

新疆老旧小区更新改造及物业管理机制创新研究

王华秋

乌鲁木齐市米东区建设局（交通局） 新疆乌鲁木齐 831400

【摘要】老旧小区的改造是构筑现代都市文化和生态环境融合的关键环节，同时也是促进城乡可持续发展的重要策略。深度挖掘和实施老旧小区的改造工程，是强化城市基层治理结构的核心任务。这些老旧小区因设施陈旧、生活环境亟待改善，且往往缺失长期有效的维护管理系统，在当前的城市社区管理中构成了明显的薄弱环节。因此，文章首先阐述老旧小区更新改造的重要性，分析新疆老旧小区更新改造中存在的问题，重点探讨老旧小区更新改造及物业管理机制的创新策略，以供参考。

【关键词】新疆；老旧小区；更新改造；物业管理；创新策略

引言

城市活力的焕发与品质的升华是推动城市演变的必然趋势，同时也是促进人与环境和谐共生的关键策略。当前，一场波澜壮阔的城市更新改造活动正在兴起，政府引领下的老旧小区更新改造尤为瞩目，其侧重于采用温和且细致的改造手法，通过局部节点的精细修补与全局性的综合整修并举，旨在优化社区生活体验和重塑城市风貌，形成自上而下的更新路径。这种从基层社区着手的更新方式，旨在将城市的可持续发展与满足居民的福祉紧密相连，视提升居民幸福感为城市规划的核心导向，并将和谐共生的理念融入现代建设的核心价值追求。

1 老旧小区更新改造的重要性

随着城市文明进程的快速推进，人们的思维模式正在经历深刻的转型，一批崭新的住宅小区如雨后春笋般崭露头角，这些新型小区以极富艺术感的建筑设计，展现了人性化与科技化的深度融合，赋予了前所未有的温馨与便利。相反，一些老旧小区则暴露出了诸多问题：破损的道路、陈旧的照明设施，以及私人侵占公共空间的混乱景象等。为了构建宜居的社区环境，提升居民的生活品质，老旧小区的革新改造已成当务之急。这种转变对于构建和谐的人居生态，维系社会秩序的稳定和谐具有深远影响。因此，推进老旧小区的改造升级，不仅关乎个体生活的改善，更是社会进步的重要推动力。毋庸置疑，这是人们迈向更高生活品质和社会和谐的必然选择^[1]。

2 老旧小区更新改造的原则

2.1 以人为本

老旧小区更新改造的核心并不仅限于建筑形态的改造，而是关乎居民生活的提升。一个引人深思的现象是，小城市的人口持续向大都市流动，这背后蕴含着深刻的城乡关系和生活模式变迁。在城市更新的进程中，大都市以其多元的社会功能和独特的属性，构建起一种可持续的生活模式，实现了人与城市间的和谐共存；反过来，人类的发展需求又驱动着城市的革新，人口流动赋予城市动态的生命力。然而，那些未经规划的小城市，其老旧状态往往难以实现人与社会的良性互动，导致人与城市的关系变得疏离，城市转型面临着严峻挑战。因此，老旧小区更新改造的设计应以人的需求为出发点。衡量城市进步的标准不应仅停留在经济增长，而应扩展至如养老服务设施的完善、教育环境的优化、底层群体生活质量的改善、丰富的文化设施和活动以及历史文化遗产的保护等人文领域。只有这样，经过改造的小区才能真正焕发出人文气息和生态价值，成为充满活力的新生活空间。

2.2 因地制宜，生态优先

老旧小区的更新改造区别于传统拆迁的大规模重建，主要聚焦于现有结构的优化、升级和提升。面对诸如建筑物老化导致的功能减退、公共设施配置不完善且管理效能低落、绿地稀缺和景观欠佳以及混乱的人车流动和安全防护缺失等常见问题，改造工作应秉承绿色创新的理念，遵循具体问题具体分析的处理方式，倡导生态改造的理念，既不应盲目进行大规模拆除重建，也不宜固守现状，而是要珍视并改善现有的居住环境，有策略地增添绿色生活设施，实现可持续的提升^[2]。

3 新疆老旧小区更新改造中存在的问题

3.1 小区产权形式较为复杂

在新疆地区，许多早期建成的老旧小区规模相对有限，但历史久远，导致一些小区的原产权机构已不复存在，无法实施现代化改造。另外，部分老旧小区的开发涉及多方投资，产权归属时常引发争议。尤其是对于共有空间的权益归属，例如车位问题，一些小区由于建设年代较早，未能在初始阶段明确共有区域的收益权，这在当前引发了严重的内部冲突。产权纠纷问题直接阻碍了业主委员会的成立，进而制约了物业管理的有效引入。

