

# 城市老旧小区改造分析

冯进平

广西柳州市建设工程技术服务中心

DOI：10.12238/jpm.v5i7.7039

**[摘要]** 老旧小区由于建成时间早，特别是随着城市化进程加快和管理不善，各种基础配套设施日渐老化破损，严重影响居民生活和生命财产安全。随着经济社会的发展，城市建设进程的加快，把老旧小区提升改造也成为当前急需解决的民生工程。本文从城市改造角度把不同学科有关城市产生和解决的研究成果进行梳理和总结，希望能为后来的研究者提供一些较为丰富和较有条理的资料准备，且且算作是此项研究的理论意义。本文主要针对城市老旧小区改造工作进行讨论。

**[关键词]** 城市改造；老旧小区；改造分析

## Analysis of old urban residential areas

Feng Jinping

Guangxi Liuzhou City Construction Engineering Technical Service Center

**[Abstract]** Due to the early construction of the old residential area, especially with the acceleration of the urbanization process and poor management, all kinds of basic supporting facilities are aging and damaged, seriously affecting the residents' life and life and property safety. With the development of economy and society and the acceleration of urban construction process, the upgrading and transformation of old residential areas has become an urgent livelihood project to be solved. From the perspective of urban reconstruction, this paper summarizes and summarizes the research results of urban generation and solutions of different disciplines, hoping to provide some rich and organized data for later researchers, which is the theoretical significance of this research. This paper mainly discusses the reconstruction of old urban residential areas.

**[Key words]** urban reconstruction; old village; reconstruction analysis

### 一、城市老旧小区的基本特征分析

老旧小区具有复杂的人员结构与拥挤的小区内部空间特征。根据产生层面的不同，城市问题可以分为两种：一种是由于社会经济的城市化而带来问题，如“过度城市化”、“滞后城市化”带来的问题以及我们通常所说的“城市病”等，这很大程度属于宏观层面的问题；另一种是由于单个城市的衰退而引出的问题，典型的如城市的物质老化、结构衰退或功能衰退导致的问题，这类问题很大程度上可以归入微观层面。我国的工业化路程还没有走完，城市化发展也处于较低的水平，但与此同时还必须接受全球化、信息化的挑战，并且要极度重视生态环境的保护，这就决定了我国城市问题的解决要比发达国家当年复杂的多，困难的多，本文将在总结国内外城市改造实践的基础上对这些问题进行探讨，这是此项研究的现实意义所在。老旧的城市小区由于居民的整体素养有高有低，那么将会造成物业费征收难度较大的现象，并且导致小区的空间生态环境频繁遭受人为破坏。同时，老旧小区由于未能配备地下车库

以及地上停车位，那么容易导致私家车随意停放的现象，造成原本十分狭窄的小区行人过道空间呈现更加明显的局限性。老旧小区整体上呈现较差的社区卫生环境状况，小区内的人员较为复杂，很多老旧小区的门禁系统及其监控安全防护设施欠缺完善性，导致老旧小区的居民人身安全遭受潜在的威胁。

### 二、针对城市老旧小区改造策略分析

#### 1、增加城市老旧小区功能

在改造老旧小区的过程中，人们从不同的角度分析城市某一或多个问题的产生原因并提出相应的解决措施，长期的积累形成了有关城市研究的多个学科，如城市经济学、城市社会学、城市规划学、城市生态学等等。我国的工业化路程还没有走完，城市化发展也处于较低的水平，但与此同时还必须接受全球化、信息化的挑战，并且要极度重视生态环境的保护，这就决定了我国城市问题的解决要比发达国家当年复杂的多，困难的多，由于老旧小区墙壁的漆体已经脱落酸墙体老化，存在很多安全隐患，需要进行重新粉刷，不仅可以维护墙体，还可以为

小区带来美观。一些老旧小区在道路旁与楼道内堆放了很多杂物，霸占了公共资源，还埋下安全隐患。不但要稳固楼体结构、重新打造外观、建立保暖工程，而且还要合理的增设小区功能。首先，改善小区居民水电供应设施陈旧的情况，并满足居民平时的生活要求；其次，对小区里违背规定的建筑进行清除，增加绿化和小区健身活动区域的面积，加宽小区的道路，并要通过小区地基的实际情况，来在合理的位置建造地下停车场以及供水排水系统；再次，要改善临街土地，以提高小区附近的经济价值，增加老年活动场所。

## 2、加强老旧小区绿化环境改造

在改造的过程中，对有关城市化的基本理论认识进行了初步的梳理，相应的表现形式，如结合城市化方式来考察表现为集中型城市化、分散型城市化和就地型城市化，结合时间过程来考察表现为都市区、都市连绵区和城市化地区。再次，从单个城市角度分析了城市发展演变的内在机制，指出单个城市发展演变具有两种内在调节机制，在这两种调节机制的基础上城市的发展是由结构性调适和功能性调适这两种调适方式来协调和平衡的。在住宅区还可以进行调整，满足人们的精神需求，街道办应该与物业公司签订合同，安装门禁服务。在这个快递产业繁荣发展的时代，物业还应该为居民提高便利，提供居民的居住体验感。在小区内部增设电子监控，并处于整天联网状态，为小区的安全提供全面的保证。

