

城市老旧小区整治与改造浅析

赵 楼 车英磊 蔡增光 尹文波 栗志超 任子衡

中建一局第三建筑有限公司 北京 100071

摘 要: 随着中国城市化进程的加快,老旧小区改造已然成为城市管理者和设计师关注的焦点。本文分析了城市老旧小区改造中存在的困难,探索了城市老旧小区改造的可行模式和创新技术,以期对相关工作人员予以指导和帮助。

关键词: 城市化;旧小区改造;技术创新

引言

随着我国城镇化的快速发展,老城区发展不畅、设计不成比例的问题能够借助统一拆迁来解决。过去建造的居住空间受限于条件和时间,不符合当代城市发展的要求,其中,住宅小区改造有利于优化居民生活条件,构建和谐社会。但鉴于该项目涉及城市人口的利益和诸多问题,已然成为城市建设和管理过程中的一项艰巨任务。因此,有必要综合考虑和制定当代城市老旧小区的建设规划,本文对老旧小区进行信息化改造,改善居民生活条件,提升城市整体形象。

1 老旧小区综合整治概况

1.1 老社区概念的界定

老旧小区是破旧的住宅区,没有各种综合体,环境条件差的小区应视为老旧小区。从某种角度看来,对于老旧小区,在实际建设中会有更多的共同点:一是建设周期长。二是配套设备老化,各种设计功能不足以保证人们的生活质量,妨碍着人们的生活。

1.2 老旧小区改造内容

在解决老旧小区修复方案内容的过程中,要增强和改造各项抗震能力。同时,在改造过程中,要充分利用建筑的节能效果,在施工和运营期间,一定要更换和维护排水、电力、供暖和消防系统。整个建筑的建设要以改善环境为重点,全方位改善现有的安全和环境威胁。

1.3 老旧小区的特点

对于老旧小区的实际情况,要满足业主的实际需要。对于老区来说,整体改造一定要尊重业主的改造要求。其次,该项目一定要处理许多老旧小区,主要是在城市地区,在重建过程中,部分环境将受到影响。旧房改造主要属于社区物业,总体人口协调水平与项目的实际控制有很大关系。

2 现阶段我国城市旧社区改造的难点

2.1 更新改造资金不足

目前,我国很多城市老旧小区改造都非常依赖政府资金,公众对老旧小区改造的贡献很小。同时,鉴于政府财政项目规划存在地区差异,一些财力有限的城市对老旧小区改造的财政拨款不足。此外,在老旧小区改造中,一些小区业主主动配合。上述诸多情况严重妨碍了城市老旧小区的改造效率。再者,我们国家很多地区保障性住房维修资金处于有限状态,房地产部门没有有效借助资金,严重妨碍了老旧小区改造。

2.2 老旧小区改造管理不落实

现阶段老旧小区改造时,管理力量不够强,管理不够规范,也是一个比较严重的问题。旧居民区的改造引起了公众的关注,部分住宅区建于80年代,改造涉及大量工程。因此,在改造过程中大多数情况应当需要改变方案,会提高装修工程的管理难度。管理人员整体工作能力低下、管理制度不完善等诸多问题,致使项目管理未能充分发挥作用。比如在旧小区改造中,改造方案的制定应当需

要听取业主的意见,但政府相关部门的工作人员收集意见的效率很低。如果想到达这样的效果,必须在工期规定的时间内完成装修,同时,鉴于各个小区的设计和施工不同,业主的装修要求也不同,造成建设性变化的可能性很大。如果装修管理不够严格,建设工程的质量就无法保证。

2.3 老旧小区改造涉及诸多部门,管理不协调

城市老旧小区改造其实就是对供水、供暖、供电等诸多设施进行升级改造,对小区内的绿化、路面进行改造,这些转型涉及多个部门,只有相互协调沟通,才能进一步提升转型的效率和及时性。此外,老旧小区改造涉及电信、城管等诸多单位,这些单位参加老旧小区改造,将进一步加大改造难度。如果部门和单位相互间的沟通不到位,将严重妨碍装修工程的效率,在原有的基础上更进一步提高装修成本。

2.4 基础设施不完善

很多老旧小区基本上都在二十世纪八十年代左右建立,那时我们国家的经济不够发展,没有带动建筑产业,因此城市的规划没有得到重视,使老旧小区的建设达不到现在的居住标准,基础设施也不够完善,存在质量问题。老旧小区由于使用时间长,大部分基础设施已经出现损坏现象,影响居民的居住环境。例如:部分老旧小区的下水管道常常会出现堵塞现象,没有及时的进行清理,在下雨天甚至会出现积水的情况。除此之外,输电、输气、供水的管道已经偏离原来的管道位置,使居民在使用电气的过程中,常常处于若有若无的状态[1]。老旧小区的建设目的就是解决当时的居住问题,设计没有进行审核,导致社区质量没有得到保证。同时,绿化带、停车位的投入资金不足,无法满足人们的居住需求。

