

老旧小区改造的实践与对策

王 强

武汉市硚口区住房和城乡建设局 湖北 武汉 430400

摘要：本文深入探讨了老旧小区改造的重要性、面临的问题、对策与建议及实施策略。通过分析改造对提升居民生活质量、促进社会和谐及城市可持续发展的意义，指出群众工作协调难、改造协调难度大及长效管理养护难等问题。针对这些问题，提出加强政策引导与资金支持、强化部门协调与联动、推动居民参与与共建共享及建立长效管理机制等对策。同时，结合北京及绍兴等地的实践案例，展示了老旧小区改造的具体实施与成效，为其他城市提供有益借鉴。

关键词：老旧小区；改造实践；对策

1 老旧小区改造的重要性

老旧小区改造的重要性不容忽视，它不仅是城市更新与发展的重要组成部分，更是关乎民生福祉、促进社会和谐的关键因素。随着城市化进程的加速，许多老旧小区逐渐暴露出基础设施老化、居住环境恶化、公共服务设施不足等问题，严重影响了居民的生活质量和幸福感。通过老旧小区改造，可以有效提升小区的整体面貌和居住环境，改善居民的居住条件。改造项目通常包括道路修缮、绿化美化、管线整治、增设停车设施、加装电梯等内容，这些措施能够直接解决居民日常生活中的不便和困扰，提升居住舒适度和便捷性。同时，老旧小区改造也是推动城市可持续发展的有效手段。通过改善小区环境，提升居住品质，可以吸引更多人口流入，增加社区活力；改造过程中注重节能减排和绿色生态理念，采用环保材料和技术，有助于推动城市生态文明建设^[1]。更为重要的是，老旧小区改造体现了政府对民生问题的深切关怀和社会责任的积极担当。它不仅仅是物质层面的改善和提升，更是精神层面的慰藉和鼓舞，让居民在享受现代化城市生活便利的同时，感受到政府和社会对他们的关爱和支持。

2 老旧小区改造面临的问题

2.1 群众工作协调难度大

在老旧小区改造过程中，群众工作的协调是一个显著难题。由于老旧小区居住人口复杂多样，居民年龄、职业、生活习惯及利益诉求各不相同，导致在改造方案制定、意见征询及实施过程中难以达成一致。部分居民可能对改造方案抱有高期待或存在误解，容易对改造工作产生抵触情绪；一些历史遗留问题和邻里矛盾也可能在改造过程中被激化，进一步加大了群众工作协调的难度^[2]。

2.2 改造协调难度大

老旧小区改造涉及众多部门和单位，包括政府、建设、规划、市政、电力、通信等多个领域，需要各部门之间密切配合，协同推进。在实际操作中，由于部门职责不清、信息沟通不畅等原因，往往导致改造工作推进缓慢，甚至出现推诿扯皮现象；老旧小区内部基础设施落后，管线布局混乱，改造过程中需要面对的技术难题和安全隐患也较多，进一步加大改造协调的难度。

2.3 长效管理养护难

老旧小区改造后的长效管理和养护是确保改造成果持续发挥作用的关键。然而，由于老旧小区普遍存在物业管理不到位、居民自治意识不强等问题，导致改造后的小区容易陷入“前改后乱”的困境。一些改造项目虽然短期内改善了小区面貌，但由于缺乏后续管理和维护，很快又会出现新的问题。同时，由于老旧小区居民普遍经济条件有限，难以承担较高的物业管理费用，这也给长效管理和养护带来了挑战。

3 老旧小区改造的对策与建议

3.1 加强政策引导与资金支持

老旧小区改造的顺利实施，离不开强有力的政策引导和充足的资金支持。政府应制定一揽子优惠政策，包括财政补贴、税收减免、低息贷款等，以减轻居民和改造单位的经济负担，提高改造项目的吸引力和可行性。同时，应建立科学的资金筹措机制，除了政府投入外，还应积极引入社会资本，鼓励企业、金融机构和居民个人等多方参与，形成多元化的资金来源。另外，政府还应加强对改造资金的监管，确保专款专用，提高资金使用效率，避免浪费和腐败现象的发生^[3]。在政策引导方面，政府应出台一系列政策措施，明确改造的目标、原则、标准和程序，为改造工作提供有力的政策保障；加大对改造项目的宣传力度，提高居民对改造工作的认识

