

城市老旧小区综合整治面临的问题分析及对策探讨

1. 宋雪峰 2. 宋凯

(1. 中青(山东)路桥有限公司, 山东 青岛 266000;
2. 青建集团股份公司, 山东 青岛 266000)

【摘要】我国城镇化进程中,很多城市都面临着土地资源短缺、住房供需不匹配、公共设施老化以及环境亟需整治等问题,想要解决这些问题,老旧小区综合整治是非常重要的手段。文章首先阐释了老旧小区存在的问题及其综合整治的必要性,然后提出城市老旧小区综合整治思路,最后总结某老旧小区综合整治工作成效,旨在给行业工作人员提供有益参考。

【关键词】城市更新;老旧小区;改造工程;问题与对策

“老旧小区整治工程”是在城市更新背景下,对老旧小区综合设施和面貌进行改造,将老旧小区改造成具有文化特色、功能完善、宜居宜业的高品质小区。在改造过程中应该坚持以人民为中心的理念,充分发挥群众主体作用,广泛开展调查研究,系统梳理群众需求,统筹推进基础设施、公共服务、人居环境等方面的改造提升。

一、城市老旧小区存在的主要问题

老旧小区由于建设时间早,原有的建设标准相对较低,尤其是城市化进程加快与管理不善,各种基础设施老化、损坏严重,给居民的生活和生命财产造成了严重的影响。第一,老旧小区基础配套严重滞后,如供水、供电都未能实现一户一表,给居民带来了较大的不便。第二,各种管线私搭乱接,蜘蛛网现象突出,不但影响小区整体形象,而且增加了安全隐患。第三,路面破损。部分老旧小区由于水泥地面已年久失修,路面塌陷,雨天积水严重,居民尤其是老年人行走时存在安全隐患。第四,停车位不足。老旧小区在建设规划过程中设置的停车位数量较少,随着机动车保有量的迅速增加,停车问题日益突出。第五,存在消防安全隐患问题。部分小区消防信道堵塞,消防栓配置不足或已废弃,安全隐患严重。第六,建筑物本体问题。建筑外立面脏乱差,有些违建较为突出,防盗网、雨棚各式各样,外墙破旧凌乱。第七,小区管理缺位。老旧小区通常都没有物业参与管理,造成了本就捉襟见肘的配套设施未得到应有的维护管理而日益破损,恶性循环。

二、城市更新背景下老旧小区改造的必要性

老旧小区改造是城市更新的重要抓手,是加快推进城市更新的重要内容,更是一项重大的政治任务,既要实现老旧小区基础设施的完善,也要提升居民生活质量。随着我国经济社会的发展,人民群众对

居住环境和居住品质提出了更高要求,在此背景下,各地不断加大老旧小区改造力度。但是受财力限制和认识偏差等因素影响,老旧小区改造进展较为缓慢。在当前我国经济社会发展进入新常态、“三期叠加”大背景下,大力推进城市更新势在必行。老旧小区改造是城市更新工作的重要组成部分,既能补齐城市短板、提升城市功能、完善基础设施、改善人居环境、增加社会投资和就业机会、推动经济高质量发展,也能助力新旧动能转换和实现“两个一百年”奋斗目标。

第一,有利于改善人居环境,提高人民群众生活质量。老旧小区因建设年代早、建设标准低、缺乏有效管护等问题,基础设施落后,公共服务配套不完善,安全隐患较多,人居环境和生活品质亟待提升。老旧小区改造能够为人民提供更加舒适便捷的生活环境,有利于提高人民群众的生活质量。

第二,有利于完善城市功能,提升城市综合竞争力。老旧小区普遍存在交通路网不畅、公共服务设施配套不足、市政基础设施陈旧老化、公共绿地和公共活动空间缺乏等问题,导致城市的整体功能和竞争力下降。通过老旧小区改造,能够有效改善居民的居住环境,提升城市的综合竞争力。

第三,有利于提高城镇体系的整体效益和运行效率。一方面,老旧小区改造可以优化城镇空间布局,推动城乡发展一体化,促进新型城镇化建设和区域协调发展;另一方面,可以改善基础设施和公共服务设施条件,提高城镇公共服务水平;同时有利于促进土地节约集约利用和房屋资源高效利用,可以改变“大拆大建”传统城市开发模式,推动城市老旧小区改造建设与城市更新有机融合、协调发展。

三、老旧小区综合整治改造中的主要困难和问题

第一,涉及部门多,协调难度大。老旧小区改造需要对供水、供电、供气进行改造升级,对通信线缆

进行规整或下地,有的需要完善消防设施,这就需要供水、供气、供电、消防、市政以及各通信运营商等部门单位协同配合,合力推进各项工作,否则会相互冲突,造成改造工期特别是开挖工期延长,影响居民正常生活。

第二,各方诉求不一致。老旧小区改造涉及市区各级各部门和居民群众。从环保角度来讲,应该优先对地下的供水、供气、排水管道进行改造,更新老化破损的管道,实施雨污分流;居民往往关注路面平整、新增停车位、新增活动空间等;有的倾向于立面改造。各方以及小区中的各类居民对小区改造的诉求往往不一样,若全部兼顾就需要进行综合改造,投资费用大幅增加。

