

城市精细化更新背景下 老旧小区改造实践困境与路径探索

庞祺

北海市海城区物业管理中心

摘要：本文探讨了城市精细化更新背景下老旧小区改造的关键议题。首先，分析了老旧小区改造实践中的困境，包括基础设施陈旧、社会服务不足、缺乏法律体系等问题。随后，提出了一系列具体措施，如升级基础设施、加强社区服务、完善法律体系，以解决这些困境。这些措施有助于提高城市居民的生活质量，促进城市的可持续发展，为城市精细化更新铺平道路。最终，本文强调了城市改造需要政府、社区和全社会的协同努力，以确保改造项目的成功实施，为未来城市的宜居、宜业和宜游打下坚实的基础。

关键词：城市；精细化；老旧小区；小区改造

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.03.009

随着城市人口不断增加和城市化进程的不断推进，许多老旧小区面临着基础设施老化、环境质量下降和社会服务不足等问题。通过老旧小区改造，可以提高城市居住环境的品质，促进社区社会经济的可持续发展，改善居民的生活质量。这一举措还有助于优化城市用地资源的利用，提高城市的可持续性和竞争力，促进城市的整体发展。因此，老旧小区改造已成为城市更新和改进城市生活的关键策略之一，得到了政府和社会各界的广泛支持和重视。

一、城市精细化更新背景下老旧小区改造的概述

在城市精细化更新的大背景下，老旧小区改造是一项重要的城市更新战略，旨在提升城市居住环境和生活质量。这些老旧小区通常存在着基础设施陈旧、环境卫生不佳、居住条件恶劣等问题，需要通过改造来改善社区内的居住条件、提升绿化和景观、优化交通和交通设施，以及提供更多的社会服务和文化设施。老旧小区改造旨在实现城市更新的多重目标，包括提高城市的整体形象、提升生活质量、吸引新的居民和投资，促进经济发展，以及推动城市的可持续发展。这一举措不仅有助于改善老旧小区居民的生活，也为城市提供了更多的发展机遇，加强了城市的竞争力和吸引力。

二、城市精细化更新背景下老旧小区改造实践困境

（一）资金不足

老旧小区改造需要大规模的资金投入，主要用于基础设施更新、居民搬迁和社区设施建设等方面。这些项目通常需要数亿元的资金，对地方政府和相关部门的财

政压力巨大。例如，水电、排污管道、道路、照明等基础设施的更新通常需要巨额投资，而地方政府往往难以独立承担这一负担。即使政府愿意出资，其财政预算也可能不足以支持多个老旧小区的改造，因此资金不足成为一个突出问题。老旧小区的居民通常来自低收入群体，他们很难承受高昂的改造费用。在改造过程中，居民可能需要搬离原有的住处，而新的住房租金或购房价格可能高于他们的承受能力。这对低收入家庭来说是一个沉重的负担，因此他们往往无法主动参与改造，或者抵制改造计划，因为他们担心改造后的居住成本将增加，而他们难以负担这一增加的负担。开发商通常也面临着资金不足的问题，因为老旧小区改造后，市场对改造后小区的租金和房价预期相对较低。由于开发商需要投入大量资金进行改造，同时改造后的回报相对有限，他们难以获得足够的利润，从而不愿投资老旧小区改造项目。这导致了潜在的资金短缺，使许多改造项目难以得以实施。

