

# 城镇建设中老旧小区改造与规划设计思考

刘云凤

湖南省第四工程有限公司

**摘要：**老旧小区指的是建设年代比较久远，缺乏完善市政配套设施，居民强烈希望进行改造的住宅小区。老旧小区改造与规划设计是城镇建设中非常重要的一项内容，也是民生工程，不仅关系着社会群众对美好生活的需求是否可以得以满足，同时还关系着城镇经济的发展。笔者针对城镇建设中老旧小区改造现状以及其中存在的问题进行了探究与分析，并提出了具体规划设计的有效策略，希望有助于老旧小区改造水平的提高。

**关键词：**城镇建设；老旧小区；改造；规划设计

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.04.011

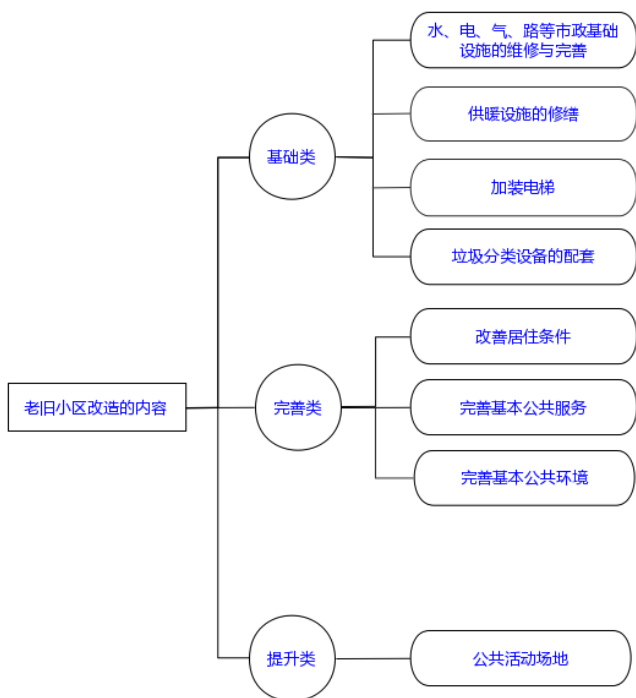
## 引言

城镇建设中老旧小区改造涉及的范围较为广泛，并且存在诸多的困难。现阶段在进行老旧小区改造与规划设计的过程中依然存在着诸多的问题。为了更好的实现老旧小区改造的目标，提高居民对居住环境的满足感，为居民创造一个良好的居住环境，就需要积极的采取有效的策略不断的提高老旧小区改造与规划设计水平。

### 一、城镇建设中老旧小区改造现状

#### （一）政策环境

我国政府部门在2015年首次提出要推进老旧小区改造，并在多个城市地区开展了试点改造。2020年我国城镇新开工改造的老旧小区近4万个，累计改造的老旧小区已经超过了11万个，惠及了2千多万户居民。老旧小区改造内容见图一。



图一 老旧小区改造内容

近些年，我国城乡建设与住房部门针对多批改造老旧小区的可复制政策，发布了相应的清单，对其改造做法与经验进行了总结，这也为后续老旧小区的改造提供了重要的政策参考，为其创造了良好的政策环境。

#### （二）社会环境

老旧小区不单单是指实物环境比较陈旧的小区，同时还包括一些非物质元素，包括依附于实物环境的文化、经济以及社会等。所以说，老旧小区改造的意义具有全方位性的特点。

站在人居的角度来看，改造老旧小区属于民生工程，可以很好的优化居民的居住环境，提高居民的生活品质，以此满足居民对美好生活的追求，提高居民的幸福感和对居住环境的满意度。站在城镇发展的角度来看，改造老旧小区是实现新型宜居城镇建设的重要前提。在进行老旧小区改造时，城镇的基础设施更加的完善，空间结构也得到了很好的优化，社会治理水平也可以得到综合提高。站在经济的角度来看，老旧小区改造可以实现多种资源的综合利用，可以促进建筑朝着绿色、节能的方向发展，对当地经济的可持续发展具有很好的推动作用。

