

# 城市老旧居住小区“微改造”模式分析

## ——以广州市花都区赤坭镇德众小区微改造项目为例

张皇

广州市交通规划研究院有限公司

**摘要：**经济发展使得城市居民，对居住环境有了更高的要求，城市老旧小区微改造工程的开展迫在眉睫。因此本文从城市老旧小区现状出发，分析城市老旧小区微改造方向与优化措施，以广州市花都区赤坭镇德众小区微改造项目为例，对微改造模式进行深入的探究，旨在为相关人员提供参考。

**关键词：**老旧小区；城市小区；微改造

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.12.003

**引言：**城市化进程的加快，城市中老旧小区功能、基础设施建设存在较多的问题，亟待改造和升级。在进行城市老旧小区改造过程中，需要尊重小区发展实际情况，构建长效体制机制，不断提升老旧小区的改造质量和水平。

### 一、老旧小区现状

现阶段，我国大部分城市的老旧小区使用年限已经超过30年，加之建筑密集陈旧、配套设施不足、公共空间缺乏、后期维护滞后，导致城市的老旧小区面临空间集约利用不足、生态环境品质较差、物业管理水平落后、交通功能服务缺乏等问题；而且城市老旧小区的建筑设备老化严重，一些建筑结构和消防安全隐患问题突出，整体节能效果较差。

(1) 老旧小区在实际的应用过程中具有高能耗、高污染问题。由于管网建设时间较长，对城市居民的正常生产生活造成了一定的影响。例如，雨污分流基本没有普及，容易导致排水设施不通畅，常态化造成老旧小区内部道路积水较为严重、下水道返臭，环境卫生较差；小区内照明设备老化，楼本体照明缺失。

(2) 老旧小区面临停车泊位不足、交通梳理不畅等问题，为居民生活带来了极大的不便。比如在建设规划时对汽车应用率缺乏长远考虑，并未进行人车分流，导致道路安全隐患问题频发；停车泊位严重缺乏，乱停乱放乱象严重。

(3) 老旧小区的管养机制、相关管理模式也不成熟，导致小区内部矛盾较多。例如，由于老旧小区缺乏基本的公共空间，因而在绿化方面缺少相应的规划和设计，导致绿化面积不足、居民公共空间较小，绿色植物较为单一，且搭配缺乏美感；在安全管理、治安管理方面投入不足，缺乏智慧化监控设施等，造成环境管理矛盾较多。

(4) 老旧小区房屋的出租率较高，人口流动较大。人员随意进出、管理经验不足，极易出现安全隐患问题，威胁居民生活。

(5) 老旧小区在社区文化建设方面经费缺乏，物质环境和文化氛围不足，居民关系不够稳定、加之管理

不到位，导致小区居民流失较为严重，对老旧小区的文化、经济建设产生了不良影响。

### 二、城市老旧小区微改造方向

习近平总书记指出，城市规划和建设要高度重视历史文化保护，不急功近利，不大拆大建。要突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造这种“绣花”功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。

老旧小区微改造，要充分贯彻落实习近平总书记关于城市规划和建设的重要指示批示精神，精心谋划，扎实推进，以“详细调研、交通引领，空间梳理、智慧社区”为策略，努力提升居民群众的“幸福感”、“安全感”、“获得感”和“归属感”，推进老旧小区焕生机、生态品质共提升。

(1) 老旧小区推进微改造时需要树立正确的改造理念，在改造过程中需要做好居民意见和建议的收集，做到充分尊重小区居民的意见，以共治共管的方式实现小区的改造和完善，提高小区居民的参与积极性。在实际改造中可借鉴自上而下的改造方式，防止出现大规模拆除、小规模改造。对于老旧小区来说，微改造需要严格遵循改造规律，适当、谨慎改造<sup>[1]</sup>。

(2) 城市老旧小区的改造还需要从绿色、共享、协调的改造理念入手，采取渐进、逐步完善的方式对居住空间进行改造和升级，完善小区功能的同时补齐小区短板。在改造过程中需要注重现代生活理念的融入，通过不断注入现代化的元素和理念，使得小区公共基础设施更加完善，从而满足现代城市居民的居住、生活需求。同时做好雨棚改造工作和违章建筑拆除，及时更换原有建筑材料，适当增加相应的绿化设施绿地面积，打造良好的公共环境，满足现代城市居民实际需求。加强公共配套设施的建设，积极拓宽小区道路、科学规划地下停车位，修缮小区路面，保证行人和车辆安全，搭建相应的排水管线。与此同时，小区的微改造需要加大改造力度，通过设置公共照明系统，安装相应的门禁系统，合理规划小区公共空间<sup>[2]</sup>。

