

浅谈城市更新背景下的老旧小区更新改造措施

黄 伟

新疆生产建设兵团第一师住房和城乡建设服务中心 新疆 阿拉尔 843300

摘 要：随着城市化进程的加速，城市更新已成为提升城市品质、改善居民生活环境的重要手段。在此背景下，老旧小区的更新改造显得尤为重要。本文探讨了老旧小区存在的主要问题，如建筑物老化、基础设施落后等，并结合国家与地方政策，提出了包括建筑物加固、基础设施升级、公共服务设施优化、智慧化改造及绿化美化在内的多项改造措施。这些措施旨在全面提升老旧小区居住品质，促进城市可持续发展，为居民创造更加宜居的生活环境。

关键词：城市更新背景；老旧小区更新；改造措施

引言：随着城市化的快速发展，老旧小区作为城市历史记忆的重要组成部分，面临着诸多挑战。这些小区由于建设年代久远，普遍存在建筑物老化、基础设施落后、居住环境不佳等问题，严重影响了居民的生活质量和城市的整体形象。因此，在城市更新的大背景下，对老旧小区进行更新改造显得尤为重要。本文旨在探讨老旧小区更新改造的措施，以期通过科学合理的规划与设计，提升居民的生活品质，促进城市的可持续发展，为构建和谐社会贡献力量。

1 老旧小区现状及问题分析

1.1 老旧小区的定义与特点

1.1.1 建设年代与时代背景。老旧小区，通常指的是建设于上世纪七八十年代甚至更早的居住区。这些小区大多在城市快速发展初期建成，承载着特定历史时期的城市记忆。当时的规划与建设标准相对较低，受限于当时的经济条件和技术水平，小区的布局、建筑设计和配套设施往往难以满足现代城市生活的需求。

1.1.2 建筑物结构与设施状况。从建筑结构上看，老旧小区的房屋多为砖混结构，随着岁月的流逝，墙体开裂、屋顶漏水、管线老化等问题日益凸显。设施方面，由于早期设计标准较低，电梯、供暖、供水等设施往往已难以满足现代居住需求，且缺乏系统的维护和更新，导致居民生活不便。

1.2 老旧小区存在的主要问题

1.2.1 建筑物老化与结构安全问题。老旧小区的建筑物由于年代久远，普遍存在结构安全隐患。墙体裂缝、地基下沉、承重结构受损等问题，不仅威胁到居民的生命财产安全，也增加了改造的难度和成本。

1.2.2 基础设施不完善。供水、供电、道路、排水等基础设施是老旧小区的另一大痛点。管线老化、水压不足、电路老化等问题频发，严重影响了居民的正常生活。

同时，道路狭窄、排水不畅也加剧了小区的环境问题。

1.2.3 居住环境恶劣。老旧小区的居住环境往往恶劣，噪声污染、空气污染和交通不便等问题突出。由于缺乏有效的隔音措施和绿化植被，噪声污染严重；燃煤取暖、工业排放等导致空气污染；小区内道路狭窄，停车困难，加剧了交通问题。

1.2.4 公共空间局促与缺乏休闲设施。由于建设时的规划限制，老旧小区的公共空间普遍局促。绿地、健身设施等休闲设施严重不足，难以满足居民的精神文化需求。

1.3 老旧小区改造的必要性

1.3.1 提升城市形象与可持续发展。老旧小区的改造有助于提升城市整体形象，展现城市的现代化面貌。同时，通过节能、环保等改造措施，可以促进城市的可持续发展。

1.3.2 改善居民生活品质与幸福感。改造老旧小区，可以显著改善居民的居住环境，提升居住品质。完善的基础设施、优美的居住环境、丰富的休闲设施，将大大增强居民的幸福感。

1.3.3 传承城市历史记忆与文化特色。在改造过程中，注重保护和传承城市的历史记忆与文化特色，可以使老旧小区焕发新的生机。通过保留历史建筑、恢复传统风貌等方式，让城市的文化底蕴得以延续。

2 城市更新背景下老旧小区改造的政策与规划

2.1 国家与地方政策解读

2.1.1 改造的指导思想与目标。在国家层面，城镇老旧小区改造的指导思想是全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，增强居民的获得感、幸福感、安全感，并促进区域发展新动能的增强。目标是通过改造，使老旧小区达到安全、便利、舒适、美观的标准，同时带动周边经济发展，实现城市空间的优化和功能的完善。在具体实施中，各地政府也积极响应国

家号召,根据本地实际情况,制定具体的改造目标和计划。例如,住房和城乡建设部强调,2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入改造范围,因地制宜实施改造。近年来,全国城镇老旧小区改造工作取得了显著成效。数据显示,2024年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个,实际完成5.8万个,自2019年以来已累计开工改造城镇老旧小区近28万个,惠及1.2亿居民^[1]。

