

城市更新背景下的老旧小区更新改造实践与探索

王 杰

河北建研建筑设计有限公司 河北 石家庄 050000

摘要：“推进以人为核心的新型城镇化”“实施城市更新行动”是“十四五”时期的重大国家战略。城市更新既是一种物质空间的改造和修复，更是推动城市可持续发展、提升城市质量、提高城市管理水平的系统性工程。老旧小区的概念源于其功能性和结构的局限性，无法满足当地居民的实际需求，往往由一些历史悠久的建筑组成，具有明显的时代特征。随着时代的发展，老旧小区的改造已成为我国社会发展的重要课题。因此，本文以某小区的改造为例，深入探讨城市更新背景下的老旧小区改造措施，以为读者提供有益的建议和参考。

关键词：城市更新；老旧小区；更新改造

引言

随着城镇化的步伐日益加快，人口和建筑物的数量急剧增长。同时由于城市的更新和汽车数量的增长，许多居民的住房和土地使用情况也发生了改变，这些因素都对居民的个人和公共生活造成了负面影响，并逐渐演变成了许多城市地区的严重危机。城市更新是一项重大、系统性、长期性的城市改善项目，它不仅可以提升当下居民生活质量，还能促进公共空间，如公园、绿地等，实现可持续发展。因此，本文以某小区改造为例，通过深入探讨城市更新背景下的老旧小区改善方案，为业内人士提供参考和借鉴。

1 我国老旧小区更新改造的历程与主要模式

1998年以前，我国老旧小区的主要来源是单位建设的住宅、改造的住宅以及拆迁安置的住宅等。根据相关文献显示，随着1949年以来中国住房政策的改革，从确保供应量到提升质量，再到进入21世纪，中国已经开始重视市场机制，大力推动老旧小区改造，使之能够得到充分利用，从而实现社会的可持续发展。

1.1 开发商主导的整体改造模式

20世纪90年代，中国开启了一场大规模的住宅更新，以应对当时土地资源的紧缺，随着住房制度的改革和城镇化的加快，各地都在积极实施旧城更新。在这一阶段，以开发商为首的推倒重建模式得到了广泛应用，使得城市的外观、居民的生活品质得到显著提升，但同时也引发了一系列的社会问题，如社会网络的断裂、历史文化的破坏、邻里关系的疏离以及社区活力的衰减。

1.2 政府主导的综合整治模式

随着21世纪的到来，市场经济的发展以及物权法的完善，大拆大建、推倒重建的模式受到了越来越多的抵制，因此，政府开始采取一种更加宽容的改造方式——

环境整治。针对老旧小区，政府采取了一系列措施来提升其物质空间环境和社会形象，其中包括：修整道路、增加停车位、增加健身活动设施、翻新建筑立面等，但是，没有充分考虑到居民的实际需求，也没有进行有效的长期管理，而是由政府来主导，缺乏社会各方参与，使得后续维护和管理变得更加困难，许多小区也因此陷入衰败之中。

1.3 多元主体参与的有机更新模式

十九大报告强调“高质量发展”，面对人民群众日益增长的美好生活需求，传统的自上而下、单一主体的住区改造模式已经不再适用，因此，融入居民主体，通过有机修补和开发利用，实现从物质层面、功能层面到人文层面、社会非物质层面的全面更新，成为当前发展的重要方向。随着社会发展的不断深入，“行走上海·社区空间微更新计划”“美丽厦门共同缔造”等多种实践活动，以问题、需求、发展、治理等多维导向，探索参与式规划、微改造模式、社区活化、机制政策等，为改善民生、促进社会治理转型、发展我国的有机更新理论等方面发挥了重要作用，为提高人民群众的获得感和幸福感做出了积极贡献。

