

城市老旧小区改造实施存在的困境与突破

郑小艳

靖边县住房保障中心 陕西榆林 718500

摘要: 为了进一步提高城市人居环境,各国都加大了基础设施建设的力度,尤其是对老旧小区进行了更新改造。它对改善人民的生存环境、生活品质,特别是对城市的形象,都有着积极的影响。在改造的过程中,仍然存在着一些问题,例如,小区内的住户结构比较复杂,思想不统一,特别是在利益上的分歧比较严重;造成了工作中的诸多阻力。为此,必须认真剖析上述问题,贯彻落实“以人为本”的改革战略。

关键词: 老旧小区;改造;困境

Difficulties and breakthroughs in the implementation of the transformation of old urban residential areas

Xiaoyan Zheng

Jingbian county housing security center Shaanxi Yulin 718500

Abstract: In order to further improve the urban living environment, countries have increased the intensity of infrastructure construction, especially the renovation of old residential areas. It has a positive impact on improving people's living environment and quality of life, especially on the image of the city. In the process of transformation, there are still some problems, for example, the structure of residents in the community is complicated, the ideas are not unified, especially the differences in interests are serious; Caused a lot of resistance in the work. Therefore, we must carefully analyze the above problems and implement the "people-oriented" reform strategy.

Key words: old residential area; reconstruction; dilemma

1 老旧小区改造过程中所存在的问题

1.1 缺乏整体设计,效率低下

老旧小区主要指的是建于2000年之前的建筑,相关的设施已经老化,年久失修,大部分都会出现墙体破损,停车困难等问题。建筑外立面普遍出现破损、污损、内、外墙体裂缝等现象,给建筑安全带来了很大的威胁。所以,在改造的过程中,就必须充分保证各个施工单位之间可以进行有效的合作,而且在前期的时候,还必须要根据小区的实际情况来进行总体的设计。从目前的情况来看,一些城市的建设单位在改建工程中普遍存在着各自为战的情况,特别是在公路段上,更是出现了多次挖掘;这不只是一种浪费,也是一种极低的效率。在当前的小区建筑改造中,水,电,煤气是重点;对于电网、电梯的安装、改造,在实施的过程中,往往会出现一些不和谐的情况,比如一个小区的暖气管道建好了,却要在同一个位置修建一条自来水管,造成了巨大的资源浪费。造成这种情况的主要原因是,各个施工单位之间的沟通与协调不畅,作为主管部门,没有做好整体的规划,这就造成了整个改造工作既耗时又费力,还对小区居民的日常生活造成了一定的影响。

1.2 管理责任主体不明确,导致乱象丛生

小区改造本来是一件利国利民的好事,但在实际实施过程中却出现了诸多混乱,导致不少业主怨声载道。就拿一个城市的小区来说,在改造完成之后,就需要进行物业管理移交工作。但是,在施工过程中,我们发现,由于缺少管理与协调的主体,使得有关工作的开展变得非常混乱,甚至出现了小区居民财物被盗的情况。除此之外,一些单位在协助居民拆除供暖系统时,也会收取相应的拆迁费,甚至有一些居民还会遇到建筑团队请客吃饭的情况。这就表明,一定要明确小区改造管理的责任主体,并且要制定出一系列行之有

效的制度,来规范各项工作行为,防止以上情况的发生。

1.3 小区改造内容过于单一

目前,我国的老旧小区体量巨大,大小参差不齐,从改造的基本内容来看,其共同的共性就是公共属性。小区环境与所有居民的生活质量和身体健康有直接关系,它也是城市整体环境和形象的具体体现。居民的各种诉求具有很大的差别,多数具有强烈的改造意愿,但在实际建设中很难形成有效的共识。所以,这就造成了改造工作依然是以政府为主,依然注重社会效果和居住体验,所以,在进行的工作中,依然是以墙壁粉刷、道路维修或居民的水电气安装为主;另一方面,对物业管理、消防安全等有关问题却忽略不计。例如,在目前的一些城市中,虽然在改造工作中将重点放在了电梯、暖气安装和外墙翻新上,但是在车辆停放管理、绿地建设、幼儿活动场地等相关的配套性设施方面,仍然存在着严重的缺陷。在进行改造的过程中,也需要对老龄化社会的现状进行考虑,所以需要适时地进行适老化改造,这样才能有利于为推行居家养老模式奠定坚实的基础。缺少为老人提供的居住设施。

1.4 广大住户参与程度低

老旧小区的改造,原本是一项民生工程,可以快速提升居民的生活质量。作为直接受益者,必须要行使自己的权力,在变革的过程中,及时地指出问题所在。但是,大部分的小区居民并没有起到自己的“主体”的作用,甚至对自己的“知情权”一无所知,遇到问题也不知道该怎么反馈。例如,在目前的一些城市小区,在进行改造之前,不管是施工单位还是有关部门,都没有对该小区进行项目和整改期限等有关信息的通知,因此,大多数的住户也不清楚具体的改造措施和流程。不能对小区的改造提出正面的意见。另外,如果没有事先做好相关的准备,在进行施工之后,势必会给人

出行和生活带来很大的不便。

2 城市老旧小区提升改造问题的相关对策

2.1 明确老旧小区改造的改造范围

由于老旧小区改造工作的复杂性和不确定性,因此在进行老旧小区改造时存在着很大的变化风险。如果在项目开始的时候,没有能够明确老旧小区改造的改造范围,也没有对其进行充分的调查研究,甚至不能对其工程图纸设计、工程量清单及预算、工程量变更及费用索赔等具体内容展开严格的控制。那么,在老旧小区改造的实施阶段,将很容易产生较大的工程量变更,以及较多的资金投入,这不仅会对老旧小区改造工作造成不利影响,还会对其工作效果造成影响。也不能将老旧小区的改造,细化到具体的实施中去。所以,为了更好地在老旧小区改造的实施中,对合同、安全、信息等方面进行有效的管理,在执行中对质量、进度、成本等方面进行严格的控制,必须对老旧小区改造的改造范围进行界定,从而对工程的变更风险进行全面的控制。

