

城镇老旧小区改造中构建完整居住社区的探索

王天为

中国城市发展规划设计咨询有限公司

摘要：随着经济的发展，人口流动加快，城市居住空间逐渐向高层扩展。住房需求也越来越大。完整居住社区在经历了几十年房地产行业的磨炼后才建成并开始开发建设起来，且具有一定规模和档次较高、配套设施完善等优点而被广大人民群众所认可与接纳。本文结合相关文献，在对国内外研究现状进行归纳总结的基础上，分析了当前旧城区居住环境建设中需要注意的问题，并提出科学合理化的策略。

关键词：城镇老旧小区改造；完整居住社区；探索
【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.15.014

引言

近年来，由于国家政策对旧城区进行改造规划导致许多地方政府出现“重建设轻管理”，城市居住环境恶化，居民生活质量下降等问题。如何解决当前旧城区居住难问题成为社会关注热点之一，这也正是我们所要追求的目标所在；在新时期背景下，如何推进新型社区的建设，是当前亟待解决的问题；在城市发展过程中老旧小区改造也面临着一系列困难和挑战。

一、老旧小区的特征分析

（一）北京老旧小区改造中的完整居住类型

我国的老龄人口数量在不断增加，并且随着年龄增长，其居住需求也会相应提高。但是由于传统观念影响和家庭的独特性等因素造成了老旧小区生活条件比较差、基础设施建设不完善以及交通不便利等问题。因此，我们应积极探索新型社区中居住类型与住宅小区发展模式相结合，并将其纳入城市居民住房保障体系之中来解决老龄化社会带来一系列新矛盾，从而促进我国城市化进程健康有序地推进。在北京的老旧小区改造中，我们可以将社区中居住类型和住宅模式结合起来，通过对旧房进行拆除、整理等方式来提高居民生活质量。例如：社区里老年人住区可以根据老年人的自身需求以及家庭情况而设置一些无障碍设施或者提供相应服务。这样一来，不仅能够满足老人们基本住房要求，还能使他们享受到城市现代化文明带来舒适感还有方便性；其次是在小区中建立老年福利中心，为老年人提供一些老年福利，这样一来可以使老人们在晚年生活得到更多的照料；最后是社区里的老人活动中心，这里不仅能够满足老年人日常生活中所需要健身和娱乐等方面需求，还能给人们带来精神慰藉。

（二）老旧小区的改造价值

在城市社区改造中，我们要把重点放在“居住”上，而不是以经济利益为目的。老旧小区的建设是为了

改善居民生活环境、提高人民幸福感。所以说，老旧小区的改建不能只是简单地拆除旧房屋和重建楼房就可以了；更重要的是应该根据实际情况，对原有建筑进行修缮与更新改造以及完善基础设施等方面来推进社区和谐发展进程，使其能够适应现代社会快速变化而带来全新改变，让居住在现代化城市中得到更好得享受。老旧小区的改造是为了满足居民日益增长得物质文化需求，而不是单纯地拆除旧建筑。所以在进行房屋改建时，要以人为本、因地制宜为原则对原有住房和现有居住空间加以改善；也应该注重社区环境建设与绿化规划相结合来打造一个和谐融洽的社区生活氛围和良好健康文明行为习惯等方面。只有这样才能让小区改造更加人性化、舒适化以及美化城市形象，从而使广大居民满意。

二、老旧小区更新的基本问题

（一）老旧小区改造应遵循城市有机更新规律

在我国，老旧小区的改造是一个长期又艰巨任务，需要坚持“从整体到局部”的原则^[1]。对于居住社区进行改建时应遵循“小范围、集中整治、重点突破”方针。而对于老旧建筑而言，则要考虑其是否符合城市发展规划和居民生活需求；对原有房屋及周边环境也应该注重保护性处理或修复与更新改造相结合等原则，完成新建小区的建设工作；同时在旧房改造过程中，还需注意到老旧住宅本身所具有的价值意义以及居住区内部所处地段，如小区的功能定位、建筑布局等，以及在改造过程中对原有社区进行整体性和科学合理地规划设计；同时还应注意到老旧住宅与周边环境之间相互影响相互作用。

