

# 城市老旧小区环境主要问题及有机更新探讨

邢政

江西省市政工程设计研究院有限公司

**摘要：**随着我国城镇化进程的持续发展，目前城市已从外延式扩张逐渐向存量更新提升转变。城市老旧小区作为城市建设时间久远、居住人口密集的区域，存在着配套设施老化、公共服务欠缺、环境景观差等诸多问题，不仅造成小区居民生活不便，更可能威胁居民人身安全和健康。本文通过对城市老旧小区调查分析，梳理现状主要问题，提出有机更新理念下的老旧小区改造措施，力求改善老城区人居环境、提高城市形象。

**关键词：**老旧小区；公共设施；有机更新

城市老旧小区大多建于20世纪70-80年代，通常位于城市中心地带，由于受当时建筑规划及工程技术所限，加之年久失修，导致老旧小区整体环境较差，普遍存在地面破损、地下管网老化、公共设施陈旧、违章搭建现象严重、园林绿化缺失等问题，成为城市中生活环境、城市形象洼地，故加快推进老旧小区整治提升势在必行。新形势下国家明确提出了“大力推进生态文明建设”的目标，提出“推进绿色发展、循环发展、低碳发展”，老旧小区整治提升需结合实际情况，提倡有机更新的新发展模式，多维考虑改造内容和措施。

## 一、老旧小区面临的主要问题

### （一）建筑性能退化

城市中老旧小区中的建筑性能方面因建设年份久远，或多或少发生了不同程度退化。主要表现为违章搭建现象、建筑屋面渗漏、保温失效、装饰层剥落、安全防护设施破损、建筑节能难以达到标准等，不仅降低了居民的生活质量，而且影响到建筑结构和居民的人身财产安全。

### （二）基础设施老化

城市老旧小区中的基础设施主要为自来水、雨污水、消防、电力电信、燃气等管线设施设备及小区路面。随着数十年的使用，基础设施大多出现了不同程度的老化。如小区路面坑洼、破损严重，影响居民出行；雨污水管线老化，一旦出现持续降雨天气，路面会出现不同程度的积水；特别是局部区域存在污水横流的显现，这对小区居民生活造成极大不便<sup>[1]</sup>。

### （三）公共设施缺失

老旧小区普遍存在公共设施缺失的情况，主要表现为健身活动设施破损、缺少垃圾回收装置、无障碍设施不完备、停车位严重缺乏，这给小区居民生活带来了诸多不便和困扰。

### （四）环境景观不佳

老旧小区普遍存在公共空间和绿化景观空间狭小或缺失的情况，受人们生活习惯和小区管理不当等各项因素影响，原本不足的公共空间进一步被压缩，这也就导致老旧小区出现了较为严重的“拥挤”情况，居民缺少充足的活动空间，同时，小区绿化上，主要以宅间绿化为主，品种单一，整体感差。

## 二、老旧小区有机更新原则

### （一）以人为本

老旧小区改造的核心目的是提高人居环境和生活质量，进而使居民生活中幸福感得到进一步提高。改造应将以人为本理念贯彻到改造的整个过程中，全面了解老旧小区人们的需求，采取人性化设计，完成相应改造任务<sup>[2]</sup>。

### （二）绿色生态

绿色生态是老旧小区有机更新的重要内容，建设绿色生态的人居环境是我国发展的主要趋势。在改造老旧小区时，要坚持绿色生态原则，改造前对小区情况进行全面分析，做好规划和提升方案，梳理小区生态环境建设内容<sup>[3]</sup>。老旧小区的实施注重环保，加强对可再生、绿色材料的应用，合理应用水资源、土地资源，减少资源消耗量。

### （三）文化传承

在进行城市老旧小区改造时注重历史文化的传承，针对标志性的历史建筑做好维护工作。同时，在改造方案中融合当地

文化和传统元素，进而使老旧小区改造工程具有文化特色和传统韵味，使经过改造好的老旧小区更具有人文特色，使人们的整体生活质量得到进一步提高。

## 三、老旧小区有机更新措施

### （一）建立多维的老旧小区有机更新机制

老旧小区改造是综合、复杂的一项工作，需要建立从政策法规、整体规划、建设管理等一系列方针政策，用于指导老旧小区改造的全过程，从而保障改造规划的系统性、改造工作的时效性，最终实现老旧小区的效益最大化。我国老旧小区的改造通常都由政府牵头，积极吸引市场等多方力量参与，实现优势互补以能够更好的完成老旧小区改造。从我国老旧小区改造情况来看，涉及部门较多，部门间配合协调作业面临着较大困难，统一牵头管理在开展过程中也面临着较大难度，因此，相关部门要相互配合，互相协调，实现从单一部门牵头向多部门系统联合一体化的转变。组织单位需要做好项目改造规划、提升方案，在具体工作开展期间，需做好资金的筹措，以及组织工作的开展等，在情况必要时，对于大型改造计划，要在实际情况进行分析基础上，推出相应政策，进而确保改造工程的顺利开展。同时，多部门要做好宣传，使群众能够对老旧小区改造有一个正确认识，让更多人能参与改造中。

### （二）构建老旧小区有机更新评价指标

充分调动老旧小区居民的积极性，让居民参与到老旧小区改造的全过程。结合老旧小区居民对美好生活便利性、宜居性、安全性、文化性的需求，梳理构建老旧小区有机更新的改造清单，对老旧小区改造内容分门别类，使改造更具有条理性和计划性，以解决居民最为关注和迫切的需求，使居民获得安全感和幸福感。

### （三）融入生态、适老、智慧的设计理念

老旧小区改造应因地制宜的融入生态、适老、智慧化的设计内容，更加科学合理的改善人居环境。首先，在老旧小区改造中融入“海绵城市”理念，在建筑方面更加注重节能改造；在道路和广场改造中多采用透水铺装，有条件的区域设置雨水花园、植草沟等低影响开发设施；适当增加绿化覆盖率，提高吸水、蓄水、净水的功能。其次，引入多种科技手段和服务，提高老旧小区智慧化打造，建立完备的社区监测系统，增加单元和小区的摄像头，通过人脸识别增加小区安全度，结合老年人的出行数据，有针对性的完善小区无障碍和人性化、适老化设计，方便老年人出行和关怀。通过大数据分析，改造小区智慧门禁、智慧停车等设施。

### （四）注重挖掘历史文化展现社区精神

在老旧小区提升改造中，充分挖掘所在社区及周边区域的历史文化，规划设计融入历史文化元素，打造特色鲜明的社区标识和色彩。在有条件的区域设置主题游园、文化亭廊和文化景墙等设施，来展现和突出社区文化，给居民以归属感。同时，在居委会的引导下，定时开展多向文化或运动活动，拉近居民之间的距离，加强社区居民凝聚力，改善邻里关系。

## 四、结语

总而言之，城市老旧小区有机更新是一项复杂的民生工程，通过整治提升可为老城区居民提供一个更加舒适、生态的生活环境，也更能改善城市容貌，提升城市管理水平，同时带动经济的发展。在老旧小区改造过程中宜结合实际情况，采用有机更新的理念，建设生态、智慧、适老、文化氛围浓厚的社区。

## 参考文献

- [1] 刘鸿儒. 实施城市老旧小区综合整治的思考[J]. 城市建筑, 2016, (8): 317.
- [2] 刘福. 浅谈城市老旧小区改造[J]. 商品与质量, 2017, (6): 288.