

# 浅析老旧小区改造建设管理和施工技术难点与解决对策

帅贤明

重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司 重庆 401420

**摘要:** 更新旧的社区不仅与改善人们的生计, 而且与城市的社会发展和安全有关, 这是深入有机城市更新的重要组成部分。目前, 因为重建需求也不同, 复兴和重建模型多样化指出方向重建旧社区不仅需要改善结构特点和运营功能存在的家, 但从群众最关心的, 根据当地条件制定模型更新风格。

**关键词:** 老旧小区改造; 建设管理; 施工技术; 解决对策

## Analysis of old residential reconstruction management and construction technical difficulties and solutions

Xianming Shuai

Qijiang District of Chongqing East New City Development and Construction Co., LTD. Chongqing 401420

**Abstract:** Updating old communities is not only related to improving people's livelihoods, but also to the social development and safety of cities, which is an important component of deepening organic urban renewal. At present, due to different reconstruction needs, the diversification of revitalization and reconstruction models points out the direction of rebuilding old communities. Not only do they need to improve the structural characteristics and operational functions of the existing homes, but they also need to develop model update styles based on local conditions, which are of the greatest concern to the public.

**Keywords:** Reconstruction of old village; Construction management; Construction technology; Solutions

### 一、老旧小区改造背景

随着现代社会的全面和快速发展, 城市建设进入了关键的转型, 主要是人口的大幅增长, 汽车所有权日益明显, 导致城市疾病如教育和医疗资源的短缺。拥挤的停车位、拥挤的道路等为需要更好生活的城市环境创造了新的需求和综合生产率, 社区和建筑的辅助功能迫切需要完全现代化; 城市发展的概念从传统城市转变为信息智能城市, 智能城市建设为城市的长期可持续发展带来了新的需求和挑战, 城市地下的综合发展逐渐推进。全国人均住房饱和、电子商务和物流发展、扩大家庭办公室模式、减少对商业办公楼、房地产甚至建筑业的需求。其中许多是最明显和相关的城市停车场和交通在旧城市和中大城市, 老房子大多是多层的, 老房子大多是多层的, 没有电梯, 上上下下的问题越来越严重; 没有绿色空间, 没有公共活动的空间, 没有停车场, 没有住宅区的房地产管理; 环境质量非常低, 缺乏艺术和文化氛围等等, 节约资源和环境, 建设时间和经济效益是拆除和重建的最佳选择。

### 二、老旧小区改造建设管理

(1) 提高意识形态意识, 加强宣传努力改变旧的微观社区不仅是一个发展问题, 也是一个生计问题, 它是一个亲密项目, 在人民的肉眼可见。在这方面, 应遵守居民满意度标准, 全面解决各种实际问题, 各部门应加强合作, 尽一切努力合作。我们必须重建项目老社区视为一个切实可行的方法改善人民生计, 充分做好宣传工作, 动员群众热情民众心换心, 通过召开动员大会、建立领导社区居民委员会, 老社区, 广泛收集居民建议, 变换努力与头脑风暴的结合, 计划是按照建造什么, 认为什么是标准的原则进行的。与会者应本着勤劳、务实和务实的工作精神, 按照居民的要求, 第一次对有关领导人和部门进行调查、仔细分析和报告工作困难。在制定重建方案时, 应征求居民的基本意见, 积极派遣工作人员分发民意调查、修正或补充实际建设条件, 并在发布时给出合理解释。

(2) 让好的设计及工程拆迁工作和维持社区重建来说, 我们必须专注于协调各种呆在老社区存在的问题,

如强调有用价值一些基础设施,全面拆除或暂时保存,这份工作要求相关部门和专家进行现场调查收集信息,对处理进行了全面和科学的评估,应考虑以下,明智地规划和设计,不损害地区所有者的共同利益和正常生活,符合城市建筑设计标准,以实现在城市景观中添加颜色的目标。因此在具体建设各方必须严格遵守上述内容,例如在居民区非法建设和其他现象,混乱的界线依照原则扩大社区公共空间、理性讨论,交换后严格地区拆除,以避免设备和设施因掩盖问题,引发安全事故;如果某些建筑和物体有保存的能力,应谨慎行事,根据少数民族服从多数的原则,根据少数民族服从多数的原则,按照多数人的意见和意见,现代化和改造对象,同时加强环境美学。一些古老的微观社区处于特殊情况,可能存在历史地标、街道、纪念碑等,这些建筑或具有积极意义和装饰景观作用的物体必须遵循微观建筑和微观管理的重建原则,努力保持原状。