### 二、城镇建设中老旧小区改造与规划设计中存在的问题

#### （一）客观方面的问题

第一，建筑物自身方面的问题。老旧小区内的建筑物经过多年的风吹雨淋，再加之平时缺乏保养与维护，导致其性能随着时间的推移不断退化，建筑物外围出现大面积破损的情况，并且很多建筑物并未设置保温层与双层玻璃，这也导致老旧小区能源消耗较高，而碳排放量超过现阶段实行的标准。另外，老旧小区内建筑物立面一般都存在有脏污和缺损的情况，并且还存在违建的情况，像雨棚、防盗网等，如图二。致使小区整体视觉效果较为凌乱，缺乏美观度。



图二 老旧小区防盗网违建

第二，基本配套方面存在的问题。老旧小区建设时的社会，不管是精神文明还是物质文明均没有达到当前的程度，人均居住面积、道路面积以及绿化面积都较低，小区内建筑物的整体布局比较紧凑，基本上都没有设置末端综合服务设施。并且在老旧小区建设的初期阶段，私家车还尚未像如今这样普及，所以道路一般都比较狭窄，在铺设时并未考虑到为停车留出充足的区域，所以老旧小区存在比较严重的车辆乱停乱放的情况，不仅妨碍交通，同时还对公共环境造成了不利影响。

第三，安全方面存在的隐患问题。在老旧小区内除了建筑物自身以及基础设施自身存在问题以外，通常还存在私搭乱接管线的情况，小区内的管线如同“蜘蛛网”一样，特别是供气管道，因为经年累月的未对其进行维修，存在不同程度老化的问题，埋下了较大安全隐患。一些老旧小区的道路为混凝土路面，经过多年的使用，已经达到其使用寿命，路面破损、下陷，遇到雨水天气，路面会出现明显的积水情况，这给小区内居住的儿童以及老年人出行带来了较大的不便。并且在老旧小区楼道内通常常年堆放着很多的杂物，严重阻塞了消防通道，消防设施的配备也存在着明显不足的情况。当发生火灾事故时其后果不堪设想。同时老旧小区内建筑的结构已经老化，很难应对一些自然灾害，潜藏着坍塌的安全隐患。

### （二）主观方面的问题

第一，多样化的利益主体。老旧小区一般都是老年人的集中地，居住着很多年龄已过60岁的老年人，这些老年人的思想观念相对比较落后、保守。随着城镇的不断建设与人口的迁徙，一些来自其他地区前来务工与生活的人群，通常会因为租金较为低廉，而选择居住在老旧小区，这就导致老旧小区住房的所有权与使用权相分离。租户与原居民对老旧小区改造的需求有所不同，在老旧小区居住的人群，一般收入水平都不是很高，其通常并不情愿将室内现阶段已有的装修破坏，而承担一笔不小的费用对其进行改造，缺乏改造动力。

第二，缺乏管理。老旧小区的住户受经济条件的影响，服务消费意识普遍比较差，致使很多老旧小区的物业管理上存在着较大的难度，甚至没有物业实施管理。社区组织很少会安排专业热源负责监督与指导老旧小区的维护，导致老旧小区比较混乱无序。

第三，资金利用效率较低。在改造老旧小区的过程中需要大量资金的支撑，以往资金来源主要为财政拨款，资金来源途径较为单一<sup>[1]</sup>。近些年，房地产行业市场并不是很景气，再加之受疫情的影响等，财政压力明显增加，如果仅单纯的凭借财政资金支持，显然很难满足改造老旧小区所需的巨大投资。所以必须加强对社会投资的吸引，提高资金利用效率。

## 三、城镇建设中老旧小区改造与规划设计的有效策略

### （一）做好充分的改造前准备工作

在进行城镇建设的过程中，要积极的树立起城市更新理念，对老旧小区改造引起足够的重视，做好充分的

改造前准备工作，如图三。



图三 老旧小区改造的准备工作

首先，在改造前的准备工作中，需要根据老旧小区的实际情况，明确改造分类，确定改造的方向。这就需要相关工作人员深入到老旧小区进行实地勘察。其次，积极的开展老旧小区改造摸底调查工作，对当前老旧小区的各项基础设施进行调查分析，以此为老旧小区改造规划设计方案的制定提供重要依据。并且在摸底调查中还需要全面的了解老旧小区住户对改造项目的需求。最后，重点调查评估老旧小区的缺失的功能，根据当前老旧小区存在的不足，制定具体的规划设计方案，明确改造的具体内容。

