

城镇老旧小区改造的策略与实践



梁雅梅*, 张朝铭

中外建工程设计与顾问有限公司杭州分公司建筑设计组, 浙江杭州 310000

摘要: 随着城市化进程的不断推进, 城镇中存在着大量的老旧小区, 这些小区具有极大的安全隐患, 普遍存在建设标准低、结构设计不合理、功能不完善、配套设施不齐全、居住环境差、公共服务落后等问题。加之社区老龄化严重, 这些老旧小区又大多建于 20 世纪末, 当时建设者并没有考虑到养老问题, 老年人生活得不到基本的保障, 这就造成了老旧小区即不能满足当今社会居民的使用需求, 也不能适应老年化社会, 亟需进行改造。根据研究发现老旧小区有着独特的发展脉络及社会现状, 具有极强的人文价值及文化属性, 因此这也导致老旧小区的改造需要多方面的协调问题, 改造也更为艰难。本文以俊良社区崇化三区块为例, 查阅并分析相关的政策与规范, 同时结合社会调查、现场调研等手段, 多方面的解析改造中所遇到的问题, 秉承需求导向、问题导向、目标导向及结果导向四方面理念, 坚持“以人为本”的原则, 探讨了相应的改造策略及实施方案, 做到了真正心系于民的惠民工程。

关键词: 老旧小区; 政策; 人口老龄化; 改造; 策略; 实践

DOI: [10.57237/j.jsts.2022.01.003](https://doi.org/10.57237/j.jsts.2022.01.003)

The Strategy and Practice of the Reconstruction of Old Residential Area

Liang Yamei*, Zhang Chaomin

Architectural Design Section, China International Engineering Design and Consult Co., Ltd, Hangzhou Branch, Hangzhou 310000, China

Abstract: With the continuous advancement of urbanization, there are a large number of old residential areas in cities and towns. These residential areas have great security risks, and there are widespread problems such as low construction standards, unreasonable structural design, imperfect functions, incomplete supporting facilities, poor living environment and backward public services. In addition to the serious aging of the community, most of these old communities were built at the end of the 20th century, when the builders did not consider the pension problem, the elderly life can not get the basic security, which resulted in the old community that can not meet the needs of the residents of today's society, also can not adapt to the elderly society, need to be transformed. According to the research, it is found that the old residential area has a unique development context and social status, and has strong humanistic value and cultural attributes. Therefore, the reconstruction of the old residential area needs coordination problems from various aspects, and the transformation is more difficult. Based on jung chung of good community three block as an example, the review and analysis of relevant policies and norms, in combination with social investigation, field investigation, such methods as analytical problems encountered in reconstruction of many sided, adhering to the demand orientation, problem orientation, goal oriented and result oriented concept, adhere to the principle of "people-oriented", and discusses the corresponding reform strategy and implementation plan, To achieve the real heart of the people benefit the people of the project.

*通信作者: 梁雅梅, 2269053493@qq.com

Keywords: Old Residential Area; Policy; Population Aging; Transformation; Strategy; Practice

1 引言

随着当今社会城市化迅速发展及人民生活质量需求增高,老旧小区居住环境及居住舒适度已经完全不满足居民使用需求,普遍存在建设标准低、结构设计不合理、功能不完善、配套设施不齐全、居住环境差、公共服务落后等问题[1, 2]。同时社区老龄化严重,小区内部适老化设施缺失,老年人基本生活得不到保障。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发<2020>23号)中,提出了“城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展项目,对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义”[3, 4]。因此老旧小区改造是城市发展必不可少的一环,也是顺应社会发展的必然。

当前,为了适应城市可持续发展,从民生、社会、经济等多方面综合考虑,我国城市小区的改造已由“增量扩张”向“存量提质增效”转变[5],大拆大建的增量发展则因资金投入较大,对城市发展历史与肌理存在一定的破坏,不适用现在的改造策略。改造需坚持“以人为本”的原则[6],结合当地实际情况进行实施,合理制定改造方案,体现小区特点,杜绝政绩工程、形象工程,做到真正心系于民的民生工程,让居民实实在在地感受到幸福感和安全感[7]。笔者以杭州市俊良社区崇化三区块为例,探讨了该小区具体的实施策略及方案。