(3)旧的社区的重建是重建或改善,这取决于情况,所以业主能感觉到独特的时刻,但保留最初的生活品味。另外,在小区内比较隐蔽的位置处,部分视线盲区内增设了监控装置,以此有效保障了居民的夜间出行安全。对老旧小区环境绿化改造过去的城市老旧小区大多没有考虑环境绿化的问题,且原本就不多的绿化被居民毁坏种菜。因此在城市老旧小区整治和改造当中,首先应当对小区内肆意生长的杂草、植物和乱七八糟的菜地等进行统一清除或修剪。对原有绿化损坏的进行硬化处理。在小区内的空地当中适当增设一些固定桌椅,并专门开辟出了一个休闲场所,设置基本的居民健身器材和部分儿童娱乐设施,进而可以为改善小区居民的生活环境和生活品质提供有效帮助。

### 三、老旧小区改造建设管理和施工技术难点

(1)这是一个权力和责任分享的问题。改变旧的微观社区是一项劳动密集型和极其困难的工作,甚至有可能跨越多年,经常面临旧政策没有消失,新政策的情况。在重建旧地区时,主体双方缺乏有效的协调方式,该地区的所有者和有关部门难以参与发展和建设。小区转型通常有多党参与,如功能部门、项目部门、社区、租户、业主等,存在着权力和责任的不充分划分的问题,在这种情况下,政府通常承担一般事务、政策和资金。然而,转型的时间越长、规模越大,劳动力和物质资源的消耗就越大,现实压力就会阻碍政府的工作。为了缓解这一问题,政府迫切需要各方尽一切努力合作,能够带头参与建设。然而,许多业主认为,改变社区不

是个人责任,而是政府或相关职能部门的责任,他们不想参与其中。对旧的微观区域的初步重建工作包括投标、投标、资金分配、民意调查和与许多项目有关的其他因素,要求各部门和部门加强合作,但由于缺乏分工和责任,导致效率低下。社区通常扮演重建过程中的沟通和协调,无权管理和决策过程中出现矛盾和冲突后重建社区,社区必须归还政府收集居民的意见,但这需要太多时间,看不到居民关系和责任有关部门在短期内解决问题,所以他们可以很容易激化矛盾,这导致人们对政府的信心下降。

(2)人口参与率低主要反映在缺乏参与渠道、统一参与方式等方面,社区只是提供政府公共信息或提供适当的咨询服务,而居民没有必要了解工作的进展。此外,各行各业的组织和人员主要通过投资、捐款和其他手段作出贡献,但由于缺乏渠道,参与旧社区的实际重建往往是困难的。辅助设施的问题在旧地区存在严重的次级设施质量问题,加上对旧区域缺乏关注,有关部门拆卸和移走过时的设施,而这些设施没有及时填满,这对居民的生活质量产生了重大影响。目前,有许多新领域完全满足了业主的身体和精神设计需求,以促进国家健身、足球、篮球、羽毛球、台球厅和场馆以及所有老年人体育设备。此外,该地区的新规划是明智而正确的,大量的树木和鲜花种植表明了人们对环境的看法。一方面,对旧社区的支持是非理性的,在当时的金融条件和技术层面上停滞不前;另一方面,这是因为缺乏对危险的认识。在天然气方面,仍然有大量的旧的微区没有得到广泛的传播,居民仍然使用燃气罐燃烧食物,气体一旦轻型爆炸摧毁建筑,和严重的伤害。

