

# 试析城镇建设中老旧小区改造难点与规划设计

李辰

安徽省阜阳合肥现代产业园区投资有限公司

**摘要：**老旧小区的改造是当前建设基层的重点，同时也是健全基层管理的重点。而老旧小区的管理较为复杂，在改造中存在着一定的困难，并且老旧小区的建筑设计与规划较为混乱，难以形成简明有效的规划，故本文主要分析了当前老旧小区的改造优化措施。

**关键词：**城镇建设；老旧小区；改造难点；规划

**【DOI】** 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.08.019

对老旧小区进行有规划的改造，有助于促进城镇基层建设完善化的进程，也能够使得老旧小区居民的居住体验感上升。而在进行老旧小区改造的过程中，同时可以促进相关建设行业与周边其他产业的发展，使得城镇的经济化水平得以提升。

## 一、城镇建设中改造老旧小区的意义

老旧小区主要指的是建成时间较早的小区，这部分小区往往缺乏服务设施、娱乐设施等方面的建设，而管理模式上也较为落后，小区的公共环境与基础设施有待进一步健全，这使得老旧小区居民的日常生活的便利性受到了一定的影响，因此，对老旧小区进行改造与规划是十分重要的。

### （一）提升老旧小区居民幸福感

老旧小区往往建设完成时间较早，在整体建设规划当中存在着一定的问题，绝大部分的老旧小区没有进行配套设施的建设，这使得居民的日常生活不够便利。首先，小区在建设完成并且投入使用的过程中，需要进行及时的维护，以此来确保小区设施的灵敏性，并且为居民提供良好且便利的生活环境。但老旧小区由于建设完成时间较早，并没有完全了落实维护工作，造成部分老旧小区中环境较差。同时，老旧小区的管理模式往往不够完善。在当前的老旧小区管理中，不仅存在着管理人员混乱，也缺乏对应的监督机构。其次，老旧小区的配套设施建设不够完善，同时也没有得到有效的维护管理。绝大部分老旧小区的供电系统、供水系统以及安全设施的构建山，老旧小区也存在着一定的问题。因此，在对老旧小区进行改造的过程中，有关部门则应当全面健全老旧小区的设施与设备，保障老旧小区居民的日常生活，使得居民的居住幸福感能够得以提升。

### （二）适应老龄化发展趋势

在对老旧小区居民的主要构成进行分析的过程中，能够发现当前居住在老旧小区的居民以老年人为主。而随着我国经济化水平与城镇化进程的发展，小区的建设往往更偏向智能化的方向，而种种配套设施也不符合老年人的居住习惯，造成老年人的住房困难。因此，有关

部门在对老旧小区进行改造的过程中，应当注重满足老年人对于居住的要求，确保老旧小区的改造与建设规划能够符合绝大部分居民的实际需求，而这也能够进一步满足当前的发展需求。其次，对于在老旧小区居住的老年人而言，其不仅需要生活方面的便利，同样对精神层面的满足有一定需求，有关部门在对老旧小区进行改造的过程中，也应当注重调整改造方式，尽可能提升老年人的生活质量，满足其生活需求，从而促进老龄化有好社会的建成。此外，这对于改善老年人的精神面貌，鼓励其转变观念，积极适应社会发展也有一定的帮助，能够在一定程度上缓解我国的老龄化发展趋势。

### （三）促进相关产业发展

有关部门在进行老旧小区的改造与规划建设的过程中，势必促进相关产业迎来发展。首先，在对小区建筑用房进行改造时，很有可能会使得建筑行业得到一定的发展，而在进行建设的过程中，往往也会促使相关配套设施的行业得到发展，如绝大部分与公共设施建设有关的行业能够得以发展。同时，老旧小区的整体改造也可能促使小区居民开展装修活动，这也能够促进建筑装饰装修行业的进一步发展。其次，由于老旧小区的建成时间较早，而建筑楼层也比较低，往往没有进行电梯的安装。而在进行小区改造的过程中，很大一部分老旧小区的居民希望能够安装电梯。这也是因为老旧小区中的居民以老年人居多，电梯能够方便其日常出行。因此，在进行老旧小区改造的过程中，电梯生产与电梯维修行业能够得到一定的发展。而这也要求有关部门能够充分发挥自身调配功能，从而确保相关行业在得到发展的同时，能够确保老旧小区的改造过程按时完成。

