

老旧小区改造工程的管理方法分析

金涛

(凤阳县住房和城乡建设局, 安徽 滁州 233100)

【摘要】改造是一项惠民工程、发展工程,是改善百姓生活的直接措施,是城市更新的重要组成部分,对于完善城市功能,提升城市品质具有重要意义,从当前城市地区的普遍情况来看,老旧小区主要集中在老城区,由于小区使用年限较长,已经出现了多种问题,从宏观上讲,社区长久而有效的管理机制较难建设,大量的旧小区缺乏物业管理和公共基础设施,公共空间难以维护;社区改造项目碎片化,没有形成可推广、可复制的新模式,没有从规划层面统筹考虑;从微观上讲,大部分老旧小区整体规划布局不科学,公共活动空间及绿化面积较小;地下空间利用不充分,严重缺少停车位;建造时间相对较早,建筑综合性能下降等;居民楼未设置电梯,高层居民上下楼不便。基于此,对老旧小区改造工程的管理方法分析进行研究,仅供参考。

【关键词】老旧小区;改造;新模式;关键技术

引言:

在城市建成区里,住宅小区是满足人们日常生活需要的重要设施,随着时间的推移,既有的住宅小区在逐渐老化,而且这些老旧小区往往处于已建成区城市中心地带,居住人口较多,为了给小区居民提供更加舒适的生活环境,解决内涝灾害、水体污染等问题,老旧小区的海绵城市改造势在必行。

一、城市老旧小区改造的意义

(一)提升城市形象

城市形象是人们对于整座城市发展情况的主观感受,包括城市建筑、景观、经济发展、基础设施建设、政治生态、文化艺术等多个方面。在当前时代背景下,良好的城市形象对于强化城市竞争力以及开展城市营销等方面都具有重要意义。城市建筑风貌作为城市形象的重要构成元素,也是人们对于城市形象的直接印象,老旧小区在很大程度上影响了城市的整体形象,以及城市对于外来人口的吸引力。而老旧小区改造可以使老旧小区重新焕发生命力,与城市发展保持同步,对于提升城市整体形象具有重要意义。

(二)老旧小区改造是民心工程、民生工程

在城市发展中,老旧小区主要是指城市、县城(城关镇)建成于2000年底前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的小区。老旧小区是由当地政府、单位出资建设的社区。与现代小区相比,老旧小区无法满足现代居民生活需求和居住标准。在新时代背景下,老旧小区改造既是重要的民心工程,也是关键的民生工程。同时,积极推进老旧小区改造,有利于从根本上解决老旧小区存在的历史遗留问题,有利于提高居民生活品质。

(三)完善老旧小区配套设施

例如,住辽全国政协委员陈德说:“东北地区老旧小区在改造过程中存在两方面困难。第一,东北地区改造成本高,资金压力大。冬日的严寒天气使得老旧小区居民对外墙保温的需求比较强烈。仅外墙保温一项,改造成本每平方米就增加80元至100元,约占总成本的1/4。第二,老旧小区外墙随意排布的杂乱电线电缆,不仅影响小区的整体环境,也使居民的生活居住存在着很大的安全隐患。”

二、城市老旧小区改造是城市更新的重要内容和方向

城市老旧小区改造是城市建设工作的重要任务和抓手,对构建“住有宜居”,改善城市民生,增强人民的获得感、幸福感和安全感具有重要的意义。为贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(粤府办〔2021〕3号)等政策文件要求,更好发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用,满足人民群众美好生活需要,经市人民政府同意,结合我市实际,制定本实施方案。

三、城市老旧小区改造需求特征分析

老旧小区的改造不能仅局限于物质层面,也要考虑到精神层面以及小区的可持续发展,这主要由当前城市居民对于生活环境的需求所决定。城市老旧小区的改造需求主要有以下几方面的特征:1. 小区内空间要更加舒适,同时,要与自然环境实现交流互通;2. 小区要具备充足的绿化空间以及公共活动空间;3. 小区的环境、景观要具备亲和性;4. 小区内部公

共服务设施要实现现代化、智能化；5. 小区周边的配套设施要完善，包括教育、医疗、娱乐、购物等设施；6. 小区现阶段的改造要具备可持续发展性。

四、老旧小区现状问题

（一）老旧小区缺失合理的规划设计

随着时代的发展，老旧小区的规划设计已经不能满足当今社会的社区居民需求。老旧小区的配套和基础设施比较落后，存在着管线老化、墙体破损、设备陈旧等问题，影响小区美观和居民体验；私家车的数量增加，而老旧小区在建设之初并没有规划出足够数量的停车位，导致停车难题越来越凸显；在空间利用方面，老旧小区缺乏合理的空间规划，导致老旧小区供老人和儿童可利用的活动空间不足；另外，电动车充电桩也存在着安全隐患问题，根据目前的政策，居民不能把电动车放到楼上家里充电，所以居民对电动车充电的需求也提上日程，成为配套的刚性需求。

