

# 湖北省宜都市：老旧小区“变脸” 居民生活升级



▲湖北省宜都市棉纺小区改造后的公共停车场宽敞整洁。

黎文来摄

▼湖北省宜都市陆城街道江家大堰片区居民在新修的口袋公园内休闲聊天、锻炼身体。

黎文来摄

■中国城市报记者 叶中华

“人民城市人民建，人民城市为人民”。在推进老旧小区改造过程中，湖北省宜昌市宜都市践行以人民为中心的发展思想，坚持共同缔造理念，激发居民参与的积极性，不仅减轻了工作阻力，也大大提升了居民幸福指数。

2019年以来，宜都市已累计改造老旧小区253个，楼栋735栋，建筑面积104万平方米，惠及居民约1.65万人，城市颜值与品位显著提升。

## 连片规划 构建宜居新环境

每天晚饭后，宜都市陆城街道江家大堰片区居民周心万都会到小区内的口袋公园锻炼身体。

如今，口袋公园在宜都城区随处可见，大多为通过老旧小区改造工程，对原有公共空间再利用而建成的。江家大堰口袋公园面积为80多平方米，位于居民小区边缘，改造前地块杂草丛生且堆满了生活垃圾。在江家大堰连片改造中，该地块经过设计师重新规划，配备了石桌、石凳，增加了健身器材，栽种了绿植花卉，颜值明显提升。口袋公园建成后，街坊邻居常于闲暇时聚在一起，或拉拉家常，或锻炼身体，其乐融融。

据了解，自2019年老旧小区改造启动以来，宜都市已累计新增养老托育、文化活动等公共服务场地约1万平方米，新加装电梯32部。

“老旧小区有没有空间？空间在哪里？如何规划好、利用好有限空间？”这3个问题贯穿于宜都老旧小区改造全过程。”宜都市住建局局长谭龙飞介绍，江家大堰片区改造是宜都坚持以群众需求为中心，连片谋划公共服务设施布局的首个



成功案例。江家大堰原来由法院宿舍、司法局宿舍、农业局宿舍等6个独立小区组成，楼房大多建于上世纪90年代，设施老旧，空间拥挤，居民生活不便。

谭龙飞表示，类似问题是老旧小区的通病，只有化零为整，打破空间阻隔，推动资源共享利用，才能补齐短板。他的这一想法得到了江家大堰居民的普遍赞同。于是，宜都市住建局会同陆城街道，整合多方力量，推倒小区间的5道围墙，并院连片；拆除小区违建，对小区内的道路进行了硬化；拆除空中零乱的电线，重新规划设置停车位……有了充足的空间，施工单位根据居民建议，增加公共休闲设施，建立社区居家养老服务中心。不仅如此，街道还将腾出的一处闲置厂房改造成了幸福食堂，65岁以上的老人就餐每顿只需花费10元，且菜品新鲜，每天不重样。

如今的江家大堰，相继拥有了邻里、服务、教育等数个场景资源，包含居家养老、公共健身、智慧停车等服务内容，公共服务场所面积增加了2400平方米。

“连片改造的效果大家都看在眼里，觉得特别舒心。”周心万竖起大拇指称赞道。更让他满意的是，入住片区20多年来第一次享受到了完整的物业服务，“感觉越来越幸福了！”

江家大堰片区的喜人变化，是宜都市老旧小区改造的一个缩影。在老旧小区改造过程

中，该市系统重构6大单元街区，将229个老旧小区整体划分为32个片区统筹推进，突出“肥瘦”搭配，做大项目规模，打造完整社区。让道路、公共空间、低效资源、闲置资产得到有效整合利用，全面实现老旧小区改造从“拆改留”向“留改拆”转变，消除局限于小区狭用地内的“螺蛳壳里做道场”状况。

## 聚力转型 多元筹资解难题

改造一个老旧小区，需要花费多少钱？

宜都市住建局调查显示，全市今年需改造的老旧小区共有229个，集中在32个片区。根据前期改造试点资金投入情况测算，平均每户居民需要改造资金3万元。

大量的改造资金从哪儿来？谭龙飞说，水电气路等基础类的改造，可采取对上争取项目、政府专项补助等多种渠道筹集。但改造完善类和后期管护项目，仅靠政府投资明显不足，必须建立政府主导、居民分担、社会力量参与的多方投入机制。

