

老旧小区改造实践与城市更新思考

李超

中国电子工程设计院有限公司

摘要：对于老旧小区的更新改造是城市更新的重要内容，以黑龙江省佳木斯市东风区某小区的改造项目为例，探讨了老旧小区改造过程中所存在的相关问题和有效的改造模式。通过对改造实践的评价和思考过程中发现，采用地域有机更新、多元参与共同缔造的理念和行动与机制并重理念，能够较好地解决老旧小区改造过程中存在的相关问题。本文通过对老旧小区的更新理念、方法和改造内容进行探讨，从而得出了老旧小区改造实践的思考方法，对于相关性研究具有一定的参考价值。

关键词：城市更新；老旧小区；行动；机制；地区活力

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.16.009

引言

对于“老旧小区改造”已近连续四年被归纳入国家政府的工作报告内容之中，相关文书明确提出加强对于城镇老旧小区的改造和社区建设。加强对于老旧小区的改造，主要是由于老旧小区作为存量城市的组成部分之一，是人们赖以居住和生活的重要场所，同样也是国家治理、城市治理的主要内容。对于老旧小区的改造直接关系到居民的健康福祉和城市有机更新，老旧小区的改造主要从改造设计、治理理念和功能复兴方面进行展开。为了确保改造后老旧小区能否较好地满足居民地基本使用要求，改造后的评估工作能够对改造内容、改造理念进行检验和修正，经过这一系列的实践和思考，不仅能够较好地改善老旧小区的内部环境和功能，而且对于城市更新模式的形成具有一定的参考价值。本文通过对佳木斯市东风区的改造内容、理念和改造后的思考等几个层面进行分析，从而探索出一套合理的老旧小区改造模式，从而能够有效地指导老旧小区改造改造的开展。

一、我国老旧小区更新改造的历程与主要模式

老旧小区的界定主要是指1998年房改以前所修建的单位建设房、房改房和拆迁安置房等，通过对老旧

小区的改造经历进行分析发现，其改造过程往往同国家相关的经济制度和住房政策相互联系，通过对我国的老旧小区更新模式进行分析发现，更新改造模式逐渐由开发商主导的整体改造模式向多元主体参与的有机更新模式转变。

（一）开发商主导的整体改造模式

随着我国的土地资源变得越来越严重，在住房政策和城市化进程的推动下，各地逐渐开始进行老旧小区的改造。在这个阶段的城市改革主要是以开发商主导，一般选择推倒重建的模式，即使改造后的城市面貌和住房品质得到了较好地改善，但也出现了历史文化破坏、邻里之间的关系越来越淡漠社区活动越来越少等问题。

（二）政府主导的综合整治模式

随着21世纪的到来，市场化进程和《物权法》等相关法律逐渐完善起来，对于各种大拆大建和推倒重建的改造模式开始禁止，政府逐渐提倡环境整治的模式。老旧小区改造的问题主要集中在对于空间环境和小区形象的改造，主要包括了道路的整修、车位的增加、各种健身活动设备的修建等等。但是，政府主导往往会缺乏对于居民的实际需求和长效管理方面的关注，因为没有小区主体直接参与其中，会导致后续的小区维护和管理留下潜在的问题，从而导致小区会在时间的推移过程中由逐渐面临衰败的局面。

（三）多元主体参与的有机更新模式

随着人民群众对于生活质量的不断追求，以往那种自上而下、单一的主体住区改造模式不再能够满足现阶段人们对于住房的要求，通过采取融入居民主体、有机修补和开发利用的改造模式，实现了从物质层面向非物质层面的更新。在这种改造背景之下，各个地区陆续开展起相关的实践活动，例如“行走上海”“社区空间微更新计划”和“美丽厦门共同缔造”等，探索基于需求、发展、治理等多维导向的改造模式，对于提高人民群众的幸福感和推动社会治理转型，以及形成一套多元主体参与的有机更新理论具有重要意义。对于老旧小区更新改造模式对比情况如表1所示。

