

# 关于城市老旧小区整治与改造的研究

许梦乐

乌鲁木齐市房屋征收与补偿管理办公室

**摘要：**随着城镇化建设进程的加快，我国基础设施建设取得了显著的成效。近年来，城市化建设已经进入“下半场”，城市的横纵向扩展已经出现了瓶颈，一些年代久远、基础设施不完善的小区已不能满足现代化城市发展。这些老旧小区大多建立在1980年到1990年之间，内部环境建筑较差，缺乏相应的基础设施，严重影响居民的日常生活，因此，相关部门需要大力开展城市老旧小区改造工作。本文从城市老旧小区存在的问题以及老旧小区整治与改造的措施等几个方面进行分析，如何有效开展城市老旧小区整治与改造工作，促进我国城市化发展。

**关键词：**城市老旧小区；小区整治与改造；存在问题；具体措施

## 引言

随着城市社会变迁的历程，社区内部的结构关系日趋复杂，老旧小区无论是在居住条件，还是相关配套设施的建设上，都无法有效的满足新时期居民的生活需求，因此，对老旧小区的改造是必然的。由于老旧小区在长期发展过程中积累了大量的问题，以至于在现实的治理与改造过程中困难重重，这也是目前我国对老旧小区进行治理与改造过程中存在的最大阻碍。往往相关计划和相关政策都非常完善，但是在具体实施过程中会因老旧小区自身的一些问题，从而影响到改造的顺利进行。所以针对公共环境进行微创性提升改造，尽量利用社区现有资源，对症下药，有效解决。只有这样才能够将老旧小区的治理与改造工作有效的结合起来，落实到具体的工作当中。

## 一、城市老旧小区存在的问题

### （一）缺乏完善的基础设施

城市老旧小区受到当时市场经济的影响，很多小区存在缺乏完善的基础设施现象。由于城市老旧小区使用时间较长，很多基础设施已经出现老化、破损等问题，如常见的下水管道堵塞、破损；供暖、供水管老化；输配电线、等设施杂乱等情况。当年建设小区时，主要是解决居民住房困难的问题，其规划设计需求相对单一，随着城市化的不断发展，居民对停车场、绿化设施、环境优化、公共照明等生活需求提出更高的要求，因此，对城市老旧小区基础设施进行完善迫在眉睫。

### （二）公共设施利用效率较低

大部分老旧小区只能解决居民住房问题，对公共设施的利用效率较低。很多小区都缺少居民活动场所、自行车及私家车停车场地、公共绿化设施等。甚至有些老旧小区缺少垃圾中转站，住宅楼下缺少配套垃圾存放设施。

### （三）老旧小区的环境出现脏、乱、差

目前，我国大部分老旧小区缺乏有效的管理措施和相应的治理力度，导致很多小区出现私搭乱建的设施、大量占据公共资源的严重现象，还有些小区出现机动车和自行车随意停放的情况，造成小区道路拥堵，消防通道被占据；小区内部的垃圾无人清理；单元门、楼道内出现大量的广告，有些楼房出现表皮脱离和污染的情况，造成老旧小区的环境出现脏、乱、差等问题。

## 二、城市老旧小区整治与改造的策略

### （一）对排水管道的整治和改造

现阶段老旧小区普遍存在较为严重的物质性老化现象。目前，排水问题是改造和整治城市老旧小区重要部分，由于下水管道设计错综复杂，很多地方都会出现堵塞和老化的问题。一般主干道道路几乎没有排水系统，当出现强降雨现象，对小区

排水造成影响。因此，需要重新对小区排水系统进行设计。一方面，要根据小区排污需求，重新设置排水管，设置多个排水口，实现雨水和污水的有效分流，避免出现大量积水的问题。另一方面，根据“海绵城市”的理念，在居民楼顶部安装雨水回收装置，将雨水进行集中收集和净化，用于小区的道路清洗、绿化用水和卫生用水等。

### （二）绿化与环境治理工作

随着市场经济的不断发展，人们精神需求的不断提高，居民对老旧小区的居住环境和居住质量有了更高的要求，对老旧小区的绿化与环境治理工作应该有更进一步的改造。改善传统的住宅需求，将环保和自然环境设计理念融入绿化与环境治理工作中，在老旧小区周围建设绿化设施，将绿地空闲中建设娱乐设施和健身场所，如休闲用的桌椅和健身器材等设施，可联动同时建设的绿化设施工程中。有些小区生活空间分散碎化，资源比较有限，不仅导致了日常维护与修缮更新方面的诸多问题，也不能完全满足大家需要的改造内容。这时有的改造单位创新方法，将相邻小区联动改造，尽量把这些公共服务设施都配起来，让几个小区共享。改造前需要充分考虑小区的特性和后期维护的成本等问题，从而确保后期的绿化工作能够有效进行维护。环境治理方面，需要相关部门及时清理小区周围的垃圾，同时在相邻楼栋之间设置垃圾收集箱，防止出现生活垃圾乱丢的现象，在老旧小区周围设置垃圾中转站，确保生活垃圾能够得到有效处理。

### （三）有效提高小区居民的积极性，主动参与到治理与改造工作中

在老旧小区整理与改造过程中，居民也要参与到治理改造的工作当中，首先应由居民申请提出居住小区需要改造的意愿，自下而上以居民意愿强的优先实施。对于以往有关部门要利用更多的时间和方法来提高小区居民的改造与治理的热情，现在由居民提出反而增加了小区治理与改造的效率。但老旧小区大部分还是存在居民老龄化现象严重，经济能力相对较低，社区共识性下降，居民自我更新能力日益减弱，集体合作意愿不高。对于这部分很难实现老旧小区自主申请制度的，相关部门还是应加大对老旧小区治理与改造的宣传力度，明确老旧小区改造的重要性，宣传治理与改造的好处，让小区居民认识到改造工作是小区未来发展的趋势。不仅能够为居民创造干净舒适的环境，同时也能够为居民创造更多方便条件。要积极解决老旧小区在改造过程中出现的问题，尤其是与居民个人可能存在矛盾的，早发现早解决，从而确保老旧小区的改造能够顺利进行。

## 三、结束语

综上所述，在当前老旧小区的改造中，虽然存在很多问题，但相关部门已经开始结合地区特点进行有效的改建，通过对居民生活提供必要的生活空间，提升公共生活的精神品质，加强场所领域的归属感，凝聚居民生活的共识性，让老旧小区的改造变得轻松，不断增强群众的获得感、幸福感、安全感才能够满足当前城市化的需求，从而带动社区朝向美好生活共同努力。

## 参考文献

- [1] 李环宇,张一兵,顾贤光,吴凡,周彪.关于城市老旧小区整治与改造的研究[J].建筑与文化,2018(01):176-177.
- [2] 方晓红.浅谈城市老旧小区的综合整治与改造——以铜陵市人民小区整治工程为例[J].铜陵职业技术学院学报,2012,11(02):52-53+82.