

城市更新背景下老旧小区改造探究

杨志远 王珊 林璧君

济南市市政工程设计研究院(集团)有限责任公司

摘要:随着城市化进程的加速,城市更新成为提升城市品质、改善居民生活环境的重要手段。老旧小区作为城市的重要组成部分,其改造问题日益受到关注。本文首先分析了老旧小区的现状及存在的问题,然后提出了针对性的改造策略,旨在为城市更新背景下的老旧小区改造提供有益的参考。

关键词:城市更新;老旧小区;改造策略;现状分析

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2024.13.001

在全球化浪潮和城市化进程的共同推动下,现代城市景观日新月异,新兴的建筑与规划理念层出不穷。然而,在这些日新月异的变革背后,许多城市的老旧小区逐渐暴露出与现代化步伐不相适应的问题。这些小区,作为城市发展的历史见证,承载着厚重的历史与文化记忆,同时也承载着居民对于更好生活环境的期待。这些老旧小区,大多建于20世纪甚至更早的时期,它们的建筑风格、基础设施和公共服务设施都受到了当时历史条件和技术水平的限制。随着时间的推移,这些小区的建筑结构逐渐老化,设施陈旧,难以满足现代居民对于居住环境和生活品质的需求。同时,交通拥堵、环境脏乱等问题也日益凸显,成为制约小区可持续发展的瓶颈。

城市更新,正是在这样的背景下应运而生。它不仅是对物质空间的改造和升级,更是一次对城市文脉的传承和发扬。通过城市更新,我们可以对老旧小区进行全面而系统的改造和升级,提升居民的生活品质,改善城市环境,同时保护和传承城市的历史文化。这不仅是对居民生活质量的提升,更是对于城市整体形象和发展潜力的提升。

一、老旧小区现状分析

(一) 建筑结构与设施状况

老旧小区,作为城市发展的历史见证,其建筑结构与设施状况往往呈现出一种复杂的画面。这些小区大多建于20世纪八九十年代,甚至更早,因此其建筑风格和结构特点都受到了当时技术、经济和社会背景的深刻影响。

从建筑结构来看,这些小区多采用砖混结构或钢筋混凝土结构,虽然这些结构在当时被认为是比较先进的,但随着时间的推移,材料的老化和维护的缺失,使得这些结构出现了不同程度的损坏和老化。比如,外墙开裂、屋顶漏水、楼梯磨损等问题屡见不鲜。

在设施方面,老旧小区的问题则更为突出。由于当时的设计标准和技术水平的限制,这些小区的设施普遍存在着容量小、效率低、能耗高等问题。比如,电梯经常出现故障,供水和排水设施老化严重,导致居民生

活的不便和安全隐患。同时,由于缺乏统一的规划和管理,小区内的道路、照明、安防等设施也显得混乱不堪,给居民的生活带来了诸多不便。

(二) 居住环境与绿化状况

居住环境和绿化状况是老旧小区另一个不容忽视的问题。由于历史的原因和管理上的缺失,这些小区的居住环境普遍存在着脏乱差的现象。比如,垃圾随意堆放、楼道内杂物堆积、私搭乱建等现象屡见不鲜。这不仅影响了小区的整体形象,也给居民的生活带来了诸多不便和安全隐患。

而在绿化方面,老旧小区的问题同样突出。由于缺乏有效的管理和维护,小区的绿化状况普遍较差。绿地被侵占、植物养护不当、景观单调等问题随处可见。这不仅影响了小区的美观程度,也影响了居民的生活质量。

(三) 交通与停车状况

老旧小区的交通与停车状况往往是居民反映最为强烈的问题之一。由于规划设计的局限性和时间的推移,交通拥堵和停车难成了老旧小区交通的两大难题。

在交通方面,老旧小区的道路普遍狭窄,且多为单行线,难以满足日益增长的车辆通行需求。同时,由于缺乏有效的交通管理,车辆乱停乱放、占道行驶等现象屡见不鲜,进一步加剧了交通拥堵。这不仅影响了居民的日常出行,也给消防、急救等紧急车辆的通行带来了隐患。