(3) 深入挖掘人文环境，通过文化展示内容培养小区居民责任感和归属感，为打造良好的社区环境奠定基础。通常情况下，城市老旧小区主要以干净、和谐、友好为主，因而多数的老旧小区微改造对建立常态化机制尤为重视。微改造的目的在于防止小区大拆大建，在保障各方利益的同时，为居民营造和谐、健康的居住环境，同时注重实现文化的传承，为经济发展、社会效益的提升，提供良好的助力和支持。

(4) 老旧小区的改造需要从建筑本体出发，将改造重点放在建筑外墙保温、防水、门窗加固、扶梯防

滑等方面。为最大程度降低建筑风险隐患，需要做好建筑修缮工作，通过整体铲除面层重新喷涂真石漆，并同步拆除现状破损残旧的铁皮雨篷，避免混凝土外露和开裂。做好“适老化”设施，增加楼梯防滑面层和台阶边条，栏杆上增加安全扶手，方便老人上下楼梯。

### 三、城市老旧小区微改造优化措施

#### (一) 建立长效管养机制

城市老旧小区微改造需要从小区的自身发展方向入手，通过建立相关的长效机制的方式，通过自我造血的方式来维系小区的后续管养。需要注意的是，对于城市老旧小区来说，微改造的目的在于加强各部门之间的统一化改造，通过完善改造机制体系的方式，做好各项微改造的同步推进活动工作，不断提升改造质量。除此之外，城市老旧小区的改造关键点需要放在民生工程的改造上，从而有效解决城市发展不平衡、不充分的问题。作为政府部门，则应发挥自身的引领作用，提高对城市老旧小区改造的重视程度，不断完善和丰富小区改造项目，做好小区房屋翻修和违章建筑拆除工作。逐步加强建筑规划和小区改造的力度，通过增加绿化面积、扩展公共空间等形式营造良好的居住空间。为保证各级部门之间能够加强合作、协调推进，需要积极建立健全相关制度，简化办事流程的同时，实现各部门的有机联动和共享。

#### (二) 尊重居民意见

在进行实际的微改造过程中，相关工作人员需要尊重老旧小区居民的意见和建议，做好事前调研工作，充分收集和整理居民建议进行整合，从而为工作的开展提供支持。以人为本的基础上进行合理改造。在正式施工前，需要做好改造方案的公示，从而引导更多的居民参与到方案的设计中，对改造方案进行优化和完善，为顺利开展奠定良好的基础。改造过程中则需要加强宣

传，鼓励和引导居民对改造提出合理化建议，从而不断提升居民的认同感和归属感，营造良好的社区氛围。

#### (三) 合理规划布局

为保证城市老旧小区的微改造具有良好的指导意义，需要从城市老旧小区基础设施改造方向出发，做好小区规划工作，严格依照适用性、美观性以及功能性等原则，对小区内部的建筑环境、公共绿地空间以及公共活动空间，进行合理规划和设计。保证功能的完备性和稳定性，加强环境的整体治理能力，在美化环境的同时，以因地制宜的方式突出老旧小区的改造特色。

除此之外，还需要注重社区文化特色的建立，展现小区改造的综合性和长远性。由于老旧小区的居民对城市发展变化有较为深刻的了解，见证了城市的发展和繁荣，拥有城市的宝贵记忆，因而，在老旧小区的改造过程中需要为居民提供舒适生活环境的同时，对城市记忆进行充分的保留。通过设计具有社区独特标识的特色文化，融入文化技术设计，逐步提升居民的幸福感和归属感。因此，需要对小区的特色文化进行深入挖掘，使其能够为小区建设提供文化支持，最大程度确保小区文化的传承。避免忙着照搬照抄，与小区实际发展相违背，有效提升城市老旧小区的整体改造质量<sup>[3]</sup>。

#### (四) 扩宽融资渠道

城市老旧小区在改造时需要注重投入的成本，最大程度保证以较小的资金投入在短时间内有效提高小区的居住条件和生活质量。通过扩大融资渠道的方式，引导更多的社会资金投入城市老旧小区的建设方面。政府作为主导部门，需要发挥自身的积极作用，鼓励社会企业、机构参与到老旧小区的改造工作中，为其出台优惠政策的方式，使得更多的企业、机构愿意参与到改造中。另外，需要注重引导金融企业提供优惠贷款条件，为城市老旧小区的改造提供资金的帮助和支持。针对小



