

# 城市棚改社区建设存在的问题及对策

曲辉

齐齐哈尔市房屋征收办公室

DOI:10.18686/bd.v1i10.1007

**[摘要]** 本文针对我国城市棚改社区建设,结合实际案例,在简要阐述在棚改房屋建设、棚改回迁重要意义的基础上,着重分析了目前城市棚改社区建设存在的问题,并探讨了解决这些问题的对策,希望对相关单位有一定帮助。

**[关键词]** 城市棚改;社区建设;棚改回迁;对策分析

城市棚改社区建设是我国政府为改善城镇危旧房和改善困难家庭住房条件所推出的一项民生工程。很多老旧的棚户区由于居住时间比较长,长时间受到自然环境等因素的影响,导致这些老旧的棚户区变为威胁住房,对居民的居住安全构成严重威胁,亟需进行全方面的改善和重建。但是在城市棚改社区建设中由于缺乏实质性的经验和启示,导致城市棚改社区建设中仍然存在很多问题亟需解决。基于此,本文基于实例,对城市棚改社区建设存在的问题及对策做了如下分析。

## 1 实例分析

某城市在2017年4月对棚改社区建设的具体情况进行深入分析和调查。调查发现,棚改社区中,人口情况比较复杂,而且存在较多的社会问题。比如:老龄化异常严峻,其中50岁以上人口占总人数的68%,40岁~50岁的人口为25%,40岁以下的人口只有7%。同时棚改社区中生活的居民文化素质普遍比较低,初中文化水平的居民高达63%,大专和大专以上文化水平的人口占6.8%,大大增加了社区居民的就业压力<sup>[1]</sup>。基本满足了政府提出了让居民“住得进”的政策目标,但“住得稳、住得好”的政策目标还需要较长时间。

## 2 城市棚改社区建设存在的问题

### 2.1 房屋质量存在问题,居民人身安全难以保证

在2012年召开的棚户区改造工作座谈会上明确指出城市棚改社区要遵循以人为本的科学发展观,最主要的问题是解决城市棚改社区居民的居住问题,而棚改设计建设的关键目标也是保证居民的住房质量。但是在具体建设过程中,虽然70%的资金都投入到了城市棚改社区建设中,但住房质量问题并没有得到有效解决。就该城市棚改社区建设而言,有的房屋建设完成不足2年,但部分楼体就出现了

开裂和倾斜的问题,事后相关人员介入调查,在楼梯开裂的位置不但发现了水泥、钢筋等材料,而且也发现了泡沫、稻草等物质。这一点充分说明棚改社区建设中存在偷工减料问题。同时还有居民反映当入手不久以后,屋面墙体就发生开裂问题,渗水漏水问题异常严峻,但找不到相应的负责人员。导致此类问题得不到解决的原因主要体现在两个方面:一方面政府相关单位疏于管理,另一方面是城市棚改社区建设开发商综合实力比较差。

### 2.2 缺乏精神文明建设,导致居民缺乏社区归属感

社区归属感指的是社区居民对自己所住环境有认同、喜爱、依恋的感觉,这一点也很多居民不愿意离开故土的主要原因。当原有棚户区居民离开原有居地以后,很多居民面临这失业的困境,没有稳定的收入来源。再加上他们棚改社区建设完成后的生活小区有很高的期望,但城市棚改社区建设完成后的实际情况和社区居民预期的理想有很大差距,从而降低了他们对新生活社区的喜爱程度。城市棚改社区在建设过程中,忽视了精神文明的建设,从而降低了居民的归属感。

### 2.3 缺乏长远规划,基础设施建设滞后

虽然棚改社区建设和老棚户区相比,基础设施建设得到了明显改善,但是和城市社区相比,其基础设施还比较滞后。主要表现为政府对基础设施建设投入不足上。就该城市棚改社区建设而言,政府把70%的资金全部应用在住房建设上,而对棚改社区道路交通、水电网等硬件设施建设方面的投资明显不足。比如:对医院、学校、商场、银行等和居民生活密切相关的建设缺乏系统科学的建设。部分棚改社区的人口比较少,社区位置远离城市中心,缺乏银行、水电费代缴网点,很多棚改社区居民只能到其他办理相关业务的代缴点进行缴纳生活费用。同时社区当中缺乏社区服务室、医疗

为44.1MPa,在掺量为30%时达到最低强度为35.8MPa,所以固定粉煤灰粉磨时间为25min时掺粉煤灰的混凝土的最佳掺量为15%。

## 参考文献:

[1]覃维祖.粉煤灰在混凝土中的应用[J].粉煤灰综合利用,2000(3):1-7.

[2]陈益民,贺行洋,李永晷,等.矿物掺合料研究进展及存在的问题[J].材料导报,2006,20(8):30.

[3]沈旦申.粉煤灰混凝土[J].北京:中国铁道出版社,1989:149.

[4]钱觉时.粉煤灰特性与粉煤灰混凝土[M].北京:科学出版社,2002:26.

