

城镇老旧小区改造工作的问题及建议

路 洋

北京建工四建工程建设有限公司 北京 100010

摘要：现如今，由于城镇化发展不断深入，民众的生活质量越来越不断的改善，这些老旧小区都已不能适应更新的环境要求，已严重影响市民生活品质，并影响了城市规划设计与城市健康发展。城区老旧居民小区整治，不仅能改善城市的交通结构、改善城市形象的重要工作，同时也是提升人居环境、改善人民群众生活品质的民心工程，是政府当前保投资、保就业的重要途径，对于推动经济社会发展、彰显政府治理水平等方面有着重大而长远的作用。

关键词：城市；老旧小区；改造

引言：城镇老旧小区改造，是棚户区改造的补充，对一些不是棚户区，不适宜拆除的房屋，但相应的配套基础设施又出现老化的小区作改善的有力措施。城镇老旧小区改造使市民住房条件改善，基础设施和服务配套的标准进一步提升。同时，可优化环境规划布局、不断提升住房宜居品质，增强群众幸福感、满意度，切实解决群众住房环境的基本需求。

1 城镇老旧小区改造内容界定

针对城区老旧住宅改建项目的划分，人们应该从设施整治，公共服务配套整治，公共服务配套整治，小区周边环境整治和房屋修缮等的方面进行探索，统筹规划与合理推进。其中，在基础设施改造方面，就要求建筑设计工作者需要着重针对供应自来水、污水、消防用水等的管道及其设备系统进行改造，同时也必须着重针对道路路面设计上的改变，包括人行道、单车行道路面设计等。而在公共服务基础设施改善方面，就必须着力于针对楼梯上铺装的地面及其灯具，生活器具等方面的提升，而公共服务基础设施改革关键是对便民服务基础设施的科学升级，在必要时还必须对视频监控、安全设备等实施更新^[1]。

2 老旧小区改造的意义

2.1 提升老旧小区建筑安全

老旧住宅的改建，首先会提高住宅的安全系数，经过住宅改建，也可以对小区的建设做一定的保护和风险排查处理，提高住宅建设的安全和居民的生活安全。包括对存在安全隐患的建筑物进行加固处理，对沉降的建筑物进行场地整理等。

2.2 提升经济增长

而对于老旧住宅的改建，也能够促进集体经济的发展。老旧小区改建是能够形成经济增长的新的增长点的，在改建过程中还能够扩大了就业，从而使更多的人

分享到了经济社会发展的红利。另外，老旧小区的改建也可以促进家庭装修、家电等新产业的发展成长。

3 城市老旧小区突出问题

3.1 小区建筑质量安全问题

部分城市中老旧小区的建筑物由于使用时间相对较长，加之在新小区建设时对于房建工程的施工质量标准相对较低，这也就导致了多城市中老旧小区的楼房也存在着不同程度的质量安全隐患。由于老旧住宅的质量安全问题主要涉及地面承建、墙面开裂、顶棚渗漏等，而这种房屋的质量安全问题也会直接关系到住宅内人们的居住条件，而且一旦这种房屋质量安全隐患不能进行有效解决的话就会进一步发展，直到房屋变成“危房”而不能使用^[2]。另外，此外，部分老旧住宅由于自身配套建设不健全，消防器材不能满足使用、消防通道不能解决交通问题等现象屡见不鲜，这都给住宅的自动消防留下了隐患。许多老旧住宅施工过程中所使用的砖木结构，无基础结构，住宅的抗震能力不足，危害了房屋的抗震安全。

3.2 建筑节能问题

很多老旧住宅的房屋在设计建造中对节能环保的考量几乎为零，这也导致许多老旧住宅的房屋消耗量很大。冬季由于建筑自身不能产生保暖性，因此建筑需要更大的能量来提供采暖；夏季，也需要较高的电力才能保证空调的正常运行。但由于老旧小区的建设已经不能适应现在城市节能建设的需要，因此产生了大量的能源消耗。

3.3 小区环境问题

提到老旧住宅，给我们的第一直接感受便是小区周边环境的“脏乱差”，在老旧住宅中出现电线私拉乱接、居民车阻塞道路、小区园林绿化没有管理且绿化率不达标等现象。另有的居民小区夏天蚊子横行、冬天冰雪堆存，严重干扰到了住户的正常生活。