（二）老旧小区改造市场化融资问题与思考

随着我国经济的迅速发展，城市建设规模也在不断扩大，老旧小区改造作为社区建设中重要组成部分，其规划布局、配套设施以及相关服务等都需要进行合理科学的安排^[2]。首先是政府资金投入不足。由于受到传统观念和资金限制因素影响下对住房保障力度不够，而造成了许多居民居住条件较差，且没有得到有效改善；其次是开发商融资困难导致开发项目失败或者出现亏损现象严重；再次则是因为老旧小区改造涉及很多方面，比如小区改造的项目规划、配套设施以及服务等都需要大量资金，而老旧小区由于缺乏有效融资渠道，导致开发商没有足够能力进行投资。随着我国经济持续快速发展和城市化进程加快。城市中人口不断增加。在居住条件方面也随之产生了很多问题：一是住宅供不应求；二是社区居民人均收入增长速度明显高于物价上涨水平；三是房地产价格上升幅度大于购房者的购买力等一系列原

因造成住房需求不足、空置率高，这些都成为老旧小区改造建设的重要障碍。

（三）老旧小区改造不仅是建设问题，更是治理问题

社区改造是一项复杂的工程，涉及很多方面，如社会经济、文化环境等问题。老旧小区在进行改造时，往往会出现许多新情况和旧区之间有冲突。例如：在居住区内部与区域之间以及住宅建筑间存在居民与开发商利益发生冲突；而小区住户对房屋产权归属不明确甚至纠纷等等，这些都是由于政府没有给予重视导致的问题；社区居委会对于旧房拆迁安置工作不够到位，造成群众不满意度增加等一系列问题。因此，老旧小区改造是一项复杂的工程，必须要有完善的管理制度和措施，在进行社区改造之前，应当对小区居民以及开发商负责，让他们认识到自己的责任^[3]。

（四）旧城更新的财务问题

对于老旧小区的改造中，资金是一个非常重要问题。在对旧房进行拆迁时，首先需要考虑的是土地征用补偿款是否按规定缴纳。而在实际操作过程中却存在着许多问题：一是政府没有给予开发商一定的经济补贴或者说给开发商拖欠款项；二是有些地方政府为获取政绩与开发建设项目打“擦边球”、以次充好或违规收费等手段来吸引资金，使得老旧小区改造陷入恶性循环之中，这也是导致目前旧城区改造中出现较为严重的财务风险。

（五）积极推动城镇老旧小区改造的健康与可持续发展

积极推动城镇老旧小区改造，不仅是社会发展进步，也能促进我国经济建设。一是加快社区基础设施建设。通过加强对城市旧城区进行科学合理规划和布局、完善公共服务设施等措施来提高居民生活质量；二是推进住宅产业化进程中要注重住房保障性配套设施构建以及健全社会保障体系等，都需要不断地去努力实现这些目标的落实与实施；三是从传统房屋改造向新型建筑转化，从单纯的“看得见”转向“摸着石头过河”。

（六）老旧小区改造，要实现从“旧改”向“更新”的转变

我国的城市化进程不断加快，城市人口日益增加，居住环境也越来越复杂，老旧小区在改造过程中面临困难。而社区作为居民生活、休息和娱乐场所。因此，需要从“旧改”开始进行转型升级来解决当前所遇到的问题。首先是要改变原有房屋结构形式：住宅建筑与以前相比有很大不同；传统民居更多的是以居住为主体功能的住宅建筑；新型商业模式下居民对住房需求更加多样化，但由于传统观念根深蒂固难以接受，因此需要进行改造。其次是要从“旧改”开始，改变住房结构形式：传统的民居建筑以居住为主，而新型商业模式下居民对住宅需求更加多样和复杂；新型社区中住宅建设规模更大、更多且功能多样化等特点使老旧小区在原有房屋基