2.1.2 政策支持与资金筹措方式。国家层面对老旧小区改造给予了多方面的政策支持,包括税收优惠、土地供应优惠、专项补贴资金等。同时,也鼓励地方政府探索多元化的资金筹措方式。资金支持方面,地方政府可以争取中央财政专项补贴,引入社会资本参与改造项目,如通过PPP模式实现政府与社会资本的合作。此外,居民自筹、物业费用、专项维修基金等也是资金筹措的重要渠道。在一些成功案例中,如上海市徐汇区金牛花苑老旧小区改造,居民根据所在楼层确定分担比例出资建设电梯,实现了加装电梯的成功实施。

2.2 改造规划与设计原则

2.2.1 以人为本的设计理念。老旧小区改造规划应坚持以人为本的设计理念,充分考虑居民的需求和利益。在改造过程中,要广泛征求居民意见,了解他们的需求和期望,确保改造方案符合居民的实际需求。同时,要注重提升小区的环境品质和生活便利性,为居民创造更加宜居的生活环境。

2.2.2 统筹兼顾,综合施策。老旧小区改造需要统筹兼顾多个方面,包括市政基础设施、公共服务设施、建筑维修等多个领域。在制定改造方案时,要综合考虑小区内外部环境、交通状况、居民生活习惯等因素,确保改造方案的可行性和有效性。同时,要注重综合施策,通过多种手段和政策组合拳来推动改造工作的顺利开展。

2.2.3 尊重历史与文化遗产。在改造过程中,要尊重老旧小区的历史和文化遗产。对于具有历史文化价值的老旧建筑和街区,要采取保护措施进行修缮和恢复;对于具有地域特色的文化元素和符号,要进行挖掘和提炼,并融入到改造后的环境中去。这样不仅能够保留城市的历史记忆和文化底蕴,还能够提升小区的文化品质和吸引力。

2.3 改造内容与分类

2.3.1 基础类改造。基础类改造主要包括市政基础设施的完善和建筑物公共部位的维修。市政基础设施的改造涉及供水、排水、供电、供气、道路、照明、通信等系统的更新与升级,以确保老旧小区的基础设施达到现代化标准。建筑物公共部位的维修则包括外墙、屋面、

楼梯间等部位的修缮和加固,以提高建筑物的安全性和耐久性。

2.3.2 完善类改造。完善类改造旨在进一步提升老旧小区的居住品质和居住环境。这包括环境改善,如增设绿化设施、休闲设施、垃圾分类回收设施等;节能改造,如推广高效节能材料和设备的应用,降低建筑能耗;加装电梯,以满足老年人、残疾人等特殊群体的出行需求。

2.3.3 提升类改造。提升类改造主要关注公共服务设施和智慧化水平的提升。在公共服务设施方面,可以增设或升级社区养老、托幼、医疗、文化等公共设施,满足居民多样化需求。在智慧化改造方面,可以引入物联网、大数据等现代信息技术手段,提高小区的管理效率和服务水平。例如,建立智慧安防系统,实现24小时全天候监控;推广智能家居设备,提升居民的居住体验和生活品质。

3 城市更新背景下老旧小区改造的具体措施与实施路径

3.1 建筑物改造与加固

3.1.1 结构安全鉴定与加固措施。在进行老旧小区改造前,首先需要对建筑物进行全面的结构安全鉴定。这包括对建筑物的地基、承重结构、墙体、屋顶等关键部位进行检测,评估其是否存在安全隐患。对于存在安全隐患的建筑物,需要采取相应的加固措施。加固措施可能包括增加承重结构、修复裂缝、加固墙体等,以确保建筑物的结构安全。同时,对于老旧小区中的危旧房屋,应及时进行拆除或重建,避免对居民的生命财产安全造成威胁^[2]。

3.1.2 外观整修与节能设计。外观整修是老旧小区改造中的重要一环。通过对外墙、屋顶、门窗等部位的整修,可以提升建筑物的整体美观度。同时,结合节能设计,可以降低建筑物的能耗,提高能源利用效率。例如,可以采用外墙保温材料、双层中空玻璃窗等节能措施,减少建筑物的热量损失,提高保温性能。此外,还可以考虑在屋顶设置绿化设施,如屋顶花园,既可以美化环境,又能起到隔热降温的作用。

3.2 基础设施改造与升级

3.2.1 供水、供电、供气系统的改造。老旧小区的供水、供电、供气系统往往存在老化、破损等问题,需要进行全面改造。对于供水系统,可以更换老旧的管道和阀门,提高供水质量。对于供电系统,可以升级电网设施,增加电力容量,确保居民用电安全。对于供气系统,应定期检查管道和阀门,及时修复泄漏点,确保供