3.4 配套基础设施问题

城市老旧住宅本身的使用时间较长,加之不进行专门的保养与维修,导致老旧住宅的相关设施出现更多的问题。举例:这些老旧住宅在当初进行规划设计时所考虑的供电能力并不够,可是由于现在家电的容量越来越增大了,到夏天的时候这些老旧住宅就很容易发生跳闸或者停电的情况,所以供电线路容量也就不够了,这不仅会影响到老旧住宅居民的正常生活用电,甚至可能引发火灾危险,造成出现火灾危险;另外有的地区老旧住宅自来水供给压力不够,小区中高层也可能会在供电高峰期出现断水的情况;部分老旧住宅的供水设施缺陷,造成住宅内部很容易出现水外溢现象和由于雨雪天气所造成的严重积水。而老旧住宅的技术设施一旦发生了问题,就不仅仅会影响到老住房正常的使用,而且还会造成附近小区居民的安全隐患,所以老旧住宅的技术与基础设施问题一直是亟待解决的问题^[3]。

4 推进城镇老旧小区改造升级的建议

4.1 深刻认识,精准把握工作导向

城乡老旧小区改造一直是中国重要的民生项目和社会基础工作,因此各级人民政府都要深入了解到推动城乡老旧小区改造项目的重要性和作用,并准确掌握好以下工作方向。一要以增强居民群体的得到性、幸福感和安全性为方向,从他们最关注最直接最实际的福利需求入手,科学合理的制定了改革措施,减少了政绩的形象工程,减少了工程性所产生的一样性;二要以保投资、扩需求为指导,紧密结合供给侧改革,将城区内的老旧住宅改造作为关键抓手,以弥补城市内服务设施短板,打造城市新型消费体系;三要以提高社区民主管理能力和社会治理水平为先导,深入开展"美好环境与幸福生活共同缔造"活动,发动基层群众力量,变"要我改"为"我要改";四是以系统化设计的过程思想为指导,加强整合提升工作,整合系统条线,统筹空间整合,统筹系统集成提升,实现完善一处、美化一片。

4.2 加强老旧小区改建科学谋划

老旧住宅应融入城市综合开发规划、城市维护与改造的规划中统筹考量,与城市现有建成区的高质量开发、品位提高、功能完善有机融合,在解决住户实际需要的同时,完善城市空间布局、提高城市总体面貌。凡属于风景名胜区、具有重要历史人文意义的小区建筑和设施,应根据有关法律要求严格保护。对古旧住宅和法律规定需要重点保护的建筑设施等要严格执行相应的整治要求,彰显城市特点,传承城市文脉^[4]。而对于其他没有政府政策约束的区域,要尽可能的采取全面拆迁重

建、局部拆迁重组的形式实施,以更加现代化的高层建筑取代多层老旧房屋,并最大程度使用好土地资源和空气资源,通过市场化运作,激活内生动能,促进可持续发展,树立未来企业的品牌;重建难度较大的老旧房屋,由地方各级政府通过出让"边角地""夹心地""插花地"等"肥瘦搭配"方式,让渡自然文化遗产筹集改建经费,进行高标准老旧住宅改建,达到城市居民优质住宅条件。

4.3 明确各方职责,凝聚打造高品质住宅合力

一要加强政策的引导,发挥规划引导的功能,在"十四五"计划中明确把老旧住宅改造作为未来的发展战略位置和政策布局,在执行过程中合理统筹各部门利益,建立政策合力,研究解决重点难点问题,确保设计的顺利完成。二是引导民营企业率先试点,参照部分城市棚改由省属民营企业试点的经验,由省属民营企业主导,部分民营企业积极参与,和优秀、有能力的施工、设计等央企及金融机构联合^[5]。建立政策导向资金,撬动社会资金,筹集老旧住宅改建资金。把棚改发展和建设紧密结合,采取合理规划、精心设计向用地和资金要效益,达到了政府部门、国企、民营、老百姓的各方共赢,使老旧住宅改造项目真正激发内生活力,确保了老旧住宅的改造项目不断稳健的向前推进。三要实现居民民主管理与共享,充分发挥好社区组织和党员干部的榜样与带动效应,用好"有事好商量"的协调议事室和群众咨询平台,主动让党员代表担任原老旧居民小区重建、修复、整治等工作的重点项目主持人、决策宣讲员、问题调研员、质量督导员等,让市民参与规划、建设、维修、管养的全过程,切实保障好市民权益,实实在在地将原老旧居民小区的整治工作办成高水平、可持续发展、有生命温度的民心工程,通过高品质的重建、修复、整治使原老旧小区市民住上了现代化的优质房子、过上了优质生活。