2 城市更新背景下老旧小区更新改造的内涵理解

1960年以后，城市更新的概念被深刻地改变，它不仅仅是一种物质形态的改造，更是一种以社会经济的综合发展为核心的改造，它不仅仅是一种改造，更是一种复兴，一种再生，它不仅反映出西方国家社会经济的转型，也标志着“自下而上”的新的思想指向，它把发展的重心放在社区层面，以此推进城市的可持续发展。应该加大对社区的投入，以实现可持续发展，鼓励居民积极参与，推动社区邻里自我发展，在更新过程中实现各方角色的广泛参与，以及实现透明、公正的民主，让社区

力量成为促进国家发展、维护稳定的重要动力。城市更新也在不断演变,从局部的改造转变为全面的改造,以提升整个区域的经济水平和发展质量。随着中国城市的发展进入了存量时期,人们的意识也在提高。这些变化对于维护城市建成区的活力和促进和谐社会的建立非常重要。

近年来,老旧小区改造与更新已经成为城市发展的重要组成部分,得到了全国各地的积极推动和大力支持。尽管现阶段老旧小区改造实践主要集中在物质工程上,也有一些开始关注人文和社会因素,但这些都只是针对项目本身,很少能够将它们与当地的发展战略相结合,从而起到推动当地经济复苏的作用。因此,我们必须从城市更新的宏观角度出发,深入理解老旧小区更新改造的多方面内容,并将其视为一个系统性工程,从而充分发挥它们的重要性。

3 某小区的更新改造实践

3.1 小区概况

小区位于琼湖街道庆云山社区,东邻港口路,西临庆云山路。共有25栋住宅,涉及330户人家,总建筑面积约3.45万 m^2 。小区内住宅主要在1998-1999年间建造。经过多年的努力,目前已经建立起了居民委员会,但是尚未建立起业主委员会,也没有物业管理。在进行前期改造过程中,相关工作人员仔细调查了小区居民的生活状态和存在问题,并制定出符合当前社会发展的改造方案,既考虑到老百姓的实际需求,又结合当前社会环境。通过改善居民的生活质量,提高安全性,改善人们的日常体验,使小区重新焕发生机,充满活力。

3.2 现状调查分析

3.2.1 建筑方面

当前,多数建筑物都为4-7层的多层结构,外墙主要由砖、漆和干粘石组成。建筑质量普遍较差,建筑布局杂乱无章,私搭乱建现象普遍存在,外立面污渍斑驳,防盗窗、空调机位摆放不统一,更有历史违章建筑等问题。由于大部分消防通道被违建和杂物堵塞,消防车道转弯半径低于9m,宽度不足4m,严重影响了消防安全。

3.2.2 市政方面

经过“一户一表”改造,小区供水和排水系统得到了极大的改善,但由于供水管道和家庭水表都已老旧,导致漏水问题仍然存在,迫切需要修复和更新。室外消防栓的配置未能达到最新标准,楼宇内部灭火器数量远远不足。除港口路6#、7#、22#、23#进行了改造,将污水排放到市政合流制排水管道中,其他住户并未采取相应的措施进行雨污分流。除1#、16#,其余管道均出现了

堵塞、破损的情况。小区内的电力线路、弱电和照明系统存在严重的安全隐患,室外架空线缆凌乱,强弱线路缠绕、乱搭乱接,电箱老化,电杆倾斜,严重影响了居民的安全和生活质量。在小区的公共区域和楼道内,由于缺乏照明设施,导致亮度不足,无法满足居民的需求。此外,由于缺乏物业和单位的管理,小区电路存在私自连接和乱接的情况,且尚未安装智能安全系统。

3.2.3 环境方面

由于老旧小区绿化水平极低,缺乏有效管控,垃圾遍布其中,没有专业的指导和及时的处理,使得小区的环境质量非常差,杂草茂盛,绿化植物也经常杂草覆盖,甚至逐渐被杂草所取代,这些问题无疑严重损害城市美观,也会影响到居民的正常生活。此外老旧小区的绿化区域仍然缺乏明确的界线,采用一些传统植物,无论是数量上还是景观上,都与当代审美有很大的差异,从而无法为小区带来优质的绿化形象。

