

# 浅谈城镇老旧小区改造问题与对策

朱金春

南通市崇川区城市工程建设管理中心 江苏 南通 226005

**摘要：**城镇老旧小区改造是提升居民生活质量、促进城市可持续发展的重要举措。然而，改造过程中面临基础设施老化、居住环境差、管理混乱及资金缺乏等问题。为有效解决这些问题，需加强政策宣传、精细制定改造方案、多渠道筹集资金、完善配套设施并提升管理水平，同时引入绿色改造技术与环保理念。通过综合施策，推动老旧小区焕发新活力，实现居民对美好生活的向往。

**关键词：**城镇老旧小区；改造问题；对策

引言：随着城市化进程的加快，城镇老旧小区已成为影响城市形象和居民生活质量的重要因素。这些小区普遍存在着基础设施落后、居住环境差、管理不规范等问题，亟待进行改造升级。本文旨在探讨城镇老旧小区改造过程中遇到的问题，并提出相应的对策措施，以期政府决策提供参考，共同推动老旧小区向现代化、宜居化方向发展。

## 1 城镇老旧小区改造的现状与必要性

### 1.1 老旧小区的定义与特点

老旧小区，通常指的是在城市或县城（城关镇）中，建于2000年以前，公共设施落后、居住环境较差，且居民改造意愿强烈的住宅小区。这些小区大多由政府或单位出资建设，相比于1998年商品房改革后建设的新居住区，在设施、设计以及居住环境上都存在明显的不足。老旧小区的特点可以概括为“四老一差”，即街老、院老、房老、设施老、生活环境差。

### 1.2 城镇老旧小区的现状描述

当前，城镇老旧小区面临着严峻的挑战。由于建设时间较早，许多小区的基础设施已经严重老化，如供水、供电、排水等系统效率低下，甚至存在安全隐患。此外，环境卫生问题也不容忽视，如道路破损、垃圾堆积、绿化不足等，严重影响了居民的生活质量。在配套设施方面，老旧小区往往缺乏足够的停车位、健身设施、活动场所等，无法满足居民的基本生活需求。

### 1.3 老旧小区改造的必要性分析

老旧小区改造不仅关乎居民的生活质量，更是城市可持续发展的重要组成部分。通过改造，可以更新基础设施，提高运行效率和安全性，确保居民的基本生活需求得到满足。同时，改造还能提升居住环境，通过增加绿化面积、优化公共空间布局、增设停车位等方式，提高居住的舒适度和便利性<sup>[1]</sup>。此外，老旧小区改造还有助

于消除安全隐患，如加固建筑结构、更新消防设施等，保障居民的生命财产安全。从城市发展的角度来看，老旧小区改造也是提升城市形象和吸引投资的重要手段。通过改造，可以使老旧小区的外观更加现代化，与城市的整体风貌相协调，从而提升城市的整体美观度。同时，改造后的老旧小区也能提供更多的优质住房，满足日益增长的住房需求，促进房地产市场的健康发展。

## 2 城镇老旧小区改造问题分析

### 2.1 基础设施老化与安全隐患

老旧小区的基础设施大多建于上世纪七八十年代，随着时间的推移，这些设施逐渐老化，带来了严重的安全隐患。（1）供水、供电、排水、供热系统存在的问题。供水系统老化，管道锈蚀严重，不仅导致水质下降，还经常发生漏水事件，影响居民正常用水。供电系统则因线路老化，经常出现短路、跳闸等问题，严重时甚至引发火灾。排水系统因设计落后，排水不畅，雨季时容易积水，造成内涝，影响居民生活和出行。供热系统同样存在设备陈旧、效率低下等问题，导致供暖不足，居民冬季取暖困难。（2）消防、安防设施的缺失或不完善。在老旧小区中，消防设施的缺失或不完善尤为突出。部分小区没有配备足够的消防器材，消防通道被堵塞，一旦发生火灾，后果不堪设想。安防设施方面，由于早期规划不足，监控摄像头、门禁系统等现代安防设施普遍缺失，小区治安环境较差，居民安全感低。

### 2.2 居住环境差与居民生活不便

老旧小区的居住环境普遍较差，给居民生活带来诸多不便。（1）空间拥挤，停车位不足。由于建设年代较早，小区规划不合理，空间拥挤，停车位严重不足。随着私家车数量的增加，停车难问题日益突出，不仅影响居民出行，还容易引发邻里矛盾。（2）绿化不足，环境卫生差。绿化是小区居住环境的重要组成部分，但老旧

小区普遍缺乏公共绿地和休闲空间,绿化不足。同时,由于物业管理不善,环境卫生较差,垃圾乱堆乱放,蚊蝇滋生,严重影响居民身心健康。(3)公共设施缺失或破损,如电梯、健身设施等。老旧小区公共设施缺失或破损问题严重。电梯作为高层住宅的必备设施,老化、故障频发,给居民带来极大不便。健身设施等娱乐休闲设施也大多缺失,限制了居民的健身活动,不利于居民身心健康。