（二）居民反对

居民通常担心改造会导致他们的生活被中断。改造项目通常需要居民搬迁到其他地方，而这种搬迁可能会给他们的生活带来不便，包括临时住所的问题、搬迁和重新安置的费用等。居民可能会担心搬迁后的住处条件和环境是否能够满足他们的需求，担忧改造过程中的不确定性。这种担忧通常会导致居民反对改造计划，因为他们不愿意承担不便和风险。居民还可能担心改造后的房屋租金或房价将上涨，超出他们的经济负担能力。老旧小区通常是低收入家庭的居住地，他们担心改造后的居住成本将上升，使他们无法负担。这种担忧与城市中住房成本上涨的普遍趋势相结合，使居民担心改造后将失去他们的经济适用房，而改造项目将加剧城市中的社会住房问题。居民通常担心改造计划未充分考虑他们的意见和需求，或者在决策过程中没有得到足够的参与权。这可能导致他们对改造计划的不信任和反感，因为他们感觉自己的声音未被听到，权益未被充分保护。这种情况下，居民可能会采取反对行动，包括组织抗议活动、起诉或其他法律诉讼等，以争取他们的权益和诉求。

（三）基础设施陈旧

许多老旧小区的水电供应系统年代久远，设备老旧，容易出现故障和泄漏。这导致了频繁的停水、停电

和供水质量下降等问题。居民经常面临供水不稳定、用电负荷不均和设备维修困难的情况，影响了他们的日常生活质量。此外，老化的供水管道和电线可能存在安全隐患，如漏水、电线老化等，对居民的安全构成威胁。许多老旧小区的道路和交通设施也常常陈旧不堪。道路表面破损、坑洼，交通信号设备老化，停车位不足等问题常见。这不仅影响了交通的安全和效率，还给居民出行带来了不便。老旧的交通设施还可能导致交通事故的增加，增加了居民的安全风险。此外，老旧的停车设施可能导致城市交通拥堵和停车位紧缺问题，影响了城市的整体交通运行。许多老旧小区的污水处理设施和垃圾处理设施也常常陈旧和不适应城市发展的需求。污水处理设施可能无法有效处理庞大的废水，导致污水排放问题。垃圾处理设施可能无法满足日益增长的垃圾产生需求，导致垃圾处理困难，甚至垃圾堆积问题。这不仅对环境造成污染，还可能对居民的健康和生活质量产生负面影响。

（四）社会服务不足

许多老旧小区的医疗设施和服务资源有限，居民面临着医疗服务不足的问题。医院和诊所可能距离较远，交通不便，或者医疗设施设备老化，医疗人员短缺。这使得居民在需要医疗服务时难以及时获得治疗和医疗保健，影响了他们的健康和生活方式。老旧小区中的学校和教育资源往往不足，教育质量可能较低。学校可能设施老化，教育设备陈旧，教师配备不足。这使得学生的学习环境不理想，教育机会有限，居民担心他们的子女受到影响。教育资源的不足也可能导致较低的教育水平，从而影响居民的就业机会和未来发展。社会服务，如儿童托管、养老服务、文化娱乐设施等，在老旧小区中可能缺乏或不完善。这使得居民在照顾孩子、老人或享受社交活动等方面面临困难。社会服务不足还可能导致社会融入感不强，居民的社交网络较为有限，影响了他们的社区生活质量。

（五）缺乏相应的法律体系

许多老旧小区的土地产权复杂，土地使用规划不清晰。因为历史原因，一些小区的土地产权可能存在争议，包括土地权属不明、土地流转不清晰等。这导致了改造计划的推进受阻，开发商难以获取土地使用权，政府难以实施规划和用地调整。缺乏明确的法律体系和土地产权制度使改造计划的实施变得复杂和困难。在老旧小区改造过程中，拆迁和居民权益保护是一个重要的法律问题。缺乏明确的法律规定和程序，容易导致拆迁过程中的纠纷和居民权益受损。居民可能因拆迁补偿不合理、居住权益被侵犯、临时安置不当等问题而提起诉讼或抗议活动。没有完善的法律体系和法律程序，改造计划可能面临法律挑战，延误项目进度。老旧小区改造往

往涉及环境保护和历史遗产保护的问题。一些老旧小区可能存在环境污染问题，需要进行环境整治和修复。此外，一些小区可能有重要的历史文化价值，需要进行合理的保护和利用。然而，缺乏相关的法律规定和制度，可能导致环境修复和历史遗产保护不足，对环境和文化遗产构成风险。