4.4 短时间内资金来源仍以财政资金为主

老旧住宅住户多数是都市中低收入人口,对于住宅修缮养护的巨大意义并没有初步的了解,很多人觉得是当地政府的职责,还是需要借助公共养护经费。修缮款尽管数量也不少,只是落实到具体的住宅,数量很少;各个家庭的住房公积金缴存基数也不相,所以很多居住着老旧住宅的住户都没有缴存公积金。所以,除了一些区位较好的区域可以通过地产开发项目、重大基建项目带动或规划等可以扩大额外建筑面积的项目之外,从资金来源上,这些老旧住宅的有机更新,短期内必须以中央政府和各地财政的专项更新经费为主,辅以必要的养护经费和公积金。

4.5 探索建立长效机制

老旧住宅的有机翻新是一个漫长的事业,往往翻新了一次,新的一次翻新还将进行。所以,不管在资金来源还是支持方式上,都应该尽力建立长效机制,仅仅依赖财政的投入是无法长久的。一方面,要提高全社会对住宅修缮保养重要性的意识,落实企业的修缮保养责任,对新增住宅设立工程质量保险制度,对存量房屋设立住宅保障制度,并推出了更多的市场机制;另外,还应由有关主管部门设置专门管理老旧小区更新的领导组织,并补充工作人员,形成专家团队,以确定老旧小区有机更新的资金来源(如要求各地每年在土地出让金中安排一定比例的老旧小区有机更新专项资金),以确保资金得到社会充分的支持。

4.6 更加重视小区改造实际效能

一是采取分类施策。要求在改革进程中,针对具体现状,根据住宅性质、建筑面积规模、房龄情况,根据住户意见,把改变住宅结构放在首位,提出相应的改革目标和方案,同时,搞好对老旧住宅改建和全运会工程的“解绑”工作,避免赶进度、“一刀切”。二是引进专业队伍投资技术改造项目^[6]。建议借鉴上海市徐汇区完善的街区上计吏体系,以及西安市、延安市一些街道的实践经验,让街区上计吏体系把脉于老旧小区的改造,并提出了更合理、更完善、更合理的规划设计思想。打造政府部门、住户、规划设计者与施工者之间的信息沟通渠道,依靠技术能力,切实将老旧住宅改建的既美观又好用。

4.7 加强后续精细化服务

城市旧居民小区的改建在更新内容方面相对简单,改造更新的重点要贯彻先保障后改善再配增的方针,从问题入手,适应民众愿望,解决老住户的生活需要和基本生存需要。

精细化建设的宗旨就是要把老旧住宅改建的更加具备宜居特性,在城建设计的基本阶段中一定要积极的做到投入更多资金、技术、管理重点放到全社会,以更好地进行精准化、精细化的管理,从而做到了行政管理与社会协调、市民自治的良性互动。在实践中可以通过社区党建工作的引领,以城市社会合作的为基础单源,对老旧小区的改建进行实地式的探索,同时可以根据物业公司的社区服务特点,将物业公司打造成直接联

系服务群体的“红色管家”,来解决老百姓身上的大实事、小生活通过这种切入点,进一步发挥党组织的政策优势、政治优势有效地转变为社会经济治理的资源优势。老旧住宅修缮工程不但要进行清洁、安全、保序、保养等基础服务外,对社会物业方面也要进行一些社会关怀服务,包括家庭服务、快递收纳箱、服务关爱群体等,以构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的城乡治理体系、打造共建共治共享的社会治理格局为路径,发动群众“共谋、共建、共管、共评、共享”,最大限度地激发了广大人民群众的积极性、主动性、创造性,并以此来提升了老旧小区的改造力度与精细化服务标准。不仅要讲究对小区建筑的总体性改造,也要讲究对居民精神文明改造,双向结合才会更大的满足居民对精细化、个性化的生活需求。

结语

综上所述,关于老旧住宅的原因大部分是源自于时间的飞速发展与历史演变,而部分情况则在于当时的生活观念上存在的局限。综上所述,老旧房屋的结构不能满足当代发展的需要,而对老旧房屋进行适当的翻新与改造,不失为解决这一问题的有效途径。在实施的老旧小区改造工程中,应真正地满足市民利益的高度考虑,全面合理的改善老旧小区住户的生活质量。

参考文献

- [1]于一凡.从传统居住区规划到社区生活圈规划.城市生活圈规划.2019.05
- [2]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.现代城市研究.2020.02
- [3]邵任薇朱英杰.城市更新中社区规划师的作用研究——以广州为例.城市管理.2019.03
- [4]于长艺尹洪杰.责任规划师制度初步探索——以北京西城为例.北京规划建设.2019.S2
- [5]住房和城乡建设部关于印发《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》的通知[R].(2019-12-03).
- [6]李远方.政策春风再吹老旧小区改造焕生机[N].中国商报,2020-07-28.