

# 城市更新视角下老旧小区改造发展模式研究

彭翰林

十堰市城乡规划设计研究院有限公司

DOI:10.12238/jpm.v3i9.5242

**[摘要]** 城市更新是保障城市可持续发展的重要手段,老旧小区改造是城市更新的重要内容,有助于改善城市面貌,提升城市的宜居性,既能拉动城市经济的发展,也能促进人们生活品质的提升。在城市更新视角下,应积极探索更加科学的老旧小区改造发展模式,保障老旧小区改造的效率和效果。基于此,本文介绍了老旧小区改造模式,并就老旧小区改造模式的改进策略进行探究,仅供大家参考。

**[关键词]** 城市更新; 发展模式; 老旧小区改造; 优化

**中图分类号:** F291.1 **文献标识码:** A

## Research on the Reconstruction and Development Mode of Old Residential Area from the View of Urban Renewal

Hanlin Peng

Shiyan Urban and Rural Planning and Design Research Institute Co., Ltd

**[Abstract]** Urban renewal is an important means to ensure the sustainable development of the city, the old residential area reconstruction is an important content of urban renewal, can help to improve the urban appearance, enhance the basis of the city, can not only promote the development of urban economy, but also promote the smooth improvement of people's life. From the perspective of urban renewal, we should actively explore a more scientific way for the reconstruction and development mode of old residential areas to ensure the efficiency and effect of the reconstruction of old residential areas. Based on this, this paper introduces the old residential reconstruction model, and explores the improvement strategy of the old residential reconstruction model, only for your reference.

**[Key words]** urban renewal; development mode; old residential area reconstruction; optimization

### 引言

老旧小区改造是城市更新的主要方式之一,老旧小区改造覆盖范围广,影响因素多,涉及的利益关系复杂,因此需要积极探索更加科学合理的改造发展模式,保障老旧小区改造的顺利开展。老旧小区改造是一项复杂的系统性工程,涉及的内容不仅仅是简单的拆建与修补,同时还关乎着居民的生活品质与城市的可持续发展。只有构建更加科学完善的发展模式,才能保障老旧小区改造的效果。

#### 1 老旧小区存在的问题

##### 1.1 公共设施不完善

老旧小区不仅建设时间长,而且建设过程中主要以解决居民住房问题为目的,涉及的建筑多为砖混结构,建筑质量不高,抗震性能不理想。另外,老旧小区涉及的建筑使用功能不完善,在水、电、暖气以及电信等方面的设备不完善,导致老旧小区建筑的使用功能大打折扣。除此之外,在老旧小区中还存在环卫、消防管理不到位的问题,存在安全隐患。健身器械不足,停车场

建设不完善,公共绿地面积小,管理不到位等也是老旧小区面临的主要问题。

##### 1.2 年久失修

所谓老旧小区是指建成年代久远的小区,此类小区由于建造时受技术等方面因素的影响,其质量普遍不高,而在多年的应用过程中得不到有效的维护管理,导致老旧小区出现了多方面的问题。如门窗松动、墙皮脱落、屋顶渗水、楼梯扶手锈蚀、给排水管道堵塞、照明设施不完善等。这些问题的存在,不仅会给人们的生活带来诸多不便,而且还会带来一定的安全隐患。如墙皮脱落造成的伤人或者车辆损坏等。

##### 1.3 户外环境不理想

老旧小区存在规划不合理现象,导致其户外环境不理想。例如,老旧小区中存在大量的人车混行路段,这会给人们的出行带来巨大的安全隐患,尤其是老年人和儿童出行的安全风险更大。另外,老旧小区中建筑物的墙面突出物普遍未设置防碰撞措施,并且存在地面不平整现象,这也会带来一定的安全隐患。老旧小

区的停车场规划不合理,甚至并未设置停车场,导致老旧小区停车难问题突出,并且存在严重的占用公共空间停车的问题,甚至还会占用消防通道停车。这种现象的存在,会给老旧小区埋下严重的安全隐患(图1)。



