

# 论城市老旧小区改造新模式及关键技术

方徐欣

荆州市荆州区政府投资工程管理中心 湖北 荆州 434000

**摘要:** 老城区社区改造是一项惠及民生的工程, 老社区改造工程的切实实施, 将提升城市整体形象, 改善民生, 增强人民群众的安全感、幸福感和社 会管理水平等级。基于此, 本文首先明确了老旧小区改造设计的基本原则, 然后分析了存在的问题, 最后提出了解决老旧小区改造设计问题的改进建议。

**关键词:** 城市老旧小区; 提升改造; 现状; 策略

## 引言

随着城市化的不断推进, 人的生活质量在不断变化, 人们也在不断变化。由于当时城市规划、设计规范和技术发展的限制, 20世纪末建造的房屋大多还面临着配套设施不完善、使用不方便、居住环境差等问题。由于缺乏良好的公共服务, 与现代社会的发展水平有很大差距, 极大地限制了人们的幸福感。

### 1 分析老旧小区综合改造的重要性

老旧住宅是指建设标准、设备设施、功能设施远低于现行标准, 长期未建立长效管理机制的住宅。从时间上看, 根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造的指导意见》(国办发〔2020〕23号), 2000年以前建成的小区为老旧小区。由于条件、资源和技术水平、建设主体多样化等因素, 老旧小区功能不完善、道路破损严重、雨污混流、绿化杂乱、环境卫生脏乱、外墙不整洁、老化、停车困难、水电管道杂乱、违章违规等诸多问题, 如建筑多、养老、残疾人设施不完善等, 与完整社区建设要求相差甚远。

根据我国统计局和住房和城乡建设部的统计数据可以看出, 1980年至2000年间建成的住宅开发面积达到80亿平方米。2009年, 该市经常采用“拆改建”的方式推进老城更新, 导致不少建筑和小 区过早拆除, 造成经济损失、资源浪费等一系列问题, 环境污染、城市记忆的破坏、社会冲突。从近两年老旧小区微改造的实践可以看出, 绝大部分老旧小区不需要拆改建, “改造与改造同步推进”可以替代大面积的旧小区改造。大规模拆除和大规模建设工作“解决居民的实际问题和社会矛盾对促进经济增长十分重要”<sup>[1]</sup>。

### 2 城市更新及老旧小区改造的必要性

#### 2.1 城市发展的内在需求

很多研究和经验表明, 过去在经济条件等因素的制约下, 我居住的老小区普遍存在功能差、住房质量差、

地块小、产权复杂等诸多问题。给城市居民日常生活带来一定困难的。城市规划与老旧小区改造, 是当前城市发展的内在需求, 显得迫切而必要。有关研究表明, 改革开放后, 我国大中城市快速发展, 城市结构更新速度加快, 而过去城市的布局和设施基本结构已基本改观。维持在1950-1960年代的水平, 大院在功能和设施, 同时对早期建设的几个小区的面貌和配套设施进行了改善。这种开发和开放滞后于当前的发展, 说明城市更新和旧社会改造的实施十分紧迫。

#### 2.2 加快构建新发展格局的现实需要

经验表明, 城市规划一直是我国经济增长的重要组成部分。目前, 我国城镇化率已经超过60%, 增速不再是衡量一个城市发展水平的唯一指标。加强城市民生工程 and 城市更新项目建设, 将进一步释放我国经济发展潜力, 有助于建立新的发展模式和新的经济增长点, 具有重要的现实意义。新发展方式更好更快, 城市建设继续作为现代化的引擎, 为经济可持续发展作出更大贡献<sup>[2]</sup>。

### 3 分析老旧小区综合改造过程中所出现的问题

#### 3.1 难以发动居民参与共建

旧房改造时, 很难拿出统一的改造方案, 帮助居民达成共识的方式也不多。如今, 老旧小区的居民多为中老年和低收入群体的年轻居民, 由于老旧小区的结构和周边的衰落, 原业主向低收入群体向下过滤的趋势。居民迫切需要改造, 希望通过投资改善居住环境, 但愿意参与改造规划咨询、筹款、家装、施工监理的人不多, 维修资金成果管理和保障的人少。有居民认为, 对老旧小区进行彻底改造, 可以彻底改变小区面貌, 因此在实际改造过程中, 对微改造的需求比较高。部分老旧小区违法建房, 这样会使得拆除违建压力变得越来越大, 加之司法强制手段缺少一定的科学性以及时效性等, 这些都对推进老旧小区改造居民协调的工作加大了难度。

#### 3.2 难以统筹部门形成合力

旧小区改造工作复杂,涉及的相关部门和部门特别多元化,包括市、区、街道、社区、规划、建设、房管、市政、城管、园林绿化、公安、民政、财政等相关部门和水、电、气、通信、网络等部门,如果没有一个部门各部门齐心协力的工作机制,很容易看到各部门齐心协力抢修工作各施工孤军奋战,各吹各的号角,修复方案不系统,缺乏统筹规划,材料匮乏,施工融合不当,管线打架,反复开挖修复等,修复越来越多更加困难<sup>[3]</sup>。