表1 老旧小区更新改造模式对比

改造模式	整体改造	综合整治	有机更新
主要方式	大拆大建+拆除重建	立面出新+环境美化	有机修补+开元利用
参与主体	开发商主导	政府主导	居民主导+多元参与
改造对象	物质空间	物质空间	物质空间+社会环境
更新周期	短	短	长
呈现形式	自上而下+运动式	自上而下+运动式	自下而上+渐进式
社会效应	社会断裂+活力消退	难以维护+重新衰退	共同缔造+社会活化
可持续性	不强	不强	强

二、改造过程中存在问题分析

老旧小区改造的内容主要是对现有的建筑及小区环境进行维修更新。通过对以往的改造实践进行总结，老旧小区和新建住宅在服务对象方面有巨大差别，老旧小区改造面对的对象是小区的居民，且数量庞大，而各个居民都有自身的考虑，沟通协调工作成为改造过程中的重点难点，主要内容包括以下3个方面。

（一）居民获取信息不畅，对改造的期望值过高

通过对网络搜索引擎的数据显示结果进行分析，发现关于老旧小区的改造方面的信息大致接近1亿条，其中，由各级政府所制定的“改造方案”等有相关的信息可以查阅到，其余的部分信息主要是关于居民的反馈情况，但是对于改造范围和改造内容的宣传信息非常少。通过调查资料显示，黑龙江省佳木斯市东风区老旧小区达到60岁以上的居民占到了居民人口比例的61%，但是网络信息所了解的居民占比却比实际调查的结果低，这表明了居民往往对反馈表现出“不知情，稀里糊涂就开始”的现象。通常情况下，由于大多数的旧改工作人员对于改造政策、方案、内容和实施计划并不是很了解，导致在进行相关内容协调时，并不能提出较好地解决措施。同时，在宣传方式和内容上过于简单，而且在向居民进行改造内容介绍和回应居民咨询时存在着情绪化的问题，从而会在居民的印象中形成一种“全面改、彻底改”的改造理念。

（二）相对集中的人群特性，参与及支持程度不够

对于老旧小区的改造主要分成三个阶段，主要包括对相关建筑设施的不断完善和改造后小区管理机制的建立，不断提高居民对于老旧小区的自治能力。但是，由于老旧小区居民大多年岁较高，长期保存着“等、靠、要”等思想，他们始终相信政府会亲自解决一切问题等思想。同时，由于老旧小区的居民整体收入普遍较低，而且文化程度也并不高，对于改造过程中可能跟牵涉到自身利益时，许多的居民都不太原因参与改造。

另外，很多现状管线连街道物业都不清楚具体情况，物探时更多只能依靠与小区居民沟通确定，而居民若不愿意参与，则会导致物探效率降低。

由于老旧小区修建时间长远，原始的建筑图纸资料已经严重的缺失，很多现状管线连街道物业都不清楚具体情况，物探时更多只能依靠与小区居民沟通确定，而居民若不愿意参与，则会导致物探效率降低。

改造施工过程中会产生噪声、扬尘、垃圾清运不及时等现象，也会在部分时段进行断电、停水，对居民的生活造成较大的干扰，很多非改造区的居民甚至是改造区的居民对改造施工会产生不好的印象，处理不好更会加剧居民对旧改工作的抵触情绪，严重的会出现民居阻挠施工的事情发生。另外，旧改工作会牵扯到许多民居的自身利益，也往往会对旧改工作的推进产生阻力。老旧小区的特色就是户型小且利用空间不足，很多居民利用楼层或户型优势，私搭乱建，影响小区环境，更占用了其他居民的公共空间。而老旧小区改造的一个重要前置条件就是“拆违”，“拆违”时就会与某些居民产生利益纠纷，处理不好同样会使居民对旧改工作产生较强

的抵触情绪。所以，在老旧小区的改造过程中要调动居民的积极性，让他们认识到改造工作的好处，并且做到一视同仁，让居民能够更多参与到旧改工作中来，方便旧改工作的开展。

（三）旧思想及生活习惯固化，长效管理机制建立困难

通过对比分析区域内老旧小区的基本状况，其老旧小区主要具有以下几个方面的特点。

第一，对于拥有专业物业管理的老旧小区，这类小区除了楼体、景观等相对老旧之外，而它们的架空线缆往往布置的有序规整，屋顶防水和小区供暖方面都处于相对较好的状态。在老旧小区的改造过程中，小区的物业管理部门能够积极的与小区居民进行议事、沟通和协调。

