

城市化进程中老旧小区改造问题研究

杨红梅

重庆市合川区人民政府钓鱼城街道办事处建设环保服务中心 重庆 401520

摘要: 随着我国城市化进程的不断推进,老旧小区改造成为城市发展中需要破除的瓶颈。本文以重庆某一老旧小区改造为例,深刻分析了老旧小区特点、存在的问题和注意事项,最后从外部结构、基础设施、环境景观打造和小区后续管理等4个方面进行了探讨,积极打造生态宜人的小区。旨在为本项目建设方和其他从业同行提供参考。

关键词: 老旧小区; 城市化、存在问题; 改造建议

Research on the Renovation of old Residential Areas in the Process of Urbanization

Yang Hongmei

Construction of Environmental Protection Service Center in Diaoyucheng Sub-district Office of Hechuan District People's Government, Chongqing chongqing 401520

Abstract: With the continuous advancement of urbanization in my country, the transformation of old communities has become a bottleneck that needs to be broken in urban development. Taking the renovation of an old community in Chongqing as an example, this paper deeply analyzes the characteristics, existing problems and precautions of the old community. Actively build an ecologically pleasant community. The purpose is to provide reference for the project constructor and other practitioners.

Keywords: Old community; Urbanization, existing problems; Renovation suggestion

老旧小区是指那些建设年代较为久远、修建简单、各类基础设施不齐全、缺乏社区管理、缺乏物业管理等诸多特点的小区。无论是设计的理念、建设的标准、施工的质量、维护的水平都与现代社区建设存在较大的差距。随着城市进程的不断加快,老旧小区成为不可避免的问题,与新城市格格不入,水电管网老化、消防通道堵塞、居住环境差和人员管理缺乏等各类弊端也日渐凸显。随着国家在城市建设中杜绝大拆大建的政策出台后,强化老旧小区提升改造,提升小区功能,达到美化人居环境要求。随着老旧小区改造工作的不断推进,取得了不少成绩,目前各城市老旧小区面貌已得到改观,但老旧小区不同于新房建设,存在各类遗留问题和特殊性,改造的模式、标准都存在诸多不确定性。因而,如何提高老旧小区的改造力度和水平,制定科学合理的改造措施,成为每个城市建设者必须思考的问题。

一、研究目的

老旧小区改造是城市经济发展和现代化的必然阶段。本文以重庆市巴县某老旧小区改造项目为研究对象,分析小区的现状和问题,找到改造的最佳方案。据不完全统计,

国外在城市建设发展中,老旧小区的改造比例超过40%,把老小区改造作为解决住房难的基本方式^[1]。我国因城市高速发展,对老旧小区的关注度不是很高,通常对老旧小区采用拆除重建方式,这是一种极大的浪费,不仅制造大量垃圾和人口安置,更不利于低碳生活和我国可持续发展的低碳理念^[2]。特别是有部分小区,地理位置好、房屋结构完整、交通方便、周边商贸活动频繁等,有些甚至是挨医院或学校,如何对小区进行合理改造,使之满足现代人居环境和生活需求是本文研究的重点和难点。同时,探索国内外老旧小区更新的研究方法,寻求城市更新的新思路。通过多学科、多角度的综合研究,进一步探索城市更新下的居民活动中心设计策略,寻求改善老旧小区公共活动空间设计的新思路。

二、某老旧小区现状分析

以巴县某个老旧小区改造为例进行探讨。整个老小区包括鑫隆花园、金宏大厦、世纪龙门大厦、西三街小区、正美园等5个小区,共10栋老旧建筑,总建筑面积147003.9m²,涉及居民1739户,约1400万元。包括外立面改造、楼道公共区域改造、屋面改造、绿化设施、新增公共体育娱乐场

所等。被重庆市列为2022年老旧小区重点项目，计划通过改造能提高小区人居环境，丰富居民公共活动空间，激发小区活力。但从整个项目现场来看，主要存在着如下几个特点^[3]：1) 建设水平不足，大部分为2000年以前随意修建的房屋，建设标准低、且年久失修，目前风貌破旧不堪，不适宜再继续居住。2) 小区开放混乱，缺乏整体规划，外界车辆可以随意出入，缺乏规范停车位，甚至都没有大门，缺乏物业管理和相应配套设施，绿化水平和公共基础设施较差。3) 小区居住的群众对生活要求低，对高标准生活缺乏追求，满足于过度简单的物业管理模式和生活方式。4) 产权结构复杂，有部分集体和国家土地，也有部分是当地居民的宅基地，同时随着人员流动和买卖租赁等多次交易后，部分房屋产权已经下落不明，导致单位或公家住宅私有化现象发生。

