

城市老旧小区提升改造现状与策略分析

付翌宇

深圳市坪山区龙田街道办事处 广东 深圳 518000

摘要: 当前情况下, 城市中的老旧小区数量非常之多, 普遍存在建设标准低, 规划结构不合理等多种问题, 在经济快速发展的今天, 人们的物质生活水平逐渐提升, 自然而然的对于自己的居住环境也有了一定的要求。因此, 加强对城市当中的老旧小区改造力度十分关键。老旧小区改造是百姓生活中的一项民生工程。老旧小区的改造需要和未来城市的发展相呼应, 不仅要满足居民日常的基本使用功能, 同时还要一定程度上延长建筑的使用寿命, 有目的的改善居民的居住使用环境。下面就从城市老旧小区的提升改造问题展开探究, 意在改善人们的居住环境, 促进社会的健康绿色发展。

关键词: 老旧小区; 改造现状; 策略; 提升改造

Analysis on the Current Situation and Strategy of Upgrading and Renovation of Old Residential Communities in Cities

Fu Zhaoyu

Shenzhen Pingshan District Longtian Sub-district Office, Guangdong Shenzhen 518000

Abstract: Currently, there are a large number of old residential areas in cities, with various problems such as low construction standards and unreasonable planning structures. With the rapid development of the economy, people's material living standards are gradually improving, and naturally have certain requirements for their living environment. Therefore, strengthening the renovation of old residential areas in cities is crucial. The renovation of old residential areas is a livelihood project in people's lives. The renovation of old residential areas needs to be in line with the development of future cities, not only to meet the basic daily use functions of residents, but also to extend the service life of buildings to a certain extent, and purposefully improve the living environment of residents. The following will explore the issue of upgrading and renovating old residential communities in cities, with the aim of improving people's living environment and promoting healthy and green development of society.

Keywords: Old residential communities; Renovation status; Strategy; Improvement and renovation

引言

我国城市化的发展进程逐渐加快, 很多老旧住宅小区中的设施和功能不够完善, 管理起来存在很大的难度, 如果单一的使用拆迁安置的办法很难从根本上解决问题, 并且会引发各种经济和社会矛盾, 不利于城市化进程的稳步实施^[1]。然而老旧住小区的改造, 可以优化人们的居住环境, 进而构建更加和谐稳定的经济社会。有这项工程和城市发展以及居民的居住使用有着直接的关系, 所以在提升改造的过程中会面临各种难题, 所以, 积极制定出有效的提升改造措施, 才能从整体上提升老旧小区的整体水平, 进而改善城市的整体面貌。

1 老旧小区改造的必要性

城市老旧小区改造是城市建设中的重要组成部分, 同时也会城市发展过程中的必经之路。老旧小区的建设和使用标准已经不能满足现代人民的居住和使用需求^[2]。虽

然小区内的配套设施不健全, 但是老旧小区在地理位置上得天独厚, 处于市中心的黄金地段, 周边配套比较完善, 不管是日常的生活还是就医等问题, 都能够得到合理的解决。相比商品房来讲, 老旧住宅小区仍然是很多人的首选。国外的一些城市非常重视对城市老旧小区改造问题。甚至很多国家尝试将一些建筑进行扩建, 这样可以使老旧小区的活力得到保证^[3]。所以, 在城市化的发展过程中, 提升改造老旧小区是一种非常必要的方式。近年来我国开始大面积对城市当中的老旧小区进行拆改, 但是这种拆改方式会消耗大量的资金, 产生大量建筑垃圾的同时也会引发各种社会问题, 不符合可持续发展的战略, 因此老旧住宅小区的改造十分关键。

2 城市老旧小区改造的基本原则

在城市建设过程中, 老旧小区的改造工作是一项重要的工作内容。不仅有利于城市的稳定发展, 同时还能改善居

民的生活环境。老旧住宅小区多半具有很长时间的歷史，不管是设施还是功能都不能满足当前住户的种种使用需求，所以，为了能够让老旧住宅小区的环境更加良好，就要积极重视老旧住宅小区的改造工作^[4]。

2.1 遵循以人为本的基本原则

在升级改造过程中需要对居民的生活环境进行改善和提升，维护小区内居民的合法权益，本着满足居民的使用需求和便利性等要求，采用更加人性化的改造方案，进而打造更加便捷和谐的居住环境。

