

老旧小区改造常见问题分析及对策建议

侯鉴珊

六盘水市城乡建设技术服务中心

摘要：伴随我国经济与科技的不断进步，人们对居住条件更加重视，对居住环境提出了更高的要求。随着城市化进程的加快，人们的生活水平不断提高，对城市房屋的建筑问题更加关注，老旧小区的改造已经成为亟须解决的问题，加大对老旧小区的改造力度可以在很大程度上提升人们生活水平。本文阐述了对老旧小区进行改造的必要性以及改造中所存在的问题，分析了老旧小区在改造当中针对存在问题所采取的解决措施。

关键词：老旧小区改造；常见问题；分析应用

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.19.008

目前，我国的人口数量增加显著，对房屋的需求量逐步提升，为了改善房屋不足的问题，需要对老旧小区进行大范围的改造，这样不仅可以解决住房的问题，还可以使我国的城市化水平得到进一步提高，使我国社会经济得到稳步的发展。为了减少老旧小区存在的安全隐患，延长房屋的寿命，改善居民的居住条件，需要对老旧小区常见问题进行分析。

一、老旧小区改造的必要性

（一）使老旧小区的价值得到充分发挥

每一栋建筑都有自己的生命周期，在整个发展过程中展现了不同的价值，在建筑之初主要体现的是经济价值，在建筑之后更多体现的是环境与社会价值，在沉淀一段时间之后中，则体现出了特有的文化价值。通过对老旧小区的结构进行整体的改造可以进一步延续建筑的价值。

（二）展现城市发展脉络

老旧小区在城市发展到一定阶段后被赋予了独特的精神价值与人文情怀。对老旧小区进行改造加固具有深远的意义。对这些传统建筑的保留可以使城市的历史韵味得到最大限度地保留，在个性化的发展中，展现城市的特有魅力、独特的人文背景以及城市的发展脉络。

（三）加强公共安全建设

在踏入新时代以后，城市居民在生活方式上发生了一些改变。因为城市的老旧小区居住条件较差，小区的管理和维护比较疏忽，因此给人们的生活质量带来了严重的影响。同时，在过去建筑过程中，因科学技术不够发达，所使用的建筑方法相对比较单一，在建设之初并没有充分考虑自然灾害的情况，又因为年久失修，导致

老旧小区在居住过程中产生了很大的安全问题，给居民的生活造成了一定的困扰^[1]。

二、老旧小区改造中存在的问题

随着我国科技的不断发展，建筑的技术水平也在不断的发展，对于老旧小区的房屋结构在加固过程中依然存在一些问题。比如新的设计理念与老旧结构在设计中存在一定的差异；在老旧小区的改造过程中没有从总体上进行考虑；还有一部分施工队伍在进行老旧小区改造过程中的施工质量有待提高。

（一）房屋结构的老化

老旧小区主要是2000年底前建成的建筑，与现在的房屋设计相比比较，已经无法跟上时代发展的脚步。其中，最大的问题就是表面墙体的脱层，导致一些钢筋或钢结构的建筑构件在潮湿的环境或者日光下长期的暴露，已经出现了严重的腐蚀情况，所以，需要对老旧小区的建筑结构进行加固。

（二）传统技术存在不足

伴随科技的日益进步，建筑技术方法逐渐得到了不断优化，也凸显出了传统建筑技术的不足和问题。老旧小区在建筑工艺上比较落后，相关配套设施比较简陋，一些重要的设施没有得到落实，在建设过程中对建筑缺乏耐久性的管理。经过时间的推移，出现了结构不合理以及不稳定的情况。此外，由于过去的施工人员对建筑理论知识掌握的不够扎实以及技术水平不够完善，在施工过程中会产生一些技术方面的问题，使施工项目没有达到预期的目标，随着时间流逝，这些问题也逐渐的显现出来。

（三）工程的材料质量不达标

过去过度的追求建筑外观的进步，而忽视了对工程材料安全性的考虑，大部分建筑公司为了节约建筑成本，会选择比较便宜的建筑原材料。房屋建筑在长时间受到自然灾害与气候条件的影响后，容易出现大面积的坍塌，导致人员伤亡。然而，因为老旧小区在建筑设计中没有充分考虑不可控的因素对房屋进行合理的设计，导致选择的建筑材料无法更好的进行防震抗震，难以对抗自然灾害的危害，老化的材料比较容易出现坍塌、倾斜或折断的情况，因此，需要加强建筑材料的安全性，有效的检测建筑物的使用材质，使建筑材料达到工程建设要求^[2]。

（四）居民对房屋的不合理改造

伴随时代的进步与社会的发展，城市居民生活习惯不断改变，开始擅自对房屋进行改造，从而满足自己的居住习惯。因为居民缺乏专业的建筑设计知识，不能对建筑的结构进行合理的改造，因此，按照自己的意志进行改造时，会出现不合理改造的情况，使建筑的安全性受到进一步的影响。

