

城市老旧小区改造现状及难点与对策分析

刘素美 刘野

(日照市路达市政园林工程有限公司, 山东 日照 276800)

【摘要】随着我国经济实力的不断增强,社会与城市建设成了目前大众所不断追求的美好需求之一。增强城市的舒适度与美观度已成为目前城市建设重点攻克方向,而城市所存在的老旧小区创新改造属于较为庞大的工程体系,其在道路、安全、绿化、城市形象等方面为城市整体性、可持续建设带来了诸多问题。为满足城市居民对城市居住环境要求和进一步推进小康社会全面发展对老旧小区进行改造势在必行。基于此,本文主要针对目前城市老旧小区改造现状及难点及相应对策进行具体分析。

【关键词】老旧小区;改造分析;相关对策

引言:

城市内老旧小区主要是指由政府投资建造或单位改制前所统一建造的居住区。随着城市建设的不断完善,其部分老旧小区已逐渐随着时代所淘汰,其遗留建筑给城市居民带来诸多不便,例如:院落内部容易造成道路狭窄,停车后其他车辆无法通行;部分小区并没有标志性大门,整体结构与城市建筑差异化较大,影响城市整体形象。除此之外,部分小区还存在着建筑老化,电线老化的情况,容易造成其他区域建筑停水停电现象,影响居民的生活质量与生活安全。因此,要对老旧小区进行有效改造,提升城市面貌与居民生活质量。

一、城市老旧小区现状

(一) 建筑设施方面

我国目前老旧小区的整体建筑结构多为砖混结构,其抗震性,耐久性较差,部分墙面遭受风化及腐蚀容易造成较大安全隐患;部分建筑年久失修,其楼道出入口、门框等部位杂乱破败,存在雨棚私搭现象,使得建筑物杂乱无序;小区屋顶多为平顶屋,遭逢大雨易造成渗漏。且墙面并没有增添隔热层防潮层,无法保障居民的整体健康安全;小区建筑设计形式较为单一,识别性低,与周围建筑格格不入,为城市增添了凌乱感;老旧小区建筑与公共配套建设管理存在问题,大多存在违章建筑。老旧小区的整体建筑布局通常以道路为建设依托形成列式布局,多呈南北通透类布局。由于其所修建时期及建筑流行方式不同,其呈现出的整体住宅类型较为复杂,并且由于其修建年限较长,建筑外围,遭到严重腐蚀,其居民居住环境较为恶劣,整体建筑呈现老旧破败现象。

(二) 公共设施方面

1. 供、排水设施。供水管道使用年限较长,其管壁大多出现水锈、水管腐蚀现象容易对水质造成污

染,同时,老旧小区的供水系统大多采用水箱供水,管道采用热镀锌钢管,水表摄于居民室内,不利于今后的统一供水维护保养管理工作;在排水方面,管道老化容易导致小区排水设施堵塞,造成污水横流,上下管道渗漏。并且老旧小区的雨水系统管材均为PVC排水管或者老式铸铁排水管,其腐蚀较为严重,极易产生排水不畅导致,小区室外排水与雨水污水合流,造成城市排水不畅。

2. 通信,配电设施:老旧小区没有设置专用通信管道,不同居民的电线在老旧小区内进行混乱接线,若,处理不当容易发生火灾、电击的情况,对居民造成较大安全风险。通信管道电线的乱搭乱建,进一步导致了小区配电系统的,电线混乱并且老旧小区电线老化严重,容易出现超负荷运载情况,大多线路设置于室外进行架空敷设,影响小区的整体空间环境。并且在配电系统中,其电表安装于各门各户的门口外,电表较为分散,不利于维护维修人员开展工作。同时,老旧小区的楼栋通常并没有配备门禁系统,容易对居民人身安全造成一定风险。同时,老旧小区还存在较大的安全隐患,还在于消防设施的缺少与不完善。

(三) 社区管理方面

1. 缺乏充足的停车场地与设施,停车秩序管理混乱,小区人员对车辆实施乱停乱放;2. 缺乏系统专业的物业管理,对小区居住人员信息居住情况无系统统计,存在安全风险;3. 缺乏安保系统及小区出入监控设施,部分老旧小区未安装路灯或大量损坏情况容易导致城市居民夜晚出行不便。

(四) 小区环境方面

1. 配套设施缺乏。据上文总结老旧小区生活公共配套设施不完善或已损坏无法满足居民基础生活需求。

2. 小区绿化较少。老旧小区公共绿地及绿化面积较小，绿化现象较为杂乱，树木、花草遭到居民破坏现象较为严重。这是由于老旧小区大多建设与20世纪时期，其内部绿植大多生长了十几年，遭到居民及时间的影响而导致绿化环境较为欠缺。

3. 交通环境恶劣。老旧小区整体道路结构体现为内向性与城市现代道路关系连接较弱并且呈现封闭式结构，容易造成小区与城市之间衔接通路拥堵塞车。并且老旧小区道路大多采用人车混行方式，在小区内部行车走、开车均会存在安全风险。

