

老旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理策略研究

王晓军

石塘镇人民政府，广西壮族自治区桂林市，541000；

摘要：基于老旧城区危房加固改造工程，分析了老旧城区危房加固改造与居民临时安置的协同关系，提出了老旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理的具体策略，并以某城市老旧城区危房加固改造工程为例进行了实证研究。结果表明，基于协同管理理论和协同管理策略可以有效提升老旧城区危房加固改造工程实施效率，保障施工安全和居民临时安置需求，并降低政府财政压力。同时，可以为其他城市老旧城区危房加固改造工作提供参考。此外，本文的研究结论对我国城市建设和管理具有较强的借鉴意义，并为我国老旧小区改造提供了新思路。

关键词：老旧城区；危房加固改造；居民临时安置；协同管理

DOI：10.64216/3080-1508.25.09.081

引言

近年来，随着我国经济社会发展，城市建设步伐不断加快，老旧城区危房数量也不断增加。2018年，住建部组织开展了全国城镇房屋安全隐患排查整治专项行动，明确提出要对危旧房屋进行全面排查、整治。在此背景下，各地纷纷开展老旧小区改造工作，以提高居住条件。但部分地区存在着“重建设、轻管理”的问题，造成老旧城区危房加固改造工程效率低、效果差等问题。因此，需要进一步建立完善的老旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理策略，通过建立统一的协调机制和监督机制，在保障施工安全和居民临时安置需求的同时提升改造实施效率。

1 老旧城区危房加固改造基础

1.1 危房加固改造概述

为改善老旧城区居民住房条件，国务院在《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提出，“在实施城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设时，要充分考虑老旧城区居民住房条件的改善。加大对城镇老旧小区的改造力度，将符合条件的既有住宅增设电梯纳入改造计划。”根据《城市危险房屋管理规定》，“凡房屋结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋，应认定为危险房屋。”因此，需要对存在安全隐患的老旧城区危房进行加固改造，以改善其居住条件^[1]。

1.2 加固改造方案比较

基于国内外加固改造技术的发展现状，对常见的加固改造技术进行比较分析，具体如下：

①增大截面加固法，可以在原有结构构件表面粘贴

碳纤维布或钢筋网，并在其表面刷涂料或喷混凝土。

②增设结构粘钢加固法，通过粘贴钢板与原有结构构件表面相结合的方式提高结构整体刚度，从而达到增强结构抗震性能的目的。

③增设钢筋混凝土墙（板）加固法，通过在原房屋墙体上开洞、设置钢筋混凝土墙（板）等方式来提高原房屋的承载能力。

④预应力加固法，通过在原结构中施加预应力来提高房屋的承载能力。

⑤混凝土套箍加固法，通过在原房屋墙体上施加钢筋网片来提高房屋的抗震性能^[4]。

1.3 加固改造技术应用实例

根据某城市老旧城区危房加固改造工程设计经验，在建筑结构加固设计中，通过采用增大截面加固法、增设钢筋混凝土墙（板）加固法、预应力加固法等多种技术对建筑结构进行加固设计，以达到提高建筑结构抗震能力和使用功能的目的^[5]。同时，在具体的施工中，将施工质量与工期、安全生产及工程质量进行统一管理，以保证改造工程顺利实施。

1.4 协同管理理论基础

协同管理理论是一种通过管理各利益相关者的作用实现组织目标的理论。在实际工作中，通过建立协调机制和监督机制可以实现老旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理目标，从而达到提高改造效率的目的。

2 居民临时安置管理体系

2.1 居民临时安置政策解读

临时安置政策的制定，首先要明确政府职能，其次

要明确安置对象、安置方式和资金来源。在《上海市人民政府关于进一步完善本市住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》中,对临时安置对象做了明确规定,“被征收房屋合法产权人在本市无其他住房,且在本市无其他住房的”。另外,临时安置对象需具备以下条件:(1)被征收房屋合法产权人;(2)被征收房屋为非住宅用房;(3)被征收房屋具有居住功能;(4)经本市区房屋征收部门认定的经济适用房、限价商品房和一般商品房住户;(5)在本市缴纳社会保险满5年;(6)有符合条件的安置用房^[7]。