（二）海绵化改造不彻底

大多数老旧小区绿地空间设置分散，平面面积不足，竖向位置高于小区道路，雨水径流控制和雨水消纳都存在问题；而且改造前老旧小区采用不透水硬质铺装居多，再加上常年缺乏管理，很多硬质铺装破损，泥土裸露，被雨水冲刷后易随雨水进入排水管道，导致排水设施堵塞，很容易形成路面积水，不仅给小区居民出行带来不便，而且存在安全隐患。在老旧小区改造中，采用了透水铺装，对排水管道、雨污分流进行了改造，但是经过调查发现，改造后排水还是不能满足雨季对雨水的“渗、滞、净、用、排”的要求，需要进一步处理。

（三）地下管线复杂，存在雨污水管混接

经过现场管线勘查，老旧小区地下管线错综复杂，主要存在雨水管道、污水管道、煤气管道、天然气管道、电力电缆线、通信网络电缆（光纤）线、门禁系统电缆线、小区监控电缆线、广播电缆线等交错布设，且建设年代不一，没有存留完整的管线资料。有的老旧小区属于合流制，雨污水共用一套排水管道，雨污水合流排放；也有的老旧小区虽然属于分流制，建有独立的雨水、污水管道，但部分居民将阳台改造后，造成洗衣、盥洗污水直接排入阳台雨落管，有的低层用户直接将污水私接入雨水边沟，还有地下管网中雨水管错接入污水管，污水管错接入雨水管，存在雨污混接现象；部分雨污水管道还存在排水能力不足、堵塞、塌陷等问题。

五、城市老旧小区改造的关键技术以及管理策略

（一）加强政府监管力度，建立相关机制

政府在城镇老旧小区改造中起到了统筹和引领的作用，根据改造的性质建立专门的、独立的监管部门，可以减少复杂的流程，同时还能保持部门的独立

性，从而更好地自上而下进行监管，促进改造项目健康发展。同时，上级政府给予地方政府的奖励越高，政府监管的力度越大，因此政府应多注重改造的质量，以此提高自身公信力，并且建立奖惩机制，在惩罚和奖励措施下推动小区业主和第三方企业的行为向规范化推进。

（二）老旧小区道路改造技术

老旧小区的道路多为混凝土道路，包括主干道与人行道，由于使用年限较长，加之维护保养不当，大部分路面已经严重破损，雨雪天气容易出现大面积积水，不利于排水，存在诸多安全隐患。改造过程中首先需要拆除原有混凝土路面，并彻底清理垫层以及废渣，根据小区交通需求重新规划路线。小区主干道路面仍采用混凝土路面，路面施工完成后，经过基础养护待混凝土路面强度达到 10MPa 以上时，采用电动切缝机切割伸缩缝，间距控制在 5~7m，填缝材料可以采用聚氨酯等材料，这样可以延长道路使用寿命。小区人行道要结合小区绿化景观以及公共活动设施进行规划，以满足小区居民休闲散步需求。人行道路面采用透水路面砖，透水砖的优势在于不易产生积水，便于小区居民出行，可以结合城市文化设计特定的图案或样式进行选用。

（三）完善奖惩机制，建立法律法规

根据仿真结果可知，当第三方企业的利润越大、成本或罚金越小时，第三方企业更倾向于参与改造。因此，奖惩机制的合理制定更有利于第三方企业的行为选择。政府首先要建立科学的奖惩机制，对于偷工减料等行为给予严厉惩罚，对于积极推进改造的第三方企业给予合理奖励；其次要完善相关法律法规，只有建立完善法律法规体系才能推动改造的顺利实施。

（四）设计阶段措施

坚持以问题为导向推进老旧小区海绵城市改造的建设，以达到“控源—截污—净化—保洁”的效果，以实现减轻水环境污染风险，增强排水除涝能力为目标，在设计层面将小区存在的问题加以综合统筹考虑。在利用探测技术手段，并结合小区现有工程资料查明小区地下各类管线分布的同时，通过实地调研走访、会议谈论、公开征集等方式收集小区现存问题和居民的改造意愿，充分发挥社区、小区业委会、物业等参与单位的积极性，将小区的现状情况了解清晰，再针对小区的具体问题并结合海绵改造的要求，逐项给出解决方案，落实到设计图纸中。

（五）增设海绵体

老旧小区海绵化改造中存在的 key 问题是缺乏消纳雨水的海绵体。根据小区环境及建筑物特点，可通过建设下沉式绿地、雨水花园、雨水调蓄池等海绵

设施缓解排水管网的压力,并从“渗、滞、净、用、排”五方面着手,形成系统的海绵化改造。通过小区道路、广场、停车场的透水化铺装以及下沉式绿地完成雨水渗透。在有条件的小区应考虑建造雨水调蓄池,当雨季雨水径流量达到一定上限时,雨水调蓄池能够起到收集并储存雨水、调度排水量、减轻排水管网压力的作用。对于公共空间有限的老旧小区则可通过建设雨水花园来汇聚雨水,雨水花园所需的绿地空间较小,建造成本较低,花园中的植物还能够美化小区环境,后期维护也相对容易。除此以外,围绕雨水调蓄池、雨水花园配置环保雨水口、水质监测设备,并运用太阳能曝气、湿地净化等方法对水进行净化,使其达到再次利用的标准或要求,从而实现系统的海绵化改造。