2 老旧小区改造的必要性

2.1 城市更新背景下老旧小区改造的必要性

老旧小区改造作为城市更新发展,是我国的基本国策,目前国家、省、市相继出台各项政策鼓励城市更新发展,在政策的推动下该项民生工程正在全国各地迅速铺展开来[8]。在城市化建设水平不断提高的背景下,从当前老旧小区使用现状来看,老旧小区因年代久远,存在着较多的问题,不符合城市更新的要求。

2.2 响应国家相关政策

老旧小区改造是贯彻落实习近平总书记的新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大、十九届二中、三中、四中全会精神,践行以人民为中心的发展思想,奋力实现在营造共建共治共享社会治理格局上走在前列的重要举措[9]。推进老旧小区改造,有利于改善居民的居住条件和生活品质,提高群众获得感、幸福感、安全感;有利于改善小区环境,延续历史文脉,解决城市发展不平衡不充分问题;有利于加强和创新基层社会治理,打造共建共治共享的社会治理格局[10]。

2.3 老年人生活得不到保障

我国老年人口占总人口的比例逐年增加,第七次全国人口普查结果显示,60周岁及以上人口数占比18.70%,较2010年增长5.44%;65周岁及以上人口数占比13.50%,较2010年增长4.63%。在人口总数不断增加,人口平均寿命不断延长的情况下,老年人口数量将大幅度增加,我国将不可避免地进入老龄化社会[11]。这些老式社区大多建于20世纪末,当时建设者并没有考虑到养老问题,导致这些社区只能满足基本的生活需要,不利于老年人享受晚年生活[12]。因此,为了提升老年人的生活质量,维护老年人的身体健康,必须对城镇老旧小区进一步实施改造工作[13]。

2.4 居民生活品质的要求

随着我国城市进程加快,大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来,很多老旧小区没有配套的设施,同时存在着严重的违章搭建等问题,这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设[14]。老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益,能够从源头上解决老城区居民的生活难题,改善老城区群众的生活状况,是我国实现全面小康社会的要求。

3 相关政策规范分析

2019 年，杭州市根据国家相关政策，发布《杭州市老旧小区综合改造提升技术导则（试行）》对杭州

市内老旧小区改造提供了明确的技术支持[15]，进行了详细的划分与说明，共分为五大类，分别为：完善基础设施、优化居住环境、提升服务功能、打造特色小区、强化长效管理（表 1）。

表 1 杭州市老旧小区综合改造提升技术导则（试行）》设计要素汇总表

设计要素汇总表（共 33 项）				
完善基础设施（12 项）	优化居住环境（9 项）	提升服务功能（5 项）	打造小区特色（3 项）	强化长效管理（4 项）
消防设施	整治私搭乱建	健身活动场地及设施	小区形象打造	落实责任
安防设施	楼道整修	无障碍及适老化设施	小区文化挖掘	强化管理
供水设施	地下空间整治	社区服务设施	围墙形象提升	智慧管理
排水设施	建筑外立面整治	充电设施		辅助管理
电力设施	道路整治	信报箱及快递设施		
通信设施	架空管线整治			
照明设施	绿化改造提升			
燃气设施	电梯维护及加装			
环卫设施	海绵城市			
停车设施				
人防设施				
屋顶修缮				

此外，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发<2020>23 号）中指出，改造要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想；坚持因地制宜，做到精准决策；坚持居民自愿，调动各方参与；坚持保护优先，注重历史传承；坚持建管并重，加强长效管理，明确了改造内容要从基础类、完善类及提升类三点出。

4 杭州市萧山区俊良社区崇化三区块改造实践

4.1 项目现状及背景

俊良社区崇化三区位于杭州市萧山区城厢街道西南部，由于建设年代较为久远以及存在的各类问题，成为了城市发展的阻力，且居民生活得不到保障，群众要求改造的呼声强烈，图 1 位崇化三区块改造前照片。为此，亟需对老旧小区进行优化改造，才能使其撑起文化传承及居民日常生需求的重任。针对城市内老旧小区存在的各项问题，从国家到地方均出台政策措施促进城市内部更新发展。



