

城市老旧小区改造实施存在问题分析及对策

徐 飞¹ 徐天航²

1. 际龙工程技术咨询有限公司 江苏 扬州 225000

2. 扬州市蜀冈唐子城风景区管理处 江苏 扬州 225007

摘 要：城市老旧小区改造是存量居住空间更新的核心抓手，落地推进过程中受复杂现场条件与多元主体诉求影响，各类实操矛盾逐步凸显。梳理改造全流程的运行逻辑与现实堵点，本文从规划设计、现场管控、居民协调、后期运维四个维度拆解问题生成路径，匹配对应可落地的优化方向，为老旧小区改造项目平稳推进提供适配性参考。

关键词：老旧小区改造；施工组织；居民协同；长效管护；存量空间更新

引言：大量建成年代较早的居住小区，长期受设施老化、空间局促、配套缺失等问题困扰，居住体验持续下滑。不同于新建工程的集中连片作业模式，老旧小区改造全程穿插居民日常起居，施工空间受限、隐蔽工况不明、多元诉求交织等特征，让项目推进过程中容易出现各类衔接不畅的问题。聚焦改造全环节的运行细节梳理现实堵点，探索适配复杂场景的落地路径，对保障项目有序推进、巩固改造成果有实际意义。

1 城市老旧小区改造基础内容与改造特征

1.1 老旧小区改造主要涵盖内容

城市老旧小区改造围绕小区基础居住环境开展全方位更新升级，覆盖基础设施、公共空间、居住配套多个维度。基础设施改造聚焦小区内部管网更新，针对老化给排水管线、供电线路、通信管线进行规整与更换，消除设施老化带来的各类隐患^[1]。公共环境改造包含小区道路修整、楼道翻新、绿化梳理、垃圾收纳区域规整，优化整体居住空间风貌。配套设施改造侧重增设便民设施、休闲场地与基础安防设施，补齐老旧小区长期存在的配套短板。部分小区还会针对建筑本体开展修缮作业，处理外墙破损、屋面渗漏、楼道饰面脱落等问题，全方位改善小区居住环境与空间品质。

1.2 老旧小区改造施工基本特点

老旧小区改造施工区别于新建建筑工程，整体作业模式具备较强特殊性。施工场地集中在已投入使用的居住区域，作业空间相对狭小，大型施工设备进场与作业存在较多限制。施工过程需要穿插居民日常生活，作业工序需要兼顾人居秩序，施工节奏相对平缓。施工内容具备碎片化特征，多分项工程交叉开展，作业点位分散，不存在集中连片的大规模施工区域。施工对象多为存量老旧设施，原有建设布局杂乱无序，隐蔽设施分布没有统一规律，施工开展存在较多不确定因素。

1.3 老旧小区现场改造施工条件

多数老旧小区建成年限久远，前期建设资料留存不完善，地下管线、预埋线路的排布信息存在缺失，施工前期摸排难度较大。小区内部道路狭窄、楼栋排布密集，材料堆放、设备停靠、渣土转运的可用空间十分有限。常驻居民数量较多，日常出行、生活作息会对施工进度形成一定约束。原有建筑结构老化、设施老化程度不一，施工现场存在未知安全隐患，作业开展需要兼顾安全性与稳定性。小区内部现有管线交错混杂，不同类型管线交叉重叠，进一步提升现场施工的操作难度。

1.4 老旧小区改造建设基本要求

老旧小区改造以优化居住体验、完善基础配套、更新存量设施为核心方向，贴合居民实际居住需求推进建设。改造作业遵循微创施工原则，最大限度减少施工扰动对居民生活的干扰，把控施工噪音、扬尘与场地占用范围。施工噪音需控制在昼间70分贝、夜间55分贝以内。改造建设注重实用性与适配性，摒弃形式化建设内容，重点补齐小区实际存在的设施短板与环境问题。施工建设严格把控工序细节，适配老旧小区复杂的现场环境，规避施工操作对原有建筑结构、留存设施造成破坏。整体改造建设注重长效性，更新改造的设施与环境可以适配长期居住使用需求。

2 城市老旧小区改造实施现存问题

2.1 前期规划设计存在短板

老旧小区改造前期规划工作普遍存在深度不足的问题。设计工作多套用通用化改造模板，缺少针对小区实际现状的专项调研。设计人员对小区楼栋布局、管线排布、居住人群需求掌握不够细致，方案设计偏向同质化。规划环节缺少对小区空间资源、设施现状、环境短板的细化摸排，部分设计内容和现场实际工况存在出入^[2]。设计方案侧重表层环境整改，对隐蔽设施更新、

