

城镇老旧小区改造工作的问题及建议

于洪彬 吴海迪 郝雪飞

中建八局轨道交通建设有限公司 江苏省 南京市 210000

摘要: 由于城市化步伐的推进,都市中许多崭新的大楼在拔地而起,许多新型的住宅也在不断诞生。随着人民生活水平的提升,对于住房品质的需求也在逐步增加,因此许多老旧住宅开始越来越不可以适应现代人对小区的日常生活和使用需求,这也就必须对城市老旧住宅进行相应的更新,以改善老旧小区的人居和生活的问题。

关键词: 城镇;老旧小区;改造工作;问题;建议

1 城市老旧小区突出问题

1.1 配套基础设施问题

部分老旧小区在进行设计规划时所考虑的用电容量还不够,但是由于现在家电的总功率正在提高,所以夏天的时候这些老旧居民小区就很容易发生跳闸或者停电的问题,如果用电线路容量不够大,不但会危及老旧居民小区住户的生活用电,同时还会引起失火风险,从而造成存在火灾风险;但仍存在着部分老旧小区的自来水供应情况不足,居民中高层家可能会出现供水高峰期发生断水的情况;或者部分老旧小区的给排水设备供应不足,使住户的附近家庭在小区中发生水的憋漏,或者是因为雨雪天气而导致的严重积水现象^[1]。

1.2 改造协调难度大

城区内老旧居民小区的改造工作是一项非常严峻、复杂的系统工程,包括了居民区、乡镇、镇与城之间的综合改造,政府必须和计划、建筑、市政、房管、园林绿化、城管、财政、公安、民政等多个部门的协调与通力合作,再加上政府和水、煤气、供电、通信和网络等单位的合作,不仅需要与居民进行交流、沟通、协调,以掌握居民的现实需求与心理状态外,还加入了众多的社会力量。由于整治工程的复杂性,使得整个改造工程中与很多相关单位之间的配合关系错综复杂,配合强度很大。因此,城市基础设施的道路建设覆盖面广,整治困难重重;水电、煤气改造申报手续繁琐、期限过长、后期衔接手续不顺畅;电力建设必须预付大量资金投入;对延楼自然本体设计的线路改造和安装,必须与相应的产权机构进行难度很大的改迁工作等^[2]。

1.3 配套资金压力较大

老旧住宅存量很大,地方资金也难以继。在1999年实施房屋分配货币化以前新建的老房屋,由于缺乏专业的维修资金账户,使改造资金缺口很大。另外,难以

预料的成本费用较高。例如:部分居民的不协调可能造成时间延误,整体时间增加;通讯、电力企业管线改造投资过大,通常超过预算等。

1.4 责任主体不明,各种乱象发生

有的小区在过去是企业的职工宿舍小区,原物业归该企业管理,但在老旧小区改造项目完成后需要对原物业经营权进行下放管理,但实施整改后却又存在着原有的责任单位不管,对新建物业管理部门无权的矛盾,从而导致了整改项目实施后管理部门没有明确具体的负责主体,整改项目管理工作也不能开展下去^[3]。而这样的情况也就直接表明了一种问题,老旧小区在整改项目中的管理职责范围模糊不清,缺乏具体的管理标准,因此很容易产生各种乱象。

2 推进城镇老旧小区改造升级的建议

2.1 增强与居民的协商力度

小区改造工程中,施工单位必须做好与住户的互动和沟通,充分掌握、了解住户的心情和意见,并进行居民文化交流活动,引导居民主动意见,最后结合市民的不同观点,采取投票、咨询的形式做出最后的决定,并根据居民群众意愿与施工的具体条件来平衡政策目标,使中心城区老旧居民小区改造工程不仅成为了一项庄严的法律、政策项目,更是一个惠民、利民、便民的重大举措。老旧住宅改造的主要目的,在于为居民群体提供良好、舒适、便利的人居条件和生活环境,形成良好的城区氛围,形成较高层次、高质量的城区人文情怀、历史品位^[4]。

2.2 提高与相关部门的协调能力

由于城镇老旧小区改造涉及面广,需要与很多部门进行协商、协调,复杂的协商过程不但加大了整改困难,也更加耗费整改资金,因而加大了对改造项目的整改困难。为科学、合理、高效的解决这一情况,在城镇

小区改建工程中,施工单位还需要通过适当的方式加强与有关单位的协调,比如,施工单位可利用网络工具如微信、QQ、微博等沟通和分享的软件,或者建立微信群、QQ群等,进行更加有效的沟通、协调,或者利用网上聊天、对现场工地照片的录像分享,能够更有效缩短线下沟通与协调时间以及对现场工地情况查询的时限。

2.3 优化配置资源,综合改造原则

通过协调电梯、煤气、家庭用电、供热管线、环保优化、微电和停车场等来提升老旧小区的更新管理水平,从而全面推进了老旧小区的更新,从而最大限度地增加了经济利益和社会效益。而单一组织改建老居民区的优点也非常突出,因为负责工程项目运行管理的实体充分保证了新材料和新技术在建设过程中的有效运用,从而可以降低建设成本和提高工程质量,也方便有关部门的监督管理^[1]。

2.4 发挥“政府+市场”的作用,破解老旧小区改造的“资金难题”