在停车方面,老旧小区的停车设施普遍不足,且分布不均。很多小区没有地下停车场或立体停车库等现代化停车设施,导致停车难问题十分突出。居民不得不将车辆停放在道路上,进一步加剧了交通拥堵。同时,由于缺乏有效的停车管理,乱停车、破坏绿化等现象也时有发生,给小区的整体环境带来了负面影响。

(四) 社会服务与文化设施

老旧小区的社会服务与文化设施状况也是反映小区居民生活质量的重要指标之一。然而,由于历史原因和管理上的缺失,这些设施往往存在着诸多问题。

在社会服务方面,老旧小区往往缺乏现代化的物业管理,导致维修、清洁、安保等服务水平不高。同时,小区内的公共服务设施也相对匮乏,如便利店、医疗点等,给居民的生活带来了不便。

在文化设施方面,老旧小区往往缺乏文化娱乐场所和设施,如图书馆、健身房、文化活动室等。这使得居民的文化生活相对单调,缺乏多样化的文化体验。同时,由于缺乏有效的文化活动策划和组织,小区内的文化氛围也相对薄弱。

（五）人口结构与居民需求

老旧小区的人口结构和居民需求是反映小区社会属性和发展方向的重要因素。随着时间的推移和城市化的推进，老旧小区的人口结构发生了显著变化。

首先，老龄化问题日益突出。由于老旧小区多建于20世纪，居民普遍年龄较大，对医疗、养老等服务的需求较高。同时，老年人的生活习惯和社交需求也不同于年轻人，对小区的环境和设施提出了更高的要求。

其次，家庭结构也在发生变化。随着计划生育政策的实施和年轻人观念的转变，老旧小区中的家庭规模逐渐缩小，核心家庭成为主流。这种家庭结构的变化对小区的教育、娱乐等设施提出了新的需求。随着城市化的推进和居民生活水平的提高，居民对居住环境、配套设施和服务质量等方面的需求也在不断提高。他们希望小区能够提供更加舒适、便捷、安全的生活环境，满足他们日益增长的生活需求。

二、老旧小区问题分析

（一）设施老化

设施老化是老旧小区面临的一大核心问题。随着岁月的流逝，小区内的各类设施，如供水管道、排水系统、电梯、消防设施等，都逐渐步入了老化期。这不仅影响了居民的正常生活，更隐藏着巨大的安全隐患。老化的供水管道常常导致水资源的浪费，甚至出现爆裂、渗漏等现象，给居民生活带来不便；老化的电梯设备频繁出现故障，影响了居民的出行安全；而消防设施的老化更是直接威胁到了整个小区的安全。此外，老化设施还带来了高昂的维修和更换成本，给物业管理带来了沉重的经济负担。设施老化的背后，反映出的是长期缺乏有效维护和及时更新的问题。这既与物业管理的不力有关，也与居民自身的维护意识不强有关。

（二）环境脏乱

环境脏乱是老旧小区普遍存在的问题。由于缺乏有效的物业管理和居民自治机制，这些小区往往呈现出一种脏乱差的局面。垃圾随处可见，无人清理；绿化植被缺乏维护，枯萎凋零；私搭乱建现象严重，破坏了小区的整体规划。这样的环境不仅严重影响了居民的生活质量，还可能滋生各种疾病，对居民的健康构成威胁。同时，脏乱的环境也严重影响了小区的形象，降低了居民的归属感。环境脏乱的根源在于缺乏有效的管理和监督机制。一方面，物业管理公司或业主委员会的管理能力有限或责任心不强，无法对小区环境进行有效管理和维护；另一方面，居民对环境卫生的重视程度不够，缺乏主动参与和维护的意识。

（三）交通不便

交通不便成为老旧小区居民日常生活中无法回避的难题。这些小区往往由于建设年代较早，道路规划不够科学合理，导致道路狭窄、通行不畅。随着私家车数量的不断增加，停车难问题也日益凸显，许多居民不得不将车辆停放在小区道路上，进一步加剧了交通拥堵现象。此外，老旧小区通常缺乏完善的交通设施，如交通

标志、信号灯等，使得交通秩序混乱，事故频发。交通不便不仅影响了居民的正常出行，也给小区的安全管理带来了巨大挑战。对于居民而言，交通不便意味着出行时间的增加和出行成本的提高。尤其是在早晚高峰时段，道路拥堵不堪，居民往往需要花费大量时间等待通行。这不仅影响了居民的工作效率，也降低了居民的生活质量。同时，交通混乱和事故频发也给居民的生命财产安全带来了严重威胁。因此，解决老旧小区的交通不便问题迫在眉睫。