3.2 先天规划不足，缺失专项维修基金

在新疆地区，由于早期小区建设规划的局限性，许多老旧小区在初期设计时并未充分考量居民的实际生活需求，这导致一些社区内部设施陈旧且不完善，基础设施的分布不均或后续用途变化，使得部分公共设施的功能未能得到有效发挥。一些老旧小区的配套设施设备已严重老化，不再具备正常使用的功能，受到空间的影响，城市管理部门在对这些区域进行大规模更新改造上显得力不从心。随着社会经济的快速发展，这些老旧小区原有的设施短板日益凸显，对居民的日常生活产生了显著影响。历史遗留问题使得很多老旧小区的专项维修基金储备不足或者根本不存在。专项维修基金是法律规定的，旨在为住宅共用部分和公用设施设备在保修期满后的重大维护、更新和改造提供资金保障。然而，部分社区即使拥有这类基金，也可能因权属不明或其他复杂因素而难以动用，这也是影响新疆老旧小区设备及时修复更新的重大的因素^[3]。

3.3 公共设施缺失

在新疆一些老旧小区存在设施陈旧且功能不健全，造成电线暴露、下水系统效能低下、灯具老化等问题频发；小区的公共空间形式单调，既无适宜邻里互动的空间，也缺乏休闲娱乐的设施和场所，显得单调乏味；绿化覆盖率偏低，植物布局杂乱，缺乏精心的景观设计，缺乏层次感和艺术美感。这些过时的物质环境不仅未能提升居民的生活品质，反而成为制约城市进步的绊脚石。

4 新疆老旧小区更新改造及物业管理机制创新措施

4.1 创新模式，破解多产权老旧小区管理难题

针对新疆老旧小区更新改造的困境，寻求独特且有效的治理策略至关重要。特别是在那些市场机制未能充分覆盖，自治机制乏力的老旧小区，政府的角色不应被忽视，

而是应扮演积极的推动者和保障者的角色。政府应鼓励并创新居民参与社区管理，以此激发他们自我管理的积极性，培养他们的社区责任感。对于那些具备自治基础的区域，应致力于构建多元化的管理框架，其中包括社区党组织、居民委员会、业主委员会、物业管理公司以及各种社会团体，通过精心设计的协作与监管体系，确保各方力量的和谐运作，形成健康稳定的社区治理生态。首先，街道办事处应巧妙地导入“吹哨响应”机制，激发各部门协同效应，促使小区内多个产权所有者携手成立“物业服务联盟”，并激励在职党员业主积极参与物业委员会的竞选。另外，通过实地考察和居民反馈，细致梳理出小区的症结和居民的需求，形成清晰的问题清单，对每个问题进行深入剖析，制定针对性的解决方案，并实时更新问题处理进度，确保关键难题得到有效且有序的处理。此外，街道通过联合多方资源，推动物业联盟实施问题整改，小区环境立即初见成效，从而获得居民的广泛认同。在党建力量的有力驱动下，街道创新性地引入物业管理新模式——物业委员会，成功破解产权复杂带来的困扰，进而提升问题解决的效率。这个模式不仅为那些不具备成立业主委员会条件的小区提供了合法的物业管理途径，而且打破了老旧小区居民过度依赖政府的传统思维，开创了一条党群互动、多元共治的新型老旧小区更新改造管理的路径，促进社区的自我管理和和谐发展^[4]。

4.2 强化资金保障，建立多主体资金筹措机制

对新疆老旧小区的更新提升并非简单的重建工程，而是一项涉及广泛的优化升级任务。这些小区的居民，多数经济条件有限，往往难以承担改造的经济压力。因此，解决老旧小区改造的核心难题在于资金方面。地方政府需针对各小区的实际设施状况，遵循“利益共享，责任共担”的准则，构建多元化的融资模式，这包括鼓励居民、原资产所有者以及政府的财政支持，共同推动改造进程。在原产权单位破产或因变动导致责任落空的情况下，业主们需积极参与，政府则提供相应的经济援助，以实现小区的革新升级。

在老旧小区设施更新改造工作完成后，首要任务是强化公共维修基金的管理体系，构建多元化的资金筹集模式，包括推动居民、私营部门和公共机构共同参与，形成针对特定老旧小区的专项维修基金制度，明确设施的所有权和维护责任，确保这些设施在改造后能够长期有效运作。为激励物业公司的积极参与，当地政府应制度优惠政策，允

