

从“安居”到“乐居”——

老旧小区展新颜 百姓住得更舒心

本报记者 李贞 刘少华

探索新型政策机制

改造城镇老旧小区，也是促进城市更新的重要引擎。在改造过程中进行的探索和实践创新，为构建城市更新体制机制和政策体系提供了宝贵经验。

在精简优化项目审批流程上，各地积极探索。

湖北省为老旧小区改造设立审批绿色通道，按照项目投资类别、规模大小、复杂程度、区位情况等，分类、分级地制定“情景式”审批流程，推行网上审批。比如，对不涉及建筑主体结构变动的“低风险”老旧小区改造，可以不进行施工图设计审查。经相关部门联合审查通过的《改造方案》，可以作为老旧小区改造项目办理施工许可的审批依据。允许将施工许可与工程质量监督等审批事项合并办理等。

湖南省将全省项目全流程审批时长均压缩至19个工作日，并且已有近4000个改造项目依托工程审批系统实现了“一网通办”。

山东省青岛市将2022年计划改造的318个小区“打捆”成120个项目，统一立项、设计和施工招标，压缩了50%以上工作量。

数字化、智能化手段，帮助老旧小区改造提质增效。

去年9月，重庆市云阳县上线了一个专为服务老旧小区共建共治而研发的App，有效提高了老旧小区改造过程中协商议事的决策效率。居民可以通过App，全过程参与老旧小区改造工作的前期规划、过程实施和后期管理，在线看公示、读政策、作表决、提意见、收回复，较好地解决了传统院坝会到不了、到不齐、听不清、听不全的难题，充分保障了每一位业主居民在老旧小区中的知情权、参与权、表决权和监督权。该App投入使用以后，居民对老旧小区改造的支持率由原来的40%提升至95%。

江西省鹰潭市月湖区在老旧小区改造项目中，安装了2万余个智慧消防终端设备。该区梅园街道九二社区内，还新安装了高空抛物监控，并依托物联网建起了智慧书屋、智慧充电桩等，让老旧小区变成了“智慧社区”，既有“面子”又有“里子”。

贵州省贵阳市经济技术开发区搭建起“社区智能化运营管理平台”，已通过智慧社区建设完成55个老旧小区的数字化改造。通过该平台，小区管理方可以实时看到房屋数量、实有车辆、周边服务、用电消防等数据。此外，党建宣传屏、政务一体机、24小时自助售药机、无人售货机、自助充电设备等智能设备的添置，也便利了居民生活。

老旧小区改造完成后，还需要完善长效管理机制，做好后续运营。秦虹认为，通过完善小区长效管理机制，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约，有利于共同维护改造成果。

例如重庆市针对改造后的老旧小区，建立了专业物业管理、社区物业服务、居民自治等3种综合管理服务模式，积极引导物业服务企业走出小区、融入社区，参与基层治理。渝北区双龙湖街道将86栋老旧单体楼“抱团”成13个街区，引入专业物业服务企业实行街区制管理；渝中区探索“党建+物业”模式组建68个社区物业服务中心，初步实现老旧小区社区全覆盖……后续管理有旧，让许多改造后的老旧小区焕发出新的活力。



图①：8月19日，工人在内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区石东路街道一老旧小区改造升级现场进行外墙真石漆施工作业。
丁根厚摄（人民视觉）

图②：10月10日，江苏省淮安市，居民在改造一新的老旧小区内唱歌。
赵启瑞摄（人民视觉）

重在解决“急难愁盼”

住房是民生之要。随着中国城镇化率的提高，城镇百姓不仅需要“安居”，更希望“乐居”。

2019年12月，中央经济工作会议明确提出要“加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造”。2020年7月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，提出到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

这十年，是我国城市人居环境大幅改善的十年。全国累计开工改造老旧小区16.3万个，惠及居民超过2800万户。

这一重大民生工程和发展工程，首先要解决百姓的“急难愁盼”问题，“哪里不行改哪里、缺什么补什么”。

湖南省长沙市望城区白沙洲街道东马佳园小区是一个建成30多年的老小区，公共设施配套不够完善。小区居民李宗普记得，以前小区内连路灯都没有，排水设施也设计得不合理，“一下雨，泥水都漫进楼道里”。

2021年，望城区将该小区纳入老旧小区改造计划，拆除违建，全方位规划地下管网、停车空间等。如今，小区内加装了新的路灯，坑坑洼洼的过道变成了平整干净的柏油路，居民楼下还有规划整齐的停车位，从“颜值”到居住的舒适度都得到了全面提升。

据了解，2019年以来，望城区已累计申报改造城镇老旧小区118个，涉及改造9900余户，并预计在2023年底前，全面完成155个城镇老旧小区改造，4万余居民将因此受益。

位于内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区中专路街道的春雨小区，则通过老旧小区改造，解决了空中飞线缆的难题。

小区居民表示，以前，春雨小区的用电、人网等线缆，都是架空

近日，记者来到北京市西城区陶然亭街道里仁东街小区，看见几名施工人员正忙着为5号楼外新安装的电梯搭建钢架。

工人们告诉记者，这栋6层高的住宅楼建于上世纪80年代，再过一个多月，新加装的5部电梯就将全部完工。小区居民刘阿姨看到施工现场，高兴地说：“我们楼里老年人占了一大半，过去，住在高层的老人上下

楼一直是个难题。现在终于要上新电梯了，以后可就方便多了！”

为提升老旧小区加装电梯的速度，今年，北京市制定了16条具体措施，并提出全年至少开工1000部的目标。近年来，全国各地都在全面推进城镇老旧小区改造。如今，各地取得了哪些新成果，又总结出哪些新经验、新模式呢？本报记者就此进行了采访。