### （二）组织居民共建、共治、共享

在进行城镇建设中老旧小区改造时，首先需要解决的一个问题就是，在当地政府的统筹协调下，构建基层社区治理机制，组织老旧小区内的居民共同参与到小区的共建、共治、共享中，以此获得居民的支持<sup>[2]</sup>。只有赢得了居民的拥护与认可，才能够更加顺利的推进老旧小区的改造，并轻松的达到预期的改造效果。

若想更好的促使居民更好的参与到老旧小区的共建、共治、共享中，要积极的构建相应的改造应对机制。首先，在老旧小区改造谋划阶段，要广泛的征求居民的意见和建议。可以通过问卷调查的方式了解居民对老旧小区改造的需求，其中包括建筑物改造、交通道路环境的改善、智慧化生活的建设、文化设施完善以及养老设施建设等。在规划设计老旧小区改造方案时需要去与居民的需求紧密贴合。其次，在当地优先选择居民对改造有着较强需求，较高意愿以及政策处理难度相对较小的老旧小区进行改造，以此促使当地居民意识到这是一项惠民工作，从而促使可以更加积极的参与到老旧小区的共建、共治、共享中。最后，在规划设计老旧小区改造方案阶段就关注居民的参与，通过网络平台共享老旧小区改造规划设计信息，鼓励居民积极的共同参谋小区的改造。

### （三）合理的筹措改造资金

城镇建设中老旧小区改造需要解决的一个重要难题就是改造资金的筹措。一方面，通过市场化方式的运用，加强对社会力量的吸引，促使市场主体可以积极的参与到老旧小区改造中，借助产业联盟为老旧小区改造的顺利进行提供重要支撑。鼓励国资、外资和民资参与老旧小区改造和管理服务中<sup>[3]</sup>。另一方面，在进行老旧小区改造的过程中应该坚持遵循去房地产化的基本原则，改造工作的开展，既要保障居民的利益，又要与社会未来建设方向与标准相符。对改造地块容积率进行测量，并提高开发强度，对地上、地下通过改造增加面积的合理出售或者租赁获取资金，以此大体上达到支出和收入资金相平衡的效果。

#### （四）加强“适老化”智慧小区的建设

据相关调查显示，现如今部分老旧小区处于无物业管理的状态，导致小区存在着严重的脏乱差问题，严重影响着小区内居民的生活幸福感<sup>[4]</sup>。为此，在进行老旧小区改造的过程中，要注重增强这些小区的综合治理能力，根据老旧小区内居住者较多老年人的特点，加强“适老化”智慧小区的建设。通过大数据、物联网、云计算、互联网技术的运用实现智慧小区的运用，在老旧小区内安装安防系统，以此提高小区的安全性，并为独守老人提供应急呼叫服务等。为了方便老年人的出现，还需要为建筑加装电梯。除此之外，在建设“适老化”智慧小区的过程中，还需要实现对周边街区的一体化改造，完善老旧小区周边的功能，弥补以往存在的功能短板，以此打造集养老服务、医疗服务等于一体的“生活圈”。

#### （五）加强对社区服务的完善

在进行老旧小区改造的过程中，需要认识到加强社区服务完善的重要性。完善的社区服务可以极大的提高居民对小区产生的安全感与幸福感。在进行老旧小区改造完善社区服务时，需要大力的凸显以人为本的基本原则<sup>[5]</sup>。一方面，对社区商业服务、健康服务以及教育服务等平台的建立与基础设施的完善引起重视。在完善商业服务时，可以通过线上平台和管家相结合方式的推广为居民提供优质的服务，力争形成方便于居民、惠及于居民的商业服务全。在完善健康服务时，要积极的促使基本健康服务覆盖整体居民，为独守老人提供精细化的居家健康服务。在完善教育服务时，实现3岁以下儿童托管教育的全面覆盖。另一方面，加强对社会服务机制的改革。例如：借助幼托一体化或者公建民营等方式，加强对高端、公益性育托机构的引进，并加强对家庭共享托育模式的探索，以此促使社区服务越来越完善。

