



崇安社区引进的康养项目一键语音呼叫仪安装可供居民选择。

杨存斌介绍老旧小区改造后他经常活动的康养广场。



崇安社区食堂居民用餐场景。

### 小区“变脸”幸福来

本报记者 马越 文/图

“以前的下水管道锈迹斑斑,你看,现在换成这种白色的管道看着很清爽;暖气这些管道换了后,还都用包材保护着;以前楼梯扶手污垢多,现在重新打磨翻新,看着鲜艳;以前墙面上墙皮脱落不说,脚印等污渍随处可见,小广告贴得很多,现在重新粉刷,很白净。”2023年12月20日,家住银川市兴庆区凤凰北街崇安社区唐楼小区某楼栋3楼的杨存斌老人,边下楼边介绍。将所居老旧小区改造从“楼道革命”说起,连连称赞。

“说实话,4年前刚买了这里的房子搬进来时,确实觉得小区太老旧。”说起所在小区改造后的情况,杨存斌老人的话锋却转了——“现在楼道干净整洁了,上下楼心情都变好了。”

崇安社区唐楼小区始建于20世纪80年代。小区属银川市兴庆区黄金地段,但年久失修,成了“老破旧”。从2022年7月开始,为期一年,通过政府的老旧小区节能改造项目,小区面貌焕然一新,从“安身之所”到“宜居之所”,居民的幸福可谓“直线飙升”。杨存斌所说的只是老旧小区改造后,“楼道革命”治理、杜绝脏、乱、差、堵现象的改观情况。

冬天居室的温暖是大事。这天杨存斌感慨道,“以前没改造前,老旧小区墙面薄,透风,坐在屋里得穿大棉衣;现在加了保温层,看,现在穿个毛衣马甲就行了,写字画画很方便。”

悠悠万事,吃饭为大。杨存斌还带着记者去了去年9月新建的社区食堂。“我和老伴儿下楼几分钟到这里吃饭,省事又省力,价格也很实惠,真心是太好了。”他给记者指到,从食堂后门推门出去就是康养广场。“以前这里只是一个停车场,现在你看亭子下有桌椅长廊,天气暖和的时候,我们聚集在这里和街坊聊天、打牌,看社区举办的唱歌、跳舞等各种节目,还有健身器材健身,很好的。”

随行的网格员马芳介绍,唐楼小区属于学区,这里有很多老人带孙子上学,也有老人专门在这里养老的。为此,旧小区改造时特别进行了适老化改造,社区食堂就是考虑到老人吃饭难,是通过以前的自行车棚改造的老年饭桌。除此之外,小区医院、幼儿园、市民学校等配套设施应有尽有,旧小区改造中都进行了外圈翻新、设备更新和添置。

崇安社区还引进社会投资养老服务项目。当天记者参观了社会养老服务公司装修的居家康养样板间,居民可参考根据需要需要进行适老化设备安装,如床、厕卫一键求助设备安装等,购买诊疗、助浴等项目,让养老更“智慧”、让晚年更幸福。

记者从银川市兴庆区住房和城乡建设局了解到,该区2000年前建成的老旧小区有723个,11万户,2840栋,建筑面积804万平方米,户数占自治区老旧小区总数的45%,银川市老旧小区总数的71%。节能改造项目主要针对居民住宅进行节能外围改造,改造内容包括建筑外墙面增设保温层及外饰面恢复改造,屋面增加保温、新做防水改造,同时修复雨水排水系统,外圈更换单元门及楼梯间窗户,楼梯间照明进行改造等。环境改造项目主要实施海绵设施建设、小区内树池的拆除与新建、车棚拆除、采购成品垃圾房、管网改造、化粪池清掏及维修、新建照明设计等。这些改造举措努力让居民生活更美好,更幸福。

2023年,住房和城乡建设部、国家发展改革委等7部门发布《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》,要求聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等重点,“一小区一策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准,切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

自治区住房和城乡建设厅围绕改造重点持续开展老旧小区改造实地调研,深入基层听取群众的呼声,梳理解决老旧小区改造过程中出现的难点堵点。截至目前,开工改造城镇老旧小区188个,涉及住户住房2.4万户(套)。同时持续深入推进物业服务与基层治理深度融合,物业服务专业化服务面积覆盖率超过80%。