（四）文化缺失

文化缺失是老旧小区面临的又一重要问题。随着城市化的快速推进，许多老旧小区的历史文化价值被忽视或遗忘。文化缺失不仅体现在物质层面，更体现在精神层面。老旧小区缺乏文化活动场所和设施，居民的文化生活单调乏味。同时，小区的历史记忆和文化遗产也逐渐被遗忘，居民对小区的归属感和认同感逐渐减弱。文化是一个小区的灵魂，是居民精神生活的重要组成部分。缺乏文化的小区就像失去了灵魂的躯壳，失去了生机和活力。这些小区往往承载着城市的历史记忆和居民的情感寄托，但由于缺乏保护和传承意识，其文化特色逐渐消失。文化活动的缺乏和场所的缺失，使得居民的文化生活相对单调和缺乏活力；历史建筑的破坏和忽视，使得小区失去了独特的魅力和文化底蕴。文化缺失问题的根源在于对传统文化的保护和传承意识不足。

三、城市更新背景下老旧小区改造策略

（一）设施更新

在城市更新的大背景下，老旧小区的设施更新成了改造策略中不可或缺的一环。这些设施不仅是居民日常生活的必需品，更是小区整体功能性和舒适度的体现。针对设施更新的改造策略，我们面临着以下挑战和问题。

首先，设施更新的范围广泛，包括基础设施、公共服务设施、居住配套设施等多个方面。每个方面都需要进行详细的规划和设计，确保更新后的设施能够满足居民的需求，并且与小区的整体规划相协调。这需要投入大量的人力和物力，进行深入的调研和规划。

其次，设施更新的资金来源是一个重要的问题。由于老旧小区往往缺乏足够的维修基金和物业费，难以承担大规模的设施更新费用。因此，需要探索多元化的资金来源，包括政府补贴、社会资本、居民自筹等。同时，还需要建立有效的资金管理机制，确保资金的合理使用和监管。设施更新不仅仅是简单的更换和维修，还需要考虑到设施的日常维护和保养。因此，需要建立完善的设施管理制度和维护机制，确保设施的正常运行和延长使用寿命。同时，还需要加强对设施使用情况的监管和管理，避免浪费和损坏。

最后，设施更新还需要考虑到居民的意见和需求。居民是小区的主人，他们的意见和需求应该得到充分的尊重和考虑。因此，在设施更新的过程中，需要加强与居民的沟通和交流，听取他们的意见和建议，确保设施

更新能够真正满足居民的需求和期望。

（二）环境整治

在城市更新的背景下，老旧小区的环境整治是提升居民生活品质的重要一环。环境整治不仅关乎居民的生活质量，也影响着小区的整体形象和市容市貌。针对环境整治的改造策略，我们需要面对和解决以下问题。

首先，环境整治需要明确整治的目标和标准。这包括垃圾处理、绿化改造、公共空间利用等多个方面。我们需要制定具体可行的整治计划，明确每个方面的整治目标和标准，确保整治工作的有序进行。

其次，环境整治需要解决资金来源问题。与设施更新相似，环境整治同样需要大量的资金投入。我们需要探索多元化的资金来源，如政府补贴、社会资本等，同时建立有效的资金管理机制，确保资金的合理使用和监管。环境整治还需要建立长效机制。环境整治不是一次性的工作，而是需要持续进行的长期过程。我们需要建立长效的管理和维护机制，确保环境整治的成果能够持续保持下去。这包括定期巡查、及时维修、加强监管等多个方面。提升居民的环保意识和文明素质是环境整治的重要一环。我们需要通过宣传教育、文明引导等方式，增强居民的环保意识和责任感，共同维护小区的环境卫生和秩序。

最后，环境整治还需要注重与小区整体规划的协调。环境整治需要与小区的整体规划相协调，确保整治后的环境能够与小区的整体风格和功能相匹配。这需要在整治过程中充分考虑小区的整体规划和未来发展需求，确保环境整治的可持续性和长期效益。