三、城市精细化更新背景下老旧小区改造路径探索

（一）加强多元融资

政府可以制定更加灵活的融资政策，鼓励社会资本的参与。政府可以通过提供税收激励、提高土地出让金的灵活性、降低融资门槛等方式，吸引社会资本参与老旧小区改造项目。此外，政府还可以建立专门的融资平台，与社会资本合作，共同推动改造项目的实施。这种方式可以分散改造资金的压力，提高项目的可行性。金融机构可以提供更加灵活的融资产品，以支持老旧小区改造。金融机构可以开发专门的融资产品，如低息贷款、长期贷款、绿色金融产品等，以满足改造项目的资金需求。此外，金融机构还可以与政府和开发商建立战略合作关系，提供全方位的金融服务，包括融资、风险管理、项目评估等，以降低改造项目的融资成本和风险。政府可以提供税收优惠政策，鼓励居民投资改造项目。此外，可以设立专门的居民参与基金，用于支持居民的投资行为。通过居民的积极参与，不仅可以分担改造资金的压力，还可以提高改造项目的社区共识和可行性，使改造更加顺利进行。

（二）引导公众参与

政府和相关机构应积极提供有关改造计划的信息，包括项目的目标、进展、时间表、预算等各方面的信息。这可以通过网站、社交媒体、公告牌、居民会议和宣传资料等多种途径进行传达。同时，建立双向沟通机制，鼓励居民提出问题、建议和疑虑，以便政府和开发商能够及时回应和解决。政府和相关机构可以组织社区会议、座谈会、问卷调查等活动，邀请居民就改造项目提出看法和建议。这些活动可以提供一个平台，使居民能够更加深入地参与决策过程，表达他们的需求和诉求。同时，可以设立专门的咨询小组或社区代表机制，以代表居民的利益，参与项目决策和监督。政府可以鼓励社区组织、非政府组织和企业参与改造项目，提供资源、经验和支持。通过建立合作伙伴关系，可以充分发挥各方的专业知识和资源，提高项目的质量和可行性。这也可以促进社区的自我管理和可持续发展，增强社区的凝聚力和活力。

（三）升级基础设施

老旧小区可以改善供水和供电系统。老旧小区的供水和供电系统常常陈旧不堪，容易出现故障和浪费资源。升级供水系统包括更换老化的管道、安装节水设

备、提高供水质量等。升级供电系统可以包括更新老旧的电线和变压器、提高供电稳定性、推广可再生能源等。这些措施可以改善居民的日常生活，提高能源利用效率，减少资源浪费，降低环境影响。老旧小区可以改善道路和交通设施。老旧小区的道路和交通设施通常状况不佳，影响交通流畅和居民出行。升级道路包括修补坑洼道路、改善道路排水系统、提高道路安全设施等。升级交通设施可以包括修复老旧的信号灯、改善交通标志、增加公共交通设施等。这些措施可以提高城市的交通效率，减少交通拥堵，提升居民的出行便利性，降低交通事故风险。老旧小区可以改善污水处理和垃圾处理设施。老旧小区的污水处理和垃圾处理设施可能无法满足城市的废水和垃圾处理需求，导致环境污染和垃圾堆积问题。升级污水处理设施包括扩建处理能力、提高处理效率、减少污水排放等。升级垃圾处理设施可以包括建设现代化的垃圾处理厂、推广垃圾分类和回收等。这些措施有助于改善环境质量，减少污染，提高城市的可持续性，保护居民的健康和生活环境。

