

城市老旧小区改造过程中的重难点

徐培冰

浙江银建装饰设计有限公司 浙江 杭州 310000

摘要: 城市老旧小区改造作为我国城市现代化发展过程中的重要建设内容，是重大民生工程和发展工程，需要我国相关政府部门能够加强重视力度，在结合了城市发展战略目标以及居民日常需求基础上，明确老旧小区的改造模式以及关键技术，促使老旧小区的功能得到进一步的完善，坚持以人为本，为当地居民们提供更加优质的生活服务。鉴于此，本文主要分析城市老旧小区改造过程中的重难点。

关键词: 城市老旧小区；改造过程；重难点

中图分类号：TU756 文献标识码：A

1、引言

在进行城市老旧小区的改造过程中，需要实现以下目标：①在老旧小区建设过程中进行电梯的增设，满足居民出行需求。②对地上及地下新空间进行开发，为配套设施以及可持续发展提供充足的空间。③对于老旧小区内的部分空间，可以采用租售的方式来进行资金的筹集工作，来为小区以及周边设施的建设提供资金。④加强对老旧小区的绿化改造工作，分步进行智能化和数字化改造，逐步建设智慧社区，来为小区内的居民们提供高品质的生活空间。⑤在老旧小区改造过程中，需要尽可能的缩短施工周期，减少老旧小区改造过程中对于原居民正常生活所造成的影响。

2、城市老旧小区改造内容界定

关于城镇老旧小区改造内容的界定，可以从基础设施改造、公共服务、公共设施改造、小区环境整治以及房屋修缮等方面进行分析，统筹规划与合理改进。其中，在基础设施改造方面，要求规划人员应该重点针对自来水、污水、消防用水等管线设备设施进行改造，同时还需要针对道路工程进行改造，如人行道、车行道等。

在公共服务方面，要突出对邻里文化和人性化的关注，突出以人为本的改造理念和思路，挖掘当地具有特色的文化内容，结合当地及小区的属性制定有针对性的改造方案，而不是所有小区改造千篇一律。

在公共设施改造方面，应重点针对楼梯铺装地面及照明，活动设施等进行改造，公共服务设施改造主要围绕便民设施进行合理开展，必要时还需要对视频监控、安防设施等进行改造。

在小区环境整治改造方面，应该重点针对景观提升、苗木移栽、垃圾分类收集等进行合理整治，同时还需要重点针对违章建筑以及户外广告等进行合理整治。

在房屋修缮改造方面，规划人员应该重点针对防雷、防水、节能等进行合理修缮，同时针对电梯楼内管线的进行合理整治，必要时更换老旧电梯，从根本上确保房屋建筑工程的质量安全。

3、城市老旧小区改造的基本问题

3.1、建筑性能退化

老旧小区一般占据着城市的核心区域，但是不可避免地具有功能退化、设备损耗老化等自身建筑问题。大多数老旧小区的多层住宅无电梯，不具备无障碍设施，居住舒适度低。建筑节能不符合现行标准，管线老化严重，飞线现象普遍，建筑外墙面老旧破损。

3.2、公共配套缺失

老旧小区普遍缺少文体设施、公共空间、绿地空间、适老设施、停车位等，不能适应社会发展对公共配套类型及规模的新要求。有些老旧小区占地局促，无地下空间，有些年度改造范围只涉及一两栋楼，无法从城市空间需求方面进行宏观的公共配套设施及公共空间的营造。

3.3、改造资金的保障困难

目前老旧小区改造资金主要有国家专项资金、地方专项资金和社会（含社区和小区）自筹资金等，但是在实际操作过程中，各部分资金的划分比例以及如何保证资金到位还是存在很大困难，尤其是社区和小区自筹部分，会受到业主的影响，很难筹集到位。

3.4、人性化缺失

在实际老旧小区改造过程中，经常出现改造千篇一律的现象，缺乏以人为本的理念，不能体现当地特色和邻里文化的属性。同时由于老旧小区老人居多，在改造过程中能否体现人性化，是一项很重要的考虑因素，比如加装电梯时否考虑电梯能容纳医用担架等细节。