走线，横在小区楼院上空。“后来各种线越拉越多，纵横交错，没办法，只能把一大捆粗细不一的线扎在一起。抬头一看，简直像‘蜘蛛网’一样，不仅影响环境美观，而且存在安全隐患。”

去年，赛罕区改造的82个老旧小区在做土建工程时，都预留了地下管网，部分小区已实现线缆入地，春雨小区正是其中之一。改造后，小区上空从杂乱无章变成了“无线”之美，居民再抬头，只会看到蓝天白云。在强、弱电入地的同时，春雨小区还新建起带有充电桩的车棚，避免了居民电动自行车“飞线充电”的问题。

赛罕区住房和城乡建设局人居环境发展促进中心主任陈炜表示，2022年，赛罕区还将有75个老旧小区进行改造。“我们已提前与四大运营商、电力部门沟通协调，确保75个待改造老旧小区线缆全部入地，包括强电、弱电以及网络线缆。”

“一老一小”是老旧小区改造中重点关注的群体。如何更好满足他们的生活需求？浙江省杭州市拱墅区文晖街道流水西苑社区给出了自己的答案。

“我的子女都不在身边，平时只有一个人在家，每天做饭是最发愁的事儿——自己做麻烦，出门买又怕不卫生。”这是流水西苑居民赵奶奶的烦恼。

而住在同一小区的张先生，最惦记的则是作为双职工家庭，他和妻子平时工作都很忙，家中需要有人照顾孩子。

但今年，他们的难题都在小区改造后得到了解决。

9月底，一个面积超过500平方米的居家养老服务中心在离家奶奶家只有100多米的正式开门营业。在这里，老人们既能买到干净卫生的饭菜，还能参加各种老年集体活动；老年食堂、多功能活动室、日间照料室、心理咨询室、理发室一应俱全。此外，服务中心还搭建了一个智能适老化居家样板间，帮助老年居民更好地体验由城市大脑提供的数字化信息服务。

一路之隔，一所以3岁以下幼儿托育服务为主的儿童成长中心也开办起来。走过门口，人们常能听见孩子们欢快的笑声。该成长中心负责人说：“除了日常托育服务，我们还深入社区开设家庭教育讲座和亲子活动，开展一对一咨询和入户指导，满足家庭个性化需求。”

“改造老旧小区的民生意义是全方位的。”中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员、城市更新研究中心主任秦虹指出，通过更新提升小区内部及与小区联系的体、健身、气、电、网、路、消防、安防等基础设施，可以极大提高居民的居住质量；通过打造15分钟生活圈，增建文化休闲、体育健身、社区综合服务、医疗卫生、智能感知等配套设施，以及养老、托育、家政保洁、便民市场、邮政快递末端综合服务站点等社区专项服务设施，可以更全面地满足居民的物质生活和精神文化需求。这些举措，

将助力老旧小区居民迈向更加美好的生活。

倾听群众意见建议

“老旧小区改造是为我们居民做好事，我们都举双手赞成，但是工程质量如何保障？尤其是深埋在地下的管网，我们看不到，摸不着，以后出现问题，我们要找谁来修缮？”

“改造过程中出现噪音、垃圾、路面破损的问题在所难免，我们能够理解，但是这些对我们的生活也确有一定影响，能不能请政府协调建设方加快进度，缩短工期，尽量减少影响？”

这些是今年4月20日，湖北省武汉市武昌区中山社区在老旧小区改造过程中，听取的居民意见和建议。这片住宅因建成年代久远，存在道路破损、设施老化、乱停乱放、排污管道不顺畅等一系列问题，影响了居民幸福生活指数的提升。2021年，该社区正式纳入老旧小区改造项目，对水、电、雨污分流，安防等多个方面进行改造。

老旧小区改造，想以“新”换“心”，就要坐下来仔细倾听群众意见，解决群众问题。而今，“改不改”“改什么”“怎么改”“改后怎么管”等一系列问题，都由居民商量着定，真正实现了从“要我改”到“我要改”、从“政府干”到“一起干”的转变，令老旧小区改造工作事半功倍。

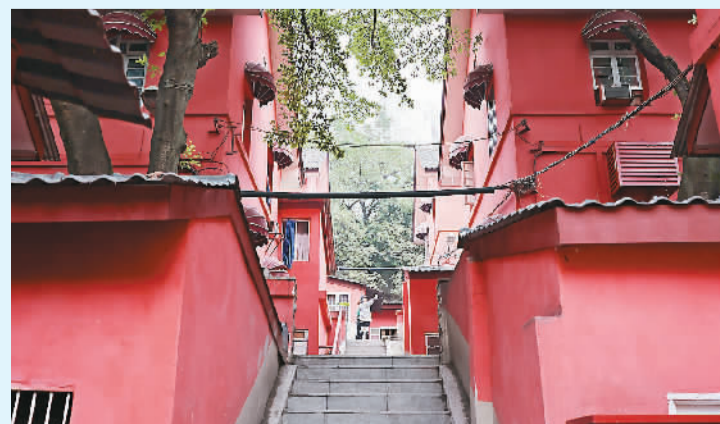


9月10日，江西省赣州市章贡区铁路三区小区，改造后的老旧小区在霓虹灯的映衬下熠熠生辉。

朱海鹏摄（人民视觉）



9月9日，贵州铜仁市一老旧小区正在加装电梯。
陈勇摄（人民视觉）



10月13日，重庆市沙坪坝区石井坡街道团结坝社区，改造后的老居民楼面貌一新。
孙凯芳摄（人民视觉）