

# 浅谈城镇老旧小区提升改造要点

韩仁廷 王哲 何颜哲

中建八局轨道交通建设有限公司 江苏省 南京市 210000

**摘要:** 随着国家的发展越来越好,城市化建设不断进步,城镇老旧小区是城市的重要组成部分,与居民生活息息相关,随着经济社会的发展,城市建设进度的加速,以及随着人民生活品质的提高,对老旧小区升级改造也就变成了当前急需解决的民生工程。进行对老旧小区的提升改造,对促进中国城市更新和社会主义发展建设的方式转换、促进国民经济和社会高质量健康发展,具有非常重要的作用。

**关键词:** 城镇老旧小区改造; 问题; 应对策略

## 1 老旧小区改造的意义

老旧小区的改变,有着非常重大的作用,这些改变不但可以改善老旧小区的人居条件,而且还可以促进相应的行业发展,因此老旧小区改建有着很大的经济效益和社会效益。

### 1.1 提升老旧小区建筑安全

使用楼房加固方法来改造城镇老旧小区,可以降低房屋的安全隐患,改善居民住房的条件,从而改善了居民的生活条件。但小区道路凹凸不平,路灯老旧,妨碍了市民日常生活;住户私自修建或占用消防通道,对每个居民造成极大的安全隐患;居民小区老化的排水管线阻塞严重,对居民的日常生活造成很大麻烦。通过全面整理居民小区、改善小区,可以克服上述不良现象,形成完善的居民小区管理机制,形成有序的流通与管理,既能增强住房的安全,也能奠定社区的生活质量和养老基础。

### 1.2 提升经济增长

通过对老旧小区的改造,能够增加经济的发展。老旧小区改造后能够带动社会经济发展,在改善过程中还能够扩大就业,从而使更多的人分享到经济发展的红利<sup>[1]</sup>。同时,老旧小区的改善还可以促进家庭装修、家电等新产业的经济效益。

### 1.3 有利于提升城市的良好形象

随着中国城镇化步伐的加速,功能齐全,环境优美,而且管理完善的新建居民小区如雨后春笋般涌现,带给市民一种美好的视觉体验与震撼,给城市化发展与管理指明了方向,所以,城区老旧小区需要提高更新效率,提升更新效率与水平,才能提升城市更加完美的面貌。

## 2 老旧小区的基本特征

老旧小区通常有着复杂的人员构成,以及相对

拥挤的居民小区内部空间等特征。而在大中城市区域内的比较低收入人群,以及中老年人一般也都会聚集或者聚居在城市老旧小区中,由此出现了较为复杂的城市居民小区从业人员构成特征。而在较老旧的都市居民小区中,又因为住户的总体文化素质普遍较低,所以往往都会出现物业费缴纳困难程度较大的现状,并由此造成了住宅小区的空气和生态等环保环境经常性地出现人为损害。但同时,在老旧小区中又因为并没有设置地下车库或者地上停车场,于是也就极易出现私家车任意停靠的现象,也由此造成了在原本空间就已经十分狭小的城市居民小区中行人过路空间也产生了相当明显的空间限制问题。而在实际实践中,建设在城市中心地段的老旧小区中一旦在短期内进行了全部拆迁,将很易导致城市建筑废弃物迅速积累的结果,同时又会造成原住宅粉尘危害范围的逐步扩大,因此不利于原居民住户的安全利益受到保障。同时由于老旧小区在总体上呈现了相对恶劣的社区卫生环境条件,并且也因为小区内的居民生活条件相对复杂,而导致了許多老旧小区的门禁系统以及监控等安全保护设备都没有完备性,也因此造成了老旧小区住户生命安全方面也遇到了潜在的风险。

## 3 城镇老旧小区改造面临的问题

### 3.1 城镇老旧小区改造项目申报审批难

审批过程非常繁琐,因为许多部门都参与了城镇旧社区的改造。当前,在许多城市中,尚未确认有关重建旧社区特别是电梯安装的规范性文件。包括房屋建设,规划和消防在内的多个部门参与了电梯的安装,由此产生了缓慢的更新过程<sup>[2]</sup>。随着法规的滞后,老旧住宅更新没有标准和规定,基层主管部门的审核标准缺失,审核要求不具体,审核操作麻烦。有些地区部门只受理本市

和地方政府在特定条件下,对公有房屋和商品住宅中的老旧小区改建工程的审批,而不受理拥有其地方财产权的老旧住宅。共有产权的老旧住宅的改建已形成了审批的空白,而当地部门又与产权方互相推诿,而不能依照规定对其实施整改,因此干扰了老旧小区改建的进度。

### 3.2 资金筹集难度大

我国城镇老旧小区改造主要依赖于政府拨款,可供选择的社会投资渠道相对较少。如城镇供水设施改造主要通过市级财政、产权单位共同出资实现。但在财政资金筹集过程中极易遇到配套资金不足的问题,而小区业主扶持的力度也各不相同,无形中加大了配套设施改造的难度。目前我国城镇老旧小区改造还面临着住房维修基金长期闲置的问题,且资金使用率也较为低下,这也使得物业维修基金的有效应用成为城镇老旧小区配套设施改造必须解决的难题。