三、小区改造中存在的问题

目前城市中的绝大部分老旧小区基础设施老化，因常年老旧失修现象，水电气管道严重滞后、下水道堵塞、基础设施老化、排水井损害等现象，严重影响到老旧小区内居民的生活^[4]。施工安全隐患多，老旧小区物管水平低，照明系统残缺不齐，管道维修不及时，在改造过程中因不熟悉原有管道，给施工人员带来巨大的安全隐患。老百姓思想认识度不高，对改造工程不配合、不支持、不理解，使得工程推进过程即为艰难。另外，老旧小区由于安全不稳定性因素多，楼道狭窄，车辆混乱，不和谐因素太多，都是老旧小区改造中需面对的问题。

四、小区改造注意事项

(一) 周边环境完整性

老旧小区在改造中，一定要融合当地城市打造理念和周边环境特点，在不影响周边环境和城市整体性的基础上进行提升改建。在改造过程中更新原有的各类基础设施，如照明系统的完善、水电管网的改造、污水设施休憩，小区道路及硬化和运动设施等都要考虑到位，做到应有尽有。同时利用改造机会，大力整治小区脏、乱、差，完善监控设施，规范停车位、完善物业管理，提升居民的人居环境和幸福指数。

(二) 环保低碳性

在低碳绿色生活的大趋势下，老旧小区改造要注意节能环保。这不仅体现在方案设计上杜绝大拆大建，也体现在各类基础设施和管网修建过程中，如路灯照明尽量采用太阳能，电力、燃气管道采用节能环保材料，必要时还需请专业公司进行节能环保计算和环境影响评价，保证整个改造的过程中的绿色节能，也对改造后小区的低碳性进行分析，打造低碳干净绿色环保小区。

(三) 规划系统性

在老旧小区改造过程中，要有系统性和前瞻性，杜绝还未建完就已经过时。可以多参照国外或大城市的一些经典案例，结合现状综合分析，让小区改造真正成为一项惠民工程和实用工程。如电梯工程改造、道路周边环境改善、绿化合理规划，小区乱停车问题，楼道通畅问题、基础设施改建、文化娱乐设施和物业管理等多方面综合考虑，不但优化方案，做到节能、生态环保又使用，还要融入现代化的生活元素，才能达到小区改造的目的。

(四) 可持续性

可持续性分为三个层面，首先，在空间层面上，在更新的过程中所使用施工材料应尽量选择环保的建筑材料，并且尽量提升空间内的利用效率。在活动空间的布局以及活力空间的营造上，均以可持续发展原则进行方案设计。其次，在社会活动层面上，在保持和维护现状为前提的同时，从社区管理、城市发展等方面研究长期的发展趋势。最后，在经济活动层面上，形成商业模式和经济的可持续性，在改造过程中，用最少的经济成本达到完善居民需求的目的。

五、具体改造措施

结合案例中小区特点，考虑到环境协调性、节能性和系统性、前瞻性和可持续性等因素，对该小区进行如下改造措施，使得工程改造达到想要的效果。

(一) 外部结构改造

外部结构影响到老旧小区的整体外在形象，包括门、窗、屋顶和墙壁等主要构造物。老小区以砖混结构为主，墙面刷漆，经常出现脱落、开裂，甚至雨水入渗等问题，这使得它更有必要跟上最新的新材料和新组件。随着低碳绿色理念引入到建筑行业，打造绿色节能环保小区成了老旧房屋改造的新目标。在改造方案设计和具体施工过程中，采用保温材料，特别是墙体和外层涂料，门窗改造、阳台都要合理搭配，打造出节能建筑，同时也注意搭配颜色，营造良好的视觉美感。

(二) 改善基础设施建设

基础设施的改造不仅直接关系到居民的生活质量，也是衡量小区改造水平的一个重要依据。主要涉及到老旧房屋的修缮、给排水管道的设计及施工优化、照明系统改造整治、小区道路规划及停车位规划等。1) 老旧小区房屋改建是整个项目建设的主体工程，对结构物承载力不够和破损情况严重的需要进行维修加固或重建，保障房屋的安全质量，达到合格房屋修建标准。2) 小区排水系统的改建。修建时充分考虑与市政管网的衔接，合理考虑到管网大小、标高、材料、坡比和接头形式等，保证雨污分流，充分发