（三）交通优化

在城市更新的大背景下，老旧小区的交通优化成了一项重要且紧迫的任务。随着城市化的快速推进，交通问题日益凸显，特别是在老旧小区，由于规划滞后、道路狭窄、停车难等问题，给居民生活带来了诸多不便。因此，优化老旧小区的交通环境，提高交通效率，保障居民出行安全，成了改造策略中不可或缺的一部分。

首先，交通优化需要对老旧小区的道路系统进行合理规划。这包括拓宽狭窄的道路、设置合理的交通标志和标线、优化路口设计等措施，以提高道路通行能力和交通安全性。同时，还需要考虑到小区内的人行和自行车道设置，为居民提供便捷、安全的出行环境。

其次，停车难问题是老旧小区交通优化的另一个重要方面。由于老旧小区往往缺乏足够的停车设施，导致停车难、乱停车现象普遍。因此，需要在小区内合理规划停车设施，如建设地下停车场、立体停车库等，以满足居民的停车需求。同时，还需要加强对停车秩序的管理，规范停车行为，避免乱停车现象的发生。

此外，交通优化还需要注重与周边区域的交通衔接。老旧小区往往位于城市的中心区域，周边交通设施完善，但与小区内部的交通衔接却存在诸多问题。因此，需要在小区周边设置合理的交通接驳点，如公交车站、出租车停靠点等，方便居民出行。同时，还需要加

强与周边区域的交通协调，优化交通组织，减少交通拥堵现象的发生。

（四）文化传承

在城市更新的过程中，老旧小区的文化传承同样不可忽视。这些小区往往承载着城市的历史记忆和文化底蕴，是城市文化的重要组成部分。因此，在改造策略中，需要注重文化传承的保护和弘扬。

首先，需要对老旧小区的历史文化进行深入挖掘和研究。通过梳理小区的历史脉络、建筑风格、文化特色等，为保护和传承小区文化提供科学依据。同时，还需要加强对小区内历史文化遗产的保护和修缮，如古建筑、古树名木等，确保它们的历史价值得到充分体现。

其次，需要在小区改造过程中注重文化元素的融入。在规划设计、建筑风格、公共空间布局等方面，可以融入小区的历史文化元素，使改造后的小区既具有现代气息，又能够体现传统文化的魅力。这不仅可以增强居民的归属感和认同感，也能够为城市的文化多样性做出贡献。

最后，还需要通过举办各种文化活动、建设文化设施等方式，促进小区内的文化交流与传播。这不仅可以丰富居民的精神文化生活，也能够增强小区的文化凝聚力和向心力。同时，还可以通过与周边区域的文化交流与合作，推动城市文化的整体发展。

总结

老旧小区改造是城市更新工作的重要组成部分，对于提升城市品质、改善居民生活环境具有重要意义。通过对老旧小区的现状进行深入分析，提出针对性的改造策略，并加强政策支持和居民参与，相信老旧小区将会焕发出新的生机和活力，成为城市发展的重要亮点。

参考文献

- [1] 郑青梅. 城市更新背景下老旧小区改造现存问题及策略探究——以漳州市龙文区为例[J]. 房地产世界, 2023, (24): 34-36.
- [2] 冯亚娟, 施莱祺. 城市更新背景下老旧小区绿色改造可持续发展研究[J]. 辽宁工程技术大学学报(社会科学版), 2023, 25(06): 406-413.
- [3] 何昕, 张启茂, 王明哲等. 公园城市背景下老旧小区改造实践探索——以成都老旧小区改造为例[J]. 城市规划, 2023, 47(S1): 83-92.
- [4] 李婷婷, 许辉, 马硕等. 城市更新背景下老旧小区公共空间适老化改造策略分析[J]. 住宅与房地产, 2023, (34): 103-105.
- [5] 陈晨, 赵学彬, 李帅等. 城镇老旧小区改造片区市场化推进模式研究——以湖南省城镇老旧小区改造为例[C]//中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(02城市更新). 湖南省建筑设计院集团股份有限公司; 同济大学建筑与城市规划学院景观学系, 2023: 9.
- [6] 闫晓婷. 城市更新改造背景下的老旧小区宜居环境提升研究[J]. 中国住宅设施, 2023, (07): 88-90.