

# 北京市老旧小区改造： 聚合力稳推进 强治理惠民生

■中国城市报记者 张永超

出台“十四五”老旧小区改造规划及相关技术导则，制发40余项配套文件，提出8个方面32项“小切口”改革举措；2021—2023年，市属老旧小区改造新开工986个小区，完工565个小区；打造老楼加装电梯地图，老楼加装电梯新开工2924部，完工1707部……一组组数据，显示出北京市老旧小区改造实打实的工作成效。

一个个老旧小区华丽变身，一片片背街小巷焕发新颜，近年来，北京市坚持基层组织、居民参与、社会力量协同、政府引导支持的基本原则，紧扣小区居民需求，改弱项、补短板、促提升、谋发展，着力把城镇老旧小区打造成整洁、和谐、宜居的美丽新家园。

## 办好民生实事 “小切口”解大难题

沉甸甸的成绩单来之不易。北京市在“首都定位”“减量发展”“疏解整治”等政策背景下，改造数量多、分布广的老旧小区，任务艰巨。

面临存量任务重、资金平衡难等挑战，近年来，北京市建立健全市级老旧小区改造联席会制度和市、区、街镇三级联动机制，并将相关事宜连续3年列入市政府重点工作和重要民生实事清单，持续深入推进。同时，北京市积极编制“十四五”时期老旧小区改造规划，制定改造标准与技术导则，在规划建设管理、引入社会资本、适老化改造和无障碍环境建设、加装电梯、专业管线改造、危楼改建、税费减免、财政补助资金等方面，配套制发意见、办法和工作指引等40余项，为加快推动老旧小区改造工作奠定坚实基础。

民生无小事，落脚点在一个“实”字。管道从锈迹斑斑到锃光瓦亮、自来水从浑黄污浊到清澈洁净、房屋从渗水潮湿到坚固干爽……聊起老旧小区改造带来的生活变化，北京市大兴区清源街道枣园北里小区居民柴大爷兴奋地说：“如今，我们这老小区就跟新的一样。”

近年来，大兴区创新打造“小单元作业”工作方式，以“绣花”功夫推动全区楼内上下水管线改造率全面提升。一个水工队伍一次只改一个

单元，多个水工队伍同时推进，全力压缩每个单元的施工时间；入户施工时，卫生间与厨房上下水管道分段改造，保证居民至少有一项用水需求不受影响。同时，通过实施外立面更新、公共空间飞线入地、道路平整一新、加装电梯等举措，改造后的大兴区老旧小区展露出新面貌。

大兴区老旧小区改造“小单元作业”，是北京市通过“小切口”改善“大民生”，创新老旧小区改造工作模式的生动缩影。

老旧小区改造不是简单地翻新屋子、增加绿化，更重要的是对基础设施、公共服务设施等的系统改善。近年来，北京市坚持系统化改革思维推进改造实施，以破解难点堵点问题为出发点，围绕统筹协调、项目生成、资金共担、多元参与、存量资源整合利用、改造项目推进、适老化改造、市政专业管线改造、小区长效管理等方面，提出一揽子“小切口”改革举措，深入创新探索存量住房更新改造可持续模式。

同时，北京市锚定改革目标，持续推进改造项目落实落图，全面实行老旧小区体检评估，完善责任规划师、建筑师参与机制，推进危旧楼改建试点，开展“物业+养老”服务模式试点等相关领域改革。

如今，北京市已形成了“六组一队”“三问于民”“由一传百”等群众工作创新做法，以及“招投标评定分离”“施工楼栋长”“拆墙并院”等组织实施创新措施，并不断被复制

推广。

## 盘活闲置资源 发展社区新业态

老旧小区改造点多面广，通常会遇到改造需求多、资金缺口大等问题。如何盘活存量资源，引入优质服务新业态，拓展资金筹集渠道，为老旧小区改造注入更多“源头活水”？

近年来，北京市积极发挥政府投资的带动放大效应，深度发挥政府引导和社会资本投资组合效能，支持引入社会资本参与设施改造、补建，实现资金多元共担，规范实施物业管理服务，努力转变老旧小区“政府兜底、街道代管”局面。

