

推进老旧小区综合改造的问题与对策建议研究

文怀桂

青海省海东市房产管理局

摘要：在当前的城市建设中，老旧小区改造是非常重要的一项内容，是一个城市走向现代化亟待解决的重要问题。中央第四次城市工作会议明确指出：“推进老旧小区综合改造是2020年全面建成小康社会目标的关键工作”。李克强总理在2019年国务院常务会议中也明确指出：“部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件”，对进一步推进老旧小区改造与棚户区改造提出了新的要求。但是当前受多种因素的影响，城市老旧小区综合改造过程中还存在诸多问题，为此，笔者根据自己的工作经验，提出自己的几点建议。

关键词：老旧小区；综合改造；问题

所谓老旧小区，具体就是指建成年代较早，建设标准不高，房屋年久失修，配套设施设备老化缺损，环境脏乱差，或者是缺乏物业服务，无法进一步满足较高生活需求的居住小区。在新形势下推进老旧小区综合改造是建成小康社会非常重要一项举措，当前受多种因素的影响，在推进老旧小区综合改造过程中，还存在诸多问题。

一、当前老旧小区综合改造过程中存在的问题

（一）群众工作存在一定难度性

当前老旧小区综合改造工作存在双面性，一方面，绝大多数居民对老旧小区节能改造、抗震加固改造等一系列的改造工作，都没有意见，并且大部分居民积极要求改造。另一方面，改造方案很难有效达成一致，部分居民阻扰、住房房屋存在产权纠纷，居民要求过高，希望通过改造解决所有问题，又如，违章建筑多，部分居民不配合，还有部分居民提出了各种不合理的要求等。

（二）改造协调难度性较大

众所周知，老旧小区综合改造涉及到诸多方面，必须要社会力量的参与。虽然政府构建了相关协调机制，但是受多种因素的影响，在具体改造实践中，无法进一步落实相关协调工作。另一方面由于老旧小区改造过程，市政设备管线作业面重叠，存在着较大的改造难度。其中反映较多的是电力和燃气改造申报周期长，手续难，后期对接不流畅。一般来说，电力施工都需要预付一定的资金，并且还需要沿楼本体铺设管线，与相关产权单位协调改移难度大。此外由于改造资金缺口较大，电力燃气改造不可预见费用多，部分居民不愿意积极配合，故而延长了工期，提高了整体费用，导致改造超出预算。

（三）资金筹措难度较大

在当前的老旧小区改造过程中缺乏有效的资金筹措渠道，导致改造资金落实困难。具体表现在以下几个方面：一是改造责任主体不清。由于目前很大一部分急需改造的老旧小区建设主体为国有企事业单位，因为破产或是改制等因素，无法追溯原开发建设单位的责任。二是住户参与改造热情不高。目前需要进行改造的大部分老旧住宅小区的房屋，绝大部分已经进行了房改，住户就是所有权人，从理论上来说，房屋所有权人需承担房屋修缮治理责任，但在实践操作中，由于住户缺乏对政策的了解，片面认为老旧小区改造是政府的事情，参与改造的热情不高，因此让住户承担大量的修缮治理费用不现实。三是房改房维修资金基数较少，无法满足当前老旧小区改造工作的需要，导致政府资金压力

非常大。

（四）加装电梯难度比较大

当前，在老旧小区加装电梯的调查中，低楼层居民因为挤占公共空间、影响采光、增加噪声等诸多原因，抵触改造，因此业主对小区加装电梯的意见较难得到统一。同时，电梯审批流程较为复杂，涉及到消防、城市规划、电器制造、房建施工、电梯检测等环节和部门，必须要经历申报，购买电梯，具体的施工等复杂过程，如果加装井道需要管线迁移，还必须要与供水部门或是供电部门进行沟通协商。导致老旧小区加装电梯存在较大难度。另外，针对加装电梯所需资金来源渠道及费用分摊的问题，往往由于加装方自身意见的不统一和费用分摊的不确定，致使电梯加装的成功率维持在一个较低的水平等。

二、推荐老旧小区综合改造的有效策略

（一）扩展改造重点内容

我们深知老旧小区现状非常复杂，因此，在改造过程中既要考虑投融资渠道、改造实施难度等因素，也要考虑居民改造需求以及工作基础等因素。所以，在具体的改造过程中，要以“规定动作+自选动作”的方式实施。一方面以节能改造为主体，从整体上提高老旧建筑的保温隔热性能；另一方面，还必须要认真回应群众关切，针对小区道路、照明、绿化、停车设施等进行环境综合整治，针对小区燃气、供热、给水、排水等老化设备装置进行更新改造，针对小区残障居民需求增设无障碍坡道等，针对楼体安全进行抗震加固等。为进一步提上老旧小区的宜居性，还要根据居民的需求，改造室内给水、房屋功能布局等。

（二）研究解决一系列重点问题

当前老旧小区的综合改造在建设标准、法律法规、激励政策以及运行管理方面都有亟待解决的问题。对此，在法律、法规方面，我们要立足于老旧小区的实践情况，进一步开展规划红线外产权明晰，同时还需通过各种途径解决老旧小区红线内基础产权和维权分离或是红线内外管理权扯皮等问题。另外，还需进一步研究老旧小区增设电梯、重建容积率突破、在增设停车场、绿化面积土地权益再分配等问题。还要构建老旧小区综合改造适用标准体系，进一步解决综合能源、车位、绿化以及小区重建适用标准等问题。立足于激励政策方面分析，需进一步研究老旧小区收益链和投资链以及国家财政补贴为主，市场化运作方式，探究改造商机和改造效益。比如，小区屋顶可再生资源的运营效益，幼儿园、小区公共实施的建设和运用效益等。立足建设程序方面而言，分析老旧小区改造工程，扩建工程的相同点和不同点，