和参与度，形成全社会共同关注和支持的良好氛围。

3.2 强化部门协调与联动

老旧小区改造涉及多个部门和单位，需要各方密切配合、协同推进。建立跨部门的协调机制，明确各部门的职责分工，加强信息沟通和资源共享，形成工作合力。可以成立由政府部门、社区居委会、物业公司、居民代表等多方参与的工作小组，负责改造项目的统筹协调、监督管理和反馈改进等工作。同时应建立定期的联席会议制度，及时研究解决改造过程中遇到的问题和困难，确保改造工作顺利进行。在强化部门协调与联动的过程中，应注重发挥社区居委会的桥梁纽带作用。社区居委会是联系政府和居民的桥梁和纽带，对小区情况最为了解，应充分发挥其熟悉情况、联系群众的优势，积极参与改造工作的规划和实施过程；注重发挥物业公司的作用，提高其服务水平和管理能力，为小区的长效管理提供有力保障。

3.3 推动居民参与与共建共享

老旧小区改造的最终目的是为了改善居民的居住环境和生活质量，因此必须充分尊重居民的意见和需求，推动居民参与改造工作的全过程。一是加强宣传教育，提高居民对改造工作的认识和理解；二是建立畅通的居民沟通渠道，及时收集和反馈居民的意见和建议；三是鼓励居民参与改造方案的制定和选择过程，让居民有更多的参与感和获得感；四是引导居民参与改造后的管理和维护工作，形成共建共治共享的良好局面。推动居民参与与共建共享的过程中，应注重发挥党员的先锋模范作用和志愿者的积极作用。党员和志愿者是社区建设的重要力量，应充分发挥其示范引领作用，带动更多居民参与到改造工作中来；还可以通过开展各种形式的志愿服务，引导居民关注社区建设、参与社区治理、共享改造成果。

3.4 建立长效管理机制

老旧小区改造不是一蹴而就的事情，需要建立长效管理机制来巩固和扩大改造成果。可以从以下方面入手：一是加强物业管理，提高服务水平和管理效率。引入或优化物业公司，制定科学的物业管理制度，明确物业公司的职责和权利，确保小区的日常管理和维护有序进行；加强对物业公司的监管和考核，确保其服务质量和水平达到标准要求；二是建立健全小区业主委员会或居民自治组织。通过选举产生业主代表，组成业主委员会，负责监督物业公司的工作，维护业主的合法权益。业主委员会可以组织居民参与小区管理，制定居民公约，共同维护小区的环境和秩序；三是推行智能化管

理手段。利用现代信息技术，如物联网、大数据、人工智能等，建立小区智能化管理系统，实现对小区内各项设施的远程监控和智能控制。智能化管理不仅可以提高管理效率，还能为居民提供更加便捷、安全的生活环境；四是建立专项维修基金制度。为保障小区设施的长效维护，应设立专项维修基金，用于小区公共设施的维修和更新。维修基金可以由业主按一定比例缴纳，也可以从物业费收入中划拨一定比例。基金的使用应透明公开，接受业主和监管部门的监督；五是加强社区文化建设。通过举办各类文化、体育、教育活动，增强居民的归属感和凝聚力，形成积极向上的社区氛围。社区文化的建设不仅有助于提升居民的幸福感和获得感，还能为小区的长效管理提供精神动力。

4 老旧小区改造的实施策略

4.1 科学规划与设计

老旧小区改造的首要任务是进行科学规划与设计，确保改造方案既符合实际需求又具有前瞻性和可持续性。在规划阶段，应全面调查小区现状，包括房屋结构、基础设施、环境绿化、居民需求等方面，为制定改造方案提供详实的数据支持。同时，应邀请专业团队进行规划设计，充分考虑小区的历史文化、地域特色和未来发展趋势，确保改造方案既具有实用性又具备美观性；注重规划的前瞻性，预留足够的空间和接口，为未来的升级和扩展提供便利^[4]。

4.2 分阶段推进改造

在改造过程中，应根据小区的实际情况和改造目标，合理划分改造阶段，明确每个阶段的目标任务和时间节点；注重阶段之间的衔接和协调，确保改造工作的连续性和系统性。在具体实施时，可以先从基础设施改造、环境整治等较为紧迫和重要的方面入手，逐步推进到房屋修缮、公共服务设施提升等更深层次的内容。另外，还应加强与居民的沟通和协调，及时解决改造过程中出现的问题和困难，确保改造工作顺利进行。