第二，对于大部分的老旧小区，脏、乱、差、破、旧的现象时常可见。小区民居对于物业管理认识不到位，拒绝专业化物业管理团队进驻或者拒绝对付物业管理费。物业管理经费不足或物业管理难度巨大，都导致了小区缺乏有效管理，也会导致小区的绿化、基础设施的修建和维护出现严重的问题。而上述情况会形成恶性循环，最终会造成小区出现无效管理或者无管理的情况。

第三，老旧小区的居民大多数在60岁以上，大都保持着勤俭节约的美德，对于一些废弃旧物品会捡拾或者存起来，在公共区域内杂乱的堆放，严重影响到了小区的环境，而且还具有一定的消防危机存在。

三、佳木斯市东风区的更新改造实践

（一）基本情况

本次研究的旧改小区位于黑龙江省佳木斯市东风区，小区建于1994年，是20世纪80年代修建的工厂家属区，小区内共有40栋楼，总建筑面积19.9851万 m^2 ，现有住户2114户。

（二）现状调研

研究人员在2020年8月~2020年11月期间，对该老旧小区进行多方面的实地调研，通过向居民、物业和社区人员对相关信息的走访调查，对于小区居民的实际情况和物业的管理现状有了一个较好地认识，并将相关信息充分考虑到小区改造措施之中。

（三）主要理念

（1）立足地域、有机更新的理念。老旧小区的改造不仅需要针对建筑内部进行改造，而且还需要加强对于社区以及娱乐设施的改善，不断对小区资源进行完善，不断提高空间利用率、优化建筑面貌和改善居住环境，从而推进地区的共同更新和发展。

（2）多元参与、共同缔造的理念。改造过程中积极推进社区管理部门、居民主体人员和各方面的专业力量共同参与的实施模式，从而构建一套多样化的协同平台，不断加强培养居民的主体能力，进一步推进老旧小区的共建共享共治。

（3）行动与机制并重的理念。在老旧小区的改造过程中，不仅需要加强对物质空间的改造，同时建立一套合理、有效的长效机制也非常重要。通过做好小区的

整治与提升工作，处理好政府的改造目标和居民的诉求情况，从而建立一套多元化参与、多层次、全要素的老旧小区改造体系。

（四）问题导向的基本功能改造

通过对黑龙江省佳木斯市东风区改造项目进行分析发现，老旧小区存在着车辆胡乱摆放、基础设施不全面和小区建筑老旧、破败等问题，针对这几个方面对小区的基本功能进行改造。通过结合小区的规划结构和居民的需求情况确定了一套合理的改造方案，对于小区基本功能的改造主要是解决现阶段居民所面临的最急迫的问题。

（1）基础设施改造

对于老旧小区而言，雨污合流是常见设计，下雨天经常会出现污水倒灌、污水流入雨水管、雨水篦子反味等问题，针对这类问题进行雨污分流改造非常有必要，可以通过在建筑部位增设落水管，在原来的落水管的顶部断接的同时填增通气弯头，然后将其作为污水处理立管，从而能够有效地将污水改排进入设计污水井内。此外，还需要增加户外照明设施、安装监控设备、消防通道以及垃圾分类处理等设施，不断提高小区的公共安全和公共卫生。

（2）房屋修缮出新

老旧小区楼本体外部主要改造内容包括住宅外立面的翻新、外墙保温系统的设置、沿街住宅立面的户外照明、围墙的防护等。同时，对于小区单元楼道存在的破败、狭小和简陋等问题，需要针对楼道的空间进行一定的改造，可以在其单元入口增设遮雨棚、门禁系统，同时将各类的管线进行合理的布置，增加相应的照明灯具等，从而能够有效地提高居民的入住体验。