### 2.3 管理混乱与治理难度大

老旧小区的管理普遍不规范,治理难度大,成为改造过程中的一大难题。(1)物业管理不规范,经费短缺。由于物业费收缴困难,老旧小区的物业管理经费普遍短缺,导致小区维护、保洁、安保等工作难以正常开展。物业管理团队也往往缺乏专业素养,服务质量低下,居民满意度不高。(2)居民意见难统一,协调难度大。老旧小区居民成分复杂,利益诉求多样,导致在改造过程中居民意见难以统一。部分居民对改造方案持不同意见,甚至产生抵触情绪,给改造工作带来较大阻力。协调居民意见,达成共识,成为老旧小区改造的一大挑战。(3)私拉乱接、私搭乱建现象严重。由于管理不规范,老旧小区内私拉乱接电线、私搭乱建房屋等现象较为普遍。这些行为不仅破坏了小区的整体规划,还带来了严重的安全隐患,如电气火灾、房屋坍塌等。此外,私搭乱建还容易引发邻里纠纷,影响社区和谐。

### 2.4 缺乏政策法规支持与资金投入

老旧小区改造不仅需要技术和管理上的革新,还需要政策法规的支持和资金的投入。然而,在这方面,老旧小区也面临着诸多困难。(1)相关政策法规缺失或不完善。目前,针对老旧小区改造的政策法规尚不完善。一方面,缺乏明确的指导和规范,导致改造过程中容易出现政策空白和监管漏洞;另一方面,部分政策法规过于笼统,缺乏可操作性,难以在实际工作中得到有效执行。这在一定程度上制约了老旧小区改造的推进。(2)改造资金筹措困难,分配不公。资金是老旧小区改造的关键。然而,由于政府财政压力较大,难以承担全部改造费用;同时,社会资本对老旧小区改造的投资意愿不高,导致改造资金筹措困难。此外,在资金分配过程中,由于缺乏有效的监管机制,容易出现资金分配不公、挪用等问题。这不仅影响了改造工作的顺利进行,还容易引发居民的不满和抵触情绪。

## 3 城镇老旧小区改造对策的深入探讨

### 3.1 加强政策宣传与居民沟通

(1)通过多种渠道宣传老旧小区改造政策。政府应

充分利用各种媒体资源,如电视、广播、报纸、网络等,以及社区公告栏、宣传手册等,全面宣传老旧小区改造的政策背景、目标、内容以及可能带来的好处。通过通俗易懂的语言和生动的案例,让居民了解改造的必要性和紧迫性,增强他们的改造意识。(2)设立政策咨询服务窗口,解答居民疑问。为了方便居民了解政策细节,政府应在社区服务中心或相关机构设立老旧小区改造政策咨询服务窗口。这个窗口应配备专业的咨询人员,为居民提供政策解读、疑问解答等服务。同时,还可以通过电话、微信等方式,为居民提供线上咨询服务,确保政策宣传的广覆盖和深渗透<sup>[2]</sup>。(3)积极与居民沟通,听取意见,尽量达成共识。政府应定期组织座谈会、听证会等活动,邀请居民代表参与,就改造方案、资金分配、施工方式等关键问题进行深入讨论。通过听取居民的意见和建议,及时调整改造方案,确保改造工作能够切实满足居民的需求和利益。同时,政府还应加强与居民的沟通,及时解决他们在改造过程中遇到的困难和问题,增强居民的信任感和满意度。

### 3.2 精细制定改造方案与规划

(1)充分调查论证,学习借鉴优秀案例。在改造方案制定前,政府应组织专业团队对老旧小区的基础设施、居住环境、居民需求等进行全面调查,收集详细的数据和信息。同时,积极学习借鉴国内外优秀的老旧小区改造案例,分析其改造思路、方法和效果,为制定改造方案提供有益的参考。(2)按照一片区一对策、一小区一方案进行精细设计规划。由于老旧小区的情况各异,因此改造方案应具有针对性和差异性。政府应根据每个片区和小区的特点,制定具体的改造方案。这些方案应涵盖基础设施改造、居住环境改善、管理服务提升等多个方面,确保改造工作的全面性和系统性。(3)邀请物业管理和业主代表参与论证,统筹兼顾各方利益。在改造方案制定过程中,政府应邀请物业管理和业主代表参与论证,听取他们的意见和建议。通过多方协商和沟通,确保改造方案能够兼顾各方利益,特别是居民和物业公司的利益。同时,政府还应建立健全反馈机制,及时收集和处理居民和物业公司对改造方案的意见和建议,确保改造方案的科学性和合理性。

