区隶属社区居委会带头, 征求居住小区居民建议, 促进创立业委会, 并聘用高质量的物业管理公司并采取制度建设居民基层民主的管理机制, 为老旧小区的检修维护、日常管理方法、垃圾分类回收等诸多问题建立规章, 激励居民积极开展小区管理, 搭建“小区-居民-物业管理(居民基层民主)”, 协同配合的共治共享服务平台, 加强运维管理实际效果, 保证老旧小区改造后长治久安。

2.3 适老化改造改造

在社会老龄化环境下, 老旧小区改造必须综合考虑老人对于生活居住条件的特殊要求, 合理安排和给予适合老人生活娱乐的地方, 为居家养老服务及日间照顾提供坚强的保证, 对小区里的设备开展适老化改造^[2]。主要表现在住宅小区公共空间无障碍设施, 基本建设多样化的适老化改造社交媒体活动场地, 提升老人社会发展融入感, 并且对部分地方开展全龄化设计方案, 推动老少互动交流, 建设安全、便捷、舒服环境中的敬老型小区。

3 老旧小区规划改造的原则

陈旧住房改造必须坚持“科学发展观、以民为本、统筹协调”的基本原则, 从广大群众最关注最直观最现实生活的切身利益问题考虑, 征询居民建议并适时调整改造具体内容, 关键改造健全住宅小区和城市基础设施, 提高社区养老服务、幼儿托管、医疗和公共服务质量, 推动建设安全与健康、设备健全、管理到位的一体化居住小区。与此同时, 选用新技术应用、新型材料、新技术, 开展利旧改造。坚持不懈小区业主主体、小区核心、政府部门推动、多方适用的基本原则, 切合群众期盼, 服务项目群众诉求, 关键解决严重危害居住安全与居住作用等基层反映急切的难题。县(市)政府

要加强统筹协调, 加强小区基本制度建设, 充分发挥党员带头作用, 根据集体协商等形式凝结住宅小区居民的共识, 启动住宅小区居民整个过程参加老旧小区改造改造工作中、促进垃圾分类工作、不断完善老旧小区改造改造后一个新的物业服务体系, 逐步完善“竖向究竟、横向到边、商议共建”的城市社会治理体系, 完成政府和居民管理决策共商、发展趋势共创、基本建设共治、成效共评、成果共享。要多方面正确引导给排水、天然气、供电系统、广电网络等社会基础设施服务提供商和民间资本添加老旧小区改造改造工作中。坚持不懈旧住宅小区改造和城市道路、城市园林绿化、美化城市亮化结合的标准。保证改造一片住宅小区, 连通一批路面, 美化周围环境, 提高城市品味。

4 城镇老旧小区改造的建议对策

4.1 加大宣传、正确引导和考核

在老旧小区改造环节中, 绝大多数居民仍然存在“等、靠、要”观念, 出现一部分居民阻拦业委会成立、养老托幼、物业管理等多个方面专业服务水准不高等诸多问题。为搭建新型社区管理模式, 必须政府部门长期性、耐心地宣传策划、正确引导、安全教育培训, 关键培养居民的自觉意识当地社区相处要求, 提高民间力量参与其中水平。各个政府部门要重视正确引导运营主体与业主充分发挥主体义务, 在系统化组织生长发育不好的情况下, 提升养老托幼、物业管理规范化、服务标准化水准培训学习, 实行持证上岗。积极宣传“人民城市老百姓建”的“一同创造”核心理念, 提升居民对老旧住宅整修改造的理解认可, 提高承租人开展整修改造的主动性、主人翁精神, 提高居民参加的自觉性^[3]。在小区内部治理标准不好的情况下, 根据引进系统化第三方机构和智慧物业管理, 塑造居民积极缴纳物业管理费、维修费用的及主动性, 塑造小区居民基层民主的观念与能力, 促进传统政府部门保守主义管理机制逐步向现代化的社会发展小区业主保守主义基层民主方式转型发展, 促进社会管理全方位转型发展。

4.2 有效拆卸小区危旧废弃房屋, 提升改造品质

现阶段, 老旧小区内依然存在一定总量的水泥空心砖做为填充墙且破旧的房子, 这类建筑结构安全系数较弱, 甚至还会被判定为危楼。这种房子的主体及基础设施建设改造具备技术水平大、施工安全风险多、投资成本过高的特性。与此同时, 在陈旧住房改造环节中, 住房原来的不当结构与合理布局也难以修改, 这就使得住房功能性和应用性提高存在一定的难题。针对以上老旧建筑, 有关部门最好是给予拆卸。此外, 拆卸一些改造