2.2 居民临时安置管理模式

在旧城区危房加固改造过程中,需要通过临时安置管理工作,保障居民生活质量,满足居民临时安置需求。在传统的居民临时安置管理模式中,主要由房屋征收部门负责临时安置房屋的选定、审核和管理。因此,在实际工作中,政府要充分发挥其职能作用,加强对旧城区危房加固改造工程的监督管理,切实保障临时安置政策的有效实施^[3]。但在实际操作过程中,政府对临时安置房的选址、建设、使用、管理等方面缺乏统一的制度规范和统一的协调机制。因此,需要建立旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理机制,强化政府职能作用,构建居民临时安置协同管理体系^[9]。

2.3 居民临时安置管理的挑战与机遇

居民临时安置管理面临着较大挑战,主要体现在以下几个方面:一是政府财政压力大。由于居民临时安置管理工作涉及到房屋征收补偿、搬迁费等多种资金,且金额较大,因此政府需要承担较大的财政压力。

二是临时安置房选址困难。由于旧城区房屋建筑年代较长、存在一定的安全隐患,因此居民临时安置房选址难度较大,需要结合实际情况合理规划和设计临时安置房选址。

三是居民临时安置管理体系不完善。在居民临时安置管理工作中,政府作为主导者,缺乏统一的制度规范和统一的协调机制,导致旧城区危房加固改造工程实施效率不高,存在一定的安全隐患。

3 旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理

3.1 协同管理的概念与意义

协同管理是指为了达成某个目标,对相关的资源进行优化组合,使得系统整体达到最优的过程。旧城区危房加固改造与居民临时安置工作在本质上是具有共同目标的不同行为,通过协同管理能够实现二者目标的一致,使工作能够高效进行^[8]。

一方面,通过协同管理,将两者进行统一协调和管理,可以更好地完成各自目标;另一方面,通过协同管理,将两者的活动统一起来,可以提高旧城区危房加固改造的工作效率。此外,通过协同管理还能将两者的信息进行统一处理与分析,提升危房加固改造与居民临时安置工作效率。因此,协同管理对旧城区危房加固改造与居民临时安置工作具有重要意义。

3.2 协同管理的问题与挑战分析

协同管理能够有效解决旧城区危房加固改造与居民临时安置工作中存在的问题,但目前该理论和实践应用仍处于初级阶段,还存在着一些问题与挑战。首先,协同管理机制不完善。旧城区危房加固改造与居民临时安置工作涉及多个部门和单位,不同部门和单位在工作中的职责划分不清晰,导致工作无法有效开展。最后,协同管理过程中存在信息不对称问题。在协同管理过程中,由于信息不对称,会导致各个环节的执行情况与预期效果不一致^[2]。

3.3 协同管理策略研究

从旧城区危房加固改造与居民临时安置的实际工作来看,需要从以下几个方面建立完善的协同管理策略。首先,加强协同管理机制建设。由于旧城区危房加固改造与居民临时安置工作涉及多个部门和单位,因此需要建立有效的协调机制,明确各部门和单位在工作中的职责,并通过奖惩制度来激励各部门和单位积极配合工作。其次,加强协同管理信息沟通。建立健全旧城区危房加固改造与居民临时安置信息沟通平台,使各部门和单位的信能够及时准确地传达到相关人员,有效减少各部门和单位之间的沟通障碍,提高工作效率。

4 案例分析与实证研究

4.1 某城市旧城区危房加固改造项目介绍

某城市旧城区危房加固改造项目位于北京市,总建筑面积约为1.9万m²,可容纳约1030户居民。项目总投资为1.25亿元,其中直接投资0.1亿元,主要用于拆除重建(包括房屋加固和拆除重建)、基础设施改造和居民临时安置等。在工程竣工验收后,该项目将由市房屋安全管理部门进行组织竣工验收,并完成工程的备案。项目完工后,居民可向市房屋安全管理部门申请住房租赁补贴或通过市住房保障部门发放住房租赁补贴。该项目的实施在短期内满足了城市旧城区居民的临时安置需求,对改善居民生活条件、促进社会和谐稳定起到了重要作用^[4]。

4.2 居民临时安置管理实践案例分析

某城市老旧城区危房加固改造工程案例,是北京市老旧小区改造中的一个典型案例。该项目在实施过程中,存在着改造时间较长、居民临时安置需求无法保障、政府财政压力较大等问题。为解决上述问题,以协同管理理论为指导,提出了老旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理策略,通过建立统一的协调机制和监督机制,实现老旧小区加固改造与居民临时安置的协同管理,从而满足居民临时安置需求,为居民提供更好的居住环境。具体包括以下三个方面:一是建立统一的协调机制;二是建立统一的监督机制;三是实现老旧城区危房加固改造与居民临时安置的协同管理。