图1 老旧小区乱停车现象

#### 1.4 适老化程度低

适老化程度低是老旧小区普遍存在的问题,老旧小区中老年人占比相对较高,但是适宜老年人生活服务则存在明显短板。如室内与户外空间缺少过渡,给老年人的出行带来不便。再比如,场地之间的高度差未进行合理的坡度设计,这样一来便会给轮椅出行带来不便。另外,老旧小区中户外活动空间狭小,难以满足老年人户外活动需求。老旧小区中普遍未设置紧急按键,影响突发事件处置的效率和效果。

### 2 城市更新视角下老旧小区改造模式

老旧小区建成年代早,使用时间长,存在年久失修问题。在老旧小区建设时,建设指标以及配套指标相对较低,因此老旧小区已经难以满足现代人们的生活需求,是影响居民生活品质和幸福指数的主要因素。并且老旧小区因年久失修,还存在很多的安全隐患。因此针对老旧小区的改造至关重要,为保证老旧小区改造项目的顺利开展,应积极探索科学合理的改造模式。

#### 2.1 改造方式与内容

针对老旧小区的改造,近年来改造方式逐渐朝着微改造的方式发展。所谓微改造,是指在保持建设格局不变的基础上,借助修缮、局域拆建、完善基础设施以及功能置换等方式来实现城市更新。微改造的方式既能保证老旧小区改造的效率,也有助于提升老旧小区改造的效果,同时也能降低老旧小区改造的成本。这种改造方式在那些人居环境不理想、用地效率低等地块中具有更强的适用性。老旧小区改造内容详见表1:

#### 2.2 组织方式与实施程序

老旧小区改造应构建市级筹划、区级统筹、街道组织以及社区实施的组织模式,同时还要广泛发动群众积极参与到老旧小区改造之中,为改造方案的设计献计献策,同时监督各项改造措施的实施效果。在老旧小区过程中,应由当地城市更新工作领导小组牵头,加强与资源管理、规划等部门的合作,共同开展老旧小区改造工作。要明确老旧小区改造责任,将各级政府作为第

一责任人,由政府负责前期调研、改造方案设计、改造项目实施等。街道和社区等则要负责改造方案的具体实施。要规范老旧小区改造项目的实施程序,从意愿征集、方案制定、招投标、项目实施以及验收结算等环节入手,保证各程序的规范性与合理性,确保老旧小区改造项目的顺利开展。

表1 老旧小区改造内容

分类		改造项目
基础完善类	房屋建筑	对小区楼栋门以及楼栋门的对讲系统进行安装或者维修;维修楼梯以及楼梯扶手、粉刷楼道、维修楼道照明系统;完善楼栋消防设施、电力设施,维修楼面,解决渗水问题;加强管道燃气入户改造、整治不规范防护设置与遮阳棚等,疏通给排水管道,更换雨水管。清除楼道杂物,加强消防管理。
	本体公用部位	
优化提升类	小区公共部分	对小区内的供电设施以及照明设施进行维修;将小区内的违法违规建筑拆除,修缮小区道路;整治毁绿种植行为,改善小区绿化效果;设置小区垃圾投放点,健全小区监控系统。维修小区安全设施,规划停车场,禁止违规停车。完善无障碍设施,设置紧急按键。
	房屋建筑	加强楼体绿化建设,推动建筑绿化效果和节能效果的提升。开展老旧小区加装电梯工作,提升出行便捷性。
	泵体公用部位	
	小区公共部分	进行雨污分流改造,合理规划小区公共空间;增设健身休闲设施以及快递服务设施。建立电子信息牌以及文化长廊宣传栏。做好明沟加盖以及地面防滑工作,保障居民出行安全。

#### 2.3 完善资金筹措机制

老旧小区改造资金应由市、区财政负责,按照8:2的比例合理分配老旧小区改造资金,并由各区负责资金的使用管理。总体来讲,在老旧小区改造过程中,涉及的基础设施改造项目所需资金应主要由市财政负责,区财政主要负责房屋维修基金以及物业专项维修资金等。区财政主要发挥辅助作用,保障老旧小区改造资金的充沛。而针对老旧小区改造过程中涉及的优化提升项目,则应以区统筹、个人出资为主。如果在老旧小区改造过程中涉及加装电梯,则相应的补助资金应由市财政负责,而加装电梯的其他费用则通过居民自筹以及社会投资等方式解决。