础上进行二次装修也变得十分重要。最后还要从“老改”向新观念转变以及社会转型过程进行改造与创新。

三、城镇老旧小区改造中构建完整居住社区的策略

（一）构建友邻关爱的居民关系

邻里关系是一个社区的重要组成部分，它决定居民生活质量和价值取向，同时也体现了社区在社会中的地位。

首先要坚持以人为本。居住小区在改造过程中不仅仅只是满足住户基本需求、提高居民幸福指数等方面需要考虑到人与环境之间和谐发展；还要注重小区周边民众对居住区满意度情况及邻里关系状况等问题，进行研究分析并提供意见建议，从而使得居住小区内部的生活质量和水平得以提升，使社区更加美好具有活力。其次，邻里关系是社区建设的重要内容。居住小区内部与周边居民之间存在着良好而紧密的联系。在改造过程中，要积极组织一些活动来丰富和完善小区内部环境、为居民提供更多交流机会以及开展各种公益事业等方式，使社区更加美好充满活力，从而促进整个社会和谐发展；同时还要注重加强对邻里间人际关系方面进行改善，营造一个温馨和睦的家庭氛围。最后是建立健全相关政策法规体系来引导民众参与到老旧小区改造中去。

（二）坚持绿色生态的科学发展

绿色社区规划是以人为本的，在这个过程中，必须要遵循科学发展观。

首先就是生活方面。居住小区改造之前，应该做好充分的调查研究和分析工作，了解居民对住宅环境质量、安全等各方面因素是否符合要求；其次，对于住房内部结构进行合理设计并优化空间布局及功能配置：合理利用原有建筑空间资源，例如，可以将一些老旧房屋改造成“小院”或者是把原来的旧房拆掉，这样不仅能减少成本还能够提高居住小区整体水平。再次就是对小区的绿化、照明进行科学设计。在改造过程中，应该把原有建筑拆掉，并重新规划好居住区内的植被，使其与居住区环境相协调。最后是加强社区基础设施建设。例如，可以将老旧住宅楼改造成绿色环保型楼房；对于一些已经建成并且正在使用着长期无人问津，但又没有人管理维护起来而又无专修人员负责维修的小区，也应尽量拆除旧房改造项目，以保证新老住户能享受到应有生活保障和物质基础，这样才能使老旧小区改造后的居民享受到绿色生态。

（三）营造教育学习的人文环境

社区居民的文化素质不高，对新事物接受能力不强，因此在老旧小区改造中应加强教育学习。

首先是要培养一批高学历、专业化水平和职业技术过硬的人才。其次是建立良好和谐融洽的家庭生活环境；再次就是营造文明健康向上积极阳光绿色空间：“以人为本”强调人与自然关系协调发展；鼓励居民参与社区建设活动，提高居民素质为中心开展工作服务内容都应该被重视起来。在社区中，教育学习是一个重

要的环节，可以促进居民对新事物接受能力和理解程度。因此，应加强学校、政府等机构之间沟通交流。同时，还应该鼓励大学生参与到社区建设当中来；开展丰富多彩的活动，如：读书会、讲座比赛等都有利于提高年轻人阅读兴趣以及知识水平；组织志愿者服务于老旧小区改造过程中和旧区内部进行互动学习与宣传，让他们在生活中也能体会到新时代带来的快乐和幸福感。

（四）制定管理有效的治理体系

我国城市社区的改造还处于初级阶段，所以我们必须建立一套完整有效的体系，才能使其发挥应有作用，让小区在管理过程中得到更好地发展和完善。

社区的管理要做到有法可依，首先是政府在制定法规时要明确规定小区治理、建设和管理过程中所涉及各方利益关系。其次是政府要加强对开发商进行监督与引导。再次就是居民自身也应该积极参与进来，主动配合政府部门工作；最后就是社会组织参与其中来维护自己权利并承担一定责任。