功能布局优化等深层内容考量不足。规划设计缺少动态调整思维,无法适配小区改造过程中出现的各类现场变数,给后续施工推进带来诸多阻碍。

2.2 现场施工组织管控不足

老旧小区施工现场环境复杂,施工组织与管控工作容易出现疏漏。施工工序排布不够科学,多分项施工穿插推进过程中,工序衔接不够顺畅,容易出现施工空档与工序冲突。现场资源调配缺乏合理统筹,施工物料、作业人员、机械设备的排布不够合理,挤占有限的小区作业空间。现场管控细节不够严谨,扬尘管控、噪音管控、场地清理等基础作业落实不到位。施工过程缺少精细化管控手段,隐蔽工程施工、交叉作业施工的监管力度薄弱,施工规范性难以保障,容易出现施工疏漏与质量偏差。

2.3 居民协调配合层面存在矛盾

老旧小区改造全程贴近居民生活,人居协调问题贯穿施工全过程。不同居民的居住诉求存在差异,对于设施改造、空间修整、环境整改的接受程度各不相同。部分居民对改造内容、施工范围、施工周期认知不足,容易产生抵触情绪。施工带来的场地占用、出行受限、环境扰动等问题,容易引发居民不满情绪。居民诉求反馈渠道不够畅通,个人合理诉求无法得到及时回应与处理。多方诉求难以统一整合,增加现场施工推进阻力,影响改造工作的有序推进。

2.4 后期运维管护体系不完善

老旧小区改造工作侧重施工建设环节,后期管护工作普遍存在滞后现象。改造完成的基础设施、公共环境缺少专属管护责任划分,管护工作出现无人跟进的情况。小区日常管护缺少固定的实施标准,设施养护、环境维护、设备检修工作开展较为随意。管护资金来源单一,长期管护投入难以持续保障。小区自主管护意识薄弱,居民参与日常维护的积极性偏低。老旧设施更新后的养护流程没有形成常态化机制,改造完成的配套设施容易出现老化破损、功能失效等问题,缩短改造成果的存续周期。

3 老旧小区改造实施问题成因分析

3.1 规划设计统筹思维不足

老旧小区改造规划设计出现各类短板,根源在于统筹规划思维较为匮乏。设计工作过度依赖固有改造模板,忽视不同小区的建设年限、空间布局、设施损耗的差异化特征。前期现场摸排工作流于表面,针对地下管线、隐蔽设施、楼栋结构的调研深度不足,原始建设资料缺失也加大前期摸排难度。设计工作多聚焦直观可见

的环境翻新与表层改造内容,对小区功能升级、设施长效更新的考量不够充分^[3]。设计环节视角相对单一,大多围绕工程建设层面展开,很少结合居民实际生活需求、小区长期发展布局统筹构思。整体规划缺少动态调整意识,无法应对施工现场突发的各类工况变化。

3.2 施工管理精细化程度偏低

施工现场管控出现各类漏洞,核心原因在于精细化管理理念落地不到位。施工管理沿用传统粗放式管控模式,没有结合老旧小区狭小、分散、交叉的施工特点调整管理方案。管理人员对分项工序的排布、穿插施工的衔接缺少细化安排,工序排布随意性较强。现场资源调配缺少科学规划,人员、物料、设备的布置没有结合场地现状合理统筹。日常现场管控侧重施工进度推进,对扬尘治理、噪音管控、场地规整等细节管理力度不足。针对隐蔽施工、交叉施工等关键环节,缺少专属的管控流程与监督标准,施工过程规范性难以约束。

3.3 多方协同沟通机制不健全

居民协调矛盾频繁出现,源于多层次沟通协同机制存在明显漏洞。改造实施环节缺少常态化的沟通渠道,前期意见征集、中期问题反馈、后期诉求处理的流程不够完善。改造前期的宣传讲解工作较为薄弱,居民对改造内容、施工安排、改造价值认知模糊。施工推进过程中产生的生活干扰问题,缺少对应的缓冲与协调方案。居民分散化的诉求缺少统一归集、整理与反馈的处理通道,合理诉求无法得到有效落实。各参与主体各司其职、独立推进工作,相互之间的联动衔接不足,问题处置存在滞后性。

3.4 长效管护配套体系未建立

改造后期管护工作乱象频发,归因于长效化配套管护体系的缺失。改造工作重心集中在施工建设阶段,行业层面未形成统一完善的后期管护标准。管护责任划分不够清晰,各类改造设施、公共区域的管护主体没有明确界定,出现管理空白。管护资金缺少稳定、多元的供给渠道,日常养护、设备检修、环境维护的持续投入难以保障。居民自主管护意识薄弱,没有形成共建共管的小区运维氛围。小区管护工作缺少常态化执行流程与监督机制,日常养护工作无序开展,各类改造设施损耗速度加快。