## 3、改善老旧小区内部的照明设备

在改造的过程中，城市改造的研究意义可以归结为两个方面：一方面是，城市改造是城市理论研究的一个独特视角，独特的视角加上系统的研究，很有可能产生独特的认识；并且从这一角度切入，能够对城市经济学、城市社会学、城市规划学、城市生态学等理论的一些研究成果进行某种程度的综合。另一方面属于实践层面，对城市问题的解决进行系统的研究，尤其是对新挑战引起的新城市问题的研究，对我国的城市发展推进与城市改造的实施均具有相当的指导意义。给晚上出行的人们带来了很大的不便。所以，在改造老旧小区的过程中，需要在小区的路旁设置节能环保类的路灯，根据周围的光线来调节自身的亮度，不仅可以为小区内部带来光亮，还可以节能减排，为小区的安全提供一定的保证。除此之外，在小区角落中或者盲区内增设监控设备，为小区内部的安全带来保证，提高小区内部的生活质量。

## 4、实施严格规范的管理程序

从城市化的历史过程角度总结，城市改造界定为有广义与狭义两种，广义的城市改造既包括宏观性城市问题的解决，也包括微观性城市问题的解决，通常要求采取全面、系统的措施来使城市发展与经济和社会发展重新走向协调；狭义的城市改造主要是指旧城改造，在西方对这种城市改造一般称之为“城市更新”。简单地说，城市规划是指为实现城市的发展而将各种能够促进这一目标实现的活动进行合理安排，具体而言是指根据一定时期的经济和社会发展目标，综合研究与确定城市性质、规模、发展方向和空间发展形态，统筹安排城市各项建设用地，合理配置城市各项基础设施，协调城市空间布局，科学安排城市的远期发展与近期建设，形成优美的生产、生活环境，促进经济社会协调、有序、持续发展。城市设计是对城市体形

环境所作的整体构思和安排，通常是对城市的三维物质环境进行的以人为本的形体塑造。指出由于城市化与经济发展不相适应可能导致一系列城市问题产生，如“过度城市化”或“滞后初城市化”。其次，从单个城市角度来总结城市问题的产生，指出由于物质性老化、结构性衰退或者功能性衰退等原因的存在，一个城市很有可能走向老化衰退，从而需要进行城市改造。通过相关部门层层相扣的垂直管理和协调一致的水平分工，政府部门始终能够控制改造项目的每一步骤，确保改造实施过程的规范透明，同时还要强化群众对工程的监督管理，把好工程质量关。

## 5、创新管理模式

首先，要努力探求在社会主义市场经济体制下城市规划如何达成社会公正与效率的手段和方法；其次，要走出单纯由领导和技术专家决定城市规划的阶段，尝试引入更民主的公众参与、讨论和协商，形成有序的渠道和方法使个人利益的多元化在空间资源的分配上得到反映，要努力寻找一种防止市场失效和政府规划失效的宏观政治经济架构，并找到具体可行的操作方案与手段，为适应城市规划自身不断发展的需要，我国的规划界构成急需多元化，规划师需要掌握规划作为一种政府干预的手段以及一种有机的社会过程的许多知识和技能。我们首先，要坚持政府主导，建立高层的协调机构，统筹协调各部门。老旧小区改造往往牵涉到住建、城管、供电、供水、燃气、民政等等部门，没有一个高层的协调机构，无法保证项目的实施。其次，要制定改造的总体规划和各小区的详细规划，根据各自特点，明确改造内容和改造的进度。再次，要调动起参建单位的积极性，如对改造进度较好的区、街道进行表彰，对参与的施工单位进行评比、奖励等等，激发其工作热情。

## 6、加强老旧小区改造后维护工作

土地利用在城市改造过程中的重要性怎么强调也不过分。一个突出的例子是，可以运用城市土地的级差地租通过市场的自动调节来实现中心商业区、工业区和居住区等在空间上的最优布局，而且政府也完全可以利用土地级差地租的变化来为城市改造筹集资金。城市改造是一项复杂的城市运动，其实践影响广泛而深刻，因而引起了理论研究的兴趣。多个学科从不同的角度对其都有涉及，虽然没有形成系统的城市改造理论，但认识却是深刻的；还有一些理论，虽然没有直接研究城市改造，甚至没有提及，但它们的理论成果却为城市改造的实践提供了思想指导，可以把这些理论统一称作城市改造的基础理论。本部分主要对城市经济学、城市规划学、城市社会学、城市生态学等有关城市改造和能够对城市改造提供指导的一些研究成果进行综述。老旧小区改造后为了居民更好使用，保持改造效果，加强改造后的维护工作是至关重要的。因此，在老旧小区改造之后就可以引入物业、居委会，让其作为主体来维持改造后的面貌，做好房屋耗损的及时维修。同时，也要提高小区居民对于环境维持的意识，通过降低物业收费标准的方式来保持物业与业主之间的融洽关系，共同为维护小区环境，保证改造效果建立桥梁，提高小区居民的生活水平与质量。