### （四）促进经济发展

老旧小区的改造是能够促进经济的进一步发展的。首先，在进行老旧小区改造建设的过程中，其相关产业的发展情况较好，比如建筑行业、电梯行业以及配套设施建设行业等，在改造过程中不仅能够为相关行业提供大量的工作岗位，促使行业工作者得到工作机会，同时也在老旧小区的改造完成后，也需要相关人员开展后续的维护工作。其次，由于老旧小区中往往没有设立社区管理以及服务机构，在进行改造的过程中也会对这一机构进行建设，这能够促使老旧小区提供大量的社区服务岗位，也能够进一步的促进经济的发展。同时，老在小区改造的过程中，周边往往会有超市、商场等场所的建设，用以方便小区居民的日常购物需求，而周围配套设施的建设同样能够促使居民消费的增加。并且，老旧小区的建设速度往往是较快的，这也就能够确保上述场所

能够实现短期内的盈利，从而提升当地的经济水平与经济建设速度。

### 二、城镇建设中改造老旧小区的困难

#### （一）部分居民不够配合改造工作

老旧小区的建设与改造能够促使小区居民的生活更加便利化，周边配套建设的建设也能够提升居民的居住体验感，但在进行老旧小区的改造过程中，部分居民仍然存在着不配合的情况，这会造成老旧小区的改造进度受到阻碍。而小区居民不配合改造工作的原因，则可以从以下两个方面进行分析。首先，绝大部分的居民并没有主动参与到小区改造进程中的意愿，在小区进行改造方案设计的过程中，小区居民往往不会提出自身的意见。这很有可能会导致小区建设的方向与居民的实际需求并不相符，进而造成了小区居民不愿意配合改造工作。其次，电梯的安装问题是当前在老旧小区改造过程中最不容易达成一致的。部分居住楼层较高的居民对于安装电梯是十分支持的，这能够使得其生活更为便利。但部分居民居住楼层较低，并不需要电梯，而电梯的安装过程又会对其正常生活造成一定的影响，因此，在进行小区改造的过程中，存在着部分反对安装电梯的居民，这也会造成小区改造的进程受到一定影响。

#### （二）有关部门需加大调控力度

在进行老旧小区改造与规划建设的过程中，有关部门所起到的作用是十分重要的。由于老旧小区的改造工作往往是由政府有关部门制定的，而后续改造工程中的事项也应当由其来进行调配。但在实际开展改造工作的过程中，有关部门并没有完成其调控工作。首先，有关部门在制定老旧小区改造计划时，没有明确自身定位，使得小区居民不能参与到具体改造内容的制定之中，造成老旧小区的改造缺乏实际性，不能为居民的日常生活提供便利。同时，相关工作人员在进行改造建设的规划时，存在着职责不明的情况，使得改造规划较为混乱，施工过程没有得到有效的管理，往往会造成老旧小区的改造时间过长，改造效果较差。其次，在开展老旧小区改造的过程中，有关部门应当起到统筹资源的责任，从而确保当地的各个老旧小区都能够得到有效的改造，同时也应当指派专人对改造进程进行监督，充分落实改造政策。而在实际的老旧小区改造过程中，有关部门往往没有发挥其调配与监督的功能，导致老旧小区容易出现改造过程混乱、改造时间过长等问题。

#### （三）缺乏专业的社会组织

老旧小区的改造需要小区居民积极参与，并根据自身需求提出对小区改造建设的意见。这不仅能够帮助政府有关部门明确小区改造的方向，也能够确保经过改造后的小区能够满足居民的需求，提升小区居民的居住体验感。但目前在进行小区改造时，绝大部分居民往往没有参与到规划设计之中，造成这一现象的原因有很多，而缺乏专业的社会组织则是其中的关键。专业的社会组