4 城市老旧小区改造优化实施对策

4.1 优化前期整体规划设计体系

老旧小区改造规划工作需要摆脱模板化设计思路,构建针对性、系统性的整体设计体系。项目启动阶段落实全方位现场摸排工作,细致梳理小区楼栋结构、管线

走向、设施老化情况、空间资源分布等基础信息，补齐原始资料缺失带来的调研短板。设计人员结合小区建设年限、空间格局、居住人群特点制定差异化改造方案，摒弃千篇一律的表层翻新模式^[4]。拓展规划设计维度，兼顾硬件设施更新、居住功能提升与空间环境优化，深度挖掘小区现存的功能短板。重视居民真实居住诉求，将日常居住痛点、空间使用需求融入方案设计环节，提升改造内容的实用性。建立方案动态调整机制，针对现场摸排发现的隐蔽问题、施工预判风险提前优化设计内容，让规划方案适配老旧小区复杂的施工环境。细化各项改造设计标准，统一设施更新、环境修整、功能升级的设计尺度，为后续施工落地提供稳定依据。

4.2 规范现场施工组织与管控模式

适配老旧小区特殊施工环境，升级原有粗放的施工管理模式，推行全流程精细化现场管控。结合小区场地狭小、作业点位分散、施工与生活交叉的特点，重新排布施工工序，合理划分作业区域，错开多分项工程的施工时段，规避工序冲突与场地拥挤问题。优化现场资源配置方式，根据施工进度有序调度物料、设备与作业人员，规范物料堆放、设备停靠位置，减少场地占用带来的通行阻碍。细化现场管理细则，严格落实扬尘治理、噪音管控、场地清洁等常态化工作，弱化施工作业对小区日常环境的影响。针对隐蔽工程、交叉作业等关键施工环节，设立专属监管流程，安排专人全程跟进作业过程，规范施工操作标准。建立常态化施工巡检制度，及时排查施工过程中的质量偏差与安全隐患，稳步提升现场施工规范化水平。

4.3 搭建良性居民沟通协调机制

打通改造项目与居民群体的沟通壁垒，搭建贯穿改造全周期的常态化沟通协调体系。改造启动前期开展多渠道宣传解读工作，清晰传递改造范围、施工周期、建设内容与改造作用，加深居民对改造工作的认知。搭建固定的诉求收集渠道，持续汇总居民针对施工安排、改造内容、生活扰动的各类意见，对合理诉求纳入方案优化与施工调整范畴。针对施工带来的出行受限、环境扰动等问题，提前制定缓冲处置方案，最大限度降低施工带来的生活影响。建立诉求闭环处理流程，完成意见登

记、核查梳理、落地调整、反馈告知的完整处置链路，减少矛盾积压。强化多方主体联动配合，统筹施工单位、物业、社区的沟通职责，分层处理居民问题，构建和谐稳定的改造施工氛围。

4.4 构建改造后长效运维管护模式

稳固老旧小区改造成果，需要搭建完善的后期运维管护模式，填补改造后管理空白。明确各类改造设施与公共区域的管护责任主体，细化社区、物业、居民的管护职责，杜绝无人管理、推诿懈怠的现象。制定标准化日常管护流程，规范设施巡检、设备养护、环境维护的作业标准，让小区运维工作有序开展。拓宽管护资金来源渠道，建立稳定持续的资金投入模式，保障日常检修、部件更换、环境整治工作顺利推进。开展小区管护宣传引导，培育居民自主维护的责任意识，调动居民参与小区日常管护的主动性^[5]。建立常态化运维监督机制，对小区设施状态、环境面貌、管护落实情况开展定期检查，及时处理设施损耗、环境破损等问题，持续维持小区改造后的良好居住状态。

结束语

老旧小区改造的落地质量，直接关联千万居民的日常居住体验。从前期规划的实地摸排，到现场施工的精细管控，再到居民诉求的动态协调与后期运维的长效落地，每个环节的细节打磨都决定着改造成果的存续状态。把适配小区实际工况的优化举措落到每一处实操细节里，就能逐步打通改造推进的各类堵点，让更新后的居住空间长期维持良好运行状态。

参考文献

- [1]蒋赛百,孙超.城市老旧小区改造实施存在的问题及对策[J].中国建筑金属结构,2022(6):126-128.
- [2]刘军.城市老旧小区改造实施存在的问题及对策[J].建筑技术开发,2021,48(12):53-54.
- [3]王艳霞.城市更新背景下老旧小区改造实施措施探究[J].砖瓦世界,2023(10):223-225.
- [4]李鹏.谈城市更新背景下的老旧小区改造项目成本管理[J].品牌研究,2026(1):292-294.
- [5]陈玉鹏.老旧小区改造中建筑给排水系统升级设计与实施策略[J].建筑与装饰,2025(21):13-15.