第三,重建轻管,没有建立长效机制。很多地方政府在老旧小区改造中,将其当作一般的工程项目,重建设轻管理,一些老旧小区没有业委会和物业公司,改造中居民没有充分参与进来,居民意见和诉求没有充分听取和采纳,改造后没有得到常态化维护管理和长效保持,三五年后各种问题死灰复燃。

四、城市更新背景下老旧小区改造的实践思路

老旧小区改造项目在前期调研、方案编制、设计优化、实施推进等方面,应该通过不断完善工作机制,以“老旧小区整治”为主要内容,按照“规划引领、问题导向、因地制宜、项目带动”的思路,统筹推进各项工作。

第一,建立高效的协调推进机制。老旧小区改造涉及各级各部门,以及供水、供电、供气及通信运营商,需要建立高效的协调推进机制,及时协调解决老旧小区改造中的各种问题,明确各方责任,推动各方协调配合高效合力推进老旧小区改造工作。

第二,充分尊重居民意见。坚持问题导向,充分征求居民意见,问需问计于民。通过建立城市居民老旧小区的民主议事等相关平台,鼓励小区居民等多方共同参与,确保小区居民对改造有知情权,这样做可以有效增强小区居民对自身所住区域有很强的归属感,能够使他们积极参与到其中来。因此通过提升居民对改造事件的主动参与,对于社会网络稳定有很大的维护作用,更好地帮助居民适应改造后的新环境。

第三,科学制定改造时序。坚持先安全后配套,首先解决消防、挡土墙等安全隐患问题。坚持先地下后地上,先改造地下管网工程,以后有资金有条件了再逐步推进地上的改造,以免造成反复开挖;坚持先功能后景观,优先解决供水、供电、供气、道路交通、停车、安防等功能性问题,先保障小区居民的基本生活,再逐步改造提升小区绿化、立面等景观性问题。

第四,合理确定改造标准。合理设置道路板块布置和结构厚度。受小区空间限制,道路一般较窄,机动

车道与人行道宜尽量共面,以便共享。考虑到小区车流量相对较少,一般都是小型汽车,荷载相对较小,路面结构厚度可参照支路或在此基础上再适当减小。二是合理设置停车位尺寸。垂直式停车泊位一般尺寸为5.3米×2.4米,通道宽度为6米。平行式停车一般需要将竖向长度增大到6米,但通道宽度只需要4米。老旧小区由于空间条件受限,可以根据小区实际适度缩减停车位尺寸,减小车辆两侧的富余宽度。三是协调处理好停车和绿化关系。老旧小区停车位紧张,有时需要协调减少部分绿化用于停车。可以根据老旧小区空间小、大树多的特点,尽量保留大树,利用大树下面的空间来停车,减少地被和灌木,便于后期管养,追求小区绿化覆盖率(绿化投影覆盖的比例)而非绿化率。

第五,注重适老化改造。老旧小区中老人比例较高,很多小区高于30%,改造过程中就要特别注重适老化改造。一是注重坡道建设,尽量形成连接各楼栋的连续坡道,方便老年人和残疾人出行。二是在楼梯或较陡的坡道、台阶处要增设扶手,并在楼梯或平台处适当增设休息座椅。三是增设老年人活动场地、设施和场所,方便老年人交流。四是引导和鼓励居民加装电梯。

第六,适当整治外立面。建筑外立面整治投资相对较高,但居民获得感不强。可以在推动小区基础改造的基础上,引导居民通过清洗墙面污垢、防盗网除锈刷漆、绿植美化、统一雨棚等方式对外立面进行适当美化,既保留了建筑本身的历史感,又保证了建筑的整洁大气。

第七,推进资源共享。老旧小区由于配件标准低,改造后很多配套设施也很难满足居民需求,可以从周边区域挖掘停车、公共活动等资源。一是共享停车资源。协调周边的企业、公园等错峰共享停车,免费或低价将停车位供小区居民夜间使用,研究周边低等级道路夜间限时停车。二是共享活动空间。有的小区没有空间或场地建设学习、交流、休闲等功能用房,可以协调周边小区或企业共享活动空间。三是改善对外交通。调整优化公交线路,贯通自行车和慢行交通线路,提高绿色交通的可达性和便捷性,减少私家车出行。

第八,注重绿色生态理念。首先,应该加强对环保节能产品或技术的应用,例如能源利用,污染治理等,将老旧小区从过去损耗问题严重摆脱出来,通过进行节水节能技术应用,对污水针对性处理,将生活垃圾进行分类,将其中可回收垃圾提取出来再利用等方面优化老旧小区整体性功能;其次完善交通设施,限制车辆出行,建立符合居民出行实际的交通系统;其三对小区内进行绿色生态景观的建设,加强小区内安全防护设施,确保居民生活在安全区域,构建和谐的生态居住环境。