3.3 城市更新背景下的老旧小区更新改造措施

3.3.1 建筑改造层面

确保建筑物完整性,采取措施加固结构,以消除安全风险;屋面重做两遍3mm厚SBS改性沥青防水卷材,分层铺设;修补破损墙面,统一粉刷墙壁和拆除防盗窗,形成良好的景观风貌。

3.3.2 道路改造层面

(1) 道路提质改造

在当前混凝土道路表面铺设厚度为4cm的细颗粒沥青混凝土。如道路表面已受到严重损坏,将在拆除原有道路结构层20cm后,再在道路表面铺设厚度为4cm的细颗粒沥青混凝土,并在其上再施工厚度为+20cm的C30砼基层。为解决道路表层老化和开裂的问题,在铣刨原有道路表层之后,再铺设两层9cm的道路表层,每层厚度为4cm。

(2) 利用空地增加停车位

根据居民需求,新增80个停车位,其中40个用于标志性停车,有效缓解小区停车难问题。

(3) 改进消防通道

由于消防通道受到违建和杂物的阻碍,其转弯半径低于9m,且宽度不足4m,为了解决这一问题,相关工作人员应采取行动,根据小区内的现状,彻底拆除违建,清理杂物,并重新修复消防车道,使其能够正常行驶。为了满足消防车的荷载需求,对现有道路进行改造,加宽路面,确保消防车能够在转弯时达到规定的半径要求。

3.3.3 市政综合管线改造层面

(1) 改造供水、排水管道

旧的供水系统已经衰退,安装和配置不符合现有标准,导致渗漏问题严重、供水压力下降。需要更换一条新的、符合用水规范的供水管道,以解决渗漏问题,确保水压稳定。小区原有排水管道为合流制,为提高污水收集率,将新建污水收集管网及化粪池,将小区内污水排入市政管网,同时保留现有合流制管道作为雨水管,对破损、老旧、不符合标准规范的管道设施进行更新改造。将对现状管网进行全面疏通清淤,并结合小区现状改造增设海绵城市雨水收集设施,以确保小区雨水排放的顺畅性。

(2) 改造电力线路、弱电、照明设施

重新部署小区的电气线路,拆除多余电线,将低压电力线改为电缆捆绑入户,弱电改为穿管埋地入户。此外,还需要提高小区公共区域的照明亮度,在楼道内增加节能型LED照明灯具,以解决居民出行不便和安全隐患的问题。

3.3.4 公共空间及环境设施改造层面

为了创造出具有活力和节奏感的空间,需要使用现代和传统相结合的设计方法,在合适的地点安装健身器材,并对受损的部分进行修复。为了更好地提高小区的绿化水平,对原有的植被进行精心修剪,增强植物的

多样性。具体措施包括:种植各类树木和草坪,增添更多的绿色景观,搭建更多的休闲活动场所,新建文化展示墙。由于小区公共区域缺乏专门的垃圾桶,使得露天垃圾无序堆放,严重破坏了环境卫生。因此,加强对公共区域的管理,建立专门的密封式垃圾桶,推广垃圾分类,安装专门的垃圾分类箱,从而有效地防止垃圾的堆积,降低异味,进一步改善环境卫生状况。

结语

通过对老旧小区的全面改造,不仅可以促进城市的可持续发展,满足居民多元化的生活需求,而且还能够为当地的社会经济发展提供强有力的支撑。本文从不同角度深入剖析老旧小区的改造,为当地的社会经济发展提供参考,并提出一些具体建议,以期能够激活当地的社会经济发展,促进当地的社会治理变革。

参考文献

- [1]顾大治,蔚丹.城市更新视角下的社区规划建设:国外街区制的实践与启示[J].现代城市研究,2021(8):121-129.
- [2]杨志杰,钟凌艳.台湾社区治理中的"社区共同体"意识培育经验及借鉴[J].现代城市研究,2021(9):65-71.
- [3]王承慧.走向善治的社区微更新机制[J].规划师,2021(2):5-10.