

城市老旧小区提升改造现状与策略分析

康茹雯

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市高新区(新市区)建设局, 新疆 乌鲁木齐 830000

[摘要] 本篇文章对我国城市老旧小区提升改造的现状问题及对策进行了深入探讨, 分析了资金缺口、组织协调难度大、建筑技术和装备水平相对落后等问题, 并提出了政策法规、技术手段与建筑材料选择、资金投入与社会支持、业主参与和社区治理等方面的策略。最后展望了未来, 指出加强政策引导、引入先进技术、加大资金投入、提高业主参与度等是城市老旧小区提升改造的必由之路。

[关键词] 城市老旧小区; 改造提升; 问题策略分析

DOI: 10.33142/aem.v5i3.8175

中图分类号: TU984.12

文献标识码: A

Analysis of the Current Situation and Strategy of Upgrading and Renovation of Old Residential Communities in Cities

KANG Ruwen

Xinjiang Urumqi High tech Zone (New Urban Area) Construction Bureau, Urumqi, Xinjiang, 830000, China

Abstract: This article deeply discusses the current problems and countermeasures of the upgrading and reconstruction of old urban residential quarters in China, analyzes the problems such as the funding gap, the difficulty of organization and coordination, and the relatively backward level of building technology and equipment, and puts forward policies and regulations, technical means and building materials selection, capital investment and social support, owner participation and community governance and other strategies. Finally, looking forward to the future, it is pointed out that strengthening policy guidance, introducing advanced technology, increasing capital investment, and increasing the participation of homeowners are the only ways to enhance the renovation of old residential communities in cities.

Keywords: urban old residential communities; transformation and improvement; problem strategy analysis

引言

城市老旧小区提升改造是当前城市化进程中的重要课题, 也是实现城市可持续发展的必要举措。随着城市化进程的不断推进, 城市老旧小区的数量不断增加, 这些住宅小区存在的问题不仅影响了住户的居住质量, 也给城市可持续发展带来了挑战。因此, 对城市老旧小区提升改造问题的深入研究, 既有着重要的现实意义, 也具有深远的战略意义。本文将围绕城市老旧小区提升改造问题, 分析当前存在的问题和挑战, 探讨解决问题的策略和措施, 同时展望未来的发展方向。在政策法规、技术手段与建筑材料、资金投入与社会支持、业主参与和社区治理等方面, 提出了一系列可行性的解决方案, 并结合实际数据进行了详细的分析和论述。通过本文的研究, 可以为城市老旧小区的提升改造工作提供科学的理论支持和实践经验, 促进我国城市可持续发展进程的顺利进行, 提高城市居民的居住环境和生活质量。

1 我国城市老旧小区现状

我国城市老旧小区现状相对复杂, 尤其在大城市里更为突出。据相关数据统计, 我国目前有超过一半的城市住宅建筑面积超过 30 年, 其中大部分集中在城市老旧小区。这些小区的建筑结构、设施设备、管网等已

经严重老化, 存在着安全隐患和环境污染等问题。同时, 这些老旧小区所在的区位置相对较好, 处于城市中心地带, 具有较高的土地和房产价值, 因此重建或拆除重建的方案难以实施。此外, 由于历史原因和管理不力等原因, 小区内存在着各种乱建、违建现象, 导致小区环境混乱、交通不畅等问题。针对这些现状问题, 我们需要积极探索提升改造的方案, 切实解决老旧小区存在的各种问题。这不仅关系到老旧小区居民的生活质量, 也关系到城市的整体形象和社会稳定。

2 城市老旧小区提升改造的意义

城市老旧小区是城市建设中不可避免的问题, 随着城市发展和人口增长, 老旧小区的问题变得越来越突出。为了改善老旧小区的生活环境和提高居民的生活质量, 进行提升改造是必要的。首先, 提升改造能够提高老旧小区的基础设施水平, 比如改善供水、供电、排水、燃气、通讯等方面, 保障居民的基本生活需求。其次, 提升改造能够改善老旧小区的环境卫生, 减少环境污染和噪声污染, 提高居住舒适度, 提高居民生活品质。同时, 提升改造还能够增加老旧小区的安全性, 提高防火等方面的安全保障, 减少意外事故的发生。最后, 提升改造还能够提高老旧小区的整体价值和市场竞争力, 提高居民的房

产价值和社会地位。因此,城市老旧小区提升改造具有非常重要的意义。

3 城市老旧小区提升改造过程中存在的问题

3.1 资金缺口和融资难题

资金缺口和融资难题是城市老旧小区提升改造过程中的一个重要问题。其主要原因包括:一是老旧小区大多位于城市中心地带,土地成本高,加之建筑结构老化,增加了改造成本;二是老旧住宅小区的业主权益复杂,难以协商统一,拖延改造进程;三是老旧小区改造的推进需要大量资金投入,但在改造过程中没有收益的项目,融资渠道不畅。这些问题严重影响了老旧小区改造的进程,使得改造进度缓慢,甚至难以进行,影响了城市更新的整体进程。

