

# 老旧小区怎样才能改到群众心坎上

今年7月,国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》,提出推进城镇老旧小区改造等5项任务和支持城市更新的政策措施。自治区党委和政府认真贯彻落实国家安排部署,加快城镇老旧小区改造。今年累计投资14.76亿元,计划改造老旧小区263个、915栋、3.3万户(套)。截至10月底,已开工改造小区251个、3.2万户,开工率达96%。老旧小区改造都改造了哪些地方?老百姓关注的问题是否得到解决?改造后的小区还有哪些地方需要改进和完善?本报报道探索宁夏在推进老旧小区改造时积累的新思路和新经验,以及下一步做好改造“后半篇文章”的具体打算。



荣丰苑小区装了保温层后,屋子里更暖和了。(本报记者 王瑞摄)



“居民监督员”与社区工作人员查看施工单位的建筑材料。(图片由受访单位提供)



吴忠市利通区胜利镇民生小区的墙面正在翻新。(图片由受访单位提供)

## 「问题清单」变「幸福清单」

本报记者 王瑞

“孙姐,楼底下建筑垃圾堆了两天了,能不能和施工单位沟通一下让清理了。”“孙姐,这个黏合剂跟咱们当时选的颜色怎么不一样?”“孙姐,窗户防护栏拆了有安全隐患吗?”……自打银川市兴庆区老旧小区荣丰苑改造以来,作为居民自己选出来的“居民监督员”,孙晓琳阿姨的手机就没有闲过。

兴庆区是银川市的老城区,建筑密集老旧,仅2000年底前建成的老旧小区达723个,涉及11万户、2840栋,建筑面积达804万平方米,户数占银川总数的71%,是老旧小区改造的“主阵地”。

为将老旧小区改造工作“改”到居民心坎上,在原有的“居民监督员”制度基础上,兴庆区今年首次推行“百姓监督员”制度,居民以举手表决的方式,选出“百姓监督员”,监督施工进度、检查施工质量、收集居民意见、协调解决施工中出现的矛盾和问题,确保工程质量安全达标,改造内容贴近民生需求。

银川市住房和城乡建设局相关负责人介绍,老旧小区建成年代较早,普遍存在失管失修失管等问题,改造工程涉及内容杂、范围广。居民监督员、百姓监督员作为居民的眼睛和耳朵,参与到改造的全过程,有助于保障工程施工更规范、质量更可靠。

兴庆区大新镇上前城康居北区始建于2004年,小区部分基础设施出现老化,道路坑洼不平,排水管道年久失修等问题,给居民们带来很大困扰。在小区改造之前,大新镇聚丰苑社区多次进行走访,通过网格员走访、“家议事会”、“小板凳会”等方式广泛收集民意,梳理出“堵点”问题,今年通过申请兴庆区人大议案项目经费和为民服务发展专项资金,对小区内下水管维修改造及西边路面进行恢复,并翻修老旧小区车棚等。

“每一个改造项目都是奔着大家的需求去的。”73岁的杨建忠是上前城康居北区的老住户,对小区改造以来发生的变化特别开心,“新车棚挡风挡雨又安全,新道路修好后再也不用担心下雨时走路一鞋的泥了,改造确实改到了我们的心坎上。”

老旧小区改造改善了硬件,但配套服务往往跟不上;老旧小区盈利性项目较少,规模较大的物业公司不愿进驻;改造中施工质量不够好、重表轻里……在老旧小区改造过程中,针对这些居民身边的烦心事,近年来,银川市住房和城乡建设局积极探索居民“点单”、分类“下单”、管控“评单”、长效“保单”,通过“订单式”改造模式,确保每一项改造措施都能贴近居民的需求,大大提升居住环境质量,累计改造2000年以前建成的城镇老旧小区980个,惠及群众62万户。

## 融 改造向连片街区纵深推进

本报记者 马雨馨

住在工作小区17号楼,健身器材安装在围墙另一边的区建小区内,近在眼前却又远在“天边”,每次锻炼都要绕一个大圈。

一道墙不仅给居民出行带来了不便,更给社区管理造成了无序的困扰。天润府社区负责人介绍,工行小区建成年代较早,基础设施差,物业入驻成本高,一直没有物业公司接手。此外,小区内还存在防水层破损、管网老化、单元门损坏等问题,严重影响居民生活质量。

为此,今年9月,上海西路街道天润府社区积极谋划,拆除了两个小区之间的围墙,通过“化零为整、拆墙并院”,将工行小区仅有的17、18、19号3栋居民楼纳入区建小区统一服务管理,并将工行小区的地下

管网全部换新,基础设施升级改造,为后续物业公司接手管理创造了条件。此外,为进一步提升老年人生活质量,社区由党建引领创新嵌入式社区养老结合居家养老模式,为“银发族”打造“社区养老+居家养老+N”融合共治包含“医、养、护、康、享”等一体化服务的“无忧生活圈”,目前小区改造工作还在进行中,预计明年4月完工。

同样,在金凤区黄河东路街道银啤苑社区,老旧小区改造也在“融合”管理中取得了显著成效。

与大多数老旧小区相似,改造前的银啤苑社区因与周边独栋楼位置相邻而不共治,导致公共空间分散且利用率低,物业管理混乱,卫生条件差。

为改善这一状况,今年年初,银啤苑社区将辖区内的农垦商贸楼、时尚公寓、邮电楼“拆小并大”进行管理,拆除楼宇间无用的围墙、车棚、废弃锅炉房和自建小平房等,对路面进行了统一硬化、墙面粉刷、安装路灯,通过打通合并项目的实施,惠及银啤苑辖区内700多户居民,“四合一”小区现已引入物业公司实施规范化治理。

