

老旧小区改造 摸得着的幸福

本报记者 刘少华

老旧小区改造，是城市更新行动的重要方面，与人民生活舒适度、幸福感密切相关。推进老旧小区改造，是一项顺民意、得民心的民生工程，对满足人民群众美好生活需要、促进经济社会高质量发展具有十分重要的意义。

老旧小区改造几年来，取得了瞩目的成就，这件“千家万户的事”，正让千家万户受益。

老旧小区改造方案要“一户一设计”



程 硕作 (新华社发)

惠及无数家庭和居民

全国各地都在加快推进老旧小区改造。近日，在湖北省宜城市，建筑工人正在对一处老旧小区单元楼外墙进行粉刷。2021年以来，当地把老旧小区改造作为增进民生福祉的重点工作来抓，着力解决老旧小区设施不完善、环境脏乱差、建筑物破损严重、物业管理混乱等问题，计划用5年时间，对233个老旧小区进行改造，将惠及16019户居民。

在北京市石景山区，14个老旧小区改造项目正在加快推进，31个项目全力推进前期手续办理，尽早实现开工。今年北京市住建委公布的2022年第一批老旧小区综合整治项目名单中，石景山共有16个老旧小区195栋楼上榜。

在山东省青岛市市北区浮山后四小区内，工人师傅正在沟槽内进行雨污水管线路施工。作为青岛市居住人口最密集的区域之一，浮山后四小区建于上世纪90年代，由于建成时间较早，基础设施陈旧老化逐年加重，改造迫在眉睫。青岛市北城市管理局副局长徐明秋介绍，通过前期调研，当地计划按照基础、完善、提升三类进行改造，从道路、绿化、管线规整（入地）、停车场建设、智慧社区设施等改造项目入手，提升居民居住环境。

2020年，国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。《意见》强调，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。

几年来，老旧小区改造正让越来越多城镇居民受益。据统计，2019—2021年，全国累计新开工改造城镇老旧小区11.4万个、惠及居民2000多万户。

今年政府工作报告明确指出，在2021年，“新开工改造城镇老旧小区5.6万个，惠及近千万家庭。”2022年政府工作报告中明确强调，“有序推进城市更新，加强市政设施和防灾减灾能力建设，开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，支持加装电梯等设施，推进无障碍环境建设和公共设施适老化改造。”

改造围绕“人”进行，人民满意至关重要。

在山东省菏泽经济开发区，为此次老旧小区改造，菏泽经济开发区成立了工作专班，广泛征集群众意见建议，将意见建议完善到改造方案中，让业主真正参与到小区改造中，切实将老旧小区改造工程“改”到百姓的心坎上。

在该区的东塔新村老旧小区改造现场，项目已经接近尾声，雨污分流地下工程已全部完工，施工人员正在对路面进行铺设。业主李长亮说，小区以前脏乱差，地方比较回，一下雨都存水，改造完和新小区一样了，确实漂亮，大家都感到很高兴。

要“面子”，更要“里子”

老旧小区改造，要让改造后的小区“好看”更“好住”。

作为看得见、摸得着的民生项目，改造老旧小区不仅要改外露的“面子”，更要做好惠民的“里子”。居民区露在外面的道路、外墙等设施改造固然重要，埋在地下供水、排水等工程更是直接与日常生活体验有关。

“里子”解决了，老百姓获得感更强。几年前，天津市红桥区启动老旧小区改造计划，228个小区、1787栋楼房、870多万平方米、近14万户居民迎来了老楼重生。

以当地开源社区为例，最突出的问题就是阳台承重不足、管道老化、路面破损严重。2018年，红桥区住建委委托的工程队进驻开源社区，经过研究后，组织设计师提出解决方案，尤其是解决安全方面的隐患。施工方将小区所有阳台进行加固，用玻璃窗替换了镂空板材，改为封闭式；还将所有铁制污水管更换为PVC材质管道；最后给小区铺上了沥青路、人行道也加铺了透水砖，小区