### 3.3 通信技术路径存在的问题

社区内,移动、联通、电信、广电等各通信单位“各司其职”,渠道越来越多。此外,公用线路的重复铺设,导致多根线缆在大楼外墙上不规则堆积,形成“蜘蛛网”,影响美观,维修复杂,造成多年浪费,安全威胁。这导致整个社会的素质下降,人口的生活质量和幸福感大幅下降。

### 3.4 停车位设计不合理

目前普遍的做法是在住宅楼设计底层和路外停车位,拆除原有绿地,扩大面积以满足居民的停车需求。但是,采用这种方式仅仅解决了地面停车的问题,却忽略了这种方式带来的更多隐患。一些老旧小区改造项目将路边停车场作为停车场,占用道路造成交通拥堵,有的小区甚至占用消防通道,存在较大的消防安全隐患。此外,随着新能源汽车的普及,社区对汽车充电桩的需求不断增加,但在当前的老旧小区改造项目中,新能源载体的装桩问题一直未被关注。设计区域和充电站布局不统一,乘员无法直接给车充电或插电,存在重大安全隐患。例如,为解决居民停车问题,满足居民停车需求,在老住户改造项目中,将停车场设置在路边,汽车、自行车、汽车造成交通拥堵。道路狭窄,初期占用道路空间小,增加了安全隐患。

### 3.5 城市基础设施升级的机会有限

大多数需要改造的老旧社区都是建于1980年代和90年代的高楼大厦。每个小区的建筑面积一般都在2万多平方米,而且建筑非常紧凑,而且大部分都有储藏室,建筑物之间的管线空间有限<sup>[4]</sup>。

3.6 现场条件复杂,园区车辆较多,居住人员以老人为主

根据实际情况,施工期间并非所有居民都会搬迁。施工过程中如何保证乘员的安全是施工过程中的难题。尤其是外墙保温施工时,更要格外小心,防止坠落物砸伤乘员外窗玻璃。项目工期紧、任务重,同时施工工序多、施工人员多、施工场地分散,给现场安全和环境管理带来一定困难。此外,当前正处于创建全国文明城市

的攻坚阶段,工地文明建设显得尤为重要。

## 4 老旧小区改造设计问题的改进策略

### 4.1 注重无障碍设计

针对当前老旧小区改造项目中存在的无障碍设计问题,需要转变观念,将无障碍设计应用到现场,切实为居民设计一个更加舒适、安全的居住空间感觉。首先,无障碍路口、无障碍标志、无障碍停车位、无障碍厕所、无障碍服务窗口等,在开放空间方面方便了道路通行,便于出行障碍群体的外出。其次,还要充分考虑残疾人在室内空间方面的需求。例如,必须设计内外坡道的高差,设计的坡道必须提供两侧的平台深度,至少要满足1.5米的要求;场地条件有限,临空坡道高度距地面超过300mm时,应安装安全防护装置,消除安全隐患,提高出行便利性。又如,在设计新电梯时,需要注意底层乘员的移动性。最后,在室外环境中,选择更适合老年人等出行困难者的座椅安装位置,并设计适合轮椅和婴儿车的坡道,增加设计安全性,考虑到行动不便人士的特点,显现人性化的设计理念。

### 4.2 按现行规范改善消防系统的设计

针对老小区改造项目中消防系统未被重视的现状,可从以下几个方面进行改进。首先,在开始老旧小区改造设计工作之前,应该联系当地的消防部门,先联系设计范围内的消防系统组织,尽可能多的学习。工程范围内的消防管线、消火栓、地下管线示意图,以及可能出现的管道重叠等情况。必须提前准备。其次,老旧小区改造设计要深入现场,深入调查区内实际情况,了解水电网等线路铺设情况,根据轨道信息进行消防系统规划。结合现场勘查结果、线路改造的可能性、需要搬迁或可能需要拆除的管线,应提前做好准备,以防破坏消防系统。最后,考虑到旧社会复杂的环境和交通密度,可以加强智能技术在消防设计中的应用,如安装智能可燃气体报警器、悬挂干粉灭火器、安装一体化智能充电桩等,停车场充电口等,增加了消防系统改造的设计复杂度<sup>[5]</sup>。

### 4.3 政府层面策略

#### 4.3.1 坚持规划先行

当地政府部门应主动出击,尽快解决老旧小区的停车问题。众所周知,绿地与停车位的矛盾由来已久。随着人们生活和经济水平的提高,汽车保有量不断增加,人们的土地资源越来越有限,政府部门应对市民停车难问题进行深入研究,想方设法提高安全性、舒适性、便利性社会停车环境科学、整洁、高效。深入调查老旧小区停车场和居民自有车辆数量,及时发现停车场管理中