3.2 组织协调难度大

城市老旧小区提升改造过程中,组织协调难度大的原因。一方面是因为老旧小区居民数量庞大,涉及面广,需要协调不同部门、不同利益方的关系,因此,组织协调难度大。另一方面,由于老旧小区的建设年代比较久远,往往涉及到很多历史遗留问题,比如房屋产权繁杂、业主自治意识不强等,这些问题增加了组织协调的难度。这些问题的影响表现为组织协调不到位等,可能会导致工期延误、工程质量下降等问题,进而影响整个提升改造的效果和成效。

3.3 建筑技术和装备水平相对落后

城市老旧小区提升改造过程中,建筑技术和装备水平相对落后是一个存在的问题。一方面,由于历史原因和技术条件等因素的限制,我国老旧小区多为老式砖混结构,建筑技术水平相对落后;另一方面,国内相关的建筑设备和技术水平也相对落后于国外,缺乏高效、智能化的装备设施。这些问题的影响主要表现在以下几个方面:首先,缺乏高效、智能化的装备设施会影响提升改造工作的效率和质量,同时也会增加人力、物力、财力的投入成本。其次,建筑技术水平的限制会影响改造方案的设计和实施效果,尤其是在加强结构安全和改善室内环境等方面。最后,相对落后的建筑技术和装备水平也会影响城市老旧小区提升改造的可持续性,使得改造后的建筑物难以适应未来的发展需求。与此同时,国外在城市老旧小区提升改造技术和装备方面的发展较为成熟,建筑设备和技术水平相对先进。例如,美国和欧洲国家采用先进的建筑材料和技术,将节能环保的理念融入到提升改造中,同时借助智能化技术实现节能管理和智能化服务。因此,在提升改造过程中,我国需要借鉴国外的经验和先进技术,加快技术创新和装备更新,提高城市老旧小区的提升改造质量和效率^[1]。

4 城市老旧小区提升改造的策略分析

4.1 政策法规分析

城市老旧小区提升改造需要建立相关的政策法

规来规范改造的过程和效果。目前,我国相关的政策法规主要包括《城市老旧小区改造工程管理办法》《城市老旧小区改造质量标准》等,这些法规规定了改造的范围、目标和要求,为改造工作提供了法律保障和技术支持。政策法规的制定和实施有助于推动城市老旧小区提升改造工作的有序进行,促进改造工作的全面提升。一方面,政策法规可以规范市场行为,提高改造工作的透明度和公正性,防范改造工作中的不良现象。另一方面,政策法规可以提高改造工作的效率和质量,推进城市老旧小区提升改造的整体水平。然而,当前我国城市老旧小区提升改造工作的政策法规存在一些问题。首先,一些地区的政策法规不够完善,缺乏可操作性和有效性,需要进一步完善和改进。其次,政策法规的执行存在不足,相关部门的监管和督查工作不够到位,导致一些改造工作存在质量和效果问题。最后,政策法规的宣传和普及不够,很多业主和居民对改造工作的政策法规了解不足,缺乏积极参与的意识和行动。因此,进一步完善和落实城市老旧小区提升改造的政策法规,加强相关部门的监管和督查工作,提高政策法规的宣传和普及度,对于推动城市老旧小区提升改造工作的顺利进行具有重要意义。

4.2 技术手段与建筑材料选择

随着科技的不断发展和进步,城市老旧小区提升改造的技术手段和建筑材料的选择也不断更新换代。在进行提升改造时,需要根据实际情况选择合适的技术手段和建筑材料,以达到更好的效果。要采用智能化系统。智能化系统可以实现对住宅内部环境、设备和电器的监测和控制,以提高住宅的舒适性、安全性和节能性。智能化系统包括智能化门禁、智能化照明系统、智能化电器等。另外还可以采用新型建筑材料,例如采用高性能混凝土、钢筋混凝土预制构件等可以提高建筑物的抗震性能和耐久性。此外,采用环保材料也可以降低对环境的影响,符合可持续发展的理念。然而,技术手段和建筑材料的选择需要根据具体情况来确定,需要考虑各种因素,包括建筑的年代、使用寿命、维修难度和费用等。因此在进行城市老旧小区提升改造时需要进行充分的技术和经济分析,选择合适的技术手段和建筑材料^[2]。

4.3 资金投入与社会支持

城市老旧小区提升改造需要大量的资金支持,但目前普遍存在着资金缺口和融资难等问题,使得提升改造工作难以开展。因此,需要寻求多元化的资金筹集途径,如政府资金、社会投资、银行贷款等,并进行有效的资金整合和分配。同时,也需要建立完善的资金监管机制,确保资金使用的合规性和效益性。另一方面,社会支持也是推动城市老旧小区提升改造的重要因素。社会各界应加强对提升改造工作的宣传和支持,同时引导和鼓励业主和居民积极参与提升改造,增强他们的主人翁意识和责任

