

体验·民生一线观察

习近平总书记在重庆考察时指出：“中国式现代化，民生为大。党和政府的一切工作，都是为了老百姓过上更加幸福的生活。”党中央很关心的一件事，就是把老旧小区改造好。改旧换新，完善服务设施。希望各级党委和政府都能为解决民生问题投入更多的财力物力，每年办一些民生实事，不断增强人民群众的获得感幸福感安全感。”

老旧小区改造一头连着民生福祉，一头连

着城市发展，既是城市更新的重要内容，更承载着人民对美好生活的向往。近年来，我国推动城镇老旧小区改造工作取得显著成效。2019年至2023年，全国新开工改造城镇老旧小区22万个，惠及居民约1亿人。

接下来老旧小区改造工作将从哪些方面重点发力？各地涌现出哪些有益的探索？请看本版报道。

——编者

老旧小区改造惠民暖心



2024年
全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个

2019年—2023年
全国新开工改造城镇老旧小区22万个，惠及约1亿人

各地在老旧小区改造中
共改造提升各类老旧管线近30万公里，
加装电梯10.8万部，增设停车位325万个

数据来源：住房和城乡建设部



重庆南岸区后堡社区打造社区综合体 引入新业态 活化老社区

本报记者 沈靖然

南坪街，长江畔。走在重庆市南岸区南坪街道后堡社区的临江长廊里，黄葛葱茏，花木扶疏，棕墙黛瓦，韵味十足。老年人喝坝坝茶摆龙门阵，年轻人品咖啡赏江景，一派闲适景象。

后堡社区曾是重庆人记忆中最具烟火气的地方之一，这里有主城区最集中、最大规模的上世纪80年代建筑群。然而随着时代发展，这里设施老化、日益破旧，街区逐渐失去了往日的活力。

办好民生实事，老旧小区改造让后堡社区换了模样。南岸区住建委副主任李俊杰介绍，改造引入专业的社区运营公司，将片区打造成一个独特的社区综合体。

如今，原先破旧的居民楼外墙被修整为明亮的杏色，道路铺上透水砖，提供医疗保障和爱心餐的养老服务辐射全社区，小区重新焕发生机。通过活化利用社区闲置空间，引入新型商业，老旧小区成为特色商业街区，变成居民游客共享的公共文化休闲空间。后堡的老味道也保留下来——“南坪关”老城楼得以修缮，上世纪80年代建筑融合露天电影、绿皮火车、书画报亭等共同打造“超级80街”，风味十足。

“现在的后堡漂亮又热闹，生活服务更方便。”74岁的老街坊黄礼惠感叹，“就拿出行来说，改造后街边的路灯特别亮堂。社区的一些日常修缮，都有社区基金来保障。”

老旧小区改造，三分在建、七分在管。除了硬件提升，运营上的软件升级也考验社区治理的可持续性。居民口中的社区基金便是后堡社区为后续运营给出的方案。

“社区改造后引入的社区运营公司每年从商业租金及运营收入中拿出一定比例的资金作为社区基金，用于社区公共服务。不断优化居民的居住和生活环境，不仅生活更舒适了，人心也更齐了。”南坪街道办事处副主任刘玉龙说。

社区基金覆盖的服务包括社区清洁、

路面维护、路灯等公共设施的维修更换等。“我们探索了政府建成、公司管理、商户运营的‘建管运一体’模式，让后堡社区能够长期可持续发展。”刘玉龙说。

在这样的理念下，商业经营和居民居住生活形成了良性循环。改造后的美丽景致和丰富业态不断吸引市民游客前来打卡消费，人气兴旺商户增收；商业盈利又反哺社区，助力维护改造成果。商户与居民共同参与社区创建。目前后堡社区共有商户约250家，服务居民2万余人，涵盖咖啡馆、茶馆、社区书店等多种业态。

经营咖啡生意10多年的吴龙泉去年就看上了即将改造完成的后堡社区。“第一次到后堡，我就被这里的氛围感染了。”吴龙泉说，今年初他的咖啡店在后堡正式开业，平均每天能卖出120到130杯咖啡，节假日数量翻倍。

