

城市老旧小区改造宜居建设的思路和对策

尹 果

德阳市旌阳住保障性住房管理所 四川德阳 618399

【摘 要】本文旨在探讨宜居社区建设的基础要素以及解决老旧小区存在问题的改造措施。首先介绍了宜居社区的五种基础要素，包括高质量的居住环境、完善的基础设施与公共服务、优质的物业管理与社区服务、发达的商业配套与文娱资源以及社区居民和睦相处。接着通过对老旧小区现状问题的案例研究，分析了老龄化严重、公共配套不全、道路系统无序等问题，并提出了改造目标、改造项目范围、注意事项和具体改造措施。在具体改造措施中，涵盖了地面停车位规划、照明规划、铺砖平面设计、入口大门设计、绿化改造设计、垃圾回收站改造和社区宣传栏改造等方面。最后，提出了宜居社区建设的整体改造和长效治理措施，以及规范业主委员会的履职行为的重要性。

通过本文的研究，可以促进老旧小区的改造和宜居社区建设。在解决老旧小区存在的问题方面，从停车、照明、道路、绿化等方面提出了具体的改造措施，以改善居民的居住环境。同时，对于宜居社区建设，强调了整体改造和长效治理的重要性，并提出规范业主委员会的履职行为以实现良好的社区管理和服務。这些措施将有助于提升社区居住环境质量，改善居民生活品质，促进社区的融洽发展。

【关键词】宜居社区；老旧小区；改造措施；基础要素；社区建设

引言

在宜居城市视角下，城镇化城市中存在着一批建设标准不高配套设施不齐、年久失修存在安全隐患，缺乏物业服务不能满足当代人们正常或较高生活需求的老旧小区。2020年7月，国务院办公厅发布了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》。1996年联合国人居中心在伊斯坦布尔召开联合国第二届人类居住大会，大会通过的“人居议程”中明确提出了“适宜居住的人类住区”。随后在国际社会形成广泛共识，其内涵逐渐变得丰富，涉及到环境优美、生活便宜度、公共安全等多个方面。宜居是一个综合的概念，一个是自然条件，要有新鲜的空气、洁净的水、安全的步行空间，人们生活所需的、充足的设施；另一个是人文条件，充满人情味和文化内涵，让人有一种归属感，获得感。宜居社区注重居住环境的全面和可持续发展，涉及综合环境质量、公共安全、公共服务设施、空间形态、景观文化特色等。主要包括以下三个层面：①宏观尺度，宜居的社区应该具备良好的城市大环境，包括政治环境、经济环境、自然生态环境、社会人文环境等；②中观尺度，宜居的住区应该规划设计合理、生活设施完善、环境优美、邻里和谐；③微观尺度，宜居的住区应该具备良好的居室环境。本次研究将从中微观层面浅析如何实现宜居社区。^[1]

当前，随着时代的快速发展，生活水平日益提高，人们对居住环境和居住条件提出了更高的要求。适宜居住的环境包括小区的综合环境质量、公共服务设施、空间形态、

公共治安等方面，经过改造后的小区应达到居住条件舒适、环境优美、出行方便的理想状态，同时为老人、儿童提供良好的服务，促进居民身体和心理的健康，为居民带来归属感、轻松感和安全感，让生活更加和谐。本文以二中宿舍老旧小区改造为例，该小区改造工程完善了社区的基本功能，提高了居民的居住条件，使小区环境得到较大改善，实现了建设宜居小区的目的。

1 宜居社区的五种基础要素

1.1 高质量的居住环境

居住环境既要有优美的空间环境，也要有舒适和谐的人文环境。居民小区首先要有一个好的自然环境，不一定要有山有水，但是要具备良好的绿化环境。同时，高质量的建筑也是建设宜居社区的必要因素。此外，良好的人文环境也是宜居社区建设的重要目标，有利于形成健康、向上的社区文化氛围。

1.2 完善的基础设施与公共服务

基础设施和公共服务是居民日常生活中不可或缺的两个方面，任何一个方面的缺陷都会对人们的生活质量产生一定的影响。社区的基本结构对居住环境的宜居性具有很大影响，而基础设施愈好，则居住环境愈好。另外，社区还需要有良好的医疗、教育、养老等配套公共服务。^[2]

1.3 优质的物业管理与社区服务

优质的物业管理和社区服务是提升小区居民生活水平的关键。在住宅建设、设备维修、日常生活费用代收代缴等各方面工作中，如果物业管理与服务不到位，势必会对居

民的日常生活造成一定的影响，削弱社区的宜居性。

1.4 发达的商业配套与文娱资源

配套的商业和文娱资源是社区生活的基本要素，是社区发展的重要条件。发达的商业能够满足不同的生活需要，为居民创造便捷的生活条件。同时，现在的人们已经不仅仅满足于对物质的需求，对精神生活的要求也越来越高，因此，文娱资源也是宜居社区不可或缺的条件。