织首先能够整合小区居民的意见，帮助小区居民进一步明确自身的诉求，并且也能够传达小区居民对于小区改造的需求，从而在有关部门与小区居民之间建立一定的联系。而老旧小区的修建时间晚，没有构架起具备上述功能的社会组织，这不仅导致了小区居民在改造过程中缺少了发言的渠道，也造成了小区居民之间容易缺少交流与沟通的渠道，对于整合居民意见是极为不利的，同时这也不利于进一步构建具备邻里友好型的新型小区。因此，在小区改造的过程中，有关部门应当注重调整小区管理结构，构架社会组织。

#### （四）难以筹措改造资金

老旧小区往往需要全方面的改造。在进行改造规划的过程中，相关人员不仅需要调整小区的整体结构，进行相应配套设施的建设，也需要发动周边产业的建设，从而确保经过改造后的小区具备现代化功能。而城镇老旧小区建设时期较早，有关部门在统筹改造规划的过程中，需要对小区的建筑进行一定的评估与维修工作，确保小区居民楼的安全性。因此，在老旧小区的整体改造规划中，往往需要大量的资金来支持改造工作的顺利完成。其次，在完成改造规划后，小区内的各项生活设施的日常使用也需要一定的维护，如电梯必须经过定时定期的维护才能确保安全性，而维护也需要一定的资金。目前的老旧小区改造工作经常会因为资金的问题而难以顺利进行。同时，老旧小区的改造与维护工作往往需要长期的资金投入，这仅仅依靠政府支持是远远不够的，而等资金投入不够及时，老旧小区的维护出现问题，则很有可能会造成小区设施的日常使用出现问题。

### 三、城镇建设中改造老旧小区的优化措施

#### （一）鼓励小区居民参与改造

老旧小区的改造规划与小区居民之间有着密切的联系，为了切实保障小区居民的利益，使得老旧小区的改造更具实际性，政府有关部门应当鼓励居民参与到改造的过程之中，这也能够确保小区居民明确改造过程的重要性。首先，政府有关部门应当建立征求居民意见的通道，使得居民能够将自身对于改造的需求及时的反馈给政府。而在这一过程中，由于小区内缺乏社会组织，则可以通过居委会等组织来实现对小区居民意见的进一步整合与分析，从而确保政府有关部门能够及时的处理居民的意见，满足居民的需求。同时，政府有关部门也应当及时的宣传小区改造计划，并且将对居民意见的处理方案同步公示，做到公开化、透明化的处理。这能够提升有关部门的公信力，也能够促使居民更愿意表达自身意见。其次，政府有关部门必须加大对小区改造的宣传力度，使得全体小区居民都能够明确小区改造规划的重要性，这也能够减少居民对于小区改造的不认同性，使得改造过程能够更为顺畅的完成。

#### （二）有关部门发挥引导作用

政府有关部门在进行小区改造规划的过程中，应当

充分发挥引导作用，明确自身在改造过程中的定位，即政府有关部门应当制定老旧小区的改造方向与改造范围，但具体的改造内容与改造方案的制定则应当由社会组织来完成，这对于进一步建成具备引导功能与服务功能的政府部门是十分重要的。首先，政府部门应当引导下层社会组织明确改造资源，从而辅助其进一步确立改造方案，但在这一过程中，政府部门也应当注重改造的内容是否符合当地实际情况。老旧小区的改造也分为不同的种类，如部分老旧小区没有基础性设施，居民日常生活极为不便利，在进行改造过程中则应当注重建立小区基础服务设施；而部分小区已经具备了基础服务设施，在进行改造过程中则应当注重对其开展深度规划。其次，政府有关部门在引导老旧小区改造工作的过程中，也应当建立较为完善的监督组织与筹划组织，对改造过程进行规划的同时，开展一定的监督工作，确保改造过程的科学性。