6月5日，重庆市大渡口区，完成房屋主体改造的月光片区老旧小区焕然一新。

李洪波摄 (人民图片)



4月28日，云南省玉溪市峨山彝族自治县桂峰小区，人们在老旧小区墙面上绘制壁画。

新华社记者 胡超摄



6月24日，内蒙古自治区包头市友谊十九小区改造现场，工人们在工地上忙碌。

新华社记者 彭源摄



1月18日，浙江省宁波市江北区桃源小区，小朋友在改造完的小区公园里玩耍。

新华社记者 江汉摄

面貌焕然一新。

社区电力设施，是很多老旧小区共同的“痛点”。

近年来，随着居民用电需求的日益增大，江西省南昌市部分老旧小区的原有电力设施已无法跟上负荷增长，对居民正常用电产生影响。为提升老旧小区的供电可靠性，国网南昌供电公司于去年5月投入8700余万元，完成了40个老旧小区的配套电力设施改造。

“老旧电力设施改造主要包括拆除架空线、敷设地下电缆线、新装分支箱和环网柜等相应配套工程。进场施工前，我们组织了工作人员到街道、社区摸排情况，并对小区用电量、近年用电故障等进行分析，确定电力设施改造需求，最终形成‘一区一策’的供电改造方案。”国网南昌供电公司供用电部职员王康介绍。

得益于此，今年南昌西湖区白夹庵社区的1500余户居民终于可以安心用电了。此前，该小区电缆运行时间较长，已出现电缆头破损、绝缘皮脱落等情况，加上小区内还存在许多老旧木质楼房，夏季用电稍有不慎，极易引起火灾。改造之后，大幅提升了

设施的供电能力和供电可靠性。

忠州老街位于重庆市忠县县城滨江路，因为三峡工程建设，老街大部分被淹没于江水之下，目前留下的老城门、古城墙、大府邸、孙家祠堂等老建筑，有着重要的历史价值。

据国网重庆忠县供电公司副总经理、党委委员叶开颜介绍，和众多的老旧小区改造一样，坚持“修旧如旧”，电网升级是“微改造”的重要一环，供电公司在这里下足了“绣花”功夫。如今在县里漫步，走到汉阙广场，一座15平方米左右的箱式变压器静静坐落在一个角落里，房顶是琉璃瓦，四面墙壁涂着彩绘，和古色古香的老街自然融为一体。

不仅如此，如今，穿梭在古朴的忠州老街，游客们会遇见很多充满历史厚重感的特色门店。县里引进了一家文化创意公司，在延续老街原有风貌的基础上，统一“包装”非遗文化馆、民宿、庭院式情景消费、川剧团等项目，盘活资产，确保了老街古而不衰。

不少地方的老旧小区改革，以群众满意度为指挥棒，对方案进行细化。

河北省石家庄市市长安区建明小区东区建

于上世纪八十年代末九十年代初，小区里的道路、水网、电网等各种配套设施逐渐老化。为了让老旧小区居民住得更安全舒心，石家庄市今年将老旧小区改造列入民生十件实事，计划投资36亿元对2000年前建成使用的956个老旧小区全部进行改造。

为了扎实推进老旧小区改造，石家庄市各级政府、相关部门主要负责人成立领导小组，并从住建、“水、电、暖、气”等部门抽调专业人员组建老旧小区工作专班，按照“一区一方案”的模式，因地制宜进行改造。截至目前，老旧小区改造施工进度已经完成60%以上，预计将于9月底全部完工。

据石家庄市住建局二级调研员韩文海介绍，当地对改造的老旧小区要求进行满意度测评，满意度测评达到80%以上才能进行竣工验收，真正实现一次改造全面见效。

以“新”换“心”，让群众满意

悠悠万事，民生为大。老旧小区改造倾听着党和政府提升居民

生活质量的决心，也寄托着广大居民对美好生活的向往。让人民群众生活更方便、住得更舒心，才能造福人民群众。老旧小区改造不仅是重大民生工程，也是重要发展工程，对有效扩大内需，做好“六稳”工作，落实“六保”任务具有重要意义。