2.2 遵循改造和综合治理相关联的原则

老旧住宅小区在改造过程中包含很多方面，比如生态环境，建筑环境和周边景观等等，这些内容重叠起来具有复杂性的特点，因此在改造过程中，需要加大对小区整体环境的改造和提升，让小区内的功能性得到体现，这样才能达到提升改造的根本目的。

2.3 遵循绿色生态的基本原则

老旧住宅小区在升级改造过程中，也应当注重生态环境问题，节能环保是当今时代的主题，所以老旧小区升级改造也要融入一些绿色和环保的元素，制定出更家切实可行的生态环保计划，遵循节能减排的环保理念，在升级改造过程中引入更多的节能技术和环保工艺，这样才能让老旧小区改造和城市整体规划发展相适应^[5]。

3 老旧住宅小区提升改造的问题

3.1 基础设施不完善

受到经济环境的影响，城市老旧住宅小区的建设标准比较落后，相关设施和功能不够完善，经常长时间的风雨洗礼，小区中的很多设施都出现了腐蚀和老化的情况，比如，水管破裂，供水管理问题落后等等。老旧小区建设的目的是为了解决人们的住房困难，因此在建设初期并没有真正的考虑到使用上的一些功能问题，设计方案也比较单一，更无从考察绿色环保等问题，所以，在使用上存在很多的安全问题和质量隐患。

3.2 安全隐患比较多

我国大部分的城市老旧住宅小区都是开放式的建筑结果，在管理上存在很多漏洞，不管是对于人员还是车辆都没有限制，所以安全问题上有待考量。另外，城市老旧小区中大部分都没有物业，一些损坏的设施和管线等问题无人处理，加上老旧小区的楼间距比较近，急救车辆和消防车辆无法进入，所以安全问题比较多^[6]。

3.3 改造环境比较脏乱

城市老旧小区在管理上比较滞后，所以小区当中存在很严重的车辆乱停乱放的现象，并且，小区中的垃圾随处乱扔，无人看管处理，楼道中张贴着各种广告，卫生问题也不达标，所以，城市老旧小区中的环境呈现脏乱差的特点。在清理小区中的卫生时，很多居民比较排斥，存在抵触心理，恶意阻挠和破坏公共物品的现象时有发生，所以老旧小区小

区的卫生环境问题比较棘手。

3.4 居民的诉求难以平衡

在老旧住宅小区的升级改造过程中，很多居民认为老旧小区的提升改造影响日常的生活和通行，加上提升改造过程中的各种费用支出，老旧小区业主们已经习惯了无物业的懒散管理模式，在惯性思维的引导下很难做出改变，显得非常抵触，都拒绝小区的改造和升级，有的居民不想在自己的住宅区域前进行设施的增设，还有的居民想要增设停车位，但是绿化面积就会受到影响，如果考虑到绿化面积，停车位也会相应的受到影响，所以居民的众多意见难以协调统一^[7]，设计和施工过程无法满足各种诉求，影响老旧住宅小区的改造进度。

4 城市老旧住宅小区提升改造的策略

4.1 强化排水管道提升改造工作

城市老旧住宅小区的改造问题，首先需要重视的就是排水管道的问题，排水问题是住宅小区经常会出现的一些问题。比如，排水管道的老化，管道设计错综复杂不够合理，排水口不符合标准等等。所以在排水管道上需要进行改造和升级，结合城市老旧住宅小区中的一些特点和排水需求，对排水管道进行重新的设计，疏通堵塞的排水管道，对老化的排水管道进行更换，同时实现污水和雨水的分层处理，防止在夏季等一些雨水旺盛的天气里出现积水和内涝等情况^[8]。另外，在对城市中的老旧住宅小区进行升级改造的过程中，还要结合不同城市的具体情况，适当的加入引水槽，将被回收的雨水通过引水槽引入到排水管道当中，这样可以实现雨水的快速过滤，达到净化雨水的目的，将净化后的雨水引入到蓄水池当中，供给小区中的一些用水需求，比如小区中的绿色用水，小区中的清洁用水等等。

4.2 强化照明设施的提升改造工作

在城市的老旧住宅小区改造过程中发现，很多小区中的照明设施非常落后，一些偏僻的小巷和道路上没有照明设备，甚至没有监控设备，所以安全问题频频发生，给用户的日常出行造成各种安全隐患。所以，在改造过程中要注重老旧住宅小区中的照明问题。强化照明设施的设计和安装，可以尝试安装使用一些智能设备，这种类型的路灯既不会消耗大量的电力资源，同时还能给对周围环境的光线强度进行照明亮度的调节，满足用户的日常使用需求。另外，城市老旧小区附近还应当完善监控设备，让居民在夜间出行也能得到安全的保障。