一些在后堡经营多年的老字号也在社区运营公司的指导下，重新焕发生命力。香鸭居是后堡一家经营了20年的社区老牌餐饮店，生意以街坊熟客居多。不久前，通过社区运营公司的“午餐盲盒计划”，香鸭居从门店品牌到产品包装都进行了年轻时尚化的升级，将午餐以盲盒的形式发放给周边写字楼的上班族进行引流。“现在，越来越多年轻人来到我的门店消费，每天午市和晚市店里全部爆满。”老板再毅笑着说。

经营之余，吴龙泉还主动美化社区公共空间，布置小花园，给院子添置桌椅，共同扮靓后堡社区。年轻人的生活方式也让社区里“老辈子”耳目一新。“一些退休了的大爷大妈也爱上了喝咖啡，还有几个嬢嬢在我们店办了会员卡呢。”吴龙泉说。

后堡社区党委书记杨莉最近惊喜地发现，不少以前从这里搬出去的老居民，最近陆续搬回了后堡，同时也不断吸引城市的年轻人到这里居住。“现在后堡社区75%的租户都是二三十岁的年轻人，老居民和新市民融洽共处，社区越来越有活力。”杨莉说。

河北石家庄市国经小区改造让居民“唱主角” 改前提建议 满意再验收

本报记者 史自強

夏日里，来到河北石家庄市新华区天苑街道国经小区，休闲小广场上十分热闹。高大的梧桐树投下浓密的绿荫。坐在一旁纳凉的小区居民王枚笑着说：“现在小区面貌焕然一新，住得越来越舒坦。”然而，就在一年多前，小区居民还在为设施老旧引发的种种难题烦恼。

国经小区建成于1996年，共有住宅楼3栋，居民120户。王枚细数改造前的不便之处：“楼体老化，停车空间拥挤，下水道经常堵塞，蚊虫特别多，盖子一掀，冬天里都能飞出一大群蚊子。还有住顶层的，家里一下雨就漏水。”

“这屋顶漏水可真不是滋味儿！”居民志气风接过话茬，“下雨时地下室会倒灌水，有时候能没过脚脖子。”

小区物业负责人张力军回忆说：“前两年最怕下雨，一下雨就得提着水泵，从地下室往外抽水。”

修修补补，确实费事。老旧小区如何重新焕发活力？2023年，居民们听到好消息，国经小区被新华区列入老旧小区改造项目。小区群里连连叫好，改造改什么、怎么改，成了居民们热议的话题。

石家庄市新华区住建局老旧小区改造工作负责人李培格说：“房子谁住谁知道。老旧小区改造，居民们应该‘唱主角’。”新华区因地制宜，在改造过程中充分尊重群众意愿，通过“河北老旧小区改造”小程序，广泛征集居民们对于改造的初步意见和建议，作为设计改造的重要参考。

2023年4月，新华区住建局联合天苑街道办事处、社区居委会，组织设计单位和包括王枚在内的10多位居民代表，召开改造前商讨会，有什么问题，让大伙当面说，当面议。

“咱小区楼体外立面、楼道墙面的破损要修补。”

“小区环境要美更要安全。西侧围墙已倾斜，何时能‘扶正’？”

“自行车没车棚，汽车缺车位。该建的建，该补的补。”

……

居民们你一言，我一语，争相为改造出谋划策。相关部门人员边听边记，和大伙共商共议。综合居民意见，国经小区改造正式启动。

家门口的施工，居民们看在眼里，琢磨在心里，和现场办公的街道、社区干部们及时沟通，动态调整改造项目。

“原计划在小区增加健身设施，不过居民提出，小区对面就是公园，健身设施丰富，健身场地就改成了大伙需要的停车位；原计划小区内加装路灯杆，可居民说了，新增灯杆花钱又占地，不如利用现有暖气管道的支柱改造成灯杆，经济又实惠！好建议被一一采纳。”天苑街道社区建设和物业管理办公室主任冯立斌说。

汇民智，解民忧。2023年10月，国经小区改造基本完成。问卷调查显示，居民满意度高达90%，顺利完成验收。

近年来，河北高质量推动城镇老旧小区改造，发动居民参与改造全过程。改造前80%以上小区居民同意后纳入改造，改造中征求80%以上居民意见后方可制定改造方案，改造后80%以上居民满意后方可组织竣工验收，真正实现“改不改、怎么改、改得好不好”由居民说了算。在此过程中，邀请居民代表参与全过程，充分听取居民意见，建立起老旧小区改造良性运行机制。