使用价值偏低的房屋建筑,可进一步降低房屋建筑相对密度,为打造公共基础设施给予一部分室内空间,有益于提高老旧小区改造实际效果。

4.3 创建老旧小区高效常规体检体制

现阶段全国各地已通过对2000年之前完工小区摸排,设立了老旧小区项目库。随着时间的推移,2000—2005年完工小区、2005—2010年完工小区均会逐渐陈旧,不断造成改造升级要求。因而,全国各地必须抢占先机老旧小区高效常规体检体制。一些地区已经通过融合大城市健康体检,自主创新引进老旧小区常规体检核心理念,将排除安全隐患做为必检必改每日任务,及早发现房屋质量、消防安全、电气设备管道网等安全风险,创建老旧小区安全系数、兜底性项目动态清查体制。依照执行常规体检、确诊安全隐患、改造医治、工程验收鉴定的工作内容,精准施策全方位清除各种安全风险,全面保障老旧小区居民安全生活^[5]。老旧小区体检信息可进一步导入智慧城市管理信息库,动态更新并提示安全风险,完成长效管理。

4.4 转让可赢利项目及市场机遇,多元化吸引住民间资本

在加倍努力中间基础设施投资补贴和财政局专项补贴资产的前提下,省财政局再次分配“奖补”资产,正确引导奖励激励全国各地执行改造。与此同时,积极主动打造出可赢利新项目,依照“大面积区综合均衡、跨规划区组成均衡、小区内自求均衡、政府主导的多样化资金投入”融资方式,激励全国各地联系实际探寻“N种”方式,多元化吸引住民间资本,逐步推进政府引导向社会化改造的改变^[6]。一是积极推动跨规划区改造,采用商业服务捆绑方式和老旧小区改造+物业合作方法,将零星老旧小区和高品质项目打包给开发商总体运行。把改造成本相对高的老旧小区与商住用地开展捆绑开发,对周围会馆、民宿客栈等方面进行商业化的改造,开发销售市场利润空间,填补和平衡别的老旧小区改造成本损害,提升民间资本参加的积极性。二是自主创新投融资机制,用足政策性金融,推动个人公积金、房屋维修基金等政策创新^[7]。适时调整收益资金性质,合规管理设计方案融资方式,确立专项债券项目标准,主管机构要积极扩张专项债、借款或专项债+借款的发行规

模,适度放开投资周期,用可持续发展的方法增加金融业对老旧小区改造的大力支持。

4.5 不断完善长效管理机制,井然有序标准小区管理方法

政府要按各小区的生活环境外貌、基础设施建设水准、智能化系统水平,及其居民的抗压能力和生活所需等状况,适时调整管理和服务义务主体,确立经费来源,制订管理方案。与此同时,政府部门还需要健全小区内部结构的监管服务制度,着力打造科学合理的管理模式,统筹协调社区治理与物业管理服务,稳步提升小区物业管理服务水准,长期稳定提升小区改造实际效果,确保陈旧住房小区管理和服务的合理性。

结束语

总的来说,老旧小区改造是关联国家经济命脉重点项目,对达到广大群众美好生活向往、推动惠民生扩内需、推动城市发展和开发建设方式转型发展、推动经济高质量发展具备十分重要意义。老旧小区改造对推动中国经济发展、关注民生、优化环境等方面功效十分明显,有关部门需在已经有改造实践基础上,勇于探索一个新的改造途径,进一步推动惠民工程的实施。

参考文献:

- [1]许营森.老旧小区改造居民满意度评价研究[D].杭州:浙江大学,2020.
- [2]赵瑞杰,赵煌.老旧小区改造项目的多元融合筹资模式研究[J].绿色科技,2020(16):266-267.
- [3]王振坡,刘璐,严佳.我国城镇老旧小区提升改造的路径与对策研究[J].城市发展研究,2020(7):26-32.
- [4]曾光.老旧小区建筑本体改造要素设计研究[J].智能建筑与智慧城市期刊.2021.
- [5]学术笔谈.城镇老旧小区更新改造的实施机制[J].城市规划学刊期刊.2021.
- [6]李德智,谷甜甜,朱诗尧.老旧小区改造中居民参与治理的意愿及其影响因素研究:以南京市为例[J].现代城市研究.2020(23):19-25+41.
- [7]徐晓明,许小乐.社会力量参与老旧小区改造的社区治理体系建设[J].城市问题,2020(8):74-80.
- [8]任震.城镇老旧小区提升改造的路径与对策研究[J].百科论坛电子杂志.2020(13).