三、老旧小区在改造当中针对存在问题所采取的解决措施

针对老旧小区存在问题，需要采取有效地措施进行改造，使建房屋结构存在的安全隐患得到解决，基础配套设施得到进一步完善，居住条件得到进一步提升。

（一）提高思想认识，加大改造力度

城镇老旧小区改造是一项比较综合的建筑工程，也是一项民生工程，是城市建设的难点。各级政府要高度重视城镇老旧小区的改造问题，将老旧小区改造作为促进城市发展的机会，做好老旧小区的建设改造。在老旧小区改造过程中要进行充分考虑，使老旧小区的发展得到扩展与持续。要加强舆论的引导与宣传，提升老旧小区居民的积极性，获得居民的配合与支持。在改造中要由专人负责，相关领导需要到现场进行督促，集中力量，努力使老旧小区的功能与面貌得到全面的改善^[3]。

（二）创新改造机制，落实改造政策

对改造工作的机制进行创新，建立健全老旧小区在改造方面的政策，从而保证老旧小区改造工作顺利实施。老旧小区在改造内容与深度上正在进行深入的扩展，改造趋势正朝更广的维度发展，这就需要政府部门对老旧小区改造政策进行提前谋划，特别是在规划建设、工作流程、实施细则、项目审批等方面进行制定配套政策，保证老旧小区改造有据可依，向纵深的方向不断发展。在组织方面，要以群众最迫切需要解决的问题为主，定期召开会议，对各专项单位进行全面的指挥，使改造工作的进度与堵点疏通工作相统一。在实施方面，要使社会效益实现最大化，明确各参建单位的责任与义务，全面落实改造政策。在推进方面，需要部门主抓，具有侧重点，强化改造工作的管理，推进改造工作的落实，使参建各方形成强大合力，高效推进改造工作的进程。

（三）从技术层面考虑，做好全局规划

在对老旧小区进行改造时，要结合实际情况采取多种方法，使老旧小区的水、电、路、气等基础设施问题得到解决。可以建设雨水收集池，使水资源得到合理的利用，为打造绿色小区打好基础。同时还要做好节能工作，使能耗得到进一步的降低，提升环境质量。同时还

要配合相关部门做好小区的拆迁、整治与改造工作，提升综合管理的有效性。比如，因为老旧小区有较多的狭窄巷道，在进行排水管线铺设时，要注意对两侧建筑的影响。在铺设管线时，要根据实际情况运用不同的方法进行处理，如果只有一个排水出户管，则应该注重排水条件的改善，局部修复或疏通之前的排水管线，防止在工时受到影响。如果存在污水与雨水两条管线，则应该对原合流管线进行充分考虑，采取立管散排的方法，使雨水从道路的低点排出后再进行收集。

（四）践行共同改造，按计划推进实施

在对老旧小区进行改造之前，住房城乡建设部门需要将建设单位、设计单位、强弱电专营单位、物业公司、街道社区等部门进行集中，召开联席会议，制定老旧小区的改造方案与责任分工，制定相应的出资比例以及实施区域等重要事项，并和老旧小区的改造与规划进行同步设计。建设单位负责统筹各参建单位各司其职，共同发力做好老旧小区改造过程中的各项工作；物业企业与街道社区要对改造方案进行宣传与公示，落实施工现场的保障工作；各通讯单位可以根据小区实际情况以及施工的区域进行线路的接入，使单位的利益与住户的利益得到兼顾，达到共建共享。同时要对老旧小区在改造过程中的资金问题进行有效的解决。目前大部分城市在进行老旧小区改造时，主要依靠财政资金与专项债券的支持，社会资本在改造中的参与度并不高，所以要打造既让百姓满意，又使企业获利的局面，需要从老旧小区的需求点出发，扩大老旧小区在市场运营中的空间，实现财政资金与社会资本共同支持的局面，增加社会企业对老旧小区改造的参与度，实现多方共赢的效果。

（五）改造配套设施，改善居住环境

老旧小区的建筑形态、居住环境与区域功能都存在一定的问题，绝大多数老旧小区已经年久失修，配套设施不全而且功能低下，活动空间有限，无法满足居民的生活需要，迫切需要改造。对于这类小区，可以在原有结构的基础上做进一步的修缮。

1. 对老旧小区进行修缮与拆除重建。一是对老旧小区进行合理的划分与整合，使服务设施得到进一步的完善；二是扩建出一部分绿地，扩展公共空间范围，使区域的交通与停车系统得到提升；三是建立智能的安防系统；四是将老旧的管网进行改造。还有一些老旧小区由于建成的时间比较久远，在建造时受条件的限制，房屋结构不太合理，房屋质量比较差，小区道路比较拥挤，而且小区内人口较多，但小区还具有一定的文化价值，针对这样的建筑可以进行局部的拆除与重建，从而使居民的生活条件得到全面的改善。

2. 综合治理整治违法乱建。严格落实老旧小区的安全机制,坚持以政府为主导进行综合的治理;主管部门要进行监管,物业部门要做好常态管理,落实网络管理,使各部门各司其职。联合城市管理、规划与住房城乡建设等部门,加强对违法乱建情况的整治,对于楼下空地与楼梯间等位置的违建进行拆除,恢复小区之前的格局。对于一些困难情况,要及时向相关部门反映,由政府出面进行解决^[4]。