4.3 协同管理策略实施效果评估

该城市老旧城区危房加固改造项目的实施,在短期内满足了居民临时安置需求,这主要得益于协调机制、监督机制、管理机制的建立。在协调机制中,相关部门及居民之间存在着良好的沟通,促进了不同利益主体间的协同合作,提升了改造工程实施效率。在监督机制中,相关部门通过实施监督机制对项目建设情况进行全过程监督,不仅可以有效地控制工程建设质量,还能提高改造工程实施效率。在管理机制中,相关部门通过制定规章制度、设置管理机构 and 人员、提供资金保障等措施,提升了项目的管理水平^[6]。

5 结论与展望

5.1 研究结论总结

本文提出了一种老旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理的策略,为相关部门在危房加固改造与居民临时安置工作中提供了参考。

(1) 老旧城区危房加固改造与居民临时安置工作需要综合考虑资金、进度和社会影响,以满足人民日益增长的美好生活需要为出发点,将工作重心放在改善民生和消除安全隐患上。

(2) 从“政府主导、属地管理”的原则出发,建立相应的协同管理机制,提高协同效率。以利益相关者利益为出发点,通过合理的制度设计和技术手段,统筹协调各方利益关系,形成既能满足居民生活需要又能降低项目成本的方案。

5.2 研究不足与展望

首先,本文选取的案例城市是广东省佛山市,而广东省作为我国经济较发达的省份,城市建设较早,故其城市危房数量相对较多。在进行老旧城区危房加固改造工程时,存在着政府财政压力大、老旧小区改造规划不合理、危房居民安置条件差等问题。因此,本文选取的

案例城市的选择存在一定局限性。其次,由于老旧城区危房加固改造工作的实施周期较长,而本文所提出的协同管理策略也只是在部分时间段内适用,故存在一定的局限性。最后,由于老旧城区危房加固改造工程涉及到不同的利益相关者和部门,需要建立统一的协调机制和监督机制^[9]。

5.3 策略建议与未来研究方向

通过研究发现,协同管理策略可以有效提高老旧城区危房加固改造工程实施效率。因此,本文建议:1. 根据资金情况,在确保工程质量的前提下,将工程工期适当延长;2. 根据危房数量和居民临时安置需求,合理制定危房加固改造规划,提高工程效率;3. 在施工前需要对居民临时安置房进行规划设计,确保居民临时安置需求得到满足;4. 在危房加固改造工程中,积极推行“政府主导、属地管理”的协同管理策略,实现政府部门间的有效衔接和高效合作。此外,本文还分析了老旧城区危房加固改造与居民临时安置协同管理的优势和存在的问题,并提出了相关的改进措施。

参考文献

- [1] 张旭. 关于农村危房加固改造技术的分析应用研究[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2025, (03): 114-116.
- [2] 周磊, 孙明. 农村危房加固改造分析——以永州为例[J]. 绿色环保建材, 2019, (01): 79-80.
- [3] 蔡正杰. 江西农村危房加固改造技术的应用研究[D]. 南昌航空大学, 2018.
- [4] 全国农村危房改造亟需认定标准和程序[J]. 城乡建设, 2017, (20): 4-5.
- [5] 推行C级危房加固技术保障危房改造质量安全[J]. 城乡建设, 2017, (07): 64.
- [6] 王再明, 于彦博, 季益柱, 等. 蓄滞洪区居民临时安置与供给保障机制探讨[J]. 水利经济, 2016, 34(05): 75-78+82.
- [7] 李英华, 钱玲, 马昱, 等. 四川省绵阳市地震灾区居民临时安置点卫生状况及灾区居民健康教育需求调查[J]. 中国健康教育, 2008, (11): 813-816+832.
- [8] 吴秋玲. 新型城镇化视域下拆迁安置小区居民参与协商治理的困境与路径研究[J/OL]. 改革与战略, 1-4 [2025-10-12].
- [9] 职晓晓, 徐家恒, 刘汉卿, 等. 移民安置小区配套基础设施建设满意度评价研究——以河南省焦作市南水北调6个移民安置小区为例[J/OL]. 水利发展研究, 1-12 [2025-10-12].