（四）加强社区服务

老旧小区可以提升医疗和健康服务。老旧小区中的医疗设施通常有限，因此可采取以下措施来改善医疗服务。老旧小区可以建设或更新社区诊所，提供基本的医疗服务和预防保健服务，使居民更容易获得医疗服务。老旧小区可以组织定期的健康检查和宣传活动，提高居民的健康意识。另外，老旧小区可以促进医疗资源的合理配置，吸引医疗专家和医院设立分诊点或提供远程医疗服务，以减轻医疗压力和提供更广泛的医疗服务。老旧小区可以改进教育资源。教育是社区发展的重要因素，因此需要采取以下措施来改进教育资源。老旧小区可以改善学校设施，包括升级老化的教室和图书馆，提高学校的教学环境。老旧小区可以提供更多的教育资源，如补习班、辅导课程和文化活动，以满足不同学生的需求。另外，鼓励教师的培训和发展，提高教育质量，吸引更多的教育资源和专业人才进入社区。老旧小区可以增加社交和文化活动。社交和文化活动对于社区生活的丰富性和多样性至关重要。因此，可以采取以下措施来增加社交和文化活动。首先，设立社区中心或文化中心，提供居民聚会、文化展览、艺术表演和体育活动的场所。其次，组织社区活动和节庆活动，如社区集市、街头音乐会、文化节等，增进社区凝聚力。另外，鼓励社区居民自发组织社交和文化活动，促进居民之间的交流和互动，提高社区的生活质量。

（五）完善法律体系

我国可以明确土地产权和规划规定。建立清晰的土地产权体系和土地规划规定是老旧小区改造的首要任务。政府可以进行土地权属调查，解决土地权属争议，

确保土地使用权的合法性。同时，制定明确的土地规划和用地规定，为改造提供法律依据，规划土地用途和功能分区，确保土地利用的合理性和可持续性。这些措施将有助于减少不确定性，加速改造项目的实施。我国可以建立拆迁和居民权益保护法律框架。改善拆迁和居民权益保护法律框架是关键，以确保改造过程中的公平和合法性。政府可以制定明确的拆迁规定，规范拆迁程序和赔偿标准，确保居民合法权益得到保护。此外，建立独立的仲裁机构或调解机构，以解决拆迁纠纷，提供有效的法律保障。这将增加改造计划的可接受性，降低法律诉讼的风险。我国可以加强环境和历史遗产保护法规。老旧小区改造往往牵涉到环境保护和历史文化遗产保护问题。政府可以制定严格的环境保护法规，要求改造项目符合环境标准，开展环境评估和修复工作。此外，保护历史文化遗产需要明确的法律框架，规定遗产保护措施和文化遗产合理利用。这将有助于保护环境可持续性和文化遗产的传承。

四、结语

在城市精细化更新的背景下，老旧小区改造是城市发展的关键环节。然而，这一过程伴随着一系列复杂的挑战，包括基础设施陈旧、社会服务不足、法律体系不健全等问题。为了应对这些挑战，我们必须采取一系列措施，包括升级基础设施、加强社区服务、完善法律体系等，以确保改造项目的成功实施和城市的可持续发展。城市精细化更新不仅仅是城市建设的问题，更是社会进步和居民生活质量的问题。通过解决老旧小区改造中的困境，我们可以改善城市居民的生活条件，促进社区的凝聚力，提高城市的可持续性，推动城市朝着更加宜居、宜业和宜游的方向发展。这需要政府、社区和全社会的共同努力，以确保城市改造的顺利实施，为未来的城市发展打下坚实的基础。

参考文献

- [1]李祥, 麦梓婷, 吴纪莹. 城市精细化更新背景下老旧小区改造实践困境与路径探索——以湛江市“三旧改造”为例[J]. 中国集体经济, 2022(3): 3.
 - [2]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, 34(11): 9.
 - [3]吴思睿, 胡陵, 王焱. 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): 4.
 - [4]姚建. 人口老龄化背景下城镇老旧小区改造的困境与路径[J]. 中国住宅设施, 2023(4): 193-195.
- 作者简介: 庞祺, 性别: 男, 生日: 1982.12.22, 籍贯: 广西合浦, 学历: 大学本科, 工程师, 从事工民建工作。