2.5 存在很多安全隐患

在我国,很多老旧小区的管理结构不合理,对汽车驶入没有进行限制,也没有门禁,缺乏保护措施,使偷盗、抢劫的行为频频发生,影响老旧小区的安全。除此之外,老旧小区的物业管理不到位,楼道内与小区里没有照明设备,并且道路狭窄,没有留下消防通道,管线没有人修理。所以,老旧小区没有消防安全、人身安全提供保证,影响着人们的居住环境[2]。

2.6 老旧小区的环境较差

因为老旧小区没有得到有效的管理,使小区内部出现私自乱搭乱建现象,霸占了大量的公共场所,车辆的乱摆乱放,使小区内部出现拥堵现象;小区垃圾乱丢乱放,没有管理人员及时处理,使小区的空气质量差;小区的外墙与小区楼道内部被涂鸦涂满,并粘贴各种各样的小广告,使小区看上去非常凌乱不堪。除此之外,由于长时间的阳光照射,使小区外墙出现墙皮掉落现象,影响着小区的整体美观,使小区整体看上去脏乱差。

3 城市老旧小区改造措施

3.1 丰富转型融资方式

如上所述,老旧小区改造面临的首要问题是资金不足,应当需

要采取合理的方式补充融资。具体能够借助以下方式实现：一是畅通融资渠道，从社会角度出发，鼓励重点城市企业加大人文关怀力度，为老旧小区改造予以资金支持，丰富资金来源。同时，对于一些地处主城区或地理位置优越的老旧小区，可将小区闲置土地充分规划再利用，以获得更多的资金支持。二是由政府部门负责资金，由原来的市级统筹改为市区两级财政支持。三是对装修施工单位实行优惠政策，能够出台一定的减税措施，减轻施工单位的经济负担。

3.2 转型模式创新

在城市老旧小区改造中，要结合当今时代发展，创新改造模式，把以人为本的理念放在首位，为居民营造高品质的居住环境。一是城市老旧小区改造，一是要满足舒适性要求，保证改造小区与周边环境的协调。二是老旧小区应当需要将人文与自然环境有效结合。三是改造后的老小区应预留足够的活动空间。四是将智能门禁管理系统应用到小区的物业和车库系统中，提高小区的智能化水平。五是社区配套休闲超市、医疗卫生服务站等配套生活设施。在旧城小区改造中，创新改造模式，使改造后的小区符合城市未来发展趋势，能够拓宽居民活动范围，增加有产权住房数量，丰富社区功能。改造住宅区地下空间，其中包含构建地下停车场和地下交通管线，能够有效解决交通拥堵问题，同时能够赋予城市老旧小区新的价值，有效地进一步提升居民生活便利性。

3.3 增强改造后的社区维护

社区改造完成后，还应增强社区维护。从某种角度来看，对于社区管理者和政府相关部门，能够与专业的房地产公司合作，对于房地产单位，能够组织座谈会，收集居民意见，制定相应的管理模式。

3.4 全面改造水平管线

老旧社区在改造的过程中的需要重视老旧社区中问题最大的设备进行改造，例如排水系统老化、下水管道排列错乱。主干道没有排水口，一旦发生大暴雨就会出现积水现象。所以，老旧社区在进行改造的过程中，需要根据老旧社区内部的排水需求，重新铺设排水管道，重新规划排水结构，疏通堵塞区域，对于老化或者已经无法使用的管道进行更换。在主干道内部，增添多个排水系统，实行污水与污水不同管道进行排放，杜绝小区内部出现积水现象。除此之外，老旧社区还需要根据海绵城市的管理进行改造，根据老旧社区的实际情况来配置雨水回收设备。

3.5 改善小区内部的照明设备

在改造的过程中，还发现小区内部的照明设备不足，很多道路上没有路灯，也没有任何监控设备。给晚上出行的人们带来了很大的不便。所以，在改造老旧社区的过程中，需要在小区的路旁设置节能环保类的路灯，根据周围的光线来调节自身的亮度，不仅可以为小区内部带来光亮，还可以节能减排，为小区的安全提供一定的保证。除此之外，在小区角落中或者盲区内增设监控设备，为小区内部的安全带来保证，提高小区内部的生活质量。

