

老旧小区改造，“新基建”渐成标配



记者 杨绪忠 通讯员 徐莎莎 黄佳宁

快递柜、充电桩、人脸识别、远程控制监测系统……眼下，全市老旧小区改造正在如火如荼地进行，这当中，“新基建”的元素越来越多，成为城市有机更新的新载体。

“新基建”，本质上是信息数字化的基础设施，是支撑传统产业向网络化、数字化和智能化方向发展的信息基础设施。作为一种公共品，广义的“新基建”除了5G、

人工智能等“高精尖”的领域外，还包括在治理体系上“补短板”，最典型的是公共服务领域的软硬件设施建设，这也是信息基础设施落地的基础。

专家认为，在“新基建”的背景下，老旧小区改造的发力点主要集中在两方面：一是基于降低能耗的便民利民设施的改造提升；二是满足智慧社区治理的软硬件建设。

便民设施升级换代

“新装的快递柜，让小区居民取快递方便多了。”昨天上午，在鄞州区汪董小区，社区负责人告诉记者，小区里老人比较多，行动不便，经常不能及时取快递，因此，小区在实施改造的过程中，特意把智能快递柜作为重要设施进行了配置，受到业主的欢迎。这是我市老旧小区改造融入“新基建”元素的一个缩影。

去年6月，我市发布《宁波市推进新型基础设施建设行动方案（2020—2022年）》，方案中所描绘的宁波未来引人遐想：5G、人工智能、工业互联网、物联网、数字孪生等新技术全面融入城市生产生活，新型基础设施成为宁波经济高质量发展和城市高效治理的重要支撑。

积极试水“社区智治”

作为社会管理的最后一个终端，老旧小区最大的问题是管理机制的落后及人员结构的老龄化。有的家庭只有一名独居老人，居家养老的压力大。为了解决这些问题，我市在老旧小区改造中主动将“新基建”与智慧社区建设结合起来，力图实现“社区智治”。

走进新近改造完工的海曙区镇明小区，这里的环境清爽整洁，小区内新装了停车管理系统，每个单元墙门安装了门禁系统，这让居民出行方便了许多。“目前，小区居民出入、停车、安防等均已实现智能化管

理。以后，所有独居老人的出行情况将通过远程控制监测系统被重点关注，以防不测事件发生。”小区物业工作人员介绍。

这是海曙区推进智慧安防系统建设的一个缩影。

“我们会同公安部门在改造中力推智慧安防系统，力争将小区社区治理与居民便捷服务结合起来。”海曙区住建局相关负责人介绍，首先要建设智慧安防小区局域网，在此基础上，设置小区人行出入口的人脸识别通道管控系统、车行出入口的车辆管理系统、小区周界入侵

报警系统、单元门的对讲访客管理和门禁系统、小区重要部位的视频监控系统等。将数据统一汇聚到智安小区物业服务管理平台，实现物业管理的移动化、云端化，提高物业服务水平和效率，同时让居民享受智慧社区生活的便利。最后将这些大数据进行AI应用，全面提升社区综合治理水平。

海曙的智慧安防社区建设，主要发挥三个功能：

更及时、准确地访民情、察民意。通过智慧安防社区的建设与大数据分析研判和社区网格化综治平台的深度结合，及时了解社情民意。

更及时、方便地帮民困、解民难。通过与社区警务相结合，依托信息化技术，为社区民众提供诸如政务信息查询、业务咨询等更多贴心的服务。

更快地更好地惠民生、保民安。通过智慧安防社区建设，及时掌握外来人员和流动人口的情况，更加科学合理地配置公共服务资源，为

他们提供更多的关怀和帮助。同时也能及时发现影响社区安全的各类风险因素，更好地保护社区和群众安全。

目前，海曙32个老旧小区的智慧安防系统建设已基本完成，今年计划再推广到82个小区。

无独有偶，鄞州区也开始探索未来社区建设。“我们倡导‘平台+管家’服务模式，其实质是利用智慧服务平台提供的大数据，实现社区治理从传统的以‘物’为管理重心向以‘人’为服务重心的创新价值服务转变。通过社区数据采集及分析，让大数据的‘政用、商用、民用’形成新的业态产品，来提供生活服务、社会服务、公共服务等供给侧创新，使得社区治理的供给侧服务平台化、扁平化，以实现上下联动、流程透明、管控精准、服务便捷的目的。”宁波华联建筑信息科技有限公司总经理李志磊介绍。目前，相关建设项目已在鄞州部分小区启动。

坚持改造的“公共属性”

采访中，不少业内人士表示，老旧小区改造要坚持与时俱进，注重改造的公共属性，让居民得到更多实惠。

“老旧小区改造中融入‘新基建’元素，是城市有机更新的重要一步。当前，老旧小区中的居民，除了老人外，大学生和外来务工人员租房入住的也比较多，因此，基础设施建设不光要偿还历史欠账，还要着眼未来，注意升级换代，更贴近时代的发展，只有这样，改造的成果才能保持旺盛的生命力。”宁波市城建设计研究院副总经理陈志诚认为。