另外，北京市坚持多种模式创新引入社会资本，初步形成了区政府与市区属国企通过签订战略合作协议推进改造实施的“区企合作”模式，以及街、镇（乡）与民营企业合作在街区层面推进改造实施的“街区改造”模式，并充分发挥企业投融资平台作用 and 专业化实施优势，推进“平台+专业企业”的全链条运作项目实施，推动片区统筹项目实施，涌现出“投资+工程总承包+运营”一体化、“物业+”以及“租赁置换”等一批创新实践项目。

今年7月，北京市平谷区首个采取“投资+设计+建设+运营”一体化运作的城市更新项目——滨河街道南小区老旧小区综合整治项目完工并投入使用，为社会资本参与老

旧小区改造提供一条新路径。

外增“颜值”：改造后的南小区里新施划了停车位，此前随处乱停放的车辆有了正式的“家”；随意堆放的垃圾也有了分类投放区，告别了旧时小区“脏乱差”模样。内练“气质”：由北京住总集团有限责任公司作为社会资本投资，将低效闲置资产进行更新盘活，对南小区锅炉房和滨河街道原办公楼两处低效资产进行提升改造，是此次改造中存量资源更新提升的部分。

改造后，南小区项目被命名为“住总邻聚·滨河里”，有效补足社区服务短板，打造成集社区服务中心、邻里商业中心、文体活动中心、康养照料中心4个功能业态于一身的民生综合体，让更多群众在“家门口”就能享受到优质普惠的生活服务。

## 推进多元共治 持续提升管理效能

老旧小区改造不仅要改善外露的“面子”，更要做好惠民的“里子”。实现老旧小区“一次改造、长期保持”，要切实做好多元共治的长效管理。

今年9月末至10月初，第三届北京城市更新论坛暨第二届北京城市更新周顺利召开。北京市通州区九棵树街道的云景里老旧小区综合整治项目被评为2024年北京城市更新最佳实践。

“看看我们这个小小区，现在变得多漂亮！施工时建的居民交流群现在还留着，有事

儿大家还愿意在群里说道说道，我们打心眼儿里觉得邻居街坊都是自己的亲人。”云景里小区居民王阿姨一边带着孙女在小区游乐园玩耍，一边由衷地感慨道。

历经30年风雨的云景里小区，是一个名副其实的“高龄”老旧小区。小区改造前，存在楼本体节能不达标、户内给水为自备井供水、超半数的住户安装外窗护栏、屋顶漏水严重、公共区域局部道路破损、场地设施缺失老化等问题，产生大量居民投诉，居民改造意愿十分强烈。

为解决社区居民的急难愁盼问题，云景里小区被纳入北京市2021年第一批老旧小区综合整治项目，2022年正式启动实施，今年6月全面完工。小区拆除了全部396户外窗护栏，新增外墙保温并实现全覆盖，补充绿地约8420平方米、停车位351个，提升小区适老、适幼专属空间约2600平方米等。同时，改造过程中，小区居民全程参与小区改造工作，将老旧小区改造与社区基层治理深度融合，打造决策共谋、建设共管、效果共评、成果共享的云景里完整社区，投诉量相比同体量旧改造项目降低了70%。

为让老旧小区“焕新”后能“长新”，近年来，北京市立足高质量改造和可持续发展相结合，健全完善长效管理机制，通过实施前置开展物业管理规范工作，坚持业主缴费与政府扶持相结合，扎实建立适用于老旧小区的物业服务模式等举措，建立健全城镇老旧小区自我造血、自我更新的良性运行机制。

“下一步，北京市将按照相关规划及举措，坚持既尽力而为又量力而行，重点实施基础类改造，积极推动完善类改造；根据项目储备和居民意愿，统筹编制市属老旧小区改造计划，压茬推进、滚动实施，力争到‘十四五’末基本完成全市‘2000年底前建成且需改造的城镇老旧小区’改造任务；同时，聚焦为民、便民、安民，积极破解改造中的难点堵点问题，努力改出新模式、新机制、新面貌，切实把这项暖民心、聚民心、得民心的惠民工程办好，把城镇老旧小区改造成为整洁、和谐、宜居的美丽家园。”北京市住房和城乡建设委员会相关负责人表示。



居民们在改造后的北京市昌平区城南街道昌盛园社区活动空间中锻炼身体。  
北京市住房和城乡建设委员会供图