## 结束语

在总结了城市经济学、城市社会学、城市规划学和城市土地利用理论等的基本研究成果和有关城市改造的认识后，再来

归纳有关城市未来发展的理论认识，将会使我们更加明确城市改造最终应该建立什么样的理想城不同学科提出的未来城市发展理论，主要有信息城市、全球城市、地方城市、文脉城市、山水城市、步行城市、无汽车城市、健康城市、生态城市、绿色城市以及根据可持续发展世界观提出的可持续发展城市等理论。人们提供解决现有城市问题的完整对策，而山水城市还有待于完善和发展，无小汽车城市和步行城市过于关注城市系统的局部问题，健康城市又可以为生态城市所包涵，生态城市既为人们提供了系统的解决现有城市问题的对策，又体现了可持续发展的目标。因此，可以得出结论，生态城市目前代表了未来城市的真正发展方向和潮流。是人们实现城市可持续发展的有效途径。未来城市理论的研究非常明确地指出了城市改造应该追求的理想城市目标。为了改善城市老旧小区中居民的生活环境，提高其生活质量，就需要进行老旧小区的综合治理与改造，在这一过程中要重视改造难点，并以多种方法、策略作为基础，来更好实现老旧小区改造，提升老旧小区居民的幸福指数。



柳州市鱼峰区-城乡老旧小区改造方面  
-灯台花苑改造项目小区广场改造前



柳州市鱼峰区-城乡老旧小区改造方面  
-灯台花苑改造项目小区广场改造后

[参考文献]

[1]李环宇、张一兵、顾贤光、吴凡、周彪.关于城市老旧小区整治与改造的研究[J].建筑与文化.2018, 176-177

[2]郝小梅, 霍菲菲, 刘彤.中心城区老旧小区景观环境改造优化策略分析——以沧州市为例[J].现代园艺, 2020, 43 (20): 75-76.

[3]吴二军, 王秀哲, 甄进平, 段苏洋, 姬文鹏.城市老旧小区改造新模式及关键技术[J].施工技术, 2020, 49 (03): 40-44.

[4]张春嘉, 胡情, 章莹, 魏霞, 武艳丽, 罗淑湘.老旧小区海绵化改造策略分析[J].建筑技术, 2018, 49(02): 123-126.

作者简介: 冯进平 (1974年2月)男, 甘肃康乐人, 汉族, 助理工程师, 大专, 研究方向: 从事旧城改造方面工作。

上接第 254 页

构能够优先安排资源、确定干预措施并衡量交通安全举措的有效性。同时，开展公众教育活动，将整体提高人们对安全驾驶习惯、行人安全和遵守交通法规重要性的认识，有助于在道路使用者中培养安全文化。另外，应有效地开展社区参与工作，包括外展活动、研讨会以及与社区利益相关者的合作，以解决当地的交通安全问题，制定最符合当地情况的管理方案<sup>[6]</sup>。(7)政策和规划整合：应采用完整的街道政策，优先考虑所有道路使用者（包括行人、骑自行车者、驾车者和公共交通使用者）的安全和便利性，指导交通规划和设计决策。完整的街道政策促进建立包容和公平的交通网络，以满足不同的出行需求。另外，应实施零事故愿景计划，以消除交通死亡和严重伤害。该计划侧重于系统性改善道路设计、交通执法和公众意识，以创造更安全的城市环境。

结束语

总而言之，交通安全文化建设与城市交通安全管理可以成功创建安全宜居的城市环境，并且提高城市交通系统的整体质

量，充分满足城市居民的出行需求，带给居民们良好的出行体验。因此，利益相关者必须在今后的管理实践中，继续加强交通安全文化建设，构建独具特色的城市交通安全管理模式，积极应对各种挑战，从而为现代城市的可持续发展注入更多活力，推动道路规划、交通运输、环境保护等工作走向更大的成功。

[参考文献]

[1]杭福兵.培育特色安全文化提升本质安全水平——常州公交特色安全文化建设路径探索[J].城市公共交通, 2024, (03): 19-20.

[2]推进交通文化建设提升驾驶人安全文明素养[J].汽车与安全, 2023, (04): 9-11.

[3]丛浩哲, 朱建安, 刘林.我国道路交通安全文化建设现状形势及对策建议[J].汽车与安全, 2023, (04): 38-43.

[4]贾铮, 杨凯, 赵泽民, 等.城市区域综合交通安全管理评估方法研究[J].交通工程, 2023, 23 (06): 1-7+14.

[5]黄烜翔.城市轨道交通运营安全管理因素与优化对策[J].现代企业, 2024, (01): 38-40.