据统计，2018年以来，河北省已完成改造城镇老旧小区1.3万多个，251万户居民的居住环境得到有效改善。2024年，河北继续将城镇老旧小区改造工作列为省委省政府重点实施的20项民生工程之一，计划完成改造老旧小区827个。

湖北当阳市长坂小区腾出公共空间

完善配套设施 建设完整社区

本报记者 强郁文

初夏的周末，湖北省当阳市玉阳街道长坂小区公园内生机勃勃，大人们在门球场比拼，孩子在娱乐区玩耍……几年前，这里还是另外一番景象：高低围墙随处可见，车辆乱停乱放，道路拥堵，设施老化。

玉阳街道党工委副书记冯涛介绍，长坂小区位于市中心的老城区，原本由37个单位宿舍组成，有居民4500多人。2023年，当阳市将中心城区划分为20个片区，实施“一片一策”老旧小区改造资金，长坂小区所在的片区就是其中之一。

玉阳街道随即组织各小区居民代表召开议事会。“大家提出了增加停车位、增设健身器材、修建运动场地等不少建议，但多数小区空间有限，难以满足居民的需求。”冯涛说。

“何不把各单位之间的围墙拆掉，合并成一个大小区？”一位居民提出建议。经过反复讨论，街道认为这个办法可行——37个小区紧密相连，只有拆掉围墙，才能腾出公共空间，实现资源共享，便于社区治理。

将老旧小区改造与建设完整社区结合起来，根据住房和城乡建设部发布的《完整居住社区建设指南》，当阳市建投集团拿出改造方案；拆掉违建围墙，改造道路和管网，新建一系列配套设施，打造“15分钟便民生活圈”。

方案有了，资金怎么解决？“除了上级拨付的专项资金，政府还将所有符合改造条件的小区整合打包为1个大项目，将停车场、充电桩和广告发布等业态的特许经营权授予建投集团，以后期经营收益为预期获得银行融资贷款，作为老旧小区改造的资金保障。”当阳市房产保障中心主任胡元明介绍，截至目前，建投集团特许经营的全市各类业态已累计产生收益3006万元。

小区合并后，腾出了大面积公共空间，深受市民欢迎的健康主题公园很快建成。公园附近，一栋名为“信义小厨”的建筑可容

纳百余人就餐。食堂楼上，社区居家养老服务中心也已初具规模，不仅配备了活动室，还可以为老人提供助洁、助医等日间照料服务。

“过去到菜市场买菜要绕半个多小时，现在从小区穿过只要10分钟，还能去食堂吃饭，顺便在公园遛个弯。”72岁的老人贺学政说。

设施齐了，环境变美了，新问题随之出现——后期维护怎么办？谁来管？合并后的长坂小区有1824户居民，仅靠居民自治难以支撑整个小区的维护工作。2023年10月的小区议事会上，居民们达成共识：引入物业公司对小区实行统一管理。

胡元明介绍，当阳市成立城投物业服务有限公司，通过市场化物业管理、公益性物业托底、业主自治和单位代管等多种方式，推动改造后的老旧小区实现物业服务全覆盖。

长坂小区的变化是个缩影。近年来，湖北省大力推进完整社区建设，完善15分钟生活圈服务配套，提升社区服务和管理能力。近日，湖北省住建厅印发首期《以完整社区为重点推进城市更新工作案例集》，力争尽快形成一批可复制可推广的重大政策和经验清单。

“我们要对标完整社区标准，力争2025年全省地级以上城市完整社区覆盖率达到30%以上。”湖北省住建厅城建处处长禹滋柏说。

图①：重庆南岸区南坪街道后堡社区，居民在改造后的后堡公园听戏。郭旭摄
图②：河北石家庄市新华区国经小区，居民在休闲广场锻炼。田雅倩摄
图③：湖北当阳市长坂健康主题公园。陈昕摄

多棱镜

聚焦为民、便民、安民，因地制宜制定改造方案，既尽力而为又量力而行，期待更多老旧小区改造工作“改”到百姓心坎上，让这项民生工程更好造福于民

翻新保温外墙、增设绿地亭廊，小区冬暖夏凉、推窗见绿；配套充电桩、老年食堂、便民菜市场等，居民出行方便、生活舒心……城镇老旧小区改造，让小区“面子”更好看、“里子”更好住，创造更多高品质生活空间。