第一时间找到改造过程中存在的问题，进一步缩减审批手续或是成本费用，真正意义上构建标准化、科学化、规范化的改造项目建设管理方式。除此之外，还要深入研究构建专业物业管理公司提前介入改造方案，科学合理的规划绿草布置、小区停车位、公共空间应用以及屋顶资源等，同时还需构建物业管理制度，从而更好地为物业公司、居民以及政府多元化产期收益机制的顺利有序实施，奠定良好的基础。

（三）构建完善的维修管理机制

为进一步提高老旧小区的宜居性，我们在完成老旧小区综合改造后，要为居民引入物业管理机制，全面考虑居民支付能力，根据实际情况构建维修管理机制，另外，政府还要发挥宏观调控

（下转第39页）

水含水量较低的城市极易因生活及工业用水的增加而导致地下水位降低。地下水位降低会造成工程项目所在土体产生不规则的沉降,严重还会对造成安全事故。

三、工程地质勘察中水文地质危害的针对性方案

(一) 工程地质勘察工作需要严格按照规范进行

由于工程地质勘察工作的复杂性、极强的专业性特点,我国工程地质勘察工作需要严格按照国家规定的工作规范来进行。在国家规定的工作规范中严格强调了工作顺序及流程,并按照相关规范进行勘察工作依据存样。但在实际勘察工作中,一些极个别的从业人员不按照规范进行工程地质勘察,导致勘察后产生的报告对勘察区域内土质不能完全的进行分析,极易造成工程项目施工中,因地质未完全勘察而产生的安全事故,对施工企业及业方的生命及财产安全构成严重威胁。

(二) 重视对于地下水位的勘察

地下水位的变化是导致工程地质水文危害的重要原因之一,工程地质勘察人员必须对需要勘察的区域的水文地质历史情况进行全面调查,然后再对该区域进行规范的勘察,了解当地气候及降水量的相关数据,综合考虑相关的地质水文数据,在勘察工作时要着重对需要勘察区域的含水层进行勘察,了解该区域内地下水位变化,为解决区域内水文地质危害提供基础条件。

(三) 重视工程项目的岩土渗透性

岩石土体等的渗透性是一个较为复杂的问题,岩体的渗透性,可以大致分为几个等级,如下表1:

(四) 不断引入合适的新型勘察技术

随着经济及科学技术的发展,许多新型技术进入到传统技术行业,并对其产生巨大影响,不但可以提高工作效率,在一定程度上,还可以避免工作人员出现安全事故。对我国现有的工程地质勘察技术进行改革,有利于工程地质勘察工作的高效率进行。

四、结束语

综上所述,工程地质勘察工作是工程项目准备阶段重要的环节之一,从一定程度上对整个工程项目的质量起着基础性的作用,水文地质危害勘察是工程项目地质勘察的重要工作,全面系统的了解工程项目施工区域内的水文情况有利于工程的顺利施工。

参考文献

- [1] 付强,秦福锋.工程地质勘察中的水文地质危害与相关方法[J].企业导报,2015(13):140-140.
- [2] 张强,张宏伟,侯懿.工程地质勘察中的水文地质危害分析及对策研究[J].西部资源,2017(03):102-103.
- [3] 张金磊.工程地质勘察中水文地质危害问题探讨[J].资源信息与工程,2016,31(02):68-69.
- [4] 刘慧,付开欣.工程地质勘察中的水文地质危害与相关方法[J].科学与财富,2017(30).
- [5] 杨春理.工程地质勘察中的水文地质危害分析及对策研究[J].资源信息与工程,2016(3):56-57.

(上接第02页)

作用,根据居民的收入情况,有针对性地为居民推行物业管理服务。另外,有关部门还要根据城市法律法规重点加强物业管理服务,处罚一些拒绝缴纳物业费或是住宅小区公共设施维修费用的人员。此外,还必须要进一步明确老旧小区公共设施维护和日常养护的单位的责任,还需通过各种途径,引入社会资本,通过PPP模式,与企业进行良好的合作,以便根据实际情况,采取多元化的方式,切实有效地吸引社会资本主动参与到管理或是具体的维修过程中。

(四) 坚持因地制宜进行分类指导

众所周知,我国幅员辽阔,不同的地区气候条件,民族风情,地方住房情况,政府财政实力存在很大的差异性。因此,我认为制定小区改造内容时,必须要根据保基本、促提高的原则。同时还要基于环境改造、基本设备改造、建筑节能改造和抗震加固等方面,进一步加强智慧小区、海绵小区以及加装电梯等内容。此外,有关部门还要根据大部分小区居民的意见,实施“一栋一策”的政策。

结语

总而言之,随着社会的不断发展和人民生活标准的日益提升,老旧小区现状已经逐渐无法满足社会大众日益增长的居住需求,在很大程度上制约着城市的建设发展,亟待进行改造升级。因此,政府立足于当前,坚持以问题为导向,通过各种举措,推进老旧小区综合改造,促使城市居民生活质量和居住环境质量的提升,增加投资,促使经济的健康增长。

参考文献

- [1] 廖静宇.嘉兴市某老旧小区改造治理模式研究[D].浙江大学,2018.
- [2] 马建国.存量规划视角下蚌埠市旧住区更新改造模式研究[D].安徽建筑大学,2017
- [3] 于学磊.老旧小区节能综合改造效果分析研究[D].清华大学,2016.
- [4] 梁静志,王朝霞.老旧居住小区综合提升改造调查与思考——以黑龙江、吉林两省为例[J].城市住宅,2016,23(05):29-34.