### 3.3 房屋产权结构复杂,改造主体责任不清晰

20世纪90年代开始,我国推行城镇住房制度改革,因老旧小区建设年代较远,房屋产权结构复杂,集资房、房改房、公租房、安置房、商品房等多种形式并存,一些产权属单位、一些产权属政府、一些产权属个人。尤其是非商品房小区产权不清晰,缺少专业的物业服务单位,管理主体不明确,部分小区甚至处于“脱管、失管”的状态。产权结构复杂导致改造主体难以确定,为推进老旧小区改造,政府便成为了更新改造的主导者,但是政府更希望遵循居民意愿、让产权人参与到改造中来,然而多数居民认为改造是政府的工作职责,不愿出资、不愿出力,参与的积极性、主动性不高。

### 3.4 缺乏完善的配套设施

城镇老旧小区改造时还必须把工作重点放在相关基础设施改造上,比如建造专门针对老年人居住的电梯等,而在老旧房屋安装电梯的实际建设中,还将存在着政策性和财政性资金方面的问题。在城镇老旧小区改造的初期,因为城镇居民的车辆保有量相对较少,所以可供使用的停车场也较少。实际上停车场配置、电梯安装以及相关基础设施改造将直接关系每一个市民的切身利益,因此在前期阶段必须做好大量协调工作,这也在一定程度上加大了这项工作落实的难度,且居民对资金投入方面的问题普遍有着较高的关注度,这也使得建设方对该方面的工作存在抵触情绪,由此导致城镇老旧小区配套设施改造工作难以落实。

### 3.5 居民参与的思想统一难

目前老旧住宅改建仍以政府部门的指导措施为主,在

改建过程中市民投诉众口难调,较难引起广泛认识。比如老旧房屋安装电梯后,底层尤其是底层会妨碍采光通风、造成噪声干扰等,房价将不增反减;老旧房屋中的停车库(位)会影响相邻的住户,导致反对意见较多,等等<sup>[3]</sup>。

## 4 城镇老旧小区改造管理问题应对策略

### 4.1 明确主体责任,建立健全改造机制

城镇老旧小区改造明确由住建部门牵头,规划、城管、消防等部门配合,各级政府联动,科学制订老旧小区改造实施方案、改造标准、验收标准等制度规范,结合城镇节能改造、管线改造、文明创建等工作同步统筹实施,细化部门职责、明确工作任务、落实责任主体,合力推进老旧小区改造工作。

### 4.2 多渠道筹措资金,补建专项维修资金

老旧住宅改建应由产权单位、社区、财政资金及各职能部门共同投资,形成专项资金池,提前把治理、后期维修的经费列入其中,改建后带来的利润将由投资单位共有。增强产权主体自立能力,研究补建或续筹老旧住宅专项修缮经费,建立后期维修经费制度。对财力不能到位的住宅,研究由国资平台兜底的途径,制定支持其兜底发展的政策,通过小区闲置的商业化经营收益,补充旧市场整治资金不足。站在市场化的高度吸纳社会资金城镇老旧小区改造项目,借助与社会资金的合作合力提高城区老旧小区整治资金、经营管理水平、物业服务水平,从而有效提高物业服务水平和社会增值服务的综合效益。探索社区单位投资方式,由社会建设机构共同负担公用管线建设改造与后期维修的经费,并探讨不同招商引资形式在老旧住宅改造中的适用范围。

### 4.3 提高老旧小区居民参与度

老旧小区居民是小区改造提升工作的受益者、推动者,更应该成为小区改造工作的参与者。所以,应广泛发动全体小区住户投入到老旧住宅改造事业当中,发挥集体性资源优势,充分集思广益,待改造项目最终完成时,要充分征询全体居民住户意见和要求,对改造项目的可操作性进行全面的分析和评价,针对论证出现的各种薄弱环节和缺陷,适时加以完善。在老旧住宅改造中,难免触动部分住户切身利益,为此要因势利导,进行解释和说服,减少改革进程中的阻力和冲突<sup>[4]</sup>。

### 4.4 做好城镇老旧小区改造政策宣传工作

在城镇老旧小区改造政策宣传过程中,各职能部门、街道办事处、社区居委会应对这项工作给予足够的重视,向广大居民展示经典案例、优秀项目前后改造效果,有效化解居民对城镇老旧小区改造的抵触情绪,使

其积极主动地投入到城镇老旧小区改造工作，从而在政府引导、社会力量的辅助作用下营造全民参与的良好氛围，共同创建城镇老旧小区改造共治共享的新格局。

#### 结语

随着社会主义市场经济的发展，当前我国人民对生活品质的需求，早已不再是一味的吃饱穿暖了，对生活的物质环境要求也就越来越高了。而中心城区内老旧小区不管其内部环境景观，还是对城市设施和民生服务设施的配套建设，都并不能适应中国社会经济快速发展和城市化的最新需要。因此城区内老旧房屋改建一定要注意渐进式创新，要通过社会各界等多重力量的协同支持，在改善城市人居环境、提升城市空间品质同时，应

注重彰显社区特点、当地历史文化、绿色生态、文明城市等城市特色内涵。

#### 参考文献

- [1]王飞,郭君君.城镇老旧小区改造配套服务设施提升技术路径研究[J].当代建筑,2021,(12):141-143.
- [2]周刚,张超.老旧小区改造的特点及其带来的机遇与问题探讨[J].重庆建筑,2021,20(03):33-35.
- [3]廖建淳.针对老旧小区改造提升的主要措施经验探究[J].新型工业化,2020,10(09):84-85.
- [4]王振坡,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, 27(07):26-32.