### （三）推动专业社会组织的建立

首先，我们需要明确专业的社会组织的重要性。社会组织属于共同活动集体的一种，能够较为科学合理的整合集体内各个成员的意见，使得集体内的各个成员在开展活动时能够满足必要的规则，从而促使活动的顺利开展与进行。而在小区内建立专业社会组织，不仅能够起到整合小区居民的作用，也能够为小区居民提供日常交流的平台，对于保障小区和谐具有重要的意义。同时，政府在帮助小区内构建社会组织的过程中，也能够通过社会组织对小区进行有效的管理，减轻有关部门的工作负担。而在老旧小区中构建社会组织的过程中，为了确保该社会组织能够快速实现对小区的管理，政府部门应当积极听取居民关于构建社会组织的意见，促进居委会等组织向着更为全面化的社会管理组织转型，以此来确保居民能够信任社会组织，这也可以保障社会组织监督管理功能的有效实现。

### （四）健全资金筹措管理机制

制约老旧小区进行全面改造的主要因素就是资金的投入与管理问题，因此，为了确保小区改造能够更为顺利的进行，政府有关部门需要进一步推动改造的资金管理。首先，改造资金的筹措不应完全由政府承担，同时也应当由改造的直接受益者承担相应的部分，即小区内居民需要根据改造内容进行合理的资金分摊工作，从而确保资金来源广泛，能够进行全面的现代化改造。其次，政府有关部门在这一过程中，需积极发挥引导作用，制定专业改造方案，并考虑到投入资金的回流问题，比如，政府可以与企业进行合作，通过在小区周边建立具备营收性质的场地来吸引企业进行投资，这对于增加小区改造资金筹措来源也有一定的帮助。而在建设对于居民有利的设施，如电梯时，政府则能够组织居民

按一定比例进行资金分摊，这也需要考虑到居民的实际情况。

### （五）建立长效管理机制

在进行小区改造的过程中，政府应当引导长效管理机制的建设，这对于小区后续的维护具有一定的帮助，同时也能够提升小区居民在小区管理中的参与度。首先，在构建长效管理机制的过程中，我们应当明确在该管理过程中，占据引导的地位的仍然是政府部门，而小区的日常工作则可以物业与小区居民以及业委会来共同完成，这不仅切实保护小区居民的利益，也能够确保小区管理过程中不会出现职责不明的情况。其次，政府部门应当引导小区内部完成物业管理模式的创新，促使小区的运营过程更为公开化，并且吸引社会力量参与小区管理，以此来对小区的改造过程形成互相监督，并且进一步维护小区改造的成果。

### （六）提升小区的服务功能

在开展老旧小区改造的过程中，建设更具有服务性的小区是极为重要的。首先，有关部门应当注重对小区内公共面积的规划，充分利用空闲的公共面积建设服务设施、绿化设施等，以此来为小区居民提供便利。同时，有关部门也需要对小区周边的建设进行一定的统筹，通过建设社区医院、社区幼儿园等，使得小区居民能够享受到周边的医疗服务与教育服务。而在建设周边配套的过程中，也应当根据该老旧小区的实际情况进行考虑，并且需要参考小区居民的实际意见。比如，该老旧小区周边缺少大型超市，居民购买生活用品不便利时，则应当在周边建设超市，满足居民的生活需求。

### 总结

老旧小区的改造是较为复杂的问题，在进行改造过程中，不仅应当满足小区居民的要求，也需要满足城镇发展的需要，这要求政府有关部门能够充分发挥自身统筹功能，对老旧小区的改造建设进行具备合理性与科学性的规划，同时也要求老旧小区的居民能够充分参与改造过程之中，提出自身意见。同时，有关部门也应当促进小区服务机构、管理机构等的建设，从而确保能对小区实施长效的管理。

### 参考文献

- [1]李艳,袁慧心,李树臣.城镇建设中老旧小区改造难点与规划设计初探[J].绿色环保建材,2021(10).
- [2]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(01).
- [3]关占阁,葛雪梅.基于社区居家养老视角的城镇老旧小区改造建设研究[J].现代营销(经营版),2019(10).