意识。此外,也可以引入社区志愿服务等方式,加强社区治理和服务,提高居民生活质量和幸福感,进而增强社会支持。值得注意的是,在资金投入和社会支持方面,可以借鉴国外的相关经验和做法,如加拿大的“永久性住房基金”等,通过设立基金、信托等形式,筹集大量资金用于提升改造工作,从而推动城市老旧小区转型升级和城市可持续发展。

4.4 业主参与和社区治理

城市老旧小区提升改造过程中,业主参与和社区治理是至关重要的一环。首先,需要充分调动业主的积极性和主人翁意识,让他们参与到整个改造过程中来。具体来说,可以通过召开业主大会、成立业委会等形式,征求业主意见和建议形成共识,加强对改造的理解和支持。其次需要建立健全的社区治理机制。通过加强社区管理推进信息公开、公众参与、社区监督等方式,建立社区和谐稳定的良好氛围促进改造工作顺利进行。同时需要充分发挥社区力量的作用且动员社区居民、社会力量、政府部门等共同推进改造工作,形成共同治理的格局。在业主参与和社区治理方面,需要注意以下问题。一是要注重信息公开和透明度,确保业主了解改造过程、掌握工作进展和资金使用情况等信息,消除不信任和猜疑。二是要重视业主权益保障,充分听取业主意见和需求,确保业主合法权益得到有效保障。三是要建立健全的社区组织和管理机制,加强对社区人员培训和管理,提高社区管理水平和居民素质。总之,业主参与和社区治理是城市老旧小区提升改造过程中不可或缺的一部分。只有通过充分发挥业主和社区力量的作用,才能推进改造工作顺利进行,实现改造目标,提升居住环境和生活质量。

5 我国城市老旧小区提升改造的未来展望

未来,城市老旧小区提升改造将逐步走向规模化、智能化和生态化发展。一方面,政府将加大对老旧小区改造的支持力度,提高改造资金比例和补贴标准,推进城市更新,使老旧小区的改造能够得到更加充分的保障。另一方面,随着科技的发展,新型建筑材料和技术手段将不断涌现,提高了改造效率和质量,同时智能化、数字化、信息化将广泛应用于城市老旧小区的改造中,使居住环境得到更好的保障。此外,越来越多的人开始关注生态环境问题,城市老旧小区的改造也将朝着生态化方向发展,促进绿色、低碳、环保的城市建设。具体来说,首先是全面推行智能化改造^[3]。智能化技术可以提高小区管理的效率和质量,提升居住舒适度和安全性,如智能门禁、智能停车

系统、智能安防系统等。其次是注重改造的绿色生态化。改造中应该采用绿色、环保的材料和技术,加强小区绿化,建立垃圾分类回收机制,提高小区环境质量。同时增强社区居民自治意识。业主应该积极参与小区管理和改造,加强社区自治,推进社区治理现代化,加强社区公共设施建设,形成良好的社区氛围。并且要不断加强政策支持和引导。政府应该加大对老旧小区改造的政策支持和补贴力度,引导社会力量参与改造,加强对改造后小区管理的监督和引导。总之,城市老旧小区提升改造是一个长期而复杂的过程,需要政府、业主、社区和企业等多方合作,共同推动。只有通过持续不断的努力,才能让老旧小区焕发出新的活力和生机,为城市的发展和居民的生活提供更好的保障。

6 结语

随着城市化进程的加速,我国城市老旧小区提升改造的任务也越来越紧迫。本文以分析其意义、现状问题和解决策略为主线,对城市老旧小区提升改造的相关问题进行了探讨和研究。从政策法规、技术手段与建筑材料选择、资金投入与社会支持、业主参与和社区治理等方面提出了相应的解决策略。尽管我国城市老旧小区提升改造面临着诸多困难和挑战,但也有着广阔的发展前景。政府在政策制定和资金投入方面已经付出了巨大的努力,同时城市化进程也为小区提升改造提供了巨大的市场空间。加之业主和社区居民对改造的需求和支持,城市老旧小区提升改造的未来将会迎来更加广阔的发展空间。总之,城市老旧小区提升改造是一个复杂而系统的过程,需要政府、业主、社区居民等多方共同参与,共同推进。本研究旨在为城市老旧小区提升改造的相关问题提供一定的思路和参考,为城市化进程的可持续发展作出贡献。

[参考文献]

- [1]何国强,黄杨,郭天飞.我国老旧小区物业管理现状与思考[J].房地产经济研究,2019(5):41-47.
 - [2]韩恩卫,韩丽萍.城市老旧小区治理问题分析与对策研究[J].城市问题,2018(6):84-88.
 - [3]王雪,李波,陈峰.城市老旧小区综合治理机制研究[J].城市建设,2018,61(4):32-37.
- 作者简介:康茹雯(1991.10-),女,毕业院校:新疆农业大学科学技术学院;所学专业:土木工程,当前就职单位:新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市高新区(新市区)建设局,职务:农村公路管理站科员,职称级别:中级工程师。