### 四、解决对策

(1)改善和加强基础设施,基础设施是居民的日常生活,改善设施的维修和现代化也是重建旧社区的优先项目之一。必须尽一切努力确保水、气和电的安全,确保日常基础设施的可持续运行,一些仍然具有相关功能的设施基本上得到了修复和维护。更新旧的微观基础设施必须符合道路平面、照明、水管和绿化的原则,这意味着除特定地形外,道路是平的,以避免不规则问题;街灯和路灯必须定期修理和维护,以避免对老年人正常活动造成不利影响;定期检查化粪池是否干净,铺设地下管道,扩大排水管规格,在分流雨水和受污染的水方面做得很好;提高环境意识,使居民学习和发展垃圾分类习惯;如果有条件,可以安装电梯,给老人家指示使用,提供适当的维护和安全。此外,旧区域应根据该地

区的实际情况改善停车压力,以便分析如果有障碍可以停车的可能性,并科学地设计停车位、充电桩、活动地点。注意该地区的文化建设,表明旧的具有时间特征的地区不能盲目地扩大、建设和破坏,我们必须遵循该地区和自然环境和谐相处的概念。

(2)当地文化信息是丰富的文化遗产和社区和城市的人道主义氛围,旧社区的重建与历史和文化的有机结合将进一步提高该地区的装饰和魅力。在具体工作中,我们必须重视澄清当地文化元素,将地区的发展面貌与文化融合,强调主题,实现深远的目标,创造良好的文化氛围。各种社区里可能有适当添加到对象标志雕塑,信和等。有关爱国主义,反映高刻有爱国爱国人民,提醒每个居民心里,这些改革措施不仅装饰环境中发挥作用,升华主题,而且对居民具有积极的教育手段。创建,完善治理体系,实现优质重建旧区包括许多方面,为有序开展具体工作,确保转型社区依照规则和条例的实施,有效确保所有阶段和环节跟上,不要忽视无法绕过系统没有有效重建系统的实施过程中,根据不断出现的新问题和改变微观地区的新想法,系统必须被修正,以发挥标准和行为规范的作用。

(3)可以为该地区的房地产和社区提供必要的道德和物质激励,以提高服务效率和质量。排水管的修复和重建。在重建和重建旧城市街区的过程中,由于一些旧街区的排水问题更严重,下水道的建设变得复杂,甚至一些管道也出现了阻塞和老化的问题。主要道路上没有排水孔,如果该地区和部分道路降水严重,诸如湿润和雨水污染等问题就会出现。因此,在重建过程中,最重

要的是,根据该地区的下水道需求,为了重建污水管道,清理最初堵塞的管道,老化和损坏的管道必须更换。根据规定的距离,需要在干线上再建排水口,在排水管上需要安装排水管道,以确保有效排出雨水和污水,以避免大量的水或在雨量集中的地区被淹没。此外,根据海绵绵城市建设概念,在修复旧城市街区时,还可以考虑在住宅顶层安装雨水收集设备,并考虑现实情况。重建和恢复照明设备校正的过程中,发现社区里还有更严重的路灯缺失,许多街道和巷子后面几乎没有路灯,而地区几乎没有监测设备,夜间地区非常黑暗,夜间大大影响居民出行安全。因此,旧城区校正过程中通过添加节能路灯智能感光后面的街道和房子之间的十字路口,照明强度可能根据环境光线变化自动调整,一方面可以提供足够的照明效率为社区居民,另一方面,也将有助于实现节能目标和减少消费。

综上所述,老旧小区改造问题是国计民生的大事,特别是在疫情下,对一个城市的健康发展而言意义重大。今后的旧区改造要在借鉴以往工作经验的同时,不断创新、挖掘更多的新理念和新方法,尽全力提升小区的舒适度,从而实现改造空间、造福于民的目的。除此之外,还要着重探索旧区改造对社会、地区及个人的影响,并分析其中的利弊,为后续工作奠定理论基础。

#### 参考文献:

- [1]宋洋融.突发公共卫生事件下老旧小区改造规划思考与应对[J].广西城镇建设,2022(6):40-48.
- [2]周文勇.经济内循环下老旧小区改造的路径创新与实施策略[J].西部人居环境学刊,2022(2):71-78.