4、城市老旧小区改造过程中的重难点与对策

4.1、重点保证建筑基础性功能改造

对于建筑基础性功能的改造，结合现场实际情况，原则上不改变原有规划，但对于改造过程中的相关规范应符合当下最新规范要求。

建筑防火。在结构没有大规模变动的前提下，老旧小区改造倾向于不调整原始防火体系，防火分类和耐火等级均可以按原设计考虑。住宅建筑构件耐火极限和燃烧性能可按《住宅建筑规范》GB50368 执行。工程总平面设计中相邻建筑间距按原设计不调整。消防车道、消防车登高操作场地、消防登高面、净空、净高等均按原设计要求，符合当时设计规范。

建筑防水。涉及到的改造地下工程应满足防水等级为二级，种植顶板、原有设备用房的防水等级为一级。抗渗等级为 P6。具有厚覆土层的地下室顶板，防水做法参照《种植屋面工程技术规范》JGJ155-2013。地下室防水工程执行《地下工程防水技术规范》GB50108 和《种植屋面工程技术规程》JGJ155—2013，《地下防水工程质量验收规范》GB50208。

墙体及门窗工程。工程涉及到改造的墙体材料各项物理性能指标符合规范规定。各部位墙体材料均 \geq 规范规定的耐火极限时间。更换的门窗应满足《建筑门窗应用技术规程》DB33/1064-2009 的相关要求。水密性、外门窗抗风压性及气密性等均应符合国家最新规定要求。

屋面工程。工程涉及屋面改造施工应严格执行《屋面工程质量验收规范》。

4.2、突出公共配套设施的建设改造

对于缺少文体设施、公共空间、绿地空间、适老设施和停车位等公共配套设施的老旧小区，应结合小区特点，重新规划地上地下空间，重点突出对公共配套设施的建设改造，充分向地上、地下挖掘和利用现有空间，并且要适当增加一定的公共配套设施。包括电梯增设、绿化提升、停车设施、小区道路拓宽，各种管线改造等，同时要考虑老年人的需求，增加老年人服务设施等。

4.3、多渠道保障改造资金

首先要充分利用国家和地方财政的老旧小区改造专项资金政策，保证改造资金的大部分来源。其次是拓宽社会筹资渠道，老旧小区多位于城市较中心位置，要充分利用区位优势，将小区部分用房或土地进行再次开发，吸引更多社会资本

进入，同时对小区物业和后期运维做模式创新，可以引入社会企业带资金参与老旧小区智能化和相关物业改造，将后期物业收入置换为企业的改造服务。第三要争取政策支持，对于参与老旧小区改造的相关企业进行一定的税费减免优惠等。

4.4、坚持以人为本，以人性化作为改造亮点

老旧小区改造要坚持以人为本，以人民美好生活向往为中心，要以实现美好生活为目标。亮点在突出对当地文化的挖掘利用和当前社区邻里关系淡薄等问题的处理。创造和谐的邻里文化，搭建人与人交流的载体，协调处理不同背景和文化的居民之间关系。

5、结束语

老旧小区改造既能够满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促进消费，同时不会导致重复建设重大项目，扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。老旧小区改造不是一蹴而就的，而是一种渐进式、逐步完善的过程，既需要“从上而下”规划先行，又需要“自下而上”公众参与，真正实现老旧小区改造的持续性、系统性、智慧性，焕发老旧小区的新生机，重塑老旧小区的新活力，打造属于老旧小区居民的幸福新生活。

参考文献：

- [1]吴二军,王秀哲,甄进平,段苏洋,姬文鹏.城市老旧小区改造新模式及关键技术[J].施工技术,2020,49(03):40-44.
- [2]张梦玉.改造城市老旧小区提高居民居住幸福指数[J].中外企业家,2020(03):240.
- [3].加快老旧小区改造,提升城市生活品质[N].邯郸日报,2019-04-04(004).