

Study on the Social Problems and Governance Countermeasures of Low Inefficient Residential Land in the Process of Urban Renewal

Yang Zhu

Xinjiang Haochen Architectural Planning and Design Institute Co., Ltd., Changji, Xinjiang, 831100, China

Abstract

Land is the basis for people's survival and development, and it is also the carrier of all environmental elements and resources. Land is irreplaceable and scarce, so it is necessary to pay attention to the use of land resources and improve its utilization rate. However, there have always been unreasonable problems in the use of land resources in China. The unscientific use of land resources has not been the best allocation, resulting in the low efficiency of land use, especially residential land, which is not only inefficient, but also produces many urban social problems. Therefore, if we want to renovate such land, we need to be able to correctly identify and deal with various social problems. This paper analyzes the social problems and governance countermeasures of low efficiency residential land in the process of urban renewal.

Keywords

urban renewal; inefficient residential land; social problems; governance countermeasures

研究城市更新过程中低效居住用地的社会问题与治理对策

朱阳

新疆昊辰建筑规划设计研究院有限公司, 中国·新疆 昌吉 831100

摘要

土地是人们生存以及发展的基础,也是所有环境要素以及资源的载体。土地具有不可替代性以及稀缺性的特点,这就需要注意对土地资源的利用,提升其利用率。然而一直以来,中国在土地资源利用上都存在不合理的问题,不科学的利用方式使土地资源没有得到最好的配置,出现土地利用效率低的问题,尤其是居住用地,不仅利用效率低,在利用中也产生了很多的城市社会问题,所以,当前要想对这样的土地进行整治,就需要能够对各种社会问题进行正确的识别以及处理,论文就分析了城市更新过程中低效居住用地的社会问题与治理对策。

关键词

城市更新; 低效居住用地; 社会问题; 治理对策

1 引言

当前中国的经济发展呈现出新的形势,城市的土地资源也越来越短缺,存在较多的问题,如地权界定不够清楚、利用结构不科学、利用效率低等,这就影响了土地的利用效率,限制了城市的可持续发展。所以,当前要对有限的土地资源进行高效的利用,就需要注重对低效居住用地进行解决,找出土地使用中滋生出的各种社会问题,并且采取有效的措施解决,让土地资源可以充分发挥出价值,促进城市的更新建设。

2 城市低效居住用地的内涵和类型

2.1 内涵

城市低效居住用地包含很多和土地关联的问题,需要构建包含经济、社会影响、用地属性特征的低效居住用地概念。所以,其定义就是在土地利用整体规划明确的城镇建设用地区域内,不满足居住条件以及环境要求,存在设施滞后、用途不科学、布局散乱问题的存量居住用地,加上在利用土地时出现各种社会问题的居住土地类型。

2.2 类型

就低效居住用地的内涵而言,其中包含很多的用地类型,

且各种类型之间都是相互混杂的。以功能为标准进行划分用地,可以分成公建用地、公共服务设施用地、公共绿地和把这种功能用地连接到一体的道路用地。在居住用地中,主体就是住宅用地,剩下的三种功能用地则是发挥辅助效果,低效居住用地的主要原因就是居住用地和道路用地、公共绿地、服务设施用地、公建用地之间的协调存在问题,没有密切的配合,使居住用地的利用率不高。就居住用地低效产生的原因、现状利用以及功能冲突而言,主要包括混杂型、衰退型以及分割型这三种。首先,衰退型,其主要的特征表现为:必要的基础设施功能慢慢衰弱,有安全隐患,无法满足当前人们安逸舒适生活的要求;居住房屋墙体变色、设施陈旧、小区道路破损;其次,是分割型,因为规划不科学,多条交通线路形成交叉地带,产生很多的琐碎地块、绿地分割、用地死角、使土地在分割方面无序混乱、开发受到了消极的影响,这就给城市的景观美化带去不良的影响;最后,就是混杂型,对于住宅用地和公建用地的维护以及管理存在问题,这就使二者的功能出现相互影响以及干扰的问题,让整体功能受到影响,出现退化以及混乱的问题。

3 城市更新过程中低效居住用地的社会问题

3.1 城市更新中低效居住用地的社会问题识别

3.1.1 识别程序

土地资源的低效利用出现了很多的问题,且这些问题都比较复杂,表现形式较多,所以,要想有效的识别低效居住用地的社会问题,就需要确保全面,要基于整体识别框架之下,对社会问题逐个进行识别,按照主次关系以及识别的难度情况,对于影响力不大但是干扰较大的要素就可以舍掉,进而直接体现出社会问题^[1]。按照问题识别的框架,依据城市居住用地利用的特点,对于社会问题的识别程序主要有三个阶段:首先,第一阶段就是识别低效居住用地问题范围,这是对低效用地社会问题进行识别的基础,目的就是要对社会问题区域范围进行明确,调查土地利用中的问题类型,这一阶段的工作效果会关系到土地利用效率的提升,正确的识别和调查,可以制定出有关的计划;其次,第二阶段就是要诊断和认定低效用地问题,这是识别体系中的主体,包括几方面内容,分别是公共安全、社会和谐、生态环境以及居住环境,一般是通过应用识别方法综合的识别社会问题,分析得到的结果,

进而最终判定社会问题。设备方法通常会运用识别模型以及指标体系,将两种方法进行结合;最后,在最后一个阶段就是治理社会问题,制定治理措施。结合识别得到的结果,结合问题的类型以及程度情况,有针对性的采取措施进行治理,在正确的识别后,治理也要做到精准。