图1 现状总平面及数据

区的实际情况，判断老旧小区的实际改造价值，对于改造价值不高的小区需要积极借鉴棚户区的改造形式，融入相应商业开发模式，为老旧小区改造争取更多的资金支持 and 改造方案。

#### 四、城市老旧小区微改造实例分析

##### (一) 项目概况

以广州市花都区赤坭镇德众小区为例(如图1、2所示)。赤坭镇德众小区位于花都区赤坭镇沿江路乐园街小公园东侧，建于1996年，占地面积约6000平方米，距花都区人民政府约14公里，距离广州北站约12公里。

赤坭镇德众小区占地面积约为6000m<sup>2</sup>，共有居民132户，一共有五栋居住建筑，建筑面积约为13500m<sup>2</sup>，净容积率为2.25，建筑密度为38%，绿地率不足10%。

项目主要针对基础类、完善类、提升类、统筹类中的35个项目进行微改造(21项基础类，13项完善类，1项提升类)，估算总投资约1106万元。

##### (二) 现状分析

1. 建筑年久失修，外墙保养状况较差，建筑外排水管道亟须更换，三线架空随意搭接；楼栋内设施陈旧，照明条件差，缺少监控。现场调研时发现小区的围墙红砖老旧酥化破损严重，外立面三线混乱有待整理。公共空间利用率不高，整体品质低，居民公共活动空间不足，功能单一，一楼居民随意堆放各类杂物，绿化面积少，部分地面铺装严重破损。

2. 小区道路和公共空间雨天积水问题较严重，缺少公共活动场所；房屋外墙马赛克为黄泥基层，面层空鼓容易脱落；小区雨污合流，雨天路面沙化积水，排水管道容易堵塞。

##### (三) 改造原则

①以人为本，把握重点：建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

②因地制宜，精准施策：科学确定改造目标，合理制定改造方案。

③经济实用，节能环保：充分利用经费，做到施工材料本地化、经济化。

④广征民意，综合管养：居民的参与对小区改造尤为重要，通过扩展参与渠道的方式，鼓励居民参与到小区改造建设和监督中来，确保老旧小区改造的长效性、高效性<sup>[5]</sup>。

##### (四) 改造方案



图2 改造方案图

##### 3. 主要改造内容

本次微改造着重从几个方面进行精细化设计：①小区内人车分流；②在中央道路两边设置非机动车停车设施；③利用空地增设健身活动场所；④优化提升原有小

区入口花园；⑤结合小区水运文化重新建设新围墙，展示花都水运发展历史。以下是两个代表性节点：

##### ①入口广场

现状：入口空地目前用于停放车辆，利用率低；整体风貌品质较低，缺少特色。

改造：拆除原有老旧围墙，结合小区水运文化重新建设新围墙，展示花都水运发展历史，同时设置水运主题雕塑，打造具有水运特色的小区入户广场。

##### ②社区广场

现状：入口空地目前用于停放车辆，利用率低；整体风貌品质较低，缺少特色。

改造：拆除原有老旧围墙，结合小区水运文化重新建设新围墙，展示花都水运发展历史，同时设置水运主题雕塑，打造具有水运特色的小区入户广场。



图3 具体改造项目(上:入口广场;下:社区广场)前后对比图

##### 4. 管理机构及模式

项目管理机构：本项目管理机构主要为花都区政府、花都区住房和城乡建设局、赤坭镇人民政府、小区居委会四个层级。

后续将由小区居委会组织业主代表成立老旧小区建设管理委员会，组织物业管理及落实多方管养模式，为后续的小区管养提供支撑。

结论：总而言之，城市老旧小区在微改造的过程中需要立足小区的实际需求，加强小区建筑改造的综合性，积极听取居民意见的基础上，建立相关组织机制，有效提升老旧小区的改造质量。

##### 参考文献

[1]魏东,薛腾.论城市老旧居住小区的园林环境改造[J].环境工程,2021,39(07):252.  
 [2]王贵美.城镇老旧小区改造中构建完整居住社区的探索[J].城乡建设,2021(04):14-17.  
 [3]王贵美.构建完整居住社区的实践——以浙江省杭州市德胜新村老旧小区改造为例[J].城乡建设,2021(04):18-23.  
 [4]推进老旧小区更新改造 切实改善群众居住条件——天津的实践及经验[J].中国房地产,2020(31):24-27.  
 [5]张梦玉.改造城市老旧小区 提高居民居住幸福指数[J].中外企业家,2020(03):240.