在老旧住宅改造进程中,政府应当充分发挥“政府+市场”的作用,采取政府主导、市场运作、多元化投资方式,建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制,破解“资金难题”。扩大了对老旧住房修缮基金的使用通道,并形成了合理的投融资方式,纳入了政府补助投资、银行贷款、建设单位投入、专项修缮工程、社会资本支持、家庭资助等各类投资。重新编制了财政责任目录,并明确了财政资金将主要扶持楼房基础补强、公用空间和周围环境整治、小区路面修缮等基础设施改造;建立科学合理的投入回报激励机制,促进供电、通信、自来水、煤气、供热等公司投入改革;研究合理投入方法,吸纳社会投入养老、托幼、便利店、物流等社会服务。

2.5 政府充分发挥宏观调控作用

政府部门应改变传统的管理方式,不断创新管理方法,把政府权力更多的下放到中下层社会组织,并给予老小区改造的资金保证,向社会服务型政府部门过渡^[2]。从宏观政策角度确定了城乡老旧小区的改造目标,并明确了重点改造老旧小区领域。按照国务院办公厅出台的关于全面推动城乡老旧小区改建的政策文件中的改革项目为主要分类标准,把老旧小区改建项目分成基本类、改善类、提高类三种这一规定,各地政府部门应按照政策文件因地制宜的明确改革项目,科学总体规划与城镇老旧小区改建的年度计划。同时建立健全由政府统筹、各部门协同管理的工作制度。政府各部门都要明晰职能。形成了各部门的统筹协作机制;共同设立专门领导队

伍,统一负责领导,各部门齐抓共管;共同健全政府监管考评机制,各部门共同监管,严格设立项目质量标准,共同设立群众监督小组,利用群众外部的监督力量促使政府各部门履行职能。

2.6 明确各方职责,凝聚打造高品质住宅合力

2.6.1 加强政策主导引导,发挥政府规划引导的重要功能,在“十四五”计划中确定了把老旧房屋改造建设项目作为我国未来的重点工程发展的重要战略位置和国家重点发展布局,在计划执行进程中合理统筹地方行政各部门职责,建立工作合力,深入研究和破解地方重点难点问题,以实现规划任务的圆满完成。

2.6.2 推动地方民营企业牵头试点,参照中国部分城市棚改由省属民营企业试点的经验,以中央省属民营企业为主导,当地民营企业也积极参与合作,并引进有专业、有实力的建工、建筑等央企及金融机构合作。设立政府投资引导资金,撬动社会资金,并有效筹措老旧小区的改建经费^[3]。将棚改政策与项目建设紧密联系,采取科学设计、精心规划向地块和空间要效益,做到政府部门、国企、民营、社会老百姓各方共赢力,为老旧小区改造工作真正增加了内生力量,确保老旧小区改造工作不断平稳地向前推进。

2.6.3 让市民参与共建,充分发挥好街道组织和党员群众的良好榜样带动作用,利用好“有事好商量”协调会议室的协调机制,将居民群众当成原老旧小区重建、改建、改造工程的建设肇始人、决策宣讲员、矛盾调解员、质量监管员,让居民共同参与规划、建设、维修、管养的全过程,真正的把原老旧小区改造项目办成高质量、可持续、高标准的民心工程,通过优质的重建、改建、改造使原老旧小区市民住上现代化的优质房子、过上优质生活。

2.7 发挥“政策+机制”的作用,刻画老旧小区改造的“未来场景”

由于目前现有的建设标准和规范都是针对于建设住宅项目的,如果运用到老旧小区改造中可能会出现不适合,因此政府必须针对于老旧小区改造进行更专门化的建设标准规范;同时为了完善老旧小区改造的管理程序,相应建立了老旧小区改造的建设目录,实现了社会设施和公共服务同步建设;建立了老旧小区整治管理的相关政策措施,内容涉及土地规划政策、环保体系、政府财政投入政策、社会资金保障政策等^[4]。并根据“留改拆”兼顾、以保留保护为主的原则,逐步建立了老旧小区的分级整治管理机制;按照民生为第一、民主协商的原则,健

全了小区改造中的多元利益调整制度;按照贯彻政策引导、市场运作的政策,创新小区管理多元化方式,形成了合理的小区域长效管理机制。

结语

城区老旧小区整治原本是一个繁琐而现实的民心工程,要求各参与式倾注大量时间和资源,在对老旧小区实施整治的过程中要增强公众的参与能力,基层行政机构应充分发挥好自己的主导作用,切实实现共建共治共享。在现代社会的高速发展下,进行对城市老旧小区的改造是当前城市化发展的主要趋势,通过对城市老旧小区的整治,既能提高人们的居住条件,还能促进城市的

和谐发展,促使城市的发展更加创新化。

参考文献

[1]董昌恒,丁晨.城镇老旧小区改造及参考策略探析[J].美与时代·城市,2020,(12):40-41.

[2]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,(47):35-38.

[3]侯奇,赵荣馨.老旧小区改造规划的太原实践[J].城乡规划,2021,(S1):67-73.

[4]万勇,何方平.城镇老旧小区改造的对策研究[J].智能城市,2021,7(23):50-51.