许他们在管理老旧小区时适度盈利，以此实现收支平衡，确保物业公司的正常运营。物业公司的部分收益可以作为专项维修资金的补充，用于改善和维护公共设施。政府部门需履行监管职责，确保资金的合规使用，确保每一笔投入都能物有所值。随着改造项目的推进，相关政府部门可以逐渐减少专项补贴，同时引入市场竞争机制，促使老旧小区的物业管理逐步走向市场化的运营模式，这种转型不仅有利于提升物业服务效率，也有助于实现社区全面且持久的改造目标。

4.3 打造智慧服务社区系统

在智慧城市生态中，智慧社区是其中非常重要的组成部分，其凭借先进的云计算和智能化终端技术，构建起一个与居民日常生活深度融合的云端服务平台，以互联网为驱动的核心架构，致力于打造信息畅通、网格管理和协同的新型社区环境，旨在推动数据整合和资源的有效共享。对于新疆地区那些建设历史悠久但设施略显陈旧的小区，引入智慧化升级方案至关重要，比如增强智慧安全防护系统、智能门禁、智能停车管理系统以及提升物业服务的数字化水平。这些更新改造举措包括在小区出入口和停车场部署智能车牌识别设备，不仅能迅速辨识车辆身份，提升进出效率，还实现了无感通行体验。此外，强化监控系统的部署，增强小区内部的安全保障，从而显著提升居民的生活舒适度，减少人力需求，同时也强化了社区的防护力度，这样的改造不仅提升了生活便利性，更激发了社区的活力与创新潜能。

4.4 重视居民法律意识提升，强化物业管理有效性

为了实现和谐的社区环境，物业的角色至关重要，他们应强化其服务导向，让住户真切体验到优质管理的价值，从而增强居民的物业消费认知。当物业未能履行职责，如疏于管理或服务质量欠佳，往往会引发业主的强烈不满。因此，物业应积极倾听并响应业主的需求，以建立良好的互动关系。同时，居民也需增强自我权益保护意识，确保在与物业签订的服务协议中，明确约定包括基础设施维护、场地修缮和养护在内的各项服务内容。在面对第三方施工导致的损失时，居民应明确自身并不承担此类责任，而是应由相关方负责处理。对于老旧小区频繁出现的漏水问题，务必寻求专业鉴定，以科学的数据和评估为依据，公正合理地划分各方责任，这样有助于保障居民的合法权益，促进社区的和谐稳定^[5]。

4.5 重视相关条文完善，发挥政府职能

从当前的发展趋势不难看出，法律条文的不足往往直接造成诸多问题的发生。为了切实维护小区业主的权益，强化和提升法规体系的完备至关重要。比如，对我国现有的《条例》进行革新，制定具有针对性的《物业管理法》，重点在于强化并明确业主的权益保护，以及提升物业管理的实际效能，以此推动物业管理的优化升级。另外，政府部门的角色同样重要，他们应深化指导，明确界定业主大会及委员会的权利与责任，可以协助这些组织制定正式的法律文件，确保其在法律层面的权威和作用得以充分发挥。通过上述方式，新疆老旧小区的管理水平将得到显著提升，进而推动整个小区管理迈向更高水平。

结束语：

综上所述，老旧小区的更新改造作为一项深入人心的公共服务项目，其设施更新和生活品质提升的需求将持续且不断演变。因此，在新疆老旧小区更新改造的过程中，需深入探究阻碍其进展的关键因素，识别各类问题的特性，借助党建理念，可以挖掘基层党组织的潜力，促使小区居民深刻理解改造的必要性。同时，在这期间，需要打破常规，革新物业管理模式，使之成为连接政府、居民和物业服务的桥梁，以此强化社区治理架构，推动老旧小区更新改造及物业管理成效的提升。

参考文献：

- [1]王振坡，刘璐，严佳.我国城镇老旧小区提升改造的路径与对策研究[J].城市发展研究，2020,12(7):26-32.
- [2]王承华，李智伟.城市更新背景下的老旧小区更新改造实践与探索——以昆山市中华北村更新改造为例[J].现代城市研究，2019,5(11):104-112.
- [3]吴二军，王秀哲，甄进平等.城市老旧小区改造新模式及关键技术[J].施工技术，2020,49(3):40-44.
- [4]吴志强，伍江，张佳丽，等.“城镇老旧小区更新改造的实施机制”学术笔谈[J].城市规划学刊，2021,12(3):1-1.
- [5]陈则铭.绿色建筑技术在城市老旧小区改造中的应用[J].散装水泥，2023,7(2):8-10.

作者简介：

王华秋(1994.10.22—)，民族：汉族，性别：男，籍贯：陕西西安，学历：大学本科(工程造价专业)，职称：，研究方向：老旧小区改造。