针对市民关注的一些社区“新基建”设施，目前已有了明确的推进意见。按照《宁波市推进新型基础设施建设行动方案（2020—2022）》所确定的目标，近3年，我市将加快推进社区数字化建设。促进数字孪生理念在未来社区实体建设中落地应用，重点推广应用建筑信息模型（BIM）和城市信息模型（CIM）技术，依托数字平台实现建设过程全周期管理。探索建立

未来邻里、教育、健康、建筑、交通等场景应用数字化操作系统，建设应用社区智慧服务平台，整合各模块线上线下功能，建立“平台+管家”物业服务模式。积极推进智慧广电和社区大脑建设，为广

大市民提供高质量社区信息服务。那么，哪些新设施可以纳入社区“新基建”的范畴，该有什么评判标准？专家认为，新设施是否纳入社区“新基建”，还是要看其是否契合社区居民的具体需求，是否具有较强公共属性，服务主体是否明确。相关部门在制订社区“新基建”的相关规划中，要注重设施的基础性和前瞻性。

同时，一些新设施得以进入小区，背后有着明显的“市场驱动”。此前闹得沸沸扬扬的丰巢快递柜收费问题，就曾引发小区业主“快递柜究竟是属于公共设施”的讨论。广大市民希望，在借助市场力量推动社区“新基建”发展的同时，政府应该做好标准制定和监督管理，在充分发挥市场配置资源作用的同时，坚持新型基础设施的公共属性。

新闻 1+1

老旧小区“新基建”可以这样发力

根据公开数据，我国老旧小区约17万个，建筑面积约40亿平方米，涉及约4200万户居民，约占全国存量住宅的12%。如果考虑建筑节能、适老化改造、智慧城市建设等因素，全部存量社区中，大约有三成以上需要改造。

专家认为，老旧小区改造有三个层次：一是保基本的基础设施，主要是水电路网宽带等老化整治、分网铺设、入户接入。二是提升类基础设施，主要包括加装电梯及楼栋本体和社区内部公共部分的修缮，比如楼梯、过道、墙体修缮和粉刷，屋顶绿化、消除建筑主体渗水；道路、安防、照明、绿化等改造，雨污分流及翻新外墙等。三是服务类的基础设施，比如配置停车场、文化室、助残、家政、快递、便利店及冷链物流设施等。

近年来，老旧小区改造升级明显提速。除了加快保基本的基础设施“补短板”“补欠账”外，此次战“疫”过程中，作为社会治理末梢的社区治理，其重要性得到各界

认同。去年，各地加大了提升类、服务类基础设施建设，比如物业用房、垃圾分类点的单独设置，基于海绵城市建设的雨污分流等；比如社区公共卫生体系、应急管理体系建设，包括社区康复中心、社区养老和扶幼及适老化和无障碍改造；基于智慧城市的安防系统建设、快递末端综合服务场所及智能信箱、智能快件箱等的建设。

加装电梯、配置停车场，这是提升类和服务类基础设施建设的重点。尽管这一类公共设施并非中央财政专项资金、地方财政奖补的重点，但这类基础设施的需求也很紧迫。首先，老旧小区往往是老龄化小区，多数层高在六层至七层的楼栋迫切需要加装电梯；其次，加装电梯和配置停车场以后，小区的物业价值迅速提升，避免衰败的危险，有助于居民推进室内“二次装修”，也有利于推动片区二手房和新房的循环，以及片区商业文化的修复，为改造提供资金来源。

（杨绪忠 整理）

图 示



一是基于降低能耗的便民利民设施的改造提升

二是满足智慧社区治理的软硬件建设

海曙区积极推进智慧安防小区建设。

首先建设智慧安防小区局域网，在此基础上，

- 设置人脸识别通道管控系统
- 车辆管理系统
- 小区周界入侵报警系统
- 访客管理和门禁系统
- 以及小区重要部位的视频监控系统等

并将数据统一汇聚到智安小区物业服务管理平台进行AI应用，全面提升社区综合治理水平。

鄞州区开始探索未来社区建设。

利用智慧服务平台提供的大数据，实现社区治理从传统的以“物”为管理重心向以“人”为服务重心的创新价值服务转变。



汪董小区新安装的快递柜受到居民欢迎。（杨绪忠 徐莎莎 摄）



镇安小区新近安装的门禁系统。（杨绪忠 黄佳宁 摄）

按照去年6月发布的《宁波市推进新型基础设施建设行动方案（2020—2022）》所确定的目标：

近3年，我市将加快推进社区数字化建设，重点推广

建筑信息模型（BIM）

城市信息模型（CIM）

技术

依托数字平台实现建设过程全周期管理。

- 探索建立未来邻里、教育、健康、建筑、交通等场景应用数字化操作系统
- 建设应用社区智慧服务平台
- 整合各模块线上线下功能
- 建立“平台+管家”物业服务模式

积极推进智慧广电和社区大脑建设，为广大市民提供高质量社区信息服务。