### 3.3 多渠道筹集资金并建立透明管理机制

(1)申请上级财政补助、引入社会资本、发动居民捐款等筹集资金。政府应积极申请上级财政补助资金,同时引入社会资本参与改造工作。通过PPP模式、政府购买服务等方式,吸引更多的社会资本投入老旧小区改造。此外,还可以发动居民捐款,共同筹集改造资金。

这些资金应主要用于基础设施改造、配套设施建设等方面。(2) 制定明确的资金使用和分配方案, 公开使用情况。为了确保资金的合理使用和分配, 政府应制定明确的资金使用和分配方案。这些方案应详细列出资金的来源、用途、分配比例等关键信息。同时, 政府还应定期公开资金的使用情况, 接受居民和社会的监督。这不仅可以增强政府的公信力, 还可以确保资金的合理使用和分配<sup>[3]</sup>。(3) 接受居民监督, 确保资金分配公平、公正。政府应建立健全的资金监管机制, 加强对资金的监管和审计。通过设立投诉举报渠道, 接受居民对资金使用的监督和投诉。同时, 政府还应定期对资金的使用情况进行审计和检查, 确保资金分配的公平性和公正性。对于发现的违规行为, 政府应依法依规进行处理和处罚。

### 3.4 完善配套设施与提升管理水平

(1) 对老旧小区的基础设施进行全面排查并升级改造。基础设施的改造是老旧小区改造的重中之重。应对小区内的供水、供电、排水、供热、供气等基础设施进行全面排查, 发现老化、损坏等问题及时进行维修和升级改造。同时, 要加强老旧住宅楼的结构安全检测, 确保住宅安全。(2) 合理规划和建设配套设施, 如增加停车位、绿化等。在改造过程中, 应合理规划小区空间, 充分利用现有资源, 建设和完善配套设施。如增设停车位, 满足居民停车需求; 增加绿化面积, 提升小区环境质量; 建设休闲娱乐设施, 丰富居民业余生活。这些设施的完善, 不仅改善了居民的生活环境, 也提升了小区的整体形象。(3) 引入专业的物业管理公司, 提升物业管理水平。老旧小区普遍存在物业管理水平低下的问题。为改变这一现状, 应引入专业的物业管理公司, 进行专业化的管理。物业公司应制定科学的物业管理制度, 提高服务意识和效率, 及时解决居民遇到的问题。同时, 加强对物业费的收缴和管理, 确保物业管理工作的正常运转。(4) 建立长效维护机制, 确保改造效果持续。为了确保改造效果的持久性, 应建立长效维护机制。这包括制定详细的维护计划, 定期检查和维护改造项目; 设立专门的维护基金, 为项目的后期维护提供资金保障; 鼓励居民参与维护工作, 增强居民的主人翁意识。

### 3.5 引入绿色改造技术与环保理念

(1) 推广使用节能环保材料和新能源设施。政府可以鼓励居民和施工单位使用节能环保材料和新能源设施。例如, 推广使用节能灯具、绿色墙体材料等新型节能环保材料; 安装太阳能光伏板、地源热泵等新能源设施, 利用可再生能源替代传统的化石能源。这些措施不仅可以降低能耗和排放, 还可以提高居民的生活品质和舒适度。(2) 建设绿色景观, 提升小区整体面貌。在改造过程中, 政府可以注重绿色景观的建设和美化。通过种植花草树木、建设生态停车场、雨水花园等绿色设施, 提升小区的整体面貌和生态环境质量。同时, 政府还可以加强绿化设施的维护和管理, 确保绿色景观的持续性和稳定性。(3) 提高居民环保意识, 支持绿色改造。政府可以通过多种渠道和方式, 提高居民的环保意识。例如, 举办环保讲座、开展环保宣传活动、制作环保宣传栏等。同时, 政府还可以鼓励居民积极参与绿色改造工作, 如参与垃圾分类、节能减排等环保活动。通过提高居民的环保意识和参与度, 推动老旧小区的绿色改造工作取得更好的效果。

### 结束语

综上所述, 城镇老旧小区改造是一项系统工程, 需要政府、社会、居民等多方面的共同努力。通过加强政策引导、完善改造方案、拓宽资金来源、提升管理水平及引入绿色技术, 我们可以有效解决老旧小区存在的问题, 改善居民生活质量, 促进城市可持续发展。未来, 我们应继续深化老旧小区改造工作, 探索更多创新模式, 让每一个老旧小区都能焕发新生, 成为居民幸福生活的美好家园。

### 参考文献

- [1] 范逢春. 城镇老旧小区改造面临的困境及破解[J]. 国家治理, 2021, (04): 35-38.
- [2] 侯奇, 赵荣馨. 老旧小区改造规划的太原实践[J]. 城乡规划, 2021, (08): 67-73.
- [3] 万勇, 何方平. 城镇老旧小区改造的对策研究[J]. 智能城市, 2021, (06): 50-51.