

老旧小区改造： 改什么？怎么改？

新华社记者 朱筱 周颖 颜之宏 荆淮侨

改造力破“三大难题”

街老、院老、房老、设施老、生活环境差是老旧小区常见的“四老一差”困局，不仅成为小区居民的一桩“心事”，也是现代化城市及社区治理的一大“心病”。

2017年底，住房和城乡建设部在厦门、广州等15个城市启动了城镇老旧小区改造试点。截至2019年5月底，各地上报需要改造的城镇老旧小区17万个，涉及居民上亿人。作为城市发展的见证者，老旧小区不应被遗忘，但改造工作面广量大，改什么、怎么改、改后如何建立长效管理机制，考验城市治理水平。

从整修房屋到加装电梯 改造因地制宜

位于江苏南京玄武区红山路的十字街小区建于二十世纪九十年代，建筑面积近4万平方米，约有1800户居民。据小区居民徐开健介绍，刚入住时小区整体环境尚佳，后由于车辆增多、房屋老化、人员变化，小区“脏、乱、差”等现象愈发严重。

2017年，该小区历时近半年，投入3000余万元，完成了环境整治、房屋整修、基础配套改造等40余项整治内容。现在小区环境整洁，道路宽敞，曾经的垃圾死角已不见踪影。“居住环境变好后，大家也不好意思再破坏。”徐开健说。

老旧小区情况各异，因民所需、因地制宜成为改造“法宝”。2017年，广东广州海珠区兰蕙园小区开展老旧小区“微改造”。改造中，水管老化、“三线”交织等几十项居民反映强烈的意见被收集上来。“围绕居民痛点，先干什么、提升什么，有了路线图。”海珠区素社街道办事处主任庄婷婷说，小区改造面积2万平方米，涉及资金600万元，“每分钱都争取用在‘刀刃’上”。

住房和城乡建设部副部长黄艳在此前的吹风会上介绍，目前老旧小区改造内容主要分三大类：一是保基本的配套设施，包括水、电、气、路等；二是提升类的基础设施，包括公共活动场地、配建停车场、物业用房等；三是完善公共服务类的内容，包括养老、抚幼、文化室等设施。

截至2018年底，全国试点城市共改造老旧小区106个，惠及5.9万户居民。北京、上海、广州、杭州等城市在老旧小区加装电梯方面进行了大量探索，2018年全国老旧小区加装电梯已完成1万多部。

记者采访了解到，老旧小区改造的流程包括计划制定、资金统筹、综合协调等环节。在这过程中，居民意见统一、老旧设施更新、资金筹集渠道等是多地面临的共性问题。

——居民意见不统一时有发生。“因历史遗留原因，老旧小区地面及楼顶有较多违建，施工队拆除时，常遭到居民反对。”南京市玄武区住房保障和房产局物业管理科科长潘永祥说，加装电梯更是如此，不同楼层的业主诉求不同，很难达成一致的意愿。

为深入了解民意，在整治前，玄武区召开多场居民议事会征求意见，在整治过程中，有关街道还会提前公告设计方案和展示样品，并设立咨询台、意见反馈箱等了解居民需求，及时优化方案。

——改造牵涉单位多，协调难度大。“三线”整治一直是改造中难啃的“硬骨头”。“管线混乱是旧城普遍现象，一般而言，迁改费用由各管线单位分摊，但由于这些单位多为垂直管理，协调难度大。”广州市住房和城乡建设局城市环境建设管理处处长赖永嫔说，为此，广州出台“三线”整治专项工作实施方案和技术规程，明确整治牵头模式、技术规范及费用分摊方式。

——改造资金筹集渠道单一。记者调研发现，目前全国的老旧小区改造项目，还是以市、区两级财政资金为主，社会和居民参与较少。“根据城市发展规律，该项工作点多且持续时间长，单纯依靠财政资金压力较大。”南京市玄武区红山街道办公室主任贺剑峰介绍。

为持续推进小区改造，广州等地探索建立“以政府投资带动企业、居民共同出资”的资金筹措机制。对于水电气等基础配套设施，由财政专项资金加以保障；对于提升类项目，则鼓励居民通过自筹、房屋维修基金等渠道筹集部分资金。