图 1 崇化三区块现状照片

4.2 小区改造策略

本研究方案设计技术路线见图 2 所示，小区的整体改造策略主要分为以下几点：

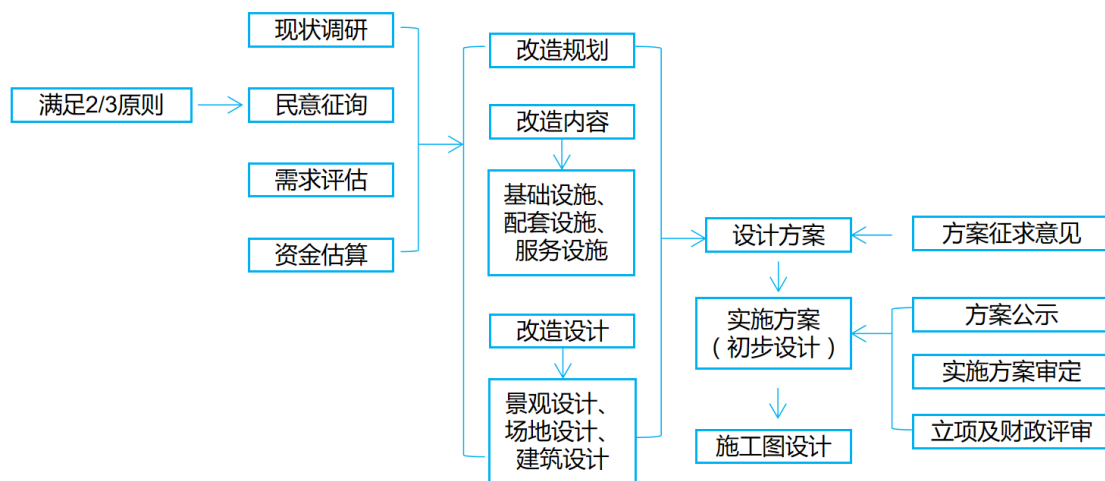


图 2 方案设计技术路线图

4.2.1 需求导向，从群众出发

坚持以人民为中心的发展思想，了解居民需求，体现对小区居民的基本关怀，保证社会发展的全面性与平衡性，统筹考虑“水、电、路、气、消、拉”等内容，做好以民为主，为民服务的工作，因此在改造初期做了相应的民意调研问卷，问卷内容包括被调查人基本情况、小区内部交通、停车、卫生、绿化、基础设施及物业管理等方面的调研。

调研结果显示，问卷实发 60 份，共收取 38 份，其中小区内老年人比例达到 66%，老年人改造需求大，87% 的居民对小区内停车状况不满意，52% 的居民对社区内的公共卫生环境感到不满意，认为垃圾分类不合理，92% 的居民认为社区的绿化环境缺失严重，且无植物配置，管理混乱。根据调研问卷统计表可知居民对于小区改造具有强烈的需求性，具体体现在以下几个方面：

- 1、小区内居住人员多业主与 60 岁以上的老年人，因此对于老年设施需求较大；
- 2、小区内停车位严重缺乏，需增加停车位；
- 3、小区内绿化单一且缺失，需要增加观赏性景观；
- 4、外立面因时代久远，污损严重，根据调研居民也更偏向于加大资金对于外立面的改造。

4.2.2 问题导向，从实际出发

小区改造坚持因地制宜，在对崇化三区块具体问

题进行方案制定，从解决基础问题出发，消除安全隐患，保障居民基本的安全及满足居民的基本生活需求。

根据现状调研结果来看，崇化三区块存在的问题较多，不能满足居民日常的生活需求，其中包括安全隐患、基础问题两大点：

1、安全问题：

- 1) 各个小区现状消防道路不通畅，到处被机动车占道，缺乏消防通道标识标线，部分消防疏散通道被占用，不符合消防要求。
- 2) 小区内各个楼栋的出入口大部分为敞开式楼栋，无完善的管理和安防措施，进入建筑的安全感体验较差，内部缺少监控，安防措施不到位。
- 3) 楼梯间、单元楼道消防疏散指示、灭火器、消火栓等各种消防安全设施缺失或残旧。
- 4) 电表箱陈旧锈蚀排线杂乱，私接乱接到储藏室现象严重，飞线存在极大的安全隐患，电闸无保护措施。
- 5) 小区内缺少非机动车投停点或雨棚，乱停乱放现象严重，部分车辆占用消防疏散通道，存在安全隐患。

2、基础问题：

- 1) 小区内各个楼栋雨污水管混接乱接，布置杂乱，还有铸铁管存在，影响建筑形象并存在漏水、年久失修造成的损坏等问题。
- 2) 小区内仅有路灯，光源较暗，夜间覆盖度不够，

