

老旧小区改造提升居民幸福感



“自留地”变身景观带

城市“装修”中
幸福提升时



“三不管”地带升级休闲广场



▲山有水有河流成为现实

▶小区景观步道风景独好

老旧小区改造进行时

在疫情防控常态化的背景下,我市老旧小区改造工程怎么样了?带着这样的问题,记者走进了几个正在进行施工的老旧小区改造现场。

在吉岭小区,记者看见这里的改造工作正紧张有序地进行。随着挖掘机把地面挖开,工人们赶紧围上去查看地下管道,分析该如何处理地下管道。小区居民李民告诉记者:“听说老旧小区改造要给我们这老小区更换给水、污水、雨水和热力管线,这可太好了。小区的基础设施提升

了,对居民的好处那就太多了。现在施工正忙,小区也堆放了一些施工材料和机器,一时看上去还有点乱,有时施工也有点吵。但是,小区内的居民大多数是比较理解的。等改造工程结束,小区旧貌换新颜了,那才叫一个美呢!”

在六千米小区,工地上的卡车来来回回运来施工材料,送出施工产生出来的垃圾。在一个已经挖开的坑口,工人和技术人员正在研究坑里面排污管线如何衔接最合理……现场的一位工人对记

者说:“现在老旧小区改造的活儿主要集中在地下管道方面,地下管线比较复杂,这活儿干起来就比较费时费力。我们尽量加快速度干,按时保质保量完成任务,不能拖了整个改造的后腿。”

以上小区是我市正在开工改造的众多老旧小区其中的两个。据了解,我市2020年计划启动改造28个老旧小区,建筑面积85.8万平方米,楼房234栋,涉及居民1.2万户。目前,工程已经全面开工建设。

老旧小区改造改什么、怎么改

老旧小区改造涉及居民多,面广量大,且情况各异。改什么、如何改,是必须解答好的问题。针对这个问题,记者从市住房和城乡建设局了解到:

先民生后提升,明确老旧小区改造重点和内容。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的总体要求,结合我市城市修补工程,确定老旧小区改造的重点。老旧小区改造配套基础设施建设项目,包括小区内道路工程、绿化工程、照明工程、管

网工程、环卫工程等项目改造;老旧小区提升建设项目,包括本楼体、屋面防水、楼道内粉刷、楼宇门、监控系统、小区污水改造等项目改造;老旧小区红线外基础设施及公共服务配套设施建设项目,包括道路工程、排水工程、给水工程、通信工程、供热工程、燃气工程、电力工程改造,以及养老院、幼儿园建设等。

改旧先拆违,全力助推老旧小区改造。为了便于老旧小区改造施工,腾空老

旧小区内被占用的公共空间,还利于民,紧密部署,集中力量,执法、公安、住建、社区等相关部门全员出动,对城区老旧小区违建开展集中整治行动。通过深入各个小区开展调查,讲政策,发放限期拆除通知书,对改旧先拆违的重要意义进行宣传,取得居民的配合。对不自行拆除的,采取强制措施集中拆除,做到拆违不留死角、不留情面、没有例外、一视同仁。拆违进展顺利为老旧小区改造创造了良好的条件。

老旧小区改造如何确保居民满意

老旧小区改造是一项惠民工程,小区业主是居住环境改善的最大受益者。那么,老旧小区改造如何能够确保改造让居民满意呢?答案就是,尊重民意,开门搞改造,真正把好事做好做实。

为做好老旧小区改造工作,市住房和城乡建设局印制下发了“两表一书”,即居民入户调查表、改造内容选项表、物业费缴费承诺书各15000份,对需要改

造的老旧小区深入细致开展实地调查,宣传老旧小区改造政策,广泛征求群众意见、建议,听取居民意见。在小区内设置了改造新旧材料对比展架,让居民直观看到严重破损的老旧管线、已经淘汰的部分材质,群众可直接监督工程用材料。在各施工小区内设置了居民议事室,派专人接待,直接倾听居民的呼声。在设计中,设计单位现场走访,结合各小区实际情况和居民需求提出设计方案,

并通过征求居民意见多次修改完善设计方案。实行居民监督机制,每个小区选出3名居民代表,监督小区施工质量和安全。选取7个小区9个楼道进行样板间制作,设计风格有外包式与扣管式,居民可根据不同风格、材质选择自家小区楼道内改造样式。通过各种形式的“开门改造”,充分发挥了群众参与、监督和桥梁作用,形成互动,从根本上避免了“政府干、百姓看”。

老旧小区改造改出居民幸福生活

老旧小区改造积极推动老旧小区功能完善、空间挖潜和服务提升,努力打造有完善设施、有整洁环境、有配套服务、有长效管理的宜居小区,是一项实实在在的惠民工程改出居民幸福生活,这项惠民工作深受我市居民称赞。