从“生人社会”到“熟人社区” 改造意在构建长效机制

小区环境改善后，居民更加追求有序的社区秩序、融洽的邻里关系。以老旧小区改造为载体，厦门建立社区居委会、小区业委会、物业企业三方联动机制，进一步增强老旧小区居民对城市的认同感、归属感和自豪感，将“生人社会”打造为“熟人社区”。

多位基层人士认为，老旧小区普遍存在居民收入不高、出资意愿低、硬件条件先天不足等问题，改造后建立长效管理机制任重道远，需要社区、物业、小区等主体共同形成合力。

十字街小区成立业委会后，招聘了南京苏宜馨物业管理有限公司进行管理。该公司负责人陈海亚表示，“进驻后，我们主动为居民服务，尤其在改造期间做好保障工作，现在物业费收缴率已经超过80%，停车场的收费率达到100%。”

在广州，涉及改造的社区成立“建设管理委员会”，搭建公众参与老旧小区改造平台，并与社区党群服务中心、长者综合服务中心、母婴室等便民设施场所建设相结合，推动实施“微心愿”、社区学堂等互助项目，提升居民参与社区治理积极性。

“老旧小区改造远远不仅是一个建设工程工作，更多的是一个社会治理、基层组织动员工作，需要发动老百姓共谋、共建、共管、共评、共享。”黄艳表示，在这过程中，政府一定不能大包大揽，而要加强政策支持，引导发动居民积极参与。

王海燕

对于住在北京西城区新街口街道平房区的居民们来说，今年雨季不用再为平房漏雨起急了。街道成立了三处街区物业综合服务中心，漏雨、下水管堵塞等老房子常遇到的问题，物业中心负责给“一站式”解决。

“确实管事儿。”今年4月底，家住宫门口头条胡同的宋先生家漏雨，一个电话打到物业，维修人员立马就上了门。比漏雨更复杂的，是前不久宫门口头条15号因为架空线入地和消防管道同步施工，导致地下某处主管道塌陷堵塞，污水咕嘟咕嘟往上冒，可谁也不知道究竟是堵在了哪儿。白塔寺街区物业综合服务中心统筹调度，街道房管所等相关部门立刻赶到现场，对照地下管道图纸找到堵点，当天完成管道疏通，解了住户的急。

“管事儿，是因为各部门都在我们这个平台里。”白塔寺街区物业综合服务中心主任李京说。这家中心于今年3月8日成立，覆盖白塔寺周边5个社区，涉及39条胡同、约1万户居民。中心由一家平房准物业公司负责日常运营，像房子漏雨、下水管道堵塞这类生活中的常见问题，居民直接打物业中心的电话，就会有工作人员上门维修。同时，街区物业中心还建立了联席会制度，5家社区的党委、街道房管所、平房准物业、第三方物品回收公司、街道城管科、街道绿化队、地区党员服务队等和社区建设相关的力量，每月召开一次调度会，研究解决各社区的疑难问题。遇到情况复杂的突发状况，由街区物业综合服务中心主任直接统筹各方力量，不用再兜圈子先向街道请示。

(据北京日报)

恒泰·珑湖二期开盘

唐明业

7月28日，恒泰·珑湖二期盛大开盘，推出的29#、30#号楼房源销售额达2.2亿元。

据了解，恒泰·珑湖总占地面积约为320亩，总建筑面积约为70万平方米，由邵阳市恒泰房地产开发有限公司开发建设。该项目一期开发建设约18万㎡，共计738户，目前正开发建设二期项目，其总建筑面积约52万㎡，容积率2.97，由17栋高层组成，呈品字型结构坐北朝南错落分布，每栋之间的楼间距最小65米，最大161米，建筑密度仅为14.67%，绿化率48%，车位配比1:1，共计2876户。

该公司总经理戴建新表示：恒泰·珑湖是一个建于城市稀缺地段、具有不可复制性的滨江公园住宅项目，也是用匠心打造的高品质楼盘。本次二期首次面市销售的29#、30#号楼，主力户型为118平方米与142平方米。当天近500组客户参与开盘活动。



开盘现场，客户踊跃签约。唐明业 摄

街区办物业
居民随时唤