## 老旧小区“改”出幸福感 换「面子」加「里子」



2023年12月21日,在明园小区共享屋前,小区物业项目经理于洋给记者分享社区、居民和物业一起组织和参与的各个活动的照片。

### 老小区和新物业“双向奔赴”

本报记者 王瑞 文/图

“老秦,天这么冷,你干嘛呢?”“我去接孙子啊,于经理,这两天你们物业是不是可忙了?”……2023年12月21日下午,在银川市金凤区明园小区院里,小区物业经理于洋给记者分享社区、居民和物业一起组织和参与的各个活动的照片。

“说实话,风洁物业刚来的时候,我们也是不看好的。我们是老旧小区,新来的物业又能怎样?能好到哪里去?”秦有福直言,业主起初都抱着这种想法,所以在遇到问题时还是和以前一样,先和物业“吵”完再说,“但是一年相处下来,我们真的对物业很满意。”

从曾经吵红脸,到如今成知己,在这个由9个老旧小区组成、住户近5000人的小区里,住户对物业的改观并非一朝形成。

2023年4月,自治区住房和城乡建设厅、民政部联合印发《深入推进城市社区物业管理,提升老旧小区生活品质三年行动方案》。方案提出,持续深入推进社区物业管理,确定2023年为工作推进年。其中,方案针对暂不具备实行专业化物业服务的“老、破、小”住宅小区,提出要通过“拆墙合院”“拆小并大”等方式实施改造,采取组织居民自治、社区居委会托管、社会组织代管等方式,开展基本或兜底物业服务管理。

明园小区就是“拆墙合院”“拆小并大”的鲜活案例。如何在明园小区引入优质物业管理,是提升老旧小区生活品质的重要课题。如何破解?金凤区大胆探索连片打包“大物业”管理模式,由中强巷社区党委牵头整合业主、社区民警、社会资源等多方力量,引入专业物业公司,并成立小区物管会,奠定了“大物业”的组织基础。采取物业“连片式”管理的模式,变零星、分散式治理为规模化、片区化整体治理。郭小平今年64岁,住明园小区已经20多年了。“无论事情大小,物业必有回应。”他这样形容风洁物业。

包括郭小平在内,记者走访明园小区发现,大家对风洁物业的称赞大多来自身边“小事”——家里漏水了,物业24小时随时上门处理;社区和物业主动联系住户征集供暖需求,把68户住户提出的问题归集整理,然后积极对接供暖部门处理;物业专门设置一个共享屋,住户把自己家用不到的书籍、衣物等用品放在这里,其他有需要的人可以拿走;考虑到小区老年人多,对微信等手机软件不熟悉,物业在共享屋旁边腾出一间小房子,里边挂着便民诉求登记表,大家可以在上面写上联系方式、住址以及自己的诉求。

“我们的员工基本每天都会去看这个便民诉求登记表,看一下有没有留言,并且依据办理进度,在上面标注住户反映事项是否解决。”风洁物业总经理马佳楠告诉记者。

据统计,明园小区2022年物业费收缴率达85%,2023年的物业费收缴率目前已超过75%。“这个收缴率在老旧小区来说,确实挺高的。公司一直想优化物业服务,也在努力。但一直以来,所在小区的住户对物业服务怨已久,物业费收缴便有了难度。公司资金慢慢跟不上了,招人、涨薪方面也跟不上。”宁夏一家物业公司负责人李伟(化名)坦言,员工工资低,对业主的事更做不到事事上心了。这样下来,就形成了一种恶性循环。

和很多小区一样,明园小区也有自己的“议事厅”,但不是一间办公室,是小区的一条能坐很多人的走廊。在这里,通过“拉家常”的方式,社区和物业为居民解决了不少问题。

和于洋吵过架的业主老秦如今成了明园小区物业管理委员会负责人,“慢慢地,我对物业服务的辛苦有了更深的体会。现在,物业组织的各项活动,住户也会支持并且主动参与。大家对物业可满意了,其中最令大家满意的就是他们的真心。”老秦感慨,这颗真心最难得。