（3）环境整治美化

对于小区环境的整治可以从以下几个方面着手，小区入口处的外观的美化，人行道路的铺装改善，不断进行院落和住宅周围的绿化配置。在户外的美化方面，为了增加居民的户外活动，可以设置一些硬质的活动场地和休息座椅，同时为了方便居民的衣物晾晒情况，可以增设室外的晾晒场地和相关的晾晒设施，从而建立更整洁和人性化的小区。

四、启发与思考

本文对于老旧小区的改造全过程展开分析，改造实践过程中充分体现了共建共治共享理念。通过对实践过程进行相应地评价可知，即使改造方案上存在相应的不足，可是大致上还是解决了老旧小区所存在的普遍问题，从而对于实践改造过程得到了以下的思考。

（一）设计施工层面

在对老旧小区进行改造过程中，需要针对设计和施工两个方面进行改造。对于设计层面所存在的相关问题，如何有效地进行补短板是改造过程中的重点任务。其中对于建筑单体和小区基础设施的改造广泛得到大家的认可，设计师充分考虑居民需求和积极引导物业进行小区改造，进一步增加了居民的居住体验感和小区归宿感。

对于施工层面的改造而言，经常表现出施工效果较低的问题，很大程度上影响到了其他方面的印象。因此，施工质量是小区改造效果最好的评价标准，也是直接关系到居民幸福感最重要的因素，对改造过程中进行施工质量的严格监管非常重要，能够有效地避免因为施工质量不足而导致的改造效果不佳的情况。

（二）社区治理层面

改造过程中需要充分发挥社区物业的作用，社区通过积极配合设计师进行居民改造意愿的调查和沟通，通过物业出资、提供用房、组织活动等形式积极参与改造，并且在改造后期的评价工作中积极进行问卷设计和相关宣传工作，在改造工作中充分发挥出有效的引导作用。

（三）城市更新层面

老旧小区的更新改造是目前城市更新的重要内容，对于老旧小区的改造实践也逐渐引发对于城市更新不断探索。通常而言，老旧的单一小区很难依靠自身力量完成社区的改造任务，城市更新项目能够有效地统筹区域范围内的多个老旧小区和城市公共服务功能，在依据完整社区的理念下开展城市 and 社区的更新，能够有效地解决单一小区所存在的服务设施不全等相关问题。对于城市更新不仅要加强对物质环境的不断更新，同时对于城市的功能、活力复兴等方面也要加强更新步伐。

结语

综上所述，由于老旧小区在房屋结构、基础设施和小区环境等方面存在着明显不足，在国家相关文书明确提出加强对城镇老旧小区的改造和社区建设。通过对改造实践的评价和思考过程中发现，采用地域有机更新、多元参与共同缔造的理念和行动与机制并重理念，能够较好地解决老旧小区改造过程中存在的相关问题。针对黑龙江省佳木斯市东风区改造过程的内容、理念、改造后的思考等多个方面展开分析，从而探索出一套有利于老旧小区改造和城市更新的模式，从而能够有效地指导老旧小区改造工作的开展。

参考文献

- [1] 钱波. 关于城镇老旧小区改造的几点思考[J]. 城镇建设, 2021(13): 23.
- [2] 张翠娜, 王灵辉, 李若冰, 王刚, 夏赟, 于明, 阴雨夫, 石开明, 马晓辉, 路琦. 老旧小区改造实践与城市更新思考[J]. 低温建筑技术, 2022, 44(07): 41-46.
- [3] 李政清. 北京城市更新的实践与思考[J]. 城市开发, 2022(01): 38-40.
- [4] 吴思睿, 胡陵, 王隼. 城市更新背景下西安市老旧小区改造策略研究与实践探索[J]. 城市建筑, 2020, 17(27): 63-66.
- [5] 王承华, 李智伟. 城市更新背景下的老旧小区更新改造实践与探索——以昆山市中华北村更新改造为例[J]. 现代城市研究, 2019(11): 104-112.
- [6] 薛杨. 基于居民意愿的郑州市老旧小区改造模式优化研究[D]. 郑州大学, 2021.