4.3 强化小区绿化提升改造工作

在以往的城市住宅建设过程中，首先考虑的就是人们住宿困难的问题，所以对绿化问题非常忽视。所以在城市的老旧住宅小区改造过程中，还需要加大小区中的绿化建设^[9]。清理小区中的一些杂草，种植一些和当地环境相适宜的植物，并且在种植的过程中需要按照一定的顺序或者规律，这样可以在视觉上更加美观。比如，爬山虎，

绿萝和常青树等等。这些植物的生长能力比较旺盛,适宜观赏。其次,城市老旧住宅小区的建设过程中还需要适当的添加一些桌子和椅子等设施,给用户提供一个休憩的场所,有条件可以再添加一些老人,儿童的休闲娱乐设施,比如滑梯,蹦蹦床,各种健身器材等等,这样可以更好的改善城市老旧住宅小区的环境和住宿水平,提升人们的居住和生活体验。

4.4 强化小区居住环境的提升改造工作

城市老旧住宅小区的时间比较久远,因此建筑外墙会存在一定的老化现象,比如,墙皮脱落,外墙颜色蜕变等等,在老旧住宅的改造过程中就要及时的进行粉刷和养护。很多城市中的老旧住宅公共区域都堆放了用户的很多的杂物,不仅占用了小区的公共面积,同时还影响了小区的中的安全和消防问题。所以在城市老旧住宅小区的提升改造过程中,需要和住户进行积极的协商和沟通,尽快清理公共区域的一些私人物品,小区楼道当中的护栏和楼梯都需要进行统一的升级改造。为了能够让老旧住宅小区能够更好的满足现代人的使用需求,相关社区需要和小区物业签订合同和协议,统一为小区单元安装门禁卡,提供安保和保洁服务等等,另外还需要一些智能服务功能,比如,蜂巢快递柜等等,满足居民的日常使用需求。同时在老旧小区的一些隐蔽位置安装监控设施,保证小区内居民的生命健康和财产安全。

4.5 强化道路停车改造工作

城市老旧住宅小区在建设初级,由于汽车的数量比较少,私家车的拥有量也十分有限,所以小区在规划过程中没有合理的设计汽车的停放位置,但是随着人们生活水平的提升,私家车的拥有量逐渐上升,所以老旧住宅小区中的车辆拥堵现象愈发严重。不仅占用了有限的公共活动区域,同时也影响了小区内的正常通行。所以,在升级改造过程中,要对车辆的停放位置进行重新设计和规划,在楼间距之间合理的增加停车位,进而更好的优化老旧住宅小

区的停车困难问题。

结束语

综上所述,城市老旧住宅小区在提升改造的过程中需要面临各种问题,其中最棘手的问题就是小区内的设施不完善的问题,不管是在卫生上还是在安全上都存在隐患。城市老旧住宅小区的提升改造要切实满足居民的现代使用需求,进而实行更加有针对性的处理措施,这样才能达到老旧小区的提升改造效果。相关监管部门应当加强指导和监督,对于排水管道和照明设施的改造工作给予高度重视,这样才能强化小区的升级改造效果,有效改善老旧小区的生活环境,实现可持续发展的最终目标。

参考文献

- [1]刘云虎.城市老旧住宅小区提升改造现状与策略分析[J].四川建材,2023(2):55-57.
- [2]赵龙龙.城市老旧小区改造现状及难点与对策分析[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2022(10):0001-0004.
- [3]赵兴忠.城市老旧住宅小区提升改造问题分析[J].四川水泥,2020(4):298-298.
- [4]王天驰.现代城市老旧住宅小区改造探讨[J].改革与开放,2017(7):23-24.
- [5]蒋赛百,孙超.城市老旧小区改造实施存在的问题及对策[J].中国建筑金属结构,2022(6):126-128.
- [6]张炜,张铭,程扬.老旧小区排水管网改造方案优化分析[J].科技与创新,2022(24):105-107.
- [7]耿立明,杨威.城市更新背景下的基于层次分析法的老旧小区微改造探究[J].区域治理,2021(25):0271-0272.
- [8]陈龙.城市社区韧性特征和老旧小区优化策略研究[J].建设监理,2022(4):64-66.
- [9]刘继强.老旧小区室外污水管道改造优化策略[J].中国厨卫,2022(4):0103-0105.