3. 提前对老旧小区进行通信线路的规划,实现一改到位,避免重复开挖造成的资源浪费。在老旧小区的实际改造中,对通讯线路等进行统一管理与改造,把所有的通讯线路归结到一个光缆交接箱中,并在每个单元进行光缆交接分支箱的安装,使老旧小区在选网上更加便捷,居民在进行网络运营商的更换时,只需要在分支箱中进行网络插头的转换,就可以实现网络运营商得到更换,使老旧小区的居民得到方便。而且目前网络在快速发展,提前进行网络的布局与规划,预留出相应的网线与线路等管位,可以在老旧小区改造之前打好基础,为升级预留空间。在对老旧小区进行统筹规划时,要先将工程的线路调试好,再更换旧线,从而实现老旧小区网络的无缝衔接^[5]。

4. 在老旧小区中加装电梯。老旧小区建成年代较早,居家老人较多。针对老年人、残疾人等特殊群体出行特点,在公共空间进行加装电梯等无障碍改造,保障残障人士出行。在加装之前,应对老旧小区进行现场勘查,评估原有建筑的结构是否安全,为电梯的加装提供依据。电梯井一般是选用钢结构或钢筋混凝土结构。钢结构的电梯井具有很多优势,比如,外观比较美观而且质量轻,而且施工比较方便,应用得比较广泛。钢框架结构通常会在梁柱的位置设置加劲板,从而使侧向的刚度得到提高。电梯井在设置时可以与原建筑相连,也可以脱开。钢结构电梯井脱离原建筑结构,能够避免影响原建筑结构,不必担心因结构差异出现的沉降问题。在确保原有结构安全的情况下,可以将原建筑结构和新增电梯井相连。电梯井通常采用筏板作为基础,在地质条件较差并且天然地基无法满足施工要求时,可以使用桩基。在使用桩基时,要注意选择适当的桩基。钻孔灌注桩一般是在湿作业的情况下施工,对环境会有较大的影响,通常小区采用的很少。预应力静压桩不会对周围的环境造成太大的影响,然而施工要求很高而且设备体积很大,在老旧小区很难正常工作。因此,通常选用静压钢管柱,对环境的影响较小,而且设备体积不大,效果较好。

(六) 完善后期管护,实现城市共同发展

完善老旧小区的后期管护,将改造后的小区纳入后续的管护系统中。业主委员会与物业公司要进行日常的监督,街道社区也要不定期进行检查,要与物业公司建立沟通机制,为居民提供房屋住宅方面问题的解决途径。老旧小区的改造工程属于一个综合性的工作,需要多方的合作与参与。对于老旧小区的改造需要住房城乡建设、城市管理、发展改革、财政、自然资源等多个部门的参与,同时还要使社区与街道的作用得到充分的发挥,对于老旧小区改造中的卡点与堵点,在协调过程中需要很长的时间,部门之间对于改造问题的协调与统筹有一定的难度,可以组建老旧小区改造的办事处或者建立老旧小区改造的服务通道,使各部门的职责能够更加的明确,老旧小区在改造过程中的效率得到提升。从老旧小区改造出发,促进城市的更新,融入城市现代化发展的格局,提高城市建设的品质。将老旧小区与城市发展方针相一致,纳入城市一体化建设系统,与城市共同发展、共同建设^[6]。

结束语

总而言之,一定要重视对老旧小区的改造,在改造的过程中要对原材料与改造方案进行不断地完善,合理的设计改造方案。根据施工现场的状况与改造特点选择最佳的改造方案,明确老旧小区结构改造的必要性以及改造中所存在的问题,分析老旧小区在改造当中针对存在问题所采取的解决措施,按照相关的改造要求进行合理的改造,提升改造工程的整体质量,使居民的居住需求得到满足。

参考文献

- [1] 武威市——老旧小区改造改出美好生活/金塔县——『新品种+新技术』助力农民增收致富/漳县——绘出乡村振兴新画卷[J]. 党的建设, 2021(8): 55.
 - [2] 刘颖. 基于BSC的老旧小区改造项目绩效评价体系构建[J]. 建筑技术开发, 2022, 49(13): 78-80.
 - [3] 肖屹, 陈思怡, 孔俊, 等. 老旧小区整治改造绩效评价体系构建及应用[J]. 建筑经济. 2020, (8).
 - [4] 万勇, 何方平. 城镇老旧小区改造的对策研究[J]. 智能城市, 2021, 7(23): 50-51.
 - [5] 陈茜. 浅析老旧小区微改造促进城市可持续发展[J]. 品牌研究, 2022(11): 245-247.
 - [6] 姚文婷, 刘莎. 老旧小区改造可持续推进影响因素研究[J]. 工程管理学报, 2022, 36(06): 66-71.
- 作者简介: 侯鉴珊, 1992.09, 女, 汉, 贵州赫章, 研究生, 工程师, 专业: 建筑与土木工程, 研究方向: 城镇老旧小区改造。