第九,建立长效管理机制。改变政府大包大揽推进改造的做法,坚持以小区居民为主体进行改造,强化基层社会治理,推进居民自治,加强小区居民的家园意识和主人翁精神。建立小区党组织和业委会,发挥小区党员先锋模范作用,建立居民公约,改造之前提前商议后期维护管理的方式和改造责任划分、改造费用及后期维护管理费用分摊,建立长效管理机制,促进改造成果长久保持。

五、城市更新背景下老旧小区改造的实践案例

(一)项目综合整治思路

老旧小区改造应充分挖掘存量空间资源,因地制宜确定改造内容、改造模式和实施路径。老旧小区改造内容可分为基础类、完善类和提升类三大类。基础类主要是解决基本的生活问题,如增加水电气等基础设施,修缮房屋屋面、外墙、楼道等公共部位,完善消防设施等;完善类主要是解决居民最关心的问题,如增加养老托育设施、医疗卫生设施、文化体育设施等;提升类主要是满足居民高品质生活需求,如增加停车、托幼等公共服务设施。

某老旧小区改造工程主要针对老旧小区中的建筑、道路、绿化、照明、消防等设施进行改造,以满足居民日常生活需求,提升居住品质,改善人居环境。现阶段,重点补齐老旧小区短板,打造宜居宜业的新型小区,提升人民群众幸福感、获得感和安全感。具体内容如下:

1. 实施水、电、路等基础设施改造和安防、消防等设施建设,完善配套服务设施;完善小区绿地与配套绿化,加强公共活动空间建设;推进既有建筑节能改造,推动可再生能源利用等。
2. 提升小区服务功能。老旧小区改造工程将补齐老旧小区服务功能短板,如增加停车泊位、完善消防设施等;并积极引入物业服务企业或引入第三方服务机构进行专业化管理为老旧小区居民提供生活服务。
3. 改善小区环境质量。其中包括:拆除违章建筑,清除私搭乱建;完善垃圾收集设施和分类处理系统;完善消防设施建设;建设完整小区;配套养老托幼等公共服务设施;增加园林绿地面积,改善人居环境。
4. 建立长效管理机制。其中包括:建立健全物业管理体制机制;建立健全小区公共服务供给长效管理机制;建立健全综合执法和协调联动机制等。
5. 营造文明健康的居住环境。其中包括:打造新型智慧小区、推行垃圾分类制度等;开展爱国卫生运动,引导居民养成健康文明的生活方式;引导物业企业参与老旧小区改造过程中,开展物业管理和便民服务活动等。
6. 实现共建共治共享的社会治理格局。老旧小区改造工程将补齐老旧小区治理机制短板,确保实现“基层党组织领导下的基层群众自治组织发挥主体作用”“政府主导、

社会参与、群众配合”等社会治理格局。

(二)改造成效

首先,推进了城市基础设施建设,改善了群众居住环境。老旧小区改造不仅美化了城市,还改善了人居环境,实现了“小区变花园,小区变乐园”的目标,满足了人民群众对美好生活的向往。通过老旧小区改造,切实解决了小区基础设施不完善、公共服务不健全、物业管理不规范等问题。改造后的小区面貌焕然一新,既美化了环境,又完善了功能,还提升了品位,群众居住环境得到很大改善。

其次,老旧小区改造中,坚持“党委领导、政府主导、居民参与、专业支撑、市场运作”的工作原则和“共建共享、共治共管”的工作理念,注重发挥政府作用和社会力量协同作用,激发社会组织活力和群众参与热情。改造过程中充分尊重群众意愿,强化小区协商机制,广泛发动群众参与改造过程的全过程。改造后的老旧小区既体现地方特色,又彰显时代精神。

六、结束语

综上,老旧小区综合整治改造是城市更新的重要组成部分,是提升城市品质、改善人居环境的重要举措。老旧小区整治工程应该坚持以人民为中心的发展思想,将老旧小区改造作为提升人民群众获得感、幸福感、安全感的民生工程。需要注意的是,老旧小区改造要因地制宜,尊重历史,不搞“一刀切”;要坚持循序渐进,量力而行;要探索创新工作机制和方式方法,充分调动居民参与改造的积极性和主动性。

参考文献:

- [1] 刘美霞,王淳.基于城市更新理念浅谈老旧小区综合整治项目的改造[J].城镇供水,2023,(06): 79-82.
- [2] 马小方.城市老旧小区改造及管理再认识[J].中国物业管理,2023,(11): 104-105.
- [3] 蔺应泽.老旧小区适老化改造与无障碍环境建设策略探讨[J].美与时代(城市版),2023,(09): 62-64.
- [4] 董会贤.天津市老旧小区更新改造实践研究——以河西区为例[C]//中国城市规划学会.人民城市,规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(19住房与社区规划).天津市城市规划设计研究总院有限公司,2023: 9.
- [5] 陈淑伟.建设单位视角下老旧小区综合整治项目全过程造价管理研究[J].工程抗震与加固改造,2023,45(04): 183.
- [6] 李家云.新城建视角下老旧小区综合整治的管理策略探讨[J].智能建筑与智慧城市,2023,(06): 19-21.