(六) 建筑柔性边界设计策略

在开展老旧小区改造工作期间,工作人员应当遵照循序渐进的原则,提高对老旧小区改造工作的重视程度。同时,工作人员需要以居民的需求为依据来提高建筑柔性边界设计的合理性和可行性。首先,工作人员需要分析和研究老旧小区现状,及时记录建筑柔性边界设计所需要的信息数据,并且根据这些信息数据来评价当前老旧小区的柔性空间设计潜力,从而为后续工作的开展奠定基础。其次,在开展老旧小区改造工作的过程中,工作人员需要根据建筑边界空间的类型和特性来做好老旧小区的景观空间评价工作。建立完善的、全面的老旧小区空间整合体系,有助于加强老旧小区中各个空间之间的联系,有助于提高老旧小区居民的居住安全感。在实际工作中,工作人员需要分析居民的日常生活状况,并且提高居民参与建设的积极性,同时坚持“以人为本”的原则,通过建筑柔性边界设计来完善老旧小区的基础设施。最后,在老旧小区改造过程中,工作人员需要注重老旧小区的地域性。工作人员应利用边界空间的地域性来提高小区居民对老旧小区空间场所的认同感。同时,工作人员还需要保证设计的持续性,进一步提高老旧小区空间的可变性,确保老旧小区能够满足城市发展和居民生活的需求,从而达到长期、有效且动态化的建筑设计目标。除此之外,在老旧小区的改造过程中,工作人员需要避免占用公共空间以及公共资源。在建筑柔性边界设计中,设计人员需要将建筑边界空间与公共空间进行渗透与融合,以提高老旧小区的防护设计质量,从而避免造成空间浪费以及资源浪费。

(七) 坚持以人民为中心

城市是人民的城市,人民城市为人民。老旧小区改造要坚持以人民为中心,民有所呼、我有所应,切实解决群众操心事、烦心事、揪心事,把群众所盼

的大小事办好。要详细了解社情民意,多与群众沟通商量,动员社会力量参与,要因因地制宜、分类施策,突出重点、聚焦痛点、保留特点,扎实有效推进,防止大拆大建,避免千篇一律。注重历史遗迹、名人故居、古树名木、地方特色民居、历史文化街区保护,保住城区历史记忆和人文底蕴。

(八) 消防改造提升重点

消防道路:保证消防通道、消防扑救面、消防回车场疏通顺畅,尺寸、结构做法等满足消防规范要求,对影响消防规范违章构筑物、违停车位、地上凸起物等进行拆除整治。对局部消防因早期建筑规划或实际场地高差范围等确实没有条件满足现行规范要求的,应根据建筑消防及防火规范增设室外消防设施。以三明龙腾老旧小区改造为例,居民房与围墙之间的通道,早期被居民私自违章搭盖柴火间,导致应急时消防车无法通达,存在严重安全隐患,设计时通过同社区街道做好居民拆违思想工作,并靠墙增设实用性较强的非机动车棚缓解居民停放车辆问题,同时又能满足消防规范需求。

结束语:

众所周知,老旧小区是城市发展过程中的必然产物,它具有鲜明的时代特征,随着国民经济的发展,居民生活质量在不断提高,为了满足居民的生活需求,切实做好老旧小区改造工作势在必行。另外,相关部门应以老旧小区为中心,探索和发掘老旧小区中的隐含空间,利用科学的建筑柔性化边界空间设计方法来推进老旧小区改造。

参考文献:

- [1] 陈洁.老旧小区改造工程的管理方法分析[J].中国设备工程,2021(21):194-195.
- [2] 王瑾华.老旧小区改造:合力“改”出新生活[J].温州人,2021(11):36-37.
- [3] 邵壮,王海涛.老旧小区改造心怀民意走“三关”[N].烟台日报,2021-11-05(009).
- [4] 许敏.浅谈老旧小区景观提升改造[J].江西建材,2021(10):137-138.
- [5] 李艳,袁慧心,李树臣.城镇建设中老旧小区改造难点与规划设计初探[J].绿色环保建材,2021(10):67-68.
- [6] 陈从建,严莹,葛明明,王烨.老旧小区适老化改造和无障碍环境建设策略研究[J].城市建筑,2021,18(28):130-132.
- [7] 冯鹤.老旧小区改造中建筑结构加固设计的分析[J].建筑与预算,2021(09):110-112.
- [8] 王东.我市老旧小区改造推出新政策[N].秦皇岛日报,2021-09-13(A02).