2021年12月14日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部发布《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》，在把牢底线要求、聚焦难点攻坚、完善督促指导等方面，进一步明确对城镇老旧小区改造的工作要求。

《通知》指出，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》印发以来，各地加快推进城镇老旧小区改造，帮助一大批老旧小区居民改善了居住条件和居住环境，解决了不少群众“急难愁盼”问题，但不少地方工作中仍存在改造重“面子”轻“里子”、政府干群众看、改造资金主要靠中央补助、施工组织粗放、改造实施单元偏小、社会力量进入困难、可持续机制建立难等问题，城镇老旧小区改造既是民生工程、也是发展工程的作用还没有充分激发。

老旧小区改造既包括老旧管线等市政配套设施等基础类改造，也包括停车、加装电梯等完善类改造以及体育健身、养老、托育等提升类改造。在这三类改造中，改什么、怎么改，都应尊重小区群众的意愿为重要前提。

今年3月，北京市住房和城乡建设委等五部门出台《关于进一步加强老旧小区改造工程建设组织管理的意见》，提出38条措施加强老旧小区改造组织管理。其中规定，老旧小区改造前应开展入户调查，回应合理个性化需求，做到“一户一设计”。

北京市住房和城乡建设委相关负责人表示，在老旧小区改造项目立项等前期工作中，要坚持问需在前、治理在前、凝聚共识在前、公示在前，对涉及两户以上的改造部位和项目，要达成共识方可立项实施。“以群众不满意作为检验改造工作的标尺。”

老旧小区改造不仅让群众在“家门口”有了更多幸福感，同时也有了更多成功案例，形成了一批可推广的好做法、好经验。

比如，5月18日，《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》中提到，朝阳区劲松北社区打造“劲松模式”、石景山区老山东里社区探索“先尝后买”……近年来，北京市不断探索老旧小区改造微利可持续模式，积累了不少有益经验。

“新”，换来了“心”。城镇老旧小区改造一头连着民心，一头连着发展，对于扩内需、惠民生、促进高质量发展意义重大。焕然一新的居住环境，赢得了群众对党和政府满意的心。

“今年全市计划改造城镇老旧小区318个，同比增加47%。去年4月，我们就启动了今年城镇老旧小区改造项目前期准备工作。”山东省青岛市房地产业协会副会长任树更说，同时积极协调市发展改革委在项目立项方面予以支持，督促各区（市）提前征求居民意见，编制项目建议书、可行性研究报告、项目初步设计方案和预算，推进项目立项、招投标等前期工作。

针对318个小区的年度攻坚任务，青岛市建立了项目台账，逐个区（市）落实责任、逐个小区倒排工期、逐个节点落实时限，责任分工到人。截至4月底，青岛市已开工改造283个小区，开工率89%，同比增加78%；完成投资7亿元，同比增加475%。

湖北省黄梅县黄梅镇水利回收小区于1997年建设，现有67户居民。该小区存在的基础设施陈旧、居住环境差、车辆无序停放、各类管线杂乱无章等问题，一直是小区居民的烦心事。如今，小区改造工程已经启动。

黄梅县住建局相关负责人表示，该县老旧小区改造重点围绕居民意愿，将居民反映强烈的改造内容纳入改造范围，以“改到位”为落脚点，实现“软硬件”同步提升，并按照从零星改造到连片改造，从千篇一律到别具一格，从住有所居到住有宜居的改造原则，全力推进老旧小区提档升级，确保把老旧小区改造“小事情”办成改善民生福祉的暖心事、大实事。据了解，2022年，黄梅县老旧小区改造任务涉及57个小区，共2117户居民，改造面积达19.3万方，总投资4000余万元。

越来越多的群众，正在老旧小区改造带来的红利中，迎来更方便、更舒心、更美好的生活。