室、警务室等,治安水平比较低,偷盗事件频繁发生,很大程度上影响了居民生活居住的舒适性<sup>[2]</sup>。

### 3 提升城市棚改社区建设品质的主要对策

#### 3.1 坚持以人为本,打造居民放心的房建工程

大量城市棚改社区建设实例表明,棚户区改造中只有坚持以人为本的原则,才能有效解决居民住房安全难以保障的问题。因此,城市棚改社区建设中,必须强化专业队伍,严格规范各责任主体的质量管理行为,并且科学合理的落实房屋质量控制工作。可以从以下几个方面进行入手:

第一,切实加强施工监督力度。对参建单位的综合实例和建筑材料的质量进行严格监督和控制。并自觉接受居民的监督和检查,才能从根本上保证棚改社区建设的质量。同时全面落实住房质量责任终身制,避免发生质量问题找不到责任的事件发生。

第二,在具体建设过程中,要积极组织回迁居民进行监督,避免开发存在偷工减料的现象。并花费重金邀请专业权威的工程师对棚改建设的质量进行有效监督,按照相应的标准和规范对棚改工程进行竣工验收。由具有国家或者省级质检证书的单位对工程建第一遍验收,棚改部门进行二次检查验收,以期从根本上解决工程质量不达标的问题发生,致力于打造政府放心工程,居民居住良心工程。

#### 3.2 重视沟通交流,营造良好的人文精神环境

通过不完全统计,从2010年到2016年我国累计开工改造的棚户区用户超过800万户,在2017年我国预计改造各类棚户区260万户。而现阶段我国正处于社会经济发展转型的关键阶段。棚改社区建设要围绕基础设施建设进行深入建设。当基础设施满足具体要求以后,要把棚改社区建设的方向转向文化和精神文明建设,才能逐步提高居民的生活质量、文化生活,为居民营造良好的社区归属感。同时在棚改社区建设中,还要格外重视社区人文环境的建设,并充分了解居民的具体需求,并培养居民的公民意识,促使每位居民都充分认识到社区就是自己的家,需要大家携手保护才能营造一个温馨、舒适的大家庭。

大量实例表明,社区居民共同参与和保证是社区建设的基础,同样也是社区长远发展的核心,也是实现棚改社区管理民主化的主要途径。在人文精神建设中,为避免少数人操纵发展的现象发生,需要全体居民共同参与和宣传,并加强居民之间的沟通的交流,为居民营造一个良好的生活环境<sup>[3]</sup>。

#### 3.3 科学合理规划,促进综合配套协调发展

棚改社区建设具有很强的综合性和系统性,在具体建设过程中,必须严格遵循绿色可持续发展的原则,才能逐步设施功能,综合合理的利用建设用地。相关部门要加强对棚

改区的基础设施建设,合理规划道路排水、供水设施,修建桥梁道路,园林公园、环卫设施、路灯等基础生活设施。并统筹规划基础设施的步骤和流程,切实加强城市棚改社区建设的服务功能,逐步提升居民的社区归属感和幸福感。

把棚改社区建设融入到城市规划发展中,促进棚改社区和周围城市协调发展,通过该城市其他区域社会经济的发展,带动棚改社区建设的发展。逐步提升城市居民的生活水平,把棚改社区建设和居民就业问题紧密的结合到一起,为棚改社区服务业的发展奠定坚实基础,并为居民提供更多的工作岗位,才能促进棚改社区快速发展,为实现城市一体化的发展营造良好的环境。

#### 3.4 促进双向互动,提升棚改社区的管理水平

所谓双向互动指从上到下和从下到上的互动方式,深入了解和掌握社区居民具体需求,并站在他们的角度建设符合居民实际需求的发展项目,避免某些高层人士为自己的利益损坏居民的利益。每一个棚改社区都必须建设相应的社区服务站、活动室、警务室、医疗室等,并定期组织开展具有传统色彩文体活动和召开居民需求座谈会。及时了解居民生活所需,为棚改社区居民提供民事调解、治安保护、娱乐、医疗等多种多样的服务<sup>[4]</sup>。同时要定期更换社区物业管理,每个棚户新区的物业应经过全体居民投票选举,定期更换,这样能过有效的防止物业正常收费而不提供服务的现象发生。

### 4 结束语

本文结合实例深入分析了目前城市棚改社区建设中存在的问题,并提出相应的整改对策。随着我国社会经济的发展,国家越来越重视低收入居民的生活和居住问题,棚改社区建设为老旧棚户区居民营造了一个更加舒适的居民环境。但是在具体建设中仍然存一系列问题亟待解决,只有通过坚持以人为本,打造居民放心的房建工程、重视沟通交流,营造良好的人文精神环境、科学合理规划,促进综合配套协调发展、促进双向互动,提升棚改社区的管理水平的方式,才能满足居民生活需求。

#### 参考文献:

- [1]凌秋千.城市贫民住区治理过程中社区文化建设的重要性与现状[J].美与时代(城市版),2017(05):10-12.
- [2]李艳红.资源衰退型城市棚改社区建设存在的问题及对策——基于396个有效样本的调查研究[J].科技经济导刊,2016(35):10-11+5.
- [3]苏春艳,孟翔飞.棚户社区治理的模式与政策选择——以辽宁抚顺、阜新、本溪棚户区改造为个案[J].社会科学辑刊,2016(05):53-57.