#### （六）实现可持续运营

从城镇建设中老旧小区改造主体的角度来看，新时期在进行老旧小区改造时，应该由政府部门负责牵头，通过多样化资金运行机制的构建，实现老旧小区的可持续运营<sup>[6]</sup>。一方面，在进行老旧小区改造的过程中，将有限的财政资金用到小区基础设施的建设与改造上，像为老旧小区建筑增加做好外墙保温，改造杂乱无章的管道，对建筑楼顶进行防水处理等，以此满足小区内居民对生活品质的基本需求。另一方面，积极的吸引社会力量参与到老旧小区改造中，不断的拓宽收益来源渠道。例如：在改造的过程中，通过设立宣传栏，获得广告宣传费，通过分类垃圾箱的增设，收取垃圾处理费。以此扩大小区改造的投资回报，并将回收的资金用来进行后续小区绿化带的修剪、修复上。从客体的角度来看，在构建老旧小区改造可持续运用体系时，还需要制定完善的制度标准。社区要加强对老旧小区物业管理服务的监督与指导，加强与物业管理负责人以及小区内居民的沟通，以此全面的了解居民对改造后小区物业服务的评价，同时通过对居民评价的分析，明确对物业管理监督的方向，以此与居民之间建立起良好的关系，获取居民

的信任。

#### （七）充分凸显小区自身的特色

在进行老旧小区改造规划设计时，应该注重加强对小区未来发展蓝图的描绘，未来小区的发展，倡导的是百花齐放，凸显自身特色。为此，在规划设计老旧小区改造的过程中，要通过实地勘察了解小区自身的优势，并准确的定位小区改造的战略定位，形成独具特色的小区<sup>[7]</sup>。例如：对于附近周边建设有较多学校的老旧小区，在改造的过程中，应该注重增加小区的文化底蕴。通过文化墙、古代文人墨客雕像等的建设，增加老旧小区的文化气息。在实施老旧小区管理的过程中，还可以通过多样化文化活动的开展，增加居民对小区管理的满意度，促使其更加的认可小区管理。

#### 结束语

综上所述，随着时间的推移，一些建设年代比较早的老旧小区，逐渐的暴露出一系列的问题，其中不单单包括建筑物破损、结构失去稳定性，同时还包括缺乏配套的基础设施、道路路面破损等问题，严重影响着小区内部居民的幸福感和获得感。近些年，我国在进行城镇建设过程中，对老旧小区改造问题十分的关注和重视，并制定了一系列的政策支持老旧小区改造，改造的内容包括对小区内水、电、气、道路等基本生活设施的完善和对配套基本设施的完善，为建筑加装电梯，修缮供暖等，同时还包括提高小区公共场地服务等。在规划设计老旧小区改造方案时，应该积极的征求民意，让居民参与到规划设计方法的制定中，以此获得居民的支持，从而更加顺利的完成老旧小区改造。

#### 参考文献

- [1]刘旭晔，张靖媛，张家豪.城市更新背景下老旧小区改造实施措施探究[J].建设科技，2022（14）：11-15.
  - [2]何雨.重构与再生：城市更新的演进逻辑、动力机制与行动框架[J].现代经济探讨.2021，（6）.
  - [3]刘杨，王一丹.城市更新行动下老旧小区改造策略研究——以曲靖市老旧小区改造为例[J].建设科技，2022（9）：58-61.
  - [4]艾湘军.老旧小区建筑供水改造问题及措施——以黄冈市黄州区某老旧小区为例[J].黄冈职业技术学院学报，2023，25（01）：103-105.
  - [5]彭磊，陈文.基于城市更新理念的城镇老旧小区改造工作探索[J].中华建设，2021（22）：70-71.
  - [6]夏冰，潘若茗，陈雨琪，徐倩倩.基于“未来社区”建设目标的老旧小区改造适宜性评价研究[J].住区，2023，（01）：114-123.
  - [7]孙青，田野，曾天铎.空间品质导向下的老旧小区更新设计研究——以嘉兴南湖老旧小区改造为例[J].中国市政工程，2023，（01）：54-57+94-95.
- 作者简介：刘云风（1978.10.2-），男，湖南安化，本科，工程师，主要从事市政工程与公路工程施工工作。