

# Research on the Reconstruction of Old Residential Areas in Urban Renewal

Xiayou Zhu

Beijing University of Civil Engineering and Architecture, Beijing, 100044, China

## Abstract

This paper introduces the old city reconstruction related concepts, finishing the old city reconstruction policy support and time needs, combed the scope of the old city reconstruction and analysis of related problems, mainly from the use of data, strengthen public participation, pay attention to detail control, community autonomy, improve social productivity, promote innovation to solve the old city reconstruction wall and measures.

## Keywords

urban renewal; old residential area; innovation; data; community autonomy

## 城市更新中老旧小区改造研究

朱侠游

北京建筑大学, 中国·北京 100044

## 摘要

论文介绍了老旧小区改造相关概念, 整理了老旧小区改造的政策支持及时代需要, 梳理了老旧小区改造的范围及分析相关问题, 主要从利用数据、加强公众参与、注重细节管控、社区自治、提升社会生产力、促进创新等方面提出解决老旧小区改造碰壁及问题措施意见。

## 关键词

城市更新; 老旧小区; 创新; 数据; 社区自治

## 1 引言

十四五规划和二〇三五年远景目标纲要中明确提出, 要加快改变城市的发展方式, 推进城市改造更新行动, 推动城市空间结构优化和品质的提升。加快推进城市更新需要提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能, 推进老旧楼宇改造等。老旧小区改造是城市更新的重要组成部分, 使老旧小区焕发新活力, 是解决人民对美好生活向往的一个重要途径, 是增强人民生活幸福感的一个直接方式, 有利于推进城市更新的步伐。

## 2 老旧小区的概念

### 2.1 老旧小区

2007年建设部《关于开展住宅区整治改造的指导意见》中对旧住宅的概念进行了原则上的界定: 旧住宅区是指那些房屋年久失修、配套设施缺损、环境脏乱差的小区。

《北京市“十四五”时期老旧小区改造规划》将老旧

小区定义为建成的年代比较早、建设标准比较低、基础设施老化、配套设施不够完善、同时没有建立长效管理机制的住宅小区。

综合来说, 老旧小区的主要特征有公共设施配套不全、房屋建成时间较长, 影响居民的生活。

### 2.2 老旧小区改造背景

#### 2.2.1 政策

2017年中央城市工作会议上提出, 需要加快老旧小区的改造。启动新一轮的老旧小区的综合整治试点工作, 整治工作方案中提出菜单式“六治七补三规范”的整治内容。特别以北京为代表, 老旧小区的更新改造成为新时期全国各地重要的民生工程, 也是发展的主要工程。

2019年住建部、发改委、财政部印发了关于全面推进城镇老旧小区改造的通知。6月19日国务院常务会议, 7月1日国务院政策例行吹风会上相继重点指出, 老旧小区改造“是重大民生工程和发展工程”, “上升为国家的重要工作, 既保民生又稳投资同时拉内需”。十二五期间, 北京市政府从住宅抗震加固和节能改造作为切入点, 对1990年以前建成的老旧小区开展专项整治。

【作者简介】朱侠游(1988-), 女, 中国山东微山人, 本科, 助理工程师, 从事建筑信息化研究。

2020年4月,中央政治局会议上强调“要积极扩大有效投资,实施老旧小区改造”;2020年中央经济工作会议,在扩大内需的战略基点任务中明确提出实施城市更新行动,推进改造城镇老旧小区。城市更新中老旧小区的改造被赋予了服务双循环新发展格局的功能。加快推进老旧小区改造的举措是扩大内需、建立内循环的重要部分。2020年7月,国务院办公厅印发了要求按照党中央、国务院决策部署的政策要求的指导文件,要求推进老旧小区改造工程的开展,满足人民群众的美好生活需要,推动惠民生活扩大内需,推进城市更新,促进城市经济高质量发展<sup>[1]</sup>。

2021年3月,“十四五”规划纲要中同样提出加快城市更新改造,提升老旧小区。

### 2.2.2 时代需要

①双重老龄化.2021年年末统计局统计的数据是全国人口有141260万人,其中60周岁以上人数26736万人,占比总人口18.9%。老旧小区,所谓“一线天”“握手楼”“贴面楼”等<sup>[2]</sup>,居住空间窄小,电梯设施不足,对于老人来说不宜居,老龄化压力日增的情况下,要加快适老化宜居的改造。