4. 公共环境较差。老旧小区在对城市居民垃圾集中处理设备及方式上不统一，容易造成脏乱差的现象。

二、老旧小区改造重难点分析

（一）改造资金缺乏

要想有效实施城市老旧小区的改造工作，必须具备充足的启动资金。据相关研究调查发现，我国目前老旧小区改造资金的获取方式来源于，国家政府相关部门的额定拨款。政府资金的投入量，并不能满足城市老旧小区的全面改造需求。若是无法掌握，资金与改造项目的金额配比情况容易使得已启动的老旧小区改造工程变成烂尾工程。因此，城市老旧小区改造的第一个难点问题便是改造资金的获取与准确配比。

（二）协调工作困难

城市老旧小区所涉及的相关部门多而繁杂，通过上文对现状问题的相关叙述，便可了解到，若要将老旧小区进行系统化，合理化的改造，便要对其排水、通信、配电、管理、绿化等相关部门进行协调工作。城市老旧小区的改造情况会由于相关部门协调工作的繁杂而拖慢整体改造进度，同时造成部分改造资金的浪费与消耗。不仅是与相关部门的协调工作，同时，在进行老旧小区改造时与居民的协调工作也较为困难。这是由于居民对于住房改善情况的期许程度及态度不一致，其思想难以达成统一意见。例如，针对老旧小区加装电梯一事，往往会遭受小区住户的同一楼层的不同意见与反对。

（三）易失改造平衡

城市老旧小区的改造情况与常规改造项目存在较多不同，老旧城区的改造要依托于原有建筑设施对其进行全面升级与质量提升。但老旧小区所涉及的改造方向多而繁杂，容易使相关工作人员造成改造平衡的失调。若是进行分组，小区改造容易，使得各项改造项目失去平衡性与关联性，使得小区改造脱离整体性与持续发展性。

三、城市老旧小区改造的重要意义

（一）有助于全面建成小康社会

城市建筑的整体形象将会推动社会经济的稳步

发展，实践对城市老旧小区的科学化改造是有效提升人类生活质量，实现全面建成小康社会的重要方式。老旧小区的改造工作可以帮助解决城市居民所面临的潜在安全隐患。实现对危房改造及老旧小区改造可以为人民群众创造舒适健康的生活环境。可以说，对城市老旧小区的改造是推动社会经济发展提升人类生活质量的民生工程。

（二）满足人们对美好生活的需求

美好生活的内涵是人民群众对生活环境的共同理想与要求。党的十九届四中全会提出，要坚持完善城乡民生保障制度，满足人民群众日益增长的美好生活需求。对城市老旧小区进行改造就是切实结合人民现实需要，来满足人民对生活美好的需求。通过对城市老旧小区的改造来促进民生民主关系，为城市居民提供高水平的健康生活，文化生活。

四、城市老旧小区改造对策

（一）改造基本原则

1. 积极探索改造资金渠道。涉及老旧小区改造人员应积极探索多方资源，进行改造这款，筹集工作可以依照谁受益，谁出资原则。扩大资金筹集范围，通过对改造后经济及社会效益来拉动企业进入到老旧小区改造投资当中，要充分利用老旧小区的地理优势来进行相关资本投入。可以采用小区居民产权单位相关政府合资模式来进行老旧小区的改造，同时号召政府，通过减少部分税收的模式来增强企业对老旧小区改造的经费投入。

2. “以人为本”的统筹理念。从相关部门与居民的协调来看，要坚持以人为本的统筹理念，对相关改造工作进行科学合理的策略规划。切实结合城市老旧小区基础设施条件制定高符合性、高执行性的整体改造计划。例如，城市老旧小区绿化环境改造计划，通过统计，目前老旧小区的绿化植被情况来进行相关绿化场所的扩充，根据居民的合理性要求，将绿化场地进行功能细分。依据地区特点来进行绿化建设，可以引入立体绿化改造方案，以最小的空间创造最优质的绿色空间。在改造计划制定方案中，要充分重视居民及周边居民的意见，坚定落实以人为本的工作机制与理念。

3. 完善老旧小区改造机制。要建立并完善小区改造机制，因地制宜并建立“一区一策划”的改造配置，强化管理设计统筹方案；并健全“一次老旧小区改造，长期维护保养维持”机制，加强民众基层建设，建立管理责任制度，以便于充分掌握居民对老旧小区的管理需求。可以通过采取民众监督及物业管理双管齐下的模式来促进居民与物业管理工作的协调性、一致性。