2.2 强化老旧小区改造的设计理念

老旧小区改造的目的是要提高居民的生活水平,提高居民的生活品质,如果不能达到一定的要求,不但会对改造的品质水平产生直接的影响,还会使改造成为一种表面现象;无法为小区居民带来实际的生活改变,以及切身的感受。所以,在更新旧小区的规划设计中,必须加强设计观念,改进设计策略。特别是小型的老旧小区,要从总体上对老旧小区的总体布局进行全面的思考,并在老旧小区的规划、设计、施工、设计阶段进行全面的考虑;积极建设“智慧型、人文型、生态型小区”;健康小区,环保小区”这一全新概念,使老旧小区改造的设计水平得到了全面的提高,使老旧小区的改造工作达到了更高的层次。

2.3 加强老旧小区居民的责任意识

老旧小区改造是一项以满足人民群众需求为中心的民生工程,其中居民的参与程度和认同程度尤其重要。为此,在城市更新的前期,要加大宣传、引导力度,充分调动居民参与城市更新的积极性;要对居民进行改造的意愿进行广泛的征询,要使业主委员会的作用得到最大程度的发挥。在改造期间,要为小区居民提供一个反映问题的通道,多倾听他们的看法,并对他们所关注的热点问题进行研究,并加以解决;创造出一种互相理解、互相配合的改造气氛,让小区居民参与到老旧小区改造中来,从而激发出小区居民参与到老旧小区改造中来的内生动力。并在此基础上,提出了一套完善的小区治理体系,提高小区居民的社会责任感,从而提高小区的自治水平;加强对老旧小区的管理和服务。

2.4 强化排水管道提升改造工作

在城市老旧小区的更新改造中,必须引起足够的重视。排水管线陈旧、管线布置复杂、主要干道无排水管等。针对这一现状,提出了在城市老旧小区内,针对老旧小区的排水要求,重新布设排水管网;清理堵塞的水管,替换陈旧的水管。在主干道路上增加新的排水口,并在排水管道处加设分水管,实现污水与雨水分流,避免在暴雨天出现内涝或积水。此外,以海绵城市的建设理念为基础,在对城市老旧住宅小区进行提升改造时,可以与实际情况相结合;在居民楼的屋顶上,安装一个雨水收集装置,另外还设置了一个引水槽,被收集到的雨水会经过这个导水槽留到输水管道中,而管道

中还会安装一个净化装置和一个过滤装置。将雨水进行了统一的净化处理,并将其存储在相应的蓄水池中,用于小区的清洁和绿化。

2.5 强化照明设备提升改造工作

在对我国城市老旧小区进行的提升改造过程中,我们发现城市老旧小区的照明设施严重不足,很多背街小巷都没有路灯,而且,城市老旧小区内也没有安装任何的监控设施。尤其是在夜晚,光线很弱的时候,更是如此。因此,在城市老旧小区的升级改造中,要加大灯光的升级改造力度,为背街小巷加装智能路灯;此型街灯耗电量较小,且可随周围环境光影变化而自动调节灯光强度,一方面可满足住户进出时的照明需要,另一方面亦可节约能源。另外,在一些隐蔽的地方,也安装了一些摄像头,以确保住户在晚上的出行安全。

2.6 强化小区绿化提升改造工作

以往,很少有城市的老旧小区会考虑到环境绿化的问题,因此,在进行城市老旧小区的升级改造时,必须要对小区内的植物进行统一的修剪,将所有的杂草都清除干净。之后,结合当地气候环境,选择适合生长的植物进行种植,并且在挡土墙的位置,沿着墙体走势种植绿色植被;如爬山虎,绿萝,从横向和纵向两个方向对城市的老旧小区进行改造。另外,在增加城市老旧小区的绿化面积的同时,可以在小区的空旷处增加一些固定的桌椅,为住户提供很好的休息场所;增加一些基本的健身器材和娱乐设施,提高城市老旧小区居民的生活水平。

2.7 强化道路停车提升改造工作

由于在建造城市的老旧小区时,我们国家的机动车数量很少,几乎没有多少家庭有自己的私人汽车,因此在小区的规划设计中,没有预留出充足的停车空间。然而,由于社会经济的迅速发展,居民的私人汽车数量不断增加,导致了小区内交通拥堵、停车困难等问题,尤其是长期无人管理的小区;许多城市的老旧小区已经开始有了地面凹陷的痕迹。因此,在城市老旧小区的提升改造中,必须采用铺柏油的方法,对小区的道路进行再铺,以达到加强和平整好的效果。此外,通过对停车地点的再规划,还能在楼宇间增设停车位,从而解决了城市老旧小区的停车难问题。

结论

因此,城市更新是一个具有挑战性的课题。在执行过程中,还存在着一些问题。所以,必须根据工程实际,制订一套科学、综合的施工方案;要确定它的具体范围,确定它的设计思想,并且要持续改进资金来源,把老旧小区变成一个有温度、有标准的受欢迎的工程,让大部分的居民都能住上高品质的现代住宅。

参考文献:

- [1]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.
- [2]郑惠春.分析老旧小区改造成本控制策略[J].房地产世界, 2021(17):132-134.
- [3]邓文亚.老旧小区改造项目过程绩效评价研究[D].西安建筑科技大学, 2021.
- [4]胡陈红.推动老旧小区改造更新城市新貌[J].中华建设, 2020(10):72-73.