1.5 社区居民和睦相处

宜居社区的营造必须注重邻里关系的营造与维护。和谐的邻里关系能使居民的生活更加舒服，满足相互关爱、相互尊重、人与人和谐相处的精神需要。

2 老旧小区现状问题案例研究

2.1 小区概况

德阳市二中宿舍小区位于德阳市泰山北路一段与东外街交汇处，近邻德阳市人民医院，背靠石刻公园，具有优越的地理位置。本小区建于1992年，共计5栋96户，为德阳市二中教师宿舍。小区主入口设于泰山北路一段，小区内现有居民楼均为多层建筑，停车位设置数量极少，且不规整分布于小区楼道间。现状如下：

2.1.1 老龄化严重、社区适老化程度低

小区存在多处问题：居住建筑外墙老化脱落、维护结构不能满足现行建筑节能标准、屋面外墙漏水、排水系统堵塞等功能性问题；阳台、屋顶、楼道等公共区域私搭乱建等影响建筑立面美观问题；部分建筑存在建筑结构和消防安全等隐患。另外，社区内部管网普遍老化、年久失修，长期出现堵塞、破损的情况；“三线”架设杂乱无章，超负荷运行现象比较严重；缺少人性化的生活设施，例如电梯、无障碍设计等。^[3]

2.1.2 公共配套不全、景观绿化缺失、停车问题突出

小区内部配套不完善，缺乏系统管理，不能满足居民的日常生活需求；公共区域排水设施不完善，场地、路面经常出现积水；小区内垃圾桶、户外座椅、文体设施、监控设施配置不足；养老、托幼、医疗、助餐等公共服务设施不完善，不能满足居民对公共服务和社区安全的基本需求。景观绿化方面，低效空间较多。宅间空地存在荒废、裸露土地现象，未赋予功能使用；绿化不足，小区内部大面积硬质铺装，绿化面积较少；少数居民自发占地划片种植，未形成系统性绿化节点，缺乏美观性和宜人性。同时，由于社区内停车位严重不足，车辆停放往往需要占用大量绿化用地和活动空间，居民日常活动基本无法在社区内进行。一些室外开阔空间由于缺少过渡空间和遮阳避雨设施，不能满足居民户外交流和乘凉避暑的需求。

2.1.3 道路系统无序、小区物业管理混乱

小区道路设计以人车混行为主，路面较窄，大都在5米

以下且转弯半径不足；机动车和非机动车停车用地和设施不足，车辆只能见缝插针地停放，加剧了原本并不宽阔路面的拥堵，既不能满足消防要求，也存在一定安全隐患。同时，由于人车混杂，居民缺乏步行空间，步行安全无法得到保障，交通设施难以满足居民的需求。小区缺乏市场化、专业化物业管理，主体不明确，居民消费意愿低，专业物业公司不愿提供服务；历史遗留问题多，私搭乱建现象严重，各种矛盾化解难度大。

2.2 改造目标

工程以可持续发展为目标，以影响最小的方式对老旧小区进行改造，节约成本。在安全、便捷、舒适等方面，注重以人为本，完善小区服务功能，构建良好的居住环境，提高公共空间质量；在绿色生态方面，对老旧小区的绿地覆盖率、绿地面积等进行合理规划，以提高其生态效益。该小区进行如下升级改造：（1）充分利用现有小区生态资源、对小区内道路景观进行升级改造，完善各个配套设施；（2）对道路交通、景观绿化、管线系统及停车区域进行重新规划梳理，以达到美化环境的目的；（3）增设安防监控点，保障居民人身财产安全。

2.3 改造项目范围

设计图纸范围内的改造项目包括：（1）小区围墙修缮，改造小区大门；（2）雨污水管网疏通或改造；（3）小区路面修整；（4）改造公共照明设施；（5）环卫设施优化完善；（6）整治完善停车设施；（7）完善小区安防监控设施；（8）改造提升小区绿化；（9）修缮或建设书信、报刊投递设施和公告宣传栏；（10）整理规划电力电信管线。

2.4 改造注意事项

（1）突出小区绿化设计，以常绿树为主，落叶树为辅，以达到较高的绿化体量和密度；（2）突出道路景观设计，形成层次分明、视觉美观的路面，道路装置、绿化带、照明等设施建设，体现美观；（3）设计数量合理的园区部品，例如，花钵、园艺摆设、垃圾箱等；（4）注重材料选择，材料材质和色调与小区基本风格相统一。以一至两种材料作为主要面材，确定主色，其他为调剂，做到整齐而不呆板，活泼而不杂乱^[4]。

2.5 具体改造措施

2.5.1 照明规划

小区内照明以满足庭院照明需要为主，灯具主要为庭院灯，选用和周围环境相协调的灯具。所有照明灯具采用微电脑时控方式进行分时段控制，以达到节能效果。室外照明灯具采用LED节能灯。

2.5.2 铺砖平面设计

由于该小区居民人数较多，平时人行道路人流量较大，因此，结合小区居民活动需要，对老旧路面进行优化改

造。选用的铺装材料必须满足不同群体的活动要求,因此采用花岗岩、聚氨酯弹性面层铺装,不仅提升了美观度,而且使路面更加平整、耐用。^[5]