（二）改造实施方案

1. 居住功能。城市老旧小区居住功能方面的改造,主要包括房屋修缮、管线整理、完善公共服务设施,停车位等方面。

首先,关于房屋修缮的居住功能改造,主要是对具有严重破损,风化老旧的外墙进行维护保养,可以通过集中粉刷处理,达成对房屋主体建筑及楼道内整治的改造要求。对存在渗水的建筑物屋面进行防水层修缮,对存在严重漏水情况的建筑物进行防水层新建,可以有效结合新技术、新材料对建筑进行新改造。在处理管线方面,可以对排水管,进水管及相应设施进行适当改造。要对管道进行全面疏通处理,疏通后使老旧小区管道接入到城市污水主管道中,并对管道破损情况进行重点排查工作可以更换部分管道及井盖。根据现行管道标准,对污水管道及设施进行更换,使其能达到日常使用运行要求。同时,要注意对化粪池进行疏通工作,并对有损坏情况的化粪池进行更换。雨水管道与污水管道处理方式较为相似,但要注意,若小区处于低洼地段,出现雨水排水不畅情况,应考虑是不是排水管道低于市政接口,对其进行提升装置的安装工作。同时,为了提高企管道线路的合理利用,可以根据小区实际,情况进行雨水回渗利用装置的布置与安装。同时,可以设立公共便民设施,根据老旧小区的情况增设公告栏及快递柜。由于老旧小区居民多为老人,可以增设公共卫生间,应具备指示牌、照明灯及排风装置,并在地面上采用防滑材料进行铺设。在停车位方面,要对小区居民车辆情况进行详细统计,尽可能满足小区实际停车需求。要建立好自行车停车位并设置自行车棚。

2. 安全问题。关于老旧小区改造安全问题方面,可以通过优先排除安全隐患—完善安全设施—合理改造等三部曲来完成对老旧小区的改造。

排除安全隐患,主要是对相关隐患进行排查,并完善其相关设施。通过上文老旧小区所存在现状,便可知道目前老旧小区所存在的安全隐患是无消防设施、无照明设备、管线混乱、道路人车混杂、无完善安保措施。通过对具体安全隐患问题进行统计,可以得出安全隐患问题的解决方案是进行具体安全设施的完善和合理改造。

在完善安全设施方面,要优先完善消防设施。依据国家要求对老旧小区进行现行消防安全规范的消防设施增设。首先是完善消防水源,要对老旧小区现存消防水源进行核实,若存在科学合规的消防水源,要确保水源水压可以正常使用;若消防水源存在问题,要及时向相关部门反映,经批准后建立消防水源。同时,依据建筑设计防火规范文件要求,进行老旧小区消防设施的配置。具备完好的消防设施后,要建立消防通道。避免老旧小区发生火灾时居民慌乱逃生。

并设立好消防通道警示牌。无特殊情况不得占用消防通道作为他用,要使消防通道时刻保持通畅。

小区照明设施的完善,要依据城市道路照明设计标准,城市道路照明施工及验收规程进行,对老旧小区,住宅楼道及公共区域照明工作可以采用LED灯,在小区外部照明设施可以采用太阳能路灯。

关于管线混乱情况,可以依照居住功能中相关实施方案进行改造。

针对道路人车混乱现象可以通过建立停车场、优化绿化区域、清除违规建筑、来增强小区内部路面宽度以解决老旧小区人车混乱问题。在资金充足情况下,可以对道路进行大规模改造工作。

最后是老旧小区安保措施,通过建立小区监控系统、设置小区门禁系统来达成对小区居民安保漏洞的有效防护。监控系统可以设置在出入口主要路段及路段节点,若资金充足,可以实行无死角监控,设立专门专人进行小区监控系统的实时看管。

3. 环境方面。通过优化老旧小区绿化布局来得老旧小区整体改造得到美化。首先,将小区内部存在的违规占有绿地情况进行处理,对小区内部进行现状分析,优化绿化空间布局,调整绿植的种类及比例。可以通过适当增加建筑物,座椅,景观等来改善整体居住环境。要具备完善的环卫设施,对垃圾进行分类处理,保证垃圾箱的日产日清分类收集。

结束语:

综上所述,针对城市老旧小区进行改造要优先制定好改造计划并与相关部门及居民进行统筹协调,利用新方法、新技术对小区进行针对性改造。相信通过对城市老旧小区的改造工作,可以有效建设环境美丽、适宜居住的人类新家园,进一步促进社会经济可持续发展。

参考文献:

- [1] 丘启龙. 推进老旧小区改造 提升城市生活品质 [N]. 闽西日报, 2022-01-07(003).
- [2] 金显花. 城市老旧小区改造需“内外兼修” [N]. 海东日报, 2021-12-20(002).
- [3] 孙珍志. 城市老旧小区改造新模式及关键技术研究 [J]. 住宅与房地产, 2021(34):63-64.
- [4] 林灵仟. 城市老旧小区改造难点与对策研究 [J]. 居舍, 2021(33):160-162.
- [5] 陈玮. 老旧小区改造提升城市形象 [N]. 兰州日报, 2021-09-02(001).
- [6] 丁玉洁. 老旧小区改造让城市“有里有面” [N]. 湘潭日报, 2021-08-30(004).
- [7] 陈捷. 推动城市更新及老旧小区改造可持续发展 [J]. 中国房地产, 2021(22):62-64.