### 3 老旧小区改造模式存在的不足

#### 3.1 改造内容碎片化

老旧小区改造是一项系统工程,需要做好统筹规划、统一

实施,这样才能保证改造效果。但是在实际的改造过程中却存在改造内容碎片化的问题,缺乏统筹规划,导致改造工作程序不规范,改造效果不理想。

### 3.2 公众参与度不高

公众的高度参与是老旧小区改造顺利开展的重要基础,公众参与度低,不仅会影响到改造效果,而且还容易引发社会矛盾。但在实际的老旧小区改造过程中,公众的参与往往仅局限在意愿征集环节,公众的监督管理作用未能充分发挥。

### 3.3 融资方式单一

目前老旧小区改造资金对政府投资有着较强的依赖性,但受政府财政压力的影响,导致投入到老旧小区改造中的资金有限,往往难以满足老旧小区改造的需求。老旧小区改造存在投资回报率不高的问题,因此政府无法持续进行大规模投资。

## 4 老旧小区改造模式的优化措施

### 4.1 优化顶层设计

老旧小区改造要优化顶层设计,实现资源的整合与合理分配。首先要构建各部门协调机制,提升相关部门的协同性,更好地解决老旧小区改造过程中涉及的问题。其次,进一步优化老旧小区改造工作体系。明确各部门的责任和工作范围,将责任落实到人。规范老旧小区工作流程,制定工作质量检验标准。最后,优化改造内容。要以城市发展以及居民生活质量提升为目的科学设计老旧小区改造方案,注重提升空间品质以及公共服务水平,以此来提升改造效果(图2)。



图2 老旧小区改造效果图

### 4.2 提升公众参与度

构建居民议事平台,广泛征集居民意见和建议,并且制定改造方案的过程中引导居民积极献计献策,保证改造方案的科学

性与合理性。还要鼓励居民参与改造施工管理,并且促使居民参与到改造工程的后续管养工作。要构建便捷的意见反馈机制,充分发挥居民的监督管理作用。鼓励居民积极反馈老旧小区改造过程中出现的违规现象,以便更好地保障老旧小区改造的成效。

### 4.3 创新融资模式

融资方式单一是制约老旧小区改造的主要因素,针对这种情况,需要创新融资模式,解决老旧小区改造资金压力大的问题。例如,可以从改善老旧小区改造投资收益比的角度入手,积极探索以政府补贴为基础的市场化运作改造模式,广泛吸纳社会资金,缓解政府财政压力。再比如,借助老旧小区先天区位优势,通过对老旧小区简陋小区开发以及利用老旧小区闲置土地等方式,建立幼儿园、停车位等创造收益,以此来作为老旧小区改造的经济增长点,吸引社会投资。另外,还应积极引导和鼓励国企等参与老旧小区改造,国企的参与不仅表现在投资方面,同时还可以给予老旧小区改造相应的技术支持,以此来保障老旧小区改造的顺利开展。创新融资模式,应统筹老旧小区可盈利性资源,并利用这些资源来广泛吸引社会投资,拓展融资渠道,解决老旧小区改造资金问题。

## 5 结束语

老旧小区改造是城市更新的主要表现形式之一,同时也是推动城市可持续发展以及居民生活品质提升的重要手段。为保障老旧小区改造取得理想成效,应积极探索更加科学合理的发展模式,并加强对改造模式的创新与优化。

### [参考文献]

- [1]张佳丽,张恒斌,刘楚,等.基于国际比较视角下的我国城镇老旧小区改造市场化融资模式研究[J].城市发展研究,2022,29(02):7-11.
- [2]许丽君.基于“共轭理论”的工业遗存更新改造模式研究——以郑煤机地块更新改造为例[J].西部人居环境学刊,2022,37(01):70-77.
- [3]吴志强,伍江,张佳丽,等.“城镇老旧小区更新改造的实施机制”学术笔谈[J].城市规划学刊,2021,(03):1-10.
- [4]张佳丽,温标,朱东剑,赵宇.社区居民参与老旧小区改造积极性的影响因素研究——基于衡水市桃城区老旧小区改造的实证观察[J].城市发展研究,2021,28(10):29-33.