在宁化园小区,孩子把废旧纽扣、纸瓶做成了各种手工艺品。

### 畅所欲言

我们小区被改造后,确实面貌一新,每天回家后的心情也好多了。我注意到,相关部门在改造过程中,在丰富提升居民文化生活水平上下了不少功夫。但很多文体设施和项目都比较适合中老年人。其实,目前不具备购房条件,在老旧小区租住的年轻人不在少数。我期待老旧小区在改造过程中,也能适当关注一下年轻人的喜好和需求。

——银川市兴庆区某小区居民 齐先生

好多老旧小区比较突出的一个问题就是,没有规划或是只规划了面积较小的停车位。女儿每次来看我,都得“见缝插针”找地方停车。大小时候小区没车位。希望老旧小区改造可以注意到“停车难”这个问题。

——银川市兴庆区云和社区居民李女士

我是小区的物业经理,也是所在小区的业主,所以我比较理解住户对物业的抱怨和不满。但是也不能把错归咎到物业上。老旧小区的物业费普遍比较低,一直以来,收缴也比较困难。我们公司现在面临的,收入提不上去,专业人才也就招不进来,物业服务也难优化。目前就处于这样一个尴尬的境地。我们也期待在老旧小区改造的过程中,能对小微物业企业有更多的引导和支持。

——银川市兴庆区某小区物业经理何先生

我们小区虽然是个老小区,但是小区面积大,绿化面积占比也大。在开展垃圾分类后,小区更美了。今年,我在外地旅游留宿在朋友家。他所在的小区办了个“社区夜市”,以促进邻里关系为主,在不扰民的基础上,采用公益摊位+爱心摊位的经营模式,既有公益性又有烟火气,充分展现城市社区夜间新形象。我觉得老旧小区改造可以借鉴一下。既丰富了居民的生活,也可以助力待业人群实现就业。

——银川市西夏区宁化园小区居民孙女士

### 记者手记

走在改造后的老旧小区,记者看到住户和物业热情地打招呼;看到年过古稀的夫妻手牵手去小区的社区食堂吃饭,还热心邀请记者前去品尝;“饭菜有营养价格不高,味道也不错,口味上也照顾到了老年人”;看到小孩子用废旧物品做成各种手工艺品。他们脸上的真诚、快乐与从容,深深感染了记者。从“安身之所”向“宜居之所”,老旧小区“疑难杂症”被逐个攻破,久违的幸福渐渐回归。

对于老旧小区的居民而言,幸福感的来源常常很具体。有地方停车了,管道不再跑冒滴漏了,孩子可以在小区内安全玩耍了……这些点点滴滴的方便、舒心与美好,增强了人民群众获得感、幸福感、安全感,让所居之地成为温暖的港湾。实事求是地讲,老旧小区改造过程仍存在不少难点:点多面广,资金投入大,回报周期长,社会力量参与积极性不高;涉及业主多,利益诉求不一致,协调过程复杂;改造后如何建立可持续发展的长效管理机制、发动居民共同参与等。

因此,老旧小区的改造,需要把各种问题考虑周到,更好满足居民生活需求。面对局限空间,改造过程中要梳理好现有资源,向室外要地,向空中要地,通过精巧设计、活用资源来进行小区功能的增补和优化。有关部门只有始终聚焦为民、便民、安民,持续推进城镇老旧小区改造,推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区,才能让改造成果持续巩固,实现后续管理的社会化、专业化、常态化,居民的获得感、幸福感、安全感才能更扎实、更有保障。

### 旧址「新家」风景无限

本报记者 王瑞

(上接第一版)

**利通区:**学习贯彻习近平总书记视察宁夏重要讲话批示精神不够深入,推动产业结构调整、绿色发展的办法不多,重点领域风险防范化解不够到位。落实全面从严治党“两个责任”不够扎实,“四风”问题整治不彻底,群众身边腐败问题时有发生。选人用人和干部人才队伍建设存在薄弱环节,党建引领作用不充分。审计、自然资源督察发现问题还未整改到位。

**青铜峡市:**运用党的创新理论指导实践、破解难题存在不足,推动“三区建设”还有短板,基层治理能力不强。落实全面从严治党责任还有不足,基层党风廉政建设形势依然严峻复杂,工程建设领域廉政风险较大。选人用人和人才队伍建设还有欠缺,党建工作规范化水平不够高。整改长效机制不健全,审计、环保督察反馈问题整改还有差距。