相关统计显示，城镇居民约75%的时间生活在小区，小区的基础设施、服务管理水平等直接影响到居民的获得感、幸福感、安全感。由于建成年代较早、缺乏维护，不少老旧小区存在设施设备落后、功能配套不全等问题，居民改造意愿较为强烈。

聚焦小切口、改善大民生，老旧小区改造是提升百姓获得感的重要途径。2019年至2023年，各地在老旧小区改造过程中，更新改造水电气热等老化管线管道近30万公里，加装电梯10.8万部，增设停车位325万个，增设养老、托育、便民市场等社区服务设施6.8万个。完善设施、改进服务等一系列举措，让小区居住舒适度、安全韧性大幅提升，居民就近享受优质的社区服务，不断满足美好生活需要。

老旧小区改造是激活社区经济、潜力巨大的发展工程。通过完善小区配套设施和改善小区环境，能够促进社区服务业发展，吸引更多人员回流，让小区重新焕发活力；同时也能带动室内改造装修、家电家具更新等方面消费。在广州市越秀区旧南海县社区，当地投资3000万元实施老旧小区改造后，带动居民装修、出租房屋等，又新引入数十家餐饮、民宿等企业，带动社会投资和消费超过1亿元。

也要看到，由于涉及面广、情况复杂，当前老旧小区改造面临着利益平衡难、资金筹措难等问题，需要充分发挥各方积极性、主动性、创造性，因地制宜探索经验、完善机制，促进模式创新。

一方面是改什么、怎么改。老旧小区改造工作量大，必须要在精准上下功夫，将有限的人员、资金等用在刀刃上。例如，一些地方探索“先体检再改造”的工作方法，改造前对小区设施情况进行摸底，弄清楚小区配套设施和服务短板，有针对性地优先解决群众急难愁盼问题。老旧小区改造过程中，针对业主众多、利益诉求不一致的问题，应当问需于民、问计于民，推动共建共治共享，把好事办好、把实事做实。拿加装电梯来说，对于低楼层住户来说并非必须，还有可能影响采光，意见如何达成一致？一些地方探索出经验，比如受益业主可给予一、二楼层业主适当补偿；在业委会组织业主共同决定基础上，低层业主可优先选取停车位等等，达成梯过程中的利益平衡。

另一方面是资金从哪来、空间从哪挖潜。老旧小区改造虽是拉动投资的富矿，但不少项目小而散，可利用的土地空间有限；改造资金投入大、回报周期长，社会力量参与积极性不够高。这就有待推动多方位、多渠道、多路径投入，完善政府与居民、社会力量合理共担机制，同时坚持系统思维，完善存量资源整合利用机制。当前，不少地方探索推动小区与片区相结合、拆建与新建相结合、保护与利用相结合，将相对集中的小区纳入一个片区，统筹规划设计，最大限度释放小区空间，推进各类服务设施共建共享。老旧小区改造不是“一锤子买卖”，要通过长效管理机制运行、设施服务维护、引导群众参与小区治理等，确保改造效果长期保持。聚焦为民、便民、安民，因地制宜制定改造方案，既尽力而为又量力而行，期待更多老旧小区改造工作“改”到百姓心坎上，让这项民生工程更好造福于民。

新闻链接

住房和城乡建设部——

抓好今年城镇老旧小区改造工作

本报记者 丁怡婷

今年的《政府工作报告》提出，“推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题”。住房和城乡建设部有关负责人表示，要切实抓好今年城镇老旧小区改造计划实施，确保高质量完成年度任务；及早安排2025年改造计划，打好“十四五”改造任务收官战。今年还将建设一批完整社区，补齐一老一幼等设施短板，加强无障碍建设和适老化改造，打造一批儿童友好空间建设样板。

此前，住房和城乡建设部等部门曾印发通知提出，合理安排2024年城镇老旧小区改造计划。大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元，根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要，在确保可如期完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于2000年后、2005年底前的住宅小区纳入改造范围。

住房和城乡建设部有关负责人表示，要牢牢抓住“安居”这个人民群众幸福的基点，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，扎实推进城镇老旧小区改造。接下来，将提前谋划“十五五”时期工作，把城镇老旧小区改造作为城市更新行动的重要内容，与好房子、好小区、好社区、好城区、“四好”建设相结合，与落实重点任务相结合，前瞻性思考、整体性谋划、系统性推进，努力让人民群众创造高品质生活空间。