②社会矛盾。中国现在社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾,老旧小区改造是解决主要矛盾的措施之一,也是亟待解决的问题之一。

③老旧小区的问题。中国老旧小区普遍存在的特征是建筑物老旧、建筑功能不完善、配套设施不全、社区服务设施不全、住宅性能差、面积狭小、归属产权复杂等问题,宜居性比较差。因此,老旧小区改造和城市更新是我国城市发展的内在要求。中国大中城市在改革开放以后快速拓展,而老城区的布局、设施大多是20世纪五六十年代的基础框架,一些大厂大院也面临功能调整和设施提升,改革开放初期建设的一些居住小区、工业园区在面貌、配套等方面存在短板,我国城市的改造更新需求很迫切。

## 3 老旧小区改造内容

老旧小区改造同样从3个方面执行改造,从建筑本体、配套设施、环境上进行改造提升,实现居民对美好生活的向往和城市更新的要求。

2019年—2020年,全国累计改造城镇老旧小区5.9万个,惠及1088万户居民。2021年全国实际新开工改造城镇老旧小区5.56万个。中国改造案例丰富,改造方案基本完善。大多执行政府单位从城市形象和结构安全出发,确定如建筑本体的结构加固、小区内拆除违建、小区出入口改造等作为改造必选项。同时,在改造清单中明确几项不可选项,阻止“搭便车”行为的产生,在投资限额内实现改造效果最大化。就居民改造意愿强烈而投资无法实现的内容,设置自选项,由政府招标采购、监督,居民出资的形式,争取最大限度地保证居民的改造意愿。

## 3.1 建筑本体

①建筑本体的修缮。老旧楼房(见图1)建设执行标准不够完善,需要对老旧小区的楼房进行安全检测并进行加固;楼道加固及楼梯修复;增设单元入口雨棚、门禁系统,整理归纳及更新各种各类管线,补缺照明设施。提升居民的居住安全体验。



图1 老旧楼房

②供排水系统、保温系统的检测及更新。加固加宽保温管道,更换暖气管、暖气片,加固修缮供排水系统,重新修改下水道,提升居民居住舒适度。

③楼道装修、建筑物室外修缮及粉刷更新,规划并加固外挂空调、外窗等,提升建筑物的整体面貌,提升居民的观感舒适度。

④加装电梯。很多地方政府出台政策支持既有住宅楼加装电梯,实际中加装电梯很难执行。客观原因是老旧小区的公摊面积比较小,缺少加装电梯的空间,若是加装很有可能会影响楼体的安全。除安全原因外,还有业主的意见难以统一、费用分摊难以确定等因素。有的业主担心加装电梯会影响楼房的结构、采光和通风的效果,有的底层业主会担心自身房价会受损;还有部分业主房屋出租,基本没有加装电梯的意愿。电梯加装费用扣除政府补贴,居民需要承担的费用大约30万元,每年运维费大约5000元,3层及以上住户分摊,很难统一意见。合适的改造要响应众多民众的需求,众口难调。

## 3.2 配套设施

小区内设施主要分几个区域:停车区、便民店、公园、垃圾站、健身器材区、步行和车道、消防通道,这些区域及设施要统筹规划,方便居民出行、休闲娱乐。对老旧小区内

车位、停车棚拆除新建、车辆清理；更换破损道路；合理安排停车位。社会生活中，安全是第一名，消防通道清理及设置至关重要。

### 3.3 环境

老旧小区改造硬件方式可以进行维修和更新，软件及人文方面就是需要设计规划人员着重提升的地方，颜值决定了气质，要注重小区色彩搭配，绿色景观规划，休闲娱乐场所的设立，老旧小区控价有限，健身器材是标配，在配置这些情况下，要尽量规划好老人跳舞、儿童戏耍的空间。老旧小区改造从整改并释放公共空间、完善基础功能、营造人文氛围上改善居住环境。

老旧小区改造内容可分为基础设施改造、提升类改造。包括改造提升小区内部及与小区关联的供排水管道、各种电路、道路、停车场、供气、供热、消防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施等。

### 3.4 老旧小区改造的问题

老旧小区改造正在各地如火如荼进行。这项工作对于满足人民群众对好生活的需求，增强群众幸福感、归属感，提高城市整体形象，具有十分重要的意义。实际执行中问题很多。老旧小区改造，项目繁多，涉及居民众多，如何将居民不同的声音汇总到一起，形成一个大家都赞同的意见？