有死角，夜间照明系统不完善。

- 3) 小区内部停车紧张，不满足居民的日常停车需求，部分机动车及非机动车乱停乱放，杂乱无章，占用绿地和消防通道，既容易造成堵塞也存在安全隐患。
- 4) 居民私自搭建晾衣架现象严重，外窗大多安装外凸式防盗网，部分铁质的年久生锈、破损，上盖、下板情况多，影响小区内的居民安全及小区风貌。
- 5) 部分建筑墙面破损情况严重，墙体粉刷或涂料空鼓、脱落破损严重，墙面开裂，有渗水情况。
- 6) 楼道内公共照明灯具损坏、无照明，楼梯木扶手开裂、掉漆、铁栏杆生锈较严重，损坏缺少维护，阶踏步破损、水泥开裂，踏面缺失不完整、缺少防滑防撞等措施。
- 7) 小区内道路全部为水泥道路，部分路段破损，缺少交通标识标牌和标线等，部分井盖破损、有异响。
- 8) 小区内线路杂乱，飞线入户严重，电力、通信、有线电视等线缆裸露敷设。
- 9) 小区内缺少无障碍设施、部分新建设无障碍设施损坏，老年人居民生活不便。
- 10) 小区内绿地不少，但缺乏养护，地被灌木长势较差，泥土裸露，绿化带被乱堆乱放的琐碎垃圾破坏，部分大乔木遮阴严重。

4.2.3 目标导向，从未来展望出发

挖掘崇化三区块历史文化，自然环境等方面的个性特色资源，以“一区一景”为目标，在完成老旧小区基础改造的前提下，进一步打造内涵丰富、各具特色的小区风貌。需具备以下几点特色：

1) 品质小区

面对当今社会越来越“冷漠”的现状，邻里关系日渐消弭，很大原因来自于没有合适的场所供居民使用，邻里活动空间的缺失或不足，造成居民无场地进行沟通与交流。崇化三区块内部可供使用的复合空间较少，且大部分都已经废弃或作为绿化使用，休闲娱乐设施较少，邻里关系得不到改善，无法形成良好的社区环境。2019年，浙江省政府工作报告首次提出“未来社区”，“未来社区”提出的邻里场景为老旧小区改造提供了有力的技术支持。改造主要围绕小区内增加物业管理、娱乐交流空间等，解决邻里等问题，营造交往、交融、交心人文氛

围，构建“远亲不如近邻”未来邻里场景（图3）。



图3 “未来社区”邻里场景

2) 文化小区

延续小区特有文化，塑造特色空间，提升小区整体风貌。根据调研俊良社区具有独特的“爱心”文化，是俊良社区的金招牌，为崇化三区块的改造提供了文化支撑，图4为俊良社区文化标志，运用于崇化三区块小区改造。



图4 俊良社区爱心文化

3) 智慧小区：

引导共享、开放的小区管养方式，保证改造的可持续性。智慧小区是指充分利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成应用，为社区居民提供一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境，从而形成基于信息化、智能化社会管理与服务的一种新的管理形态的社区。崇化三区块可依托现状情况与居民需求进行配置智慧化设计，打造智慧化小区，符合时代的发展。

4.2.4 结果导向，结合多方面要求具体实施

以《杭州市老旧小区综合改造提升技术导则（试行）》为指引，以“未来社区”概念植入为延伸，以“特色元素”融入为改造手段。从民意、现状情况、文化发展出发，具体实施改造方案。

增加小区内部邻里空间, 利用崇化三区块室外空置场地, 打造未来邻里场景, 增加室外健身器材, 解决居民平时休闲娱乐问题, 促进交流; 结合俊良社区“爱心”文化, 设计景观节点, 促进文化交流, 增强社区文化自信与文化凝聚力(图 5-6)。



图 5 崇化三区块室外改造后效果图



图 6 崇化三区块室外改造后效果图

2、践行可持续发展, 增加绿化率, 打造绿色建筑, 在原低层建筑基础上, 增加屋顶绿化与休闲娱乐空间, 形成良好的城市第五立面(图 7)。



图 7 崇化三区块屋顶绿化改造后效果图

3、结合萧山文化与社区文化, 对建筑立面进行全方位改造, 色调统一, 灰色系彰显出江南水乡的“雅致”。外立面材质整体更换, 解决楼道消防、无障碍设计、结构不稳等具有安全隐患的问题。对沿街立面的小区门头进行重新设计规划, 增加岗亭及道闸系统(图 8-9)。