气安全。

3.2.2 道路、排水、照明等公共设施的完善。道路、排水、照明等公共设施是老旧小区中不可或缺的基础设施。对于道路,可以进行硬化处理,提高路面质量,方便居民出行。同时,可以增设停车位,解决居民停车难的问题。对于排水系统,应清理堵塞的管道,增加排水设施,确保排水畅通。对于照明设施,可以更换老旧的灯具,增加照明亮度,提高居民夜间出行的安全性^[3]。

3.3 公共服务设施的增设与优化

3.3.1 社区服务设施。增设和优化社区服务设施是老旧小区改造中的重要内容。可以建设社区养老服务中心,为老年人提供日间照料、康复理疗等服务。同时,可以增设托幼设施,解决年轻父母照顾孩子的难题。此外,还可以建设便利店、餐馆等便民服务设施,满足居民的日常生活需求。这些设施的增设和优化将有助于提高居民的生活便利性和幸福感。

3.3.2 休闲娱乐设施。为了丰富居民的业余生活,可以增设健身设施、休闲座椅、儿童游乐设施等,为居民提供多样化的休闲娱乐选择。同时,结合绿化工程,在小区内增设绿地花坛,种植观赏性强、易于养护的植物,打造生态宜居的居住环境。这些绿化设施不仅能够美化小区景观,还能提供清新的空气和宜人的休闲空间,有助于提升居民的生活品质和身心健康。

3.4 智慧化改造与智能化管理

3.4.1 智慧停车、智慧安防等系统的应用。智慧化改造是老旧小区提升管理水平、增强居民安全感的重要手段。可以引入智慧停车系统,通过车牌识别、车位预约等功能,有效解决小区内停车难的问题。同时,建设智慧安防系统,包括监控摄像头、报警装置等,实现24小时全天候监控,提高小区的安全防范能力。此外,还可以考虑引入智能家居系统,为居民提供智能控制、安全防护等便捷服务,提升生活品质^[4]。

3.4.2 居民自治与智慧社区建设。在智慧化改造过程中,应注重居民自治和智慧社区建设。通过搭建智慧社区平台,整合小区内的各类资源和服务,为居民提供一站式的信息查询、服务预约等功能。同时,鼓励居民参与小区治理,建立居民自治组织,共同商讨和解决小区内的问题。通过居民自治和智慧社区建设,可以增强小区的凝聚力和居民的归属感,促进社区和谐发展。

3.5 绿化、亮化与美化工程

3.5.1 绿化水平的提升与生态修复。绿化是老旧小区改造中不可或缺的一环。应结合小区实际情况,科学规划绿化布局,选择适宜的树种和花卉进行种植。通过增加绿化面积、提升绿化品质,可以显著改善小区内的生态环境,为居民提供清新的空气和宜人的休闲空间。同时,对于小区内受损的生态区域进行修复,恢复其自然生态功能,有助于提升小区的生态价值。

3.5.2 亮化设计与照明设施的节能环保。亮化工程对于提升小区的整体美观度和夜间出行的安全性具有重要意义。在亮化设计中,应注重节能环保,采用LED等高效节能灯具,减少能耗。同时,结合小区景观和功能需求,进行科学合理的照明布局,既满足照明需求,又避免光污染。通过亮化工程,可以提升小区的整体形象,营造温馨、舒适的居住环境。

3.5.3 墙面彩绘、雕塑小品等美化措施。为了进一步提升小区的美观度,可以采取墙面彩绘、设置雕塑小品等美化措施。墙面彩绘可以结合小区文化和居民喜好,进行个性化设计,打造独具特色的艺术墙面。雕塑小品则可以选择寓意深刻、形态美观的作品进行点缀,增添小区的艺术氛围。这些美化措施不仅能够提升小区的整体形象,还能增强居民的文化认同感和归属感。

结束语

综上所述,城市更新背景下的老旧小区更新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。通过实施一系列科学合理的改造措施,不仅可以显著提升老旧小区的居住品质,还能传承城市的历史记忆与文化特色,推动城市的可持续发展。未来,我们应继续深化对老旧小区更新改造的研究与实践,不断探索更加高效、环保、人性化的改造模式,为居民创造更加美好的生活环境,共同推动城市的繁荣发展。

参考文献

- [1] 聂春扬, 羌伊然. 扬州老旧小区更新改造实践与探索[J]. 城市开发, 2021, (05): 44-45.
- [2] 卜然, 姚天宁, 张洁茹. 2000年前老旧小区更新改造策略研究[J]. 住宅与房地产, 2021, (02): 26-27.
- [3] 韩茜, 崔同东, 吴晓东. 老旧小区改造研究热点探析[J]. 合作经济与科技, 2023, (16): 182-183.
- [4] 王晋. 老旧小区改造项目管理难点及解决方案分析[J]. 住宅与房地产, 2023, (09): 86-87.