**中卫市:**学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想党的二十大精神不够深入,推动经济社会高质量发展还有不足,落实全面深化改革任务、优化营商环境成效不够明显。履行管党治党政治责任不够到位,“四风”问题和重点领域廉政风险防控还有短板。干部队伍建设与党建工作还有薄弱环节,干部不担当不作为问题不同程度存在。巡视、审计和环保督察反馈问题整改不够到位。

**沙坡头区:**贯彻落实党中央决策部署及自治区党委工作要

## 十三届自治区党委第三轮巡视完成反馈

求不够有力,落实黄河流域生态保护和高质量发展先行区各项任务还不扎实,抓乡村全面振兴样板区建设各项工作作用力不足。管党治党责任扛得还不牢,重点领域廉政风险比较突出。干部人才队伍建设还有短板,基层党建工作质量不高。环保督察指出个别问题逾期未完成整改。

**中卫市:**落实“三区建设”任务不够有力,超采地下水、大气污染治理成效不明显,推动“六特”产业发展还有欠缺,土地权、用水权改革推进缓慢。坚持严的基调有差距,干部教育监督管理不到位,对专项资金使用监管不严格。选人用人和干部人才队伍建设有不足,基层党建工作存在不严不实现象。巡视、审计反馈问题还未整改到位。

**自治区自然资源厅党组:**学习运用习近平生态文明思想有差距,推动实施生态优先战略部署不够有力,一体推进自然资源领域现代化治理不到位,构建自然资源大安全保障体系有短板。持续推进管党治党有差距,内控机制、财务资产管理存在风险漏洞。打造自然资源领域高素质专业化干部队伍还有不足,提升机关党建质量力度不足。审计反馈问题尚未整改到位。

**自治区地质局党组:**学习贯彻党中央、自治区党委关于地

质勘查行业高质量发展决策不深入,履行职能职责有差距,安全生产责任压得不实,落实全面深化改革任务不够到位。全面从严治党“两个责任”落实还有差距,资产和项目资产管理不够严格。选人用人和干部队伍建设仍有不足,推动党建与业务深度融合有差距。审计反馈问题整改不彻底。

**自治区林草局党组:**贯彻落实习近平生态文明思想有差距,履行森林草原湿地资源监管职能不到位,推进林草事业改革任务落实力度不够,防范化解安全风险能力还不强。纪律和作风建设不够严格,对重点领域、关键环节和下属单位的监督管理不到位。选人用人和干部队伍建设还有不足,基层党建工作还不规范。巡视、审计和环保督察反馈问题整改不到位。

**自治区煤炭地质局党组:**学习运用习近平生态文明思想有差距,履行核心职能还不够到位,科技创新引领行业发展作用不突出,推动解决改革遗留问题的措施不够有力。落实全面从严治党“两个责任”存在薄弱环节,重点领域和关键环节存在廉政风险。干部队伍建设与人才培养还有差距,党建引领作用发挥不够充分。巡视、审计反馈问题整改不够彻底。

**宁夏葡萄酒与沙防治理沙产业技术学院党委:**学习贯彻习近平总书记关于教育的重要论述不够深入,推动职业教育改革发展不够有力,落实高校安全工作责任制不够到位。贯彻落实全面从严治党战略部署有差距,权力运行监督制约机制不够健全,管党治校不够严格,重点领域存在廉政风险。领导班子作用发挥不够充分,干部人才队伍建设有短板,党建基础工作不扎实。

**黄河农村商业银行党委:**学习贯彻习近平总书记金融工作的重要论述不深入,服务实体经济、深化金融改革、完善内部治理有差距,防范化解金融风险还有不足。落实全面从严治党“两个责任”不严格,坚持严的基调有差距。选人用人和人才队伍建设还有短板,基层党组织政治功能和组织功能发挥不足。巡视、审计发现问题整改不到位。

**宁夏银行党委:**学习贯彻习近平总书记金融工作的重要论述不够到位,服务实体经济和保障高质量发展有不足,防范化解金融风险有差距。贯彻落实全面从严治党战略部署有差距,重点领域廉政风险较为突出。专业人才储备不足,党建与业务融合不够。监管部门专项督查发现问题整改不够彻底。

被巡视党组织主要负责人表示,诚恳接受、深刻正视巡视反馈意见,坚决扛起整改政治责任,全面推动整改任务落实,以高标准整改促进高质量发展。