图 8 崇化三区块建筑改造后效果图



图 9 崇化三区块门头改造后效果图

4、增加物业管理和服务活动空间, 在原车库进行室内功能的重新排布。增加物业管理、社区服务、图书室、休闲区、非机动车停车等功能, 打造多功能综合活动中心(图 10)。



图 10 崇化三区块综合活动中心改造后效果图

5 结语

社区及建筑是供人类生活、居住而存在的, 因时代的发展, 老旧小区内存在的问题使居民无法舒适且安全的生活; 而建筑作为人类文化的载体, 其外观设计的水平和形式, 也是直接影响着一个区域的环境质量、精神风貌和场所氛围。时代的更替使老旧小区的设计及功能已满足不了人们的需求, 因此亟需用相应的设计手段来对其进行改造。

本文以崇化三区块改造为研究样本, 通过民意问卷调查及现场调研等手段, 深入研究了该小区改造的实例, 确定该小区为民生型、创新型、智慧型小区。该小区的改造秉承需求导向、问题导向、目标导向及

结果导向四方面理念,坚持“以人为本”的原则,从人民群众出发,侧重解决居民需求、安全隐患等问题,力求做好惠民工程。

本研究可以为浙江省内其他小区及其余城市的老旧小区改造提供一定的案例支持及样本参考,对于推动全国老旧小区改造及落实相关的城市改造政策都有重要的典范作用。然而不同城市的地理位置及人文历史存在一定的差异性,因此本研究案例不一定适应全国所有城市老旧小区改造,改造需结合相应的城市规划背景执行。

笔者日后会对浙江省内及全国不同城市的老旧小区进行对比研究,深入研究二者之间的相似之处及其差异性,寻求适应于不同城市的改造策略。

参考文献

- [1] 蔡云楠, 杨宵节, 李冬凌. 城市老旧小区“微改造”的内容与对策研究 [J]. 城市发展研究, 2017, 24 (04): 35-40.
- [2] 王奇. 城市更新背景下的老旧小区微改造 [J]. 江西建材, 2022 (04): 301-302.
- [3] 国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》[J]. 北方建筑, 2020, 5 (04): 80.
- [4] 李航, 王玉敬. 老旧小区建筑本体改造设计分析 [J]. 中国建筑装饰装修, 2022 (11): 99-101.
- [5] 唐中, 丁锐, 周佳乐, 张迅康. 社会资本方视角下老旧小区片区更新模式研究 [J]. 城市建筑, 2022, 19 (14): 25-31.
- [6] 胡陈红. 推动老旧小区改造更新城市新貌 [J]. 中华建设, 2020 (10): 72-73.
- [7] 郭兴峰. 关于老旧小区存在的问题及改造措施研究 [J]. 科技风, 2021 (27): 133-135.
- [8] 郑惠春. 分析老旧小区改造成本控制策略 [J]. 房地产世界, 2021 (17): 132-134.
- [9] 王飞, 郭君君. 城镇老旧小区改造标准适宜性研究及对策建议 [J]. 建筑与文化, 2022 (07): 116-117.
- [10] 刘贵文, 张西贝, 谢芳芸. 重庆市老旧小区更新改造现状及对策研究 [J]. 工程管理学报, 2021, 35 (01): 77-82.
- [11] 刘丹. 中国人口老龄化发展现状、成因与对策 [J]. 中国老年学杂志, 2022, 42 (16): 4123-4126.
- [12] 张廷波, 范庆宝, 段耀君. 城镇老旧小区改造的对策研究 [J]. 科技与创新, 2022 (16): 100-102.
- [13] 万勇, 何方平. 城镇老旧小区改造的对策研究 [J]. 智能城市, 2021, 7 (23): 50-51.
- [14] 解选本. 基于既有多层老旧住宅小区的建筑节能改造适宜技术研究 [J]. 环境科学与管理, 2021, 46 (11): 40-44.
- [15] 黄媚. 未来社区理念下杭州城镇老旧小区改造工作的创新探索 [J]. 住宅产业, 2022 (06): 14-16+27.