许多老旧小区都面临停车位紧张的问题。老旧小区改造如果缓解停车难问题，然增设停车位会不会减少小区绿化面积，保车位还是保绿化是个很难的选择。

老旧小区改造是一项利国利民的工程，目前主要依靠政府财政支出，财政压力大，预算有限，抑制设计的发挥。众口难调，实现的结果不一定获得大多数人的认可。人们的期望值过高，项目落地后，没有达到提升幸福感的目标值。众多的问题不再一一罗列，如何解决这些问题呢？

## 4 老旧小区改造问题的对应措施

中国老旧小区改造经验丰富，同时存在了一些问题，在众多文献中对于问题都有对应的解决措施，都获得了良好的效果，改造项目开始实施及过程中都要做好政府、规划设计、民众间的强联系<sup>[1]</sup>。论文从全过程控制的角度提出老旧小区改造问题的解决措施。

### 4.1 善用数据生产力

首先要注重项目资料的整理留档，国内外改造案例无数，相关执行方案、问题解决措施、改造评价等数据留存很多，总结整理方案库、吸取前事经验教训。后续再执行老旧小区改造，很多问题就迎刃而解。再次在数字化时代，不断提升电子数据分析能力，通过计算机的强大运算获得客观的分析结论，以支持老旧小区改造工作的推进。

### 4.2 公众参与

从国内外老旧小区改造成功案例来看，首先把居民意愿作为主要考虑的问题，从初期规划就开始保证公众参与的权利，

在改造的整个过程中，居民意愿和权益的全面的保障。为此，在城市更新整个过程中，从前期的规划开始，一直到后期的评估，都应保证公众参与的权利，以充分保障居民权益<sup>[1]</sup>。

设计方案的选择，仅从小区外观及平面规划上来说，给出几个初步方案，在建设公开网站上、老旧小区布告栏等进行宣传，请居民自由选择。少数服从多数，我们选择多数人认可的方案，最终落定的多数人都会有“我选择的我喜欢”的情感上认可，若落地的没有方案好，但选择方案的大部分人应该也会有“我选择的方案虽然表现不如想象得好但比其他没被选中的好”。用少量的时间和成本来保障居民的参与度，对于项目的推进具有积极的意义，提高改造完成后的小区被认可度。

### 4.3 细节管控

举个例子，大兴化纤厂小区改造，原小区线缆特别有碍观瞻，各种线一团一团纠结地飘在半空，楼道中各种线搅在一起，线缆在墙壁上横七竖八地趴着，改造后线缆整齐的捆绑成一束线穿梭半空，楼道中也是绑成了一束纷纷进入千家万户，线缆看着安全度和整洁度都提升了一大截。但是线缆未配置穿线管，裸露在外，造成在外观上不安全性。厨房及浴室外窗栏配置的是嵌入式窗栏，减少了居民的使用改成外扩十公分窗栏会更实用。很多老旧小区改造有很多这种细节的事情，稍作变更会获得更好的外观效果。老旧小区的线路改造很重要，重要的安全因素。

### 4.4 社区自治

党的十九届四中全会通过的《决定》支出：“建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体。”疫情和自认灾害让我们充分认识到社区的重要，加强社区自治有利于促进老旧小区改造成效，家有一老如有一宝，社区的“老大人”具有很强大的可挖掘的潜力，鼓励并支持那些阅历十分丰富、热心于公益事业、处事公道的老人社区管治，社区卫生监察、社区文明引导等。加强居民的归属感及大家庭认知，主动维护共同的生活环境。

## 5 结语

老旧小区改造是城市更新的重要部分，提高居民的生活水平，给广大居民提供一个整洁舒适和功能完善的居住环境，从而提升城市的整体形象<sup>[4]</sup>。随着人口的老齡化趋势、社会信息化程度的不断提升，老旧小区改造也更向着宜居、自动化发展。老旧小区改造的各参与方都应问技于需方，解决实际问题，加强沟通，力争最优成效。

### 参考文献

- [1] 刘佳燕,张英杰,奥博.北京老旧小区更新改造研究:基于特征-困境-政策分析框架[J].理论探索,2020(2):64-73.
- [2] 宋凤轩,康世宇.人口老龄化背景下老旧小区改造的困境与路径[J].河北学刊,2020(5):191-197.
- [3] 屠海鸣.采取“组合拳”加快旧区改造进度[N].文汇报,2013-01-31.
- [4] 王健.缘何要加快推进城镇老旧小区改造[J].人民论坛,2019(35):3.