老旧小区改造前期投入大、回报周期长，如何激发社会力量参与的积极性？宜都创新机制，从以往的“政府主导、自上而下”转变为“政府引导、国企主导、特许经营、市场运作”，

综合考虑项目回报机制、市场风险等要素，探索“投建运”一体化的城市综合运营转型发展模式。

走进棉纺小区，只见内部环境干净整洁，道路两侧停车位和充电桩整齐排列，车辆停放规范有序。“以往一位难求，外来车辆停车是个难题。现在小区引入‘车共体+’项目，白天空闲时段，车位对外来车辆共享。”在棉纺小区附近办事的宜都市民张芹告诉中国城市报记者，“共享停车，超过30分钟才收费，既方便又省钱！”

据了解，该小区去年完成改造后，社区聘请物业服务公司，并从传统物管向综合运营转型，建立具有收益性的社区生活服务体系。通过对院内住户和外来车辆收取一定的停车服务费用，再加上充电桩等收益，“车经济”让小区基本实现了物业服务收支平衡。

为争取改造资金，宜都市还在时间和空间的延展上大下功夫，因地制宜探索了多种模式：通过城市较大面积的有机更新，统筹协调旧厂房、闲置空间、危旧建筑等资产，平衡改造资金投入；对老旧小区进行原拆原建，并新增便民服务配套设施等来获取收益；创新推出金融产品“智泊贷”，为开发商解决资金问题……

在争取银行长周期低利率融资贷款3.6亿元的基础上，宜都市还充分调动社会力量，引导居民积极出资参与改造及加装电梯，标准由居民自行协商。

谭龙飞称，在宜都市2023年32个片区整体改造区域中，单个小区实现资金自平衡难度较大，但通过更大区域内的更新改造带来更多的空间内容和规模化的运营价值，再加上建设停车位、充电桩、广告牌等方式，在短期内可实现1200万元的年收益，长期可实现约1500万元的年收益。

## 共同缔造 群策群力筑家园

人脸一扫、自动识别，陆城街道八字桥社区杏林园小区的居民出入门便顺利开启。“连门禁卡都不用带，很方便。”小区住户聂鄂湘说。进入小区，沿着小路向前，一部外挂式电梯映入眼帘。聂鄂湘掏出电梯磁卡，进入电梯，数秒钟就到了4楼家门口。

“改造前期相关部门曾多次上门发放问卷，收集、征求我们的意见；改造方案和施工图

不仅集中公示，社区还组织开展‘围楼夜话’活动，为我们耐心讲解、答疑解惑……如今，大伙都对改造后的小区很满意。”聂鄂湘笑言自己不用挪窝，就地住上了“新房子”。

“居民的满意度高，得益于他们改造之初共同参与了决策。”八字桥社区党委书记蔡森介绍，建于上世纪90年代的杏林园小区共有住户92户、400多人。2021年，小区开始动议改造事宜。消息一出，有居民鼓掌赞成，但也有人反对。如何化解这个矛盾？

“我们坚持以共同缔造理念开展工作。”宜都市住建局局长曾庆亚表示，本轮城镇老旧小区改造的组织实施方式跟过去有很大不同，过去基本上是由上到下的单方面工作模式，大多情况下是政府做、百姓看。“这次我们让居民参与改造全程，真正实现共谋、共建、共管、共评、共享。”

协调众口、达成共识是一项复杂的工作。宜都市通过调查摸底、入户宣传、召开“屋场会”等形式，充分发动居民参与决策，将“改不改、如何改”这些事项交给居民自己来定。

曾庆亚说，小区居民达成一致意见需要一定时间，但只要改造成功的小区，附近的老旧小区居民都会主动找社区提出改造诉求，样板效应起到了不小的作用。

眼下，宜都市住建局正在申报2024年度的城镇老旧小区改造计划。“目前已经申报2024年改造的9个片区19个小区，都是居民主动提出了改造意见，明确了改造需求。”曾庆亚说。

“根据居民的需求来改，社区才能‘活’起来。”陆城街道党工委副书记李先宁表示，该街道下辖清江社区合美佳苑小区改造后，居民的生活状态也发生了改变：小区原有停车位又小又挤，改造后新增64个停车位，不少家庭因此购置了新车；公共环境明显改善，居民也开始重新装修住房、换家具、买电器，改造家中小环境……

据介绍，在各类硬件设施更新完善后，合美佳苑小区引进物业公司参与管理维护，并组建了业委会，在物业服务企业与居民之间搭建起了沟通的桥梁；以“协商共建式”治理机制凝聚共治原动力，坚持共同缔造理念，积极推进物业党组织成员和社区“两委”班子成员“双向进入、交叉任职”，以“交叉型”任职机制带动社区党建与物业党建同频共振。