3.1.2 识别指标体系

识别指标体系是基于识别和治理上构建的问题认定系统,社会问题的产生会受到很多方面的影响,所以,在识别社会问题时也有很多的指标,要想构建全面的识别指标体系存在较大的难度,这就要选择典型以及关键的指标,形成合理识别社会问题的指标体系。其中主要有生态环境、居住环境、公共安全和和谐,一级指标一共有四个,下面包含二级指标十一个,包括住房和社区、市政基础设施、交通出行、公共服务、城市绿化、环境质量、社会保障、市政基础设施安全、城市管理安全、预防灾害以及社会安全。

3.2 城市更新中低效居住用地突出的社会问题

3.2.1 公共环境恶劣

城市在规划上存在不科学的问题,居民存在违反规定建造房屋情况,这就使城市用地更加紧缺,环境也受到了较为严重的破坏,出现了各种污染问题,如,噪声扰民、水体污染、空气质量恶化等,这给人们的生活以及工作都带去了影响,会威胁到他们的身体健康。居民区容易出现各种治安问题,这就会威胁到居民的生命财产安全。因为居住的群体比较复杂,这就更加容易出现犯罪,让犯罪率一直都较高,让公安机关治安把控也面临着很大的挑战,影响了城市的形象,对于城市低效居住用地,人们对其环境的印象普遍不好。

3.2.2 居住群体复杂

落后于城市发展且生活水平不高的小区中,生活着不同阶层的居民,而较多的就是没有劳动能力、失业下岗人员、无业居民,这些居民存在一些特征,如,基本生活质量较差、劳动技能较差、教育程度较低、市场适应能力较差、年龄较多,一般都是进行低级经济活动谋取生计。居住的人口密度太大,群体比较复杂,以往的居住空间已经无法承受这样的群体情况,这就出现了很多的隐患问题,给城市现代化发展带去了消极的影响。

3.2.3 社会保障程度不高

低效用地居住着不同层次的居民群体,存在较大的复杂

性,这样的小区中居民普遍收入较低,当前在市场经济不断发展和老龄化加深的背景下,社会保障问题得到了全社会的广泛关注^[9]。居住群体因为之前的工作关系工作或者是并未正式工作单位,这就使他们的社会个人档案建立、居民缴费难度较大,居民的参保不够积极,一般都是在观望,这就使低效居住用地中居民社会保障覆盖率不高。且雇主或者是所在单位没有及时的给他们缴纳保险费用、一些政策规定有不足、实施中不够完善等,这些因素也影响了居民的社会保险覆盖率。虽然国家对于社会保障体系的建设很重视,一直都在促进这方面的建设,然而还是有一些矛盾以及不清楚的界限,这就导致一些群体不能够享受社会保障待遇,这些人在步入老龄后,就会给社会留下很大的隐患。

4 城市更新过程中低效居住用地社会问题的治理对策

4.1 注重城市规划评估与实施评价

如何切实有效的解决低效居住用地的社会问题,就需要我们追根溯源,从城市总体规划层面来发现问题、解决问题。需要对现行的土地利用总体规划、城市总体规划、县(市)域总体规划以及各类空间性规划的实施情况进行评估,总结规划实施成效,找出自然资源利用和土地利用布局的主要问题,从而提出更加切实可行的居住区规划设计理念和设计思路,从规划设计层面提出解决低效居住用地的方法和途径。同时要注重以人文本,以满足人们对美好生活环境的需求为出发点,通过对城市土地建设开发适应性评价,在规划设计中优化居住区用地与公共服务设施用地的布局和规模,为解决城市更新过程中低效居住用地存在的社会问题提出切实有效的规划策略^[9]。

4.2 政府部门需要协调管控

政府部门也需要发挥出自身的作用,协调管控,做好规划设计,需要加强对有关职能部门的管理,加强对基层组织的合理领导,加大对基层组织的监督力度,充分发挥出政府在社会保障问题管理中的榜样作用。地方管理部门需要起到

带头作用,协调有关部门,依据各个部门的职责情况,落实好全面的治理措施,结合地方的实际情况,制定符合区域社会经济条件和城市现状发展需求的规划,合理、规范的开发和利用土地。通过制定相应的政策导向,进而对社会保障政策的落实进行规范,对管理工作中存在的不足和漏洞进行解决,提升管理的效率和效果,就源头上对问题进行有效的解决,维护好居民的利益。

4.3 统一规划建设以及综合治理

要对低效居住用地进行治理,就需要先对这样的居住用地进行准确的识别,这是其他工作的基础,进而科学的统一进行规划和建设,对当前的居住用地布局进行改善,将建筑现代化居住用地当做目标,分区分步建设,进而最大程度的发挥出各个区的功能。要和当前城市现代化发展进行有效的融合,打破以往的局面,对以往治安形势复杂、生活环境恶劣以及秩序混乱问题进行改善和解决^[4]。要注重关心居民生活环境,还有社会治安中存在的典型问题,并且要及时的进行结合,从不同的层面开展全面的治理,进而推动城市的发展。

5 结语

综上所述,当前城市发展进程不断加快,在这个过程中,土地资源日益紧缺,这就需要注重低效居住用地问题,且还要重视土地利用中产生的各种社会问题,能够正确的进行识别,进而采取有效的措施进行治理,提升居住用地的使用效率,促进城市的发展。

参考文献

- [1] 王永超,袁丽娜,王光宇.城市更新过程中低效居住用地的社会问题与治理对策[J].中国集体经济,2019(19):4-6.
- [2] 龙腾,席珊珊,闫玉玉.城市更新过程中土地重划机制研究——以上海为例[J].上海房地,2019(01):9-13.
- [3] 李健楠.城市更新中土地再开发的模式及对策研究[D].西南大学,2017.
- [4] 谢飞.产城融合背景下开发区工业用地更新模式研究[D].苏州科技大学,2016.