（五）更新改造中完整居住社区的空间布局

在进行社区更新改造之前，要先对居住小区的空间结构和功能布局等作出初步了解，并根据调查数据分析出居民需求。

首先是对于住宅规划区域内的交通、道路、绿化以及各种服务设施等做出整体设计；然后再将这些配套设施与城市发展相结合；最后通过整合优化来优化整个邻里关系，以满足人们日益增长的物质文化生活需要。要对社区进行合理定位和功能分区：在原有居住小区中，可以适当增加一些居民公共活动场所或中心广场，以满足居民的健身、娱乐等需求。

（六）改造中完整居住社区的功能定位

社区服务功能居住小区的改造中，要充分体现“以人为本”的理念，从居民、政府和开发商三个方面出发来进行。

在规划设计阶段就要考虑到不同利益主体对公共服务内容需求上存在着差异性。例如：对于住宅小区而言：可以根据其面积大小进行划分；而对于商业街来说，则主要是满足人们日常购物及娱乐等基本活动所需的服务功能要求即可，如小区内部的餐饮区、休息区及卫生间等等都应与居住居民息息相关。社区服务功能居住小区的改造中，要充分体现“以人为本”的理念。在改造过程中，要考虑到居民对公共服务内容需求上存在差异性和多样性这一特点，这就需要政府通过宏观调控、引导等方式来进行合理配置与规划。比如：针对不同类型住宅小区而言，可以采取相应措施满足人们日常生活所需；而对于商业街来说，则应根据其自身条件及周边环境情况采用合适的服务设施与形式，以满足居民生活娱乐方面的要求等。

（七）采用安全智慧的基础设施

随着社区建设的不断发展，安全智慧化是当前我国

城市现代化发展中所必须解决的问题。在传统小区中，存在着一些不完善、不合理之处。例如：居民消防设备陈旧老化；防火门设置不全或漏电等一系列问题；还有就是消防通道不通畅等都严重影响了人们生活质量和居住环境水平，带来很多隐患与危险因素。为了保障社区住户生命财产安全以及人身安全，需要对其进行改造升级，以满足广大人民的需求，而这需要社区安全智慧化。安全智慧化能够有效地促进社区和谐，对城市发展具有重要意义。

第一，清除违章搭建。小区内搭建的一切违章建筑要在项目施工前全部拆除，私占的用于种菜、养家禽等的公共用地要求居民在项目实施前自行恢复原状。第二，修整、翻建小区道路。小区道路达到城市居住区道路建设规范标准，做到道路畅通，路面平整无坑洼，路牙整齐无缺损，有条件的小区应符合无障碍通行要求。第三，疏通、翻建地下管网。更换破损井盖，清理、整修、补建化粪池。实施雨污分流，保证排水通畅。第四，改造水、电、气三表出户管网。水、电气三表未出户的要实行出户管网改造，确保水、电、气收费直收到户。有条件的小区应铺设天然气管道。

结语

在城市发展的过程中，老旧小区改造是一个非常复杂和艰巨的任务。随着经济水平提高、居民生活条件改善以及社区建设不断完善。我国已经进入了以“人”为中心内容全面推进社会主义现代化制度下新型城镇化进程。本文就对我国城镇老旧小区住宅存在的一些常见问题进行了深入分析并提出相应对策建议。

参考文献

- [1] 住房和城乡建设部. 城镇老旧小区改造. 徐诚主编, 广安年鉴, 中华工商联合出版社, 2022, 231, 年鉴.
- [2] 四、重要文件 广安市人民政府办公室关于印发《广安市支持城镇老旧小区改造十条措施》的通知. 徐诚 主编, 广安年鉴, 中华工商联合出版社, 2022, 405-406, 年鉴.
- [3] 张勇智, 城镇老旧小区改造 城镇老旧小区改造“五化”机制. 李云鹤 主编, 吉林年鉴, 吉林年鉴编辑部, 2021, 265, 年鉴.
- [4] 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.
- [5] 王雯. 《城镇老旧小区改造中的文化景观营造》[J]. 中国出版, 2021(11): 78.
- [6] 呼筱妍. 老旧小区改造中的协同治理研究[D]. 郑州大学, 2021.

作者简介：王天为（1994.4-），男，汉族，北京，硕士研究生，单位职务职称：规划师，研究方向：城市更新。