跳出小区看小区,跳出小区管小区。实行街区制推广,对规模较小、无物业管理或产权单位代管、相互毗邻的老旧小区“拆墙并院”,能有效解决老旧小区规模小、院落围墙封堵、管理主体缺位等问题,实现老旧小区治理水平和居民幸福感的“双提升”。

## 新 家门口的幸福更有质感

本报记者 王瑞

米,铺设道牙829米。栽植香花槐、丁香、绚丽海棠、水蜡、马兰等苗木15万余株,家属区的面貌焕然一新。

焕新的不只是小区的“颜值”,让居民住得舒服也很重要。今年以来,大武口区住建部门根据九〇五家属区的实际现状及需求,对小区路段新建部分雨水管道及雨水井、检查口等附属设施进行改造更新;将道路两侧破损的人行道改造透水砖及路面翻新;对九〇五家属区大门前的路面进行沥青罩面;对部分周边裸露土地进行硬化,顺利完成了裕民北路、有才路、有色路、有色路的排水防涝工程。

小区道路翻新后,不仅风景好了,烟火气也更浓了。令人耳目一新的还有家属区的公益小集市,不仅有各种新鲜蔬菜及各种琳琅满目的商品,还有缝补衣服的摊位。怎么保证新的集市在便民的同时

不扰民,九〇五家属区物业部门积极行动,将生活区治金路市场清理出的200平方米地面进行了铺砖硬化,放置桁架和餐车,变“堵”为“疏”、变“乱”为“整”,为流动摊贩安了“家”。

同样焕然一新的还有吴忠市利通区胜利镇民生小区,这个40岁“高龄”的老旧小区,在经过紧锣密鼓地改造后,楼栋内外墙面粉刷一新,昔日斑驳的黑墙已不复存在;屋面防水层的重新铺设有效解决了顶楼漏水问题;新增的照明路灯不仅美化了城市夜景,更为居民夜间出行提供了安全保障。“路灯、管道、小区单元门都换了新的。老旧小区改造工程让这里变了一个模样。”居民李莉对小区的变化赞不绝口。

为了确保改造成果能够长期保持并延续下去,建立一套行之有效的后期管理机制显得尤为重要。“我们将积极探索并

建立起‘一次改造、长期保持’的管理机制,联合各相关部门加快推进老旧小区业主委员会的组建工作,并建立健全社区、业委会以及物业公司之间的三方联动协调机制,以有效避免‘前治后乱’现象的发生。”吴忠市住房和城乡建设局副局长张自立告诉记者。

在老旧小区的改造过程中,“新”要把群众满意不满意作为唯一标准,始终坚持改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民。自治区住房和城乡建设厅相关负责人表示,在完善民生基础设施的同时,我区住建等部门以补齐功能短板为切入点,广泛征求居民意见,对城市燃气、供热、供水、排水等老化管道更新改造,加快排水防涝、清洁取暖等项目建设,谋划实施海绵型建筑社区、管网、泵站、沟道综合治理等,推动社区宜居功能持续提升。

记者手记

## “焕新”到“长新” 长效管护是关键

本报记者 王瑞

“改造之后不能放下不管。”“改造的时候,我们希望像常年失修的管网等等‘里子’问题也能得到解决。”……随着城市更新行动稳步实施,全区城镇老旧小区改造工作取得显著成效。但同时,记者走访区内一些正在进行改造的老旧小区了解到,老旧小区改造后也面临一些新问题,比如,新增的健身器材和单元门等设施损坏后无人修缮,新建的社区公共服务空间长期闭门谢客,消防通道被占用等现象

“死灰复燃”等。“改造完成后,如果缺乏有效管理,时间一长很容易‘返旧’,如何巩固改造成果,成为摆在社区面前的新课题。”银川市兴庆区北关社区党委书记柴青丽说。

建立老旧小区改造后的长效管护机制,抓好工程质量是基础。

记者了解到,近年来,银川市坚持把老旧小区改造纳入政

府质量安全监督管理体系,建立健全群众监督机制,聘用“百姓监督员”参与工程质量监督,建立改造工程评价机制,定期或不定期听取群众意见,保障工程施工规范、质量可靠。全面实行竣工联合验收制度,组织街道办事处、社区、居民代表、设计方、施工及监理等有关单位,严格按照建筑工程施工质量验收统一标准、建筑地面工程施工质量验收规范、屋面工程质量验收规范等规范标准逐项检查,确保质量合格,群众满意。

破解老旧小区改造后的管护难题,搭建物业体系是关键。一直以来,引入优质物业管理是提升老旧小区生活品质的重要途径。如何引入?银川市金凤区大胆探索连片打包“大物业”管理模式,中强社区整合业主、社区民警、社

会资源等多方力量,引入物业公司,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。

作为服务中强社区明园小区的物业公司,银川凤洁物业服务有限责任公司负责人认为,让居民看到钱花在哪里,才能更好实现小区管护资金充足和提供优质服务的良性循环。

增进民生福祉是一座“幸福之城”的最好注解。完成城镇老旧小区改造只是第一步,如何让老旧小区提质后不迅速“返旧”,能在较长时期内葆“新颜”,需要相关部门有效整合各方资源,改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民,切实做好从“改好”到“管好”的“后半篇文章”。

# 守住钱袋子



# 护好幸福家