安居小区从上一年开始就已经开始了改造,现在还没有结束。记者在小区看到小区的路面已经新修完毕,路灯已经装上了……小区居民王金成说:“新修

的路面让小区居民不再害怕下雨天了,以前路面有大大小小的坑,一下雨就积水,让居民出行很不方便。现在路修了,下雨路面也不像以前那样积水了。现在改造还在继续,我们的小区会越来越好吧。”

改造后的老旧小区教师新村小区和以前相比可以说是截然不同。重新铺装路面,更换楼宇门,包装楼道里的管线、美丽的绿化带、粉刷的墙壁不仅让小区的颜值提升不少,更让居民的居

住舒适度提高很多。居民刘景华说:“小区改造既有‘面子’,又有‘里子’。我感觉像又搬进了新房子。居住环境好了,心情也舒畅了,幸福感自然上升。”

百花小区还在改造进行中。居民黄丽华说:“违建拆除了,地下管线还要规范处理,公共空间还要有绿化,安装健身器材……小区改造一定能让我们这个老旧小区变个样子,我期待改造后的生活,想想就觉得心里美!”

老旧小区改造规划很重要

老旧小区改造需加强顶层设计,因地制宜合理规划好小区环境,兼顾好合理规划与艺术美感。

围绕城市总体规划制定了老旧小区改造总体规划、片区控制性规划及“一区一案”“一楼一案”“一单元一案”

详细规划。注重“四结合、五同步”,即老旧小区改造与城市总体风貌规划相结合、与小区内水电气热专项规划相结合、与市政路网和公共交通规划相结合、与养老抚幼社区服务中心规划相结合;同步实施小区相通路网改造、拆违

治乱、管道设施设备升级、地下与地上设施改造、“海绵城市”及垃圾分类。并充分考虑临山、临河、临景因素,建设特色小区,形成“一街一景”“一区一景”,打造覆盖全城范围的15分钟便民生活服务圈。



▲所有计划改造的小区都将重新修建上下水管线

▶生活垃圾实现分类化收集



▲老旧小区基础设施建设有序进行中



▼改造后的楼道,整洁美观。

老旧小区要改得好 更要管得好

三分建,七分管。老旧小区改造是惠民工程。让居民能够真正地享受到改造后的成果,不但需要改造好老旧小区,而且要管理好改造后的小区,维护老旧小区的改造成果。为了管理好改造后的小区,市住房和城乡建设局将通过多种举措,探索建立长效管理机制。

计划采用城市大物业管理模式。以施工单位所辖物业公司的市场化、专业化经营理念,结合国有房屋服务中心服务能力,成立专业的股份有限公司,全面接管全市老旧小区物业。要发挥党建引领作用,打造“红色物业”。全面推行社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业的“四位一体”社区管理体制,整合服务区域,缩短服务半径,增强群众对社区的认同感、归属感,为建设和谐社区打好基础。拓宽筹资渠道,共担改造成本。按照“建设、管理、运营”一体化模式,由社会资本、建设单位、房管中心、社区共同组建物业管理公司,给予物业公司一定的特许经营权,通过收益期权出售,即特许经营权、广告经营权、停车收费权、公共区域租赁收益权、社区服务收益等,用于补充建设改造资金及后续管理费用不足问题,弥补物业前期亏损。实行绩效考核全覆盖。定期对物业服务公司建设运营管理情况进行绩效目标考核,将剩余建设资金支付与绩效考核挂钩,并对工程质量、后期运营全程监督,确保项目质量、效率和延续性。

·评论·

维护改造成果需要“共建共享”

老旧小区升级改造不能“一改了之”,必须建立长效管理机制,维护好改造成果。否则,改了也是“白改”,改完又要再改。维护好改造成果只靠政府大包大揽显然不够,还要激发人民群众的积极性,发动老百姓共谋、共建、共管、共评、共享。

通过老旧小区改造,广大群众住得舒心、生活不断向好,心与党委、政府贴得更近,主人翁责任感不断加强,参与城市建设的自觉性、共建家园的热情、积极性不断提高。老旧小区改造远远不仅是建设工程工作,更多的是社会治理、基层组织动员工作。共同建设管理是老旧小区

改造能够顺利推进和实现长效管理的“内生力量”,要积极探索建立“共建共享”机制。

“共建共享”是保持改造效果的根本方法。相关部门应当多些“共建共享”理念,多一些意见征询、科学论证、民主自治、集思广益,下足“绣花功夫”,推动精细管理,建章立制,强化政策,引导居民积极参与小区建设与管理,引导支持成立业主委员会,自己决定重大事项,推动物业公司提升服务品质,改变居民老旧观念,让更多群众参与进来,实现“共建共享”的良好局面,不断满足人民群众对美好生活的需要。

本版稿件由本报记者 李锋 撰写
本版图片由本报记者 刘鹰 摄
本版策划 戚凯慧