存在的问题,提出加大绿化等针对性措施。在社区和条件允许的地方增加遮阳停车位。如果改造后的社区空间不足,或改造后的停车位仍不能满足居住者的需要,应深入调查场地的停车潜力,为克服小区停车难的问题,可积极发展路边过夜停车场或公共停车场。

#### 4.3.2 完善停车管理

老旧小区车位改造后,需要建立政府、物业、居民的联动管理机制。通过优化停车道,完善管理制度,规范社区有序停车。在制度的基础上,设计公共交通准入、存放和管理等管理措施,定期对行车和停车现象进行引导,并整合相关制度和规范,对人、事、物进行管理。地方物价部门要尽快报送相关文件,确定老旧小区车辆停车服务费的国家或政府价格。在建设停车场时,可以将固定停车场和移动停车场相结合,借助价格杠杆解决社会上的车辆停放问题。关于车辆进出问题,车辆进入小区前必须解锁,非公务车辆充电后必须登记或停放。救护车、救护车等特种车辆积极出动,更好地应对突发事件,发生特殊事件时,居民经通知登记后,可对相关车辆办理临时通行证。

#### 4.3.3 做好物业衔接

城市老旧小区改造前,大部分没有物业管理,改造后引入物业管理公司,应加强社区环境委员会,解决物业管理与停车管理、物业管理之间的关系等问题。需加强社区居委会、物业公司和居民间的沟通交流,使提升改造小区均能实现改造一片、接管一片的目的。政府职能部门要加强与辖区的交流合作,通过部门的共同努力,提升物业管理服务水平。只有不断提升物业的服务水平和功能,才能有效改善社区人居环境,居民对物业费收取过程的抵触情绪也会降低。对于相对封闭的小区,在相关设施升级修缮后,可根据物业所在地进行小区填充管理;如果社区已有合适的产权单位进行管理,原单位可以继续经营。可以自己管理,也可以和居民协商,交给房产公司管理,如果小区内的楼房比较分散,社区环委可以引导居民自觉管理,了解自己的需求。通过政府提供的相关服务,为社区成员提供设备的清洁和维护。此外,还可以组建社区公安部门,帮助市民传达诉求,预防社会矛盾,加强社区保障体系建设<sup>[6]</sup>。

#### 4.4 开展社区基础设施摸底

社区基础设施建设是城市更新和老旧小区改造的重

要任务。在正式开展这项工作之前,相关工作人员要做好社区调查工作,为老旧小区更新改造的顺利进行提供资料。调查的具体内容包括各种设施的服务能力和范围,员工可以从基础、优势和改进的角度对各种设施进行分类,并根据设施的不足提出维护要求,从而找出设施的不足,从而制订出更为科学的老旧小区改造方案。

#### 4.5 注重对居民需求的分析

老旧小区改造设计归根结底是为了让居民的居住环境更加舒适、安全、舒适,也就是说老旧小区改造设计必须充分考虑居民的需求,改造设计的真正价值。因此,在开始修缮设计工作之前,一方面可以通过网络平台对修缮区居住的居民进行普查,通过网络渠道收集整理居民的意见,包括改进结构安全、水电网、电梯、停车位和消防安全。一方面要考虑到各方面,另一方面可以在正在装修的老房子里召开座谈会,深入采访一些居民,了解他们最迫切的改造需求,邀请居民。根据居民的意见和建议,老旧小区改造项目方案更加人性化,更贴合居民需求,同时能够及时推进老旧小区的改造设计。

#### 5 结束语

在现代化背景下,老社区全面改革,老社区成员对此次行动的期待比较高,参与度和积极性也比较高。与此同时综合改造老旧小区,能够综合治理的科学性和时效性有效增强,对提升城市管理水平的的作用不容忽视。

#### 参考文献

- [1]曹苑,黄孟阳.城市老旧小区整治浅议[J].安徽建筑,2017,24(01):25-26,43.
- [2]王文儒.现代城市住宅小区改造工程的施工探析[J].四川建筑,2013,33(2):169-170,174.
- [3]李芒原,张鹏.基于绿色建造的城市老旧小区更新关键技术[C]//中国土木工程学会总工程师工作委员会2021年度学术年会暨首届总工论坛会议论文集.,2021:96-99. DOI:10.26914/c.cnkihy.2021.65-66.
- [4]梁浩,王佳琪,龚维科.老旧小区改造促进传统住宅物业管理转型升级[J].城市发展研究,2021,28(08):1-5.
- [5]马义琳,潘明辉,张海明,等.老旧小区公共空间改造的问题及对策探讨——以成都市下涧槽社区为例[J].建筑经济,2021(5):86-89.
- [6]张浩然.无锡市老旧社区户外活动场地改良设计研究[J].家具与室内装饰,2021(3):49-51.