挥雨水回收功能,增加水资源的利用率,方便冲洗道路和小区绿化灌溉需要。3)合理设计路灯系统,在小区道路两旁增设节能型路灯,合理布置距离,保证小区内所有路口和视距盲点都能被路灯覆盖;可采购太阳能智能感光灯,在节能的同时方便小区居民照明。4)对小区内空地进行了测量和统筹,优化景观面积,合理规划停车位,解决停车乱和难的问题;同时要综合考虑到周边商业环境,修建进出小区停车杆和自动收费装置,能够合理的利用资源,并有一定的经济来源,可以作为公共维护经费。

(三) 环境景观改造

老旧小区改造中环境改造是整治的重要内容,是提高整个社区生活质量的重要途径。该小区在设计和修建时,未考虑到小区的绿化设施,将公共空间全部用来硬化成公共区域,造成小区内杂草丛生、虫舞飞扬,现结合当地气候条件和土壤情况,选择适合生长和易维修养护的植物,实现绿色植物与居住楼房有机融合,如墙体上选择种植爬山虎等植物,还可以增设相应的盆景或者桌椅等;另外也可以单独设立公共休闲健身区,供小区内的居民使用。通过这样的方式能更好地满足亲近自然、与自然和平相处的居民需求。

(四) 加强小区后续管理

老旧小区改造后可取得立竿见影的效果,但若不进性高效规范的常态化管理,则很容易又进入混乱状态。为了长期有效维护社区设施设备的正常运行,不降低群众的宜居性,需要有很好的物业公司和管理部门来进行运营管理,才能实现改造后小区环境的可持续性。首先,通过政府深入居民,了解人民对物业管理的态度和收费标准,在推广社区设施正常运行维护的过程中形成对物业管理的依赖;其次,政府可以增加对房企的补贴,减税降费,用来吸引更多的物业公司来竞争,提高物业公司的服务和管理水平。其次,要成立业主委员会,在居民与物业之间架起桥梁,共同开展小区的维护与管理;最后,通过居民委员会来监督规范居民的公共行为和物业管理,公开透明物业管理费用,高效积极的解决小区改造后的长效管理问题。

六、总结

在城市化建设进程中,老旧小区改造是必须要面对的难题。对于一些文化古街,还需考虑保存文化古迹和原有建筑风格,通过修复建筑物结构,完善基础设施、增加基

本功能、增加绿化设施等,改善老旧小区内群众的人居环境,改善生活标准,适应现代城市文明建设需要。特别是部分城市提出了海绵城市、生态城市和呼吸城市等,在老旧小区改造中融入这些理念,从原来的传统单一拆建模式改为多元化的改造模式,从而有机有灵魂的更新传统建筑。同时要结合城市打造和具体施工技术,构建合理有效、节约节能的老旧小区整改实施规划,促进社区和城市的可持续发展。

参考文献:

- [1] 郇家琪. 关于城市老旧小区整治与改造的研究[J]. 百科论坛电子杂志, 2021(21): 1246-1247.
- [2] 邵妍. 关于城市老旧小区整治与改造的研究[J]. 中国房地产业, 2019(27): 72.
- [3] 卢尔聪, 杨战辉, 唐南燕, 等. 基于老旧小区海绵化改造问题的研究[J]. 建筑与装饰, 2019(19): 136-137.
- [4] 李正君, 朱海昆. 城市更新下的老旧小区公共活动空间设计研究——以云南省蒙自铁路小区居民活动中心为例[J]. 品牌研究, 2022(22): 289-292.
- [5] 戴嘉宁. 关于城市老旧小区微改造的若干思考[J]. 城市建筑, 2019年05期.
- [6] 王迪. 智慧城市背景下历史文化街区设计思路[J]. 绿色环保建材, 2019年01期.
- [7] 项圆方. 老旧小区消防安全现状及防火对策分析[J]. 消防界(电子版), 2020, 6(12): 58.
- [8] 汪振. 城市老旧小区社会治理困境及其破解路径——基于城市更新的视角[J]. 西安石油大学学报(社会科学版), 2019, 28(04): 49-54.
- [9] 韩飞. 城市修补更新背景下的老旧社区的提质改造[J]. 中华建设, 2019(02): 98-99.
- [10] 付雪亮. “城市双修”背景下老旧小区更新策略探讨[J]. 建材与装饰, 2018(39): 168-169.
- [11] 王珺洁. 交互设计在老旧小区公共空间改造中的应用[J]. 大众文艺, 2018(10): 76-77.
- [12] 魏雅琳. 城市更新改造背景下的老旧小区宜居景观提升设计[J]. 住宅与房地产, 2018(12): 45.

作者简介:

杨红梅(1985-),女,汉族,重庆合川人,一级建造师,管理学学士/工学学士。