3.6 在小区内部增设绿化带

在改造小区内部的过程中，需要增设绿化带，因为绿化带是保证小区环境质量，满足人们需求的重要因素。随着人们生活水平的不断提高，对环境的要求也越来越高，以人为本，尊重自然，保护自然的观念已经深入人心。在小区内部增设绿化区域，为小区业主打造休闲的公共场所，利用透水设备铺设草坪，增加各种基础设施，进一步提高小区的质量。可以在绿化区域种植一些花草，铺设石子路，对小区裸露地带增添一份美观。除此之外，还需要对小区的环境进行清理，拆除一些违规建筑，清理小区垃圾，增设多个垃圾箱，增加文明标语，维持小区环境的整洁。同时，还需要对住宅进行设计，因为居住地带是人们接触最多的地方，在住宅的设计中增加自然要素，不仅可以提高人们保护生态的意识，还可以提高小区的美观，维护小区的环境卫生，同时还满足人们的精神需求。

3.7 在小区内部增设适合老人的设施

随着我国经济的不断发展，人们逐渐增加对精神的追求，使老龄化结构不断加剧，小区内部的老年人口数量不断增加，为了保证老人人身安全与生活质量，小区应该为老人提供便利。例如：应该在小区内部增设电梯，在主干道增添扶杆，为老人提供出行便利。除此之外，还可以利用保温墙面进行改造，增加老人居住的舒适度。

4 城市老旧小区改造中的技术创新

4.1 构建通用起重技术

该技术是典型代表，在上个世纪被广泛选用，通过多年的经验逐渐普及。借助 PLC 自动位移控制系统，可做到多个吊点的自动控制。借助该技术的应用，能够保证同一单元楼上住户在装修过程中的生活不受效果。

4.2 退出土方工程

旧小区改造时，能够对底层、楼层进行改造，土方工程量。如何运输和重复利用土方工程是建设单位应当需要深入思考的问题。为避免改造对公众正常生活的影响，我们能够选择夜间进行出境运输，也能够采取使用新的技术手段，其中包含土方工程的郊区沉淀技术和水循环借助等。

4.3 地下结构防水技术

在老旧小区改造过程中，地下结构容易渗水，因此应当需要对地下结构采取一定的防水措施。常用的地下防水技术有内外防水。由此可见，对于施工孔洞、渗水进入胶带接缝等问题，一般选择胶带进行处理。

结语

根据以上的分析得知，伴随着我国经济的发展，科技的不断进步，人们的生活水平与生活质量不断提高，对居住环境也有了新的要求。而老旧社区由于长时间使用，已经无法满足人们的居住需求，因此对老旧社区进行改造已经是必然趋势，需要根据现代化居住建设的标准，对老旧社区进行改造，提高使用者的体验感。但是，在改造的过程中，由于老旧社区的结构都不同，难以建立统一的改造模板，需要工作人员根据老旧社区的实际情况进行分析，全面考察，才能进行改造方案的设计。除此之外，工作人员还需要提高宣传力度，积极号召小区居民加入改造工作中，减少物业与业主之间的矛盾。同时，还需要对老旧设施进行全面排查与更换，增添公共设施，提供老年人口所需要的设施设备，建立温馨的小区环境，提高业主的幸福感，从而提高小区的质量。总之，城市老旧小区改造直接紧密关联到群众生活质量，因此，要在改造前深思熟虑，做好全方位的准备和项目，确保资金投入，坚持以人为本的理念，充分接纳群众的意见，确保改造后的社区得以满足居民的需求。在整个改造过程中，政府部门要发挥作用，在资金支持、改造管理等方面给予支持和指导。

参考文献：

- [1]金旺才.海绵城市背景下老旧小区改造设计研究[J].中国建筑装饰装修, 2021 (10): 28-29.
- [2]罗丹阳.老旧小区改造落实政策与标准探讨[J].工程建设标准化, 2021 (10): 80-83+42.
- [3]郭兴峰.关于老旧小区存在的问题及改造措施研究[J].科技风, 2021 (27): 133-135.
- [4]陈琳童, 黄铎.完整社区理念下的老旧小区改造理论框架研究[A].中国城市规划学会、成都市人民政府.面向高质量发展的空间治理——2021 中国城市规划年会论文集 (19 住房与社区规划) [C].中国城市规划学会、成都市人民政府: 中国城市规划学会, 2021: 9.
- [5]李飞.城市老旧小区改造措施及技术创新[J].住宅与房地产, 2021 (07): 52-53.