4.3 加强质量监督与管理

在改造过程中，应建立健全的质量管理体系，明确各方责任，加强质量检查和验收工作。对于关键节点和隐蔽工程，应实行旁站监理和联合验收制度，确保施工质量符合设计要求和相关标准。还要加强对施工人员的培训和管理，提高他们的专业技能和责任意识。在改造完成后，还应定期组织质量回访和满意度调查活动，及时了解居民对改造效果的反馈和意见，不断改进和完善管理工作。通过加强质量监督与管理，可以确保老旧小区改造工作取得实效并得到广大居民的认可和支持。

5 老旧小区改造的实践案例

5.1 北京某老旧小区改造案例

(1) 改造背景与目标设定：该小区位于北京城市中心地带，由于年代久远，房屋结构老化，基础设施陈旧，居民生活环境日益恶化，存在安全隐患。改造目标设定为改善居民居住环境，提升小区整体品质，消除安全隐患，增强社区凝聚力。

(2) 改造措施与实施过程：首先，对小区内存在安全隐患的危房进行拆除重建，确保居民生命财产安全。其次，全面升级小区的基础设施，包括道路硬化、排水系统改造、照明设施更新等，提升居民的生活便利性。同时，注重环境美化，增加了绿化面积，设置休闲座椅和健身器材，为居民提供优美的生活空间；还引入智能化管理系统，如门禁系统、监控系统等，提高小区的安全管理水平。

(3) 改造效果与居民反馈：改造完成后，小区面貌焕然一新，居住环境得到显著改善。居民们对改造结果普遍表示满意，认为小区变得更加安全、整洁、舒适。同时，改造也增强居民之间的交流和互动，促进社区和谐。

5.2 绍兴秀水苑小区改造案例

5.2.1 特色中心广场建设，提升小区品质：针对小区缺乏公共活动空间的问题，改造中特别注重中心广场的建设。广场设计融入绍兴地方特色文化元素，成为小区居民休闲娱乐的好去处。广场的建成不仅提升小区的整体品质，还增强居民的归属感和幸福感。

5.2.2 绿改停措施改善停车乱象：针对小区内停车难、乱停车问题，采取绿改停的措施。通过合理规划停车位和绿化带，既解决停车难题，又保留了足够的绿化空间。这一举措得到了居民的一致好评，有效改善了小区的停车环境^[1]。

5.2.3 居民参与与长效管理机制建立：在改造过程中，充分尊重居民的意见和需求，鼓励居民积极参与改造方案的制定和实施过程。同时，建立长效管理机制，包括定期维护、环境整治、安全检查等，确保改造成果得到持续巩固和提升。

5.3 绍兴华通花园小区改造案例

5.3.1 打造“儿童友好型”社区，融入未来社区设计理念：该小区改造以儿童为中心，致力于打造“儿童友好型”社区。改造过程中融入未来社区的设计理念，注重儿童活动空间的规划和设计。增设儿童游乐区、亲子阅读室等设施，为儿童提供了安全、有趣、富有教育意义的成长环境。

5.3.2 监控系统、无障碍设施、电梯加装等改造亮点：除了儿童友好型设计外，小区还注重提升整体居住品质 and 安全性。安装了先进的监控系统，实现对小区内各区域的全面监控；增设了无障碍设施，方便老年人、残疾人等特殊群体的出行；对部分楼栋进行电梯加装改造，提高居民的生活便利性。

5.3.3 改造过程中的居民沟通与意见征集：在整个改造过程中，始终坚持居民至上的原则，通过召开座谈会、发放调查问卷等方式广泛征集居民的意见和建议。对于居民的合理诉求和建议，及时进行调整和完善，确保改造工作更加贴近民心、符合民意。

结束语

综上所述，老旧小区改造作为城市更新与发展的重要环节，其顺利推进不仅关乎民生福祉，更对城市整体形象和发展质量有着深远影响。面对挑战与困难，需政府、社会、居民等多方共同努力，形成合力，科学规划、精心实施，确保改造工作取得实效。未来，随着更多成功实践的涌现，老旧小区将焕发新生机，为居民创造更加美好的生活环境。

参考文献

- [1]王书评,郭菲.城市老旧小区更新中多主体协同机制的构建[J].城市规划学刊,2021(03):50-57.
- [2]刚健华,杜涣程,刘鹏程,等.基于因子模型的商品房住宅价格机制研究[J].中国软科学,2020(07):12-15.
- [3]石庆丰.城市老旧小区改造现状及难点与对策分析[J].住宅与房地产,2018,4(09):71.
- [4]张松丽.城市老旧小区改造现状及难点与对策分析[J].技术探讨,2020,16(03):90-91.
- [5]林建萍.城市老旧小区改造现状及难点与策略探究[J].建设研究,2021,9(26):84-85.