2.5.3 入口大门设计

小区大门是连通内外空间的重要标志及节点。在进行正门设计时,应从三个方面考虑:(1)确保小区入口处车流顺畅,人车分流;(2)提高门面识别度,加强前门导向功能;(3)注重连通性,将内外空间有效连接,形成科学合理的联系。实际改造中,由于原大门没有受到太大破坏,所以只进行涂漆工序。在不改动原有结构的前提下,既节省了造价成本,又提升了大门的形象,增强了整体展示效果;在设计过程中,突出“生态、共享、和谐”的设计思想。

2.5.4 绿化改造设计

二中宿舍老旧小区建成时间久,使用时间长,小区内绿地布局不合理,而且存在居民侵占绿地现象,整体绿化环境较差,整体生态效益不容乐观。基于此,施工方对小区进行绿化改造设计,进一步增大绿地面积,对宅间绿地进行科学治理,优化社区内的植物搭配,使生态效益得到提升。

2.5.5 垃圾回收站改造

改造之前,垃圾桶往往放置在人行道、绿地边缘等地点,由于缺少遮蔽物,对小区环境造成很大破坏。在推行垃圾分类的同时,各种分类垃圾桶和回收箱的占用空间不断增大,对小区道路、绿化造成的影响也日趋严重。此次垃圾回收站改造工程在各主要流线汇合处设立了集中式垃圾收集站,垃圾收集地点为硬质路面,并设有醒目标识,增加的垃圾点尽量远离居民窗户,有效降低了对居民生活质量的影响。

2.5.6 社区宣传栏改造

宣传栏通常设置在靠近社区入口,车辆和行人较多的地方。一些宣传栏虽然靠近步行道,但由于步行道通常较为狭窄,人流量大,无法让人安心停步浏览,难以起到宣传效果。有些宣传栏前因为交通工具占用了行人通道,导致行人只能站在行车道上观看,造成很大安全隐患。此次改造充分利用了居民活动场所设置宣传栏,既方便了居民安全观看,又能发挥良好的宣传作用。^[6]

3 宜居社区建设措施

3.1 整体改造,长效治理

3.1.1 大力推动老旧小区的更新和升级,实施集中供电、供水等专项措施,硬化社区道路,安装监控设备,完善物业管理,改善基础设施,提升居民生活品质。老旧小区改造应由政府引导、社会和居民共同参与,充分利用各种优惠政策和市场化手段,为防止“反弹”,应进一步强化后期长效治理措施。

3.1.2 加大对广大市民的思想教育力度,积极转变传

统思想,观念,让他们认识到小区环境必须依靠大家共同维护。此外,需要建立完善的社区管理制度,约束人们的行为,进一步推进和谐社区建设,真正营造和谐宜居的小区环境。

3.2 规范业主委员会的履职行为

(1)大力推动居民自治组织建设,具备一定条件的小区,街道社区要积极指导,并按照法律规定组建社区业主委员会;不具备此类条件的小区,可以先由物业委员会进行管理,将物业的要求,经由物业委员会及物业公司向相关职能单位进行反馈沟通,减少投诉的发生。(2)强化对业委会换届工作的引导,保证业委会产生的过程与法规相符、与现实情况相符,并遵循相应的程序。(3)加强对物业管理培训教育,使他们能够履行职责。强化业主大会相关人员的法律意识,正确反映业主诉求、需求,引导业主遵守约定,配合业主履行合同,解决业主矛盾。

(4)强化对物业管理的监督和制约。通过一套完善的规章制度指导物业管理工作,主动地接受监管,避免在物业管理工作中出现违规违法现象。

4 结语

本文以二中宿舍老旧小区为研究对象,阐述了推动老旧小区改造、建设宜居社区的必要性,并对老旧小区的特点及存在的问题进行了调研、分析,在此基础上提出了老旧小区的改造规划。但造成老旧小区问题的根源在于社区公共环境系统设计和长期维护机制不完善,必须结合社区的总体改造计划,进行有前瞻性的统筹协调,最终达到建设宜居社区的目的。

参考文献:

- [1] 薛峰,李婷.全龄友好社区理念下的老旧小区公共空间更新改造实践[J].当代建筑,2020(5):36-38.
- [2] 杨青,张晓东.“城市双修”背景下的老旧社区更新运行保障机制体系浅析[J].居舍,2020(26):11-13,23.
- [3] 胡杰成,赵雷.城镇老旧小区改造推进启示及建议——浙江省未来社区建设情况调研报告[J].中国经贸导刊,2020(1):39-41.
- [4] 周波.城市老旧社区有机更新的实践探索与优化策略——以长沙市老旧社区更新改造为例[J].经济管理文摘,2021(22):162-164.
- [5] 吴俊辉,曹小康.基于宜居环境理念的城市老旧小区改造——以兰溪县玉兰社区为例[J].中国建筑装饰装修,2021(7):88-89.
- [6] 卢璐.浅谈宜居视角下的老旧小区改造提升——以通州玉桥南里小区改造提升为例[J].住宅产业,2020(11):37-40.