

2021年是“十四五”规划的开局之年，也是我市城镇老旧小区改造工作的攻坚之年。结合“我为群众办实事”，落实住房和城乡建设部、省厅老旧小区改造工作要求，我市城镇老旧小区改造42个项目已完工，建筑面积170.80万平方米，197个项目在建，建筑面积1103.04万平方米，全市整体开工率为103%，累计完成投资额约16.98亿元。尤其是我市海曙区文昌花园老旧小区改造项目中的“无障碍设施”被住建部列为“我为群众办实事”城镇老旧小区改造重点项目联系点；江北区桃源小区老旧小区改造项目中的“适老、托幼及休闲设施”等解决了一批群众“急难愁盼”的问题，把“老旧改”有效落实到“我为群众办实事”中去。宁波老旧小区改造，在攻坚克难中蹄疾步稳，持续向前推进。



改造后的江北宁馨园小区

老旧小区改造 攻坚克难稳步推进

部门联动破解难题

案例：南雅社区海怡花园建于1999年12月，是宁波第一批花园式小区。但随着时间推移，设施陈旧，已无法满足居民对小区品质要求。小区燃气总阀设置在小区主入口，几年前小区安装门禁系统时考虑拓宽主通道，增加非机动车出入口，提出避开总阀门，靠居民楼增加通道，遭到周边居民强烈反对，大门改造搁置。今年海怡花园小区列入老旧小区改造，大门改造项目再次成为居民关注焦点，但历史问题如何解决，难题如何破解，亟待社区和业委会“破冰”。小区内众多居民强烈要求以改造为契机，对小区大门进行双向通道改造，但小区大门处正好是煤气总阀

门所在处，要改大门就要移煤气总阀，这无疑给这项工程增加了工程量且涉及面更大。在既要满足居民诉求，又不对改造计划造成较大影响的前提下，社区党委统领小区业委会、党员、“居民专家”多次组织开展民情协商会议，以“开放空间”形式民主协商、畅通反映渠道，充分发挥居民自治能力。在多方助力支持下，燃气公司实地查看，专家会审，最终在社区、小区业委会的努力下，煤气总阀移位工程已通过审批，小区大门单边进出的历史固状即将破解。

城镇老旧小区改造是一个综合性系统工程，需要多部门聚力共

建。今年年初，市住建局以问题为导向，分别与市经信局、市民政局、市广电集团、国家电网宁波分公司、市通信管理局、市综合执法局、市垃圾分类办公室等部门就车辆充电桩设置、适老化和片区区改改造、小区智能化、电网管线规整、四网合一、垃圾分类点位和“搭把手”智能柜设置等问题进行座谈协商。充分了解百姓需求，错峰开百姓生活用电、用水、用气的高峰时间进行管线牵引、水管改网等工作，及时通过小区群、信息栏、楼道等方式公布施工时间段，做好与百姓间的日常性沟通对接，严格规范实施文明施工。



改造后的白云街道联安小区一景

污水零直排“同步改”

案例：宁徐小区地处鄞州区明楼街道，是1996年交付使用的老住宅小区。小区在改造前基础设施老化严重，存在地下雨污管混排、管道沉降破损、化粪池堵塞现象，且小区地面标高较低，大雨天气经常出现小区进水，居民蹚水进家门的情况。

为彻底解决宁徐小区地下管线问题，明楼街道将宁徐小区列入2021年老旧小区改造范围。通过检测，发现小区地下老管道为老式的水泥瓦筒管，且多有破损、错位现象，无修复可能性，又因宁徐小区整体较小，因此采用整体翻新管道方法进行改造，整个小区新做雨、污水管，汇入主管道后接入大市政管道排出。

本次老旧小区改造总投资约657万元，其中管网改造投入约359万元。改造本着“共谋、共建、共管、共享”的原则，发挥党建引领，成立老党员、村民、热心居民共建小分队，全过程加入小区基础设施治理。通过最多改一次，对小区的地下管网调整管标高，进行重新铺设；对建筑本体的雨污

管道进行分流改造；对小区退红沿街管网进行全面改造；对垃圾清洗点进行彻底改造。目前，项目已竣工验收。本次改造按照五水共治要求，使宁徐小区真正达到雨污分流，营造和美家园，努力把“民生工程”打造成为“民心工程”。

2021年鄞州区污水零直排和老旧小区同步改造项目包括新河花园、彩虹新村等共31个，涉及建筑面积约248万平方米，总投资额约16000万元，管道长度约125千米，立管长度约112千米，截污井数量约2.1万个。

为贯彻落实市委、市政府加快补齐生态环境治理短板的要求，我市以全域建设“无废城市”为目标，建立了市、区两级生活小区“污水零直排区”创建问题库，市、区两级共同推进、合力攻坚。同时，我市生活小区“污水零直排区”进行拉网式、地毯式排查，努力营造“齐抓共管、全民参与”的良好氛围，严格问题整改，全力消除我市老小区雨污合流的生态环境问题。

展望 2022年我市将坚持建管并举，加快长效机制落实，强化质量监管，注重文明施工，同时深入开展试点，有序滚动改造。为进一步全面深入推进我市城镇老旧小区改造工作，探索城镇老旧小区改造可持续工作机制，提前做好后续政策研究和储备，开展类老旧小区竞争性改造试点工作，并在此基础上持续推进滚动改造。

示范优化再造精品

案例：文昌花园小区毗邻伏卧室永寿街历史文化街区，建成于1999年，总建筑面积4.7万平方米，共有居民264户。小区空间局促，居民以老年人居多，存在市政基础设施不完善、雨污管网未分流、部分建筑外立面破损渗漏、无障碍设施不足、适老设施不完善等问题，一定程度上影响了居住品质。针对小区暴露的问题，结合居民实际需求，街道和社区2020年初便对文昌花园旧改工作进行会诊、协商和筹议，于今年6月项目正式动工，目前进度计划约完成

85%。计划于年底竣工，拟打造成为人车人行步道、小区主干道、嵌入式居家养老站及“百岁粥坊”公益站为特色的适老型宜居社区。建成后，小区里将有无障碍停车位、休闲平台、盆景园等无障碍老年化设施，同时还预留了电梯井位。建成后，这里将成为老年人居家养老、休闲娱乐的美好家园！

据悉，为发挥典型示范引领作用，针对2020年完工项目，市老旧小区改造办评选出了海曙区钱东小区、江北区双东坊等20个综合

示范项目，鄞州区明东小区等8个单项示范项目，鄞州区百丈街道等14个先进街道，充分调动了基层工作积极性，形成了比学赶超的良好工作态势。

同时，开展市级城镇老旧小区改造项目“精品工程”创建，专门组织设计行业资深专家对2021年实施改造的文昌花园、明楼北区等44个创建项目进行评审，结合群众身边关键小事，对无障碍设施建设、养老、托幼等进行优化设计方案，提升改造效果，切实把我为群众办实事落到实处。

电梯加装迎难而上

案例：奉化长汀弥勒一苑位于长汀路与桥西岸路交叉口。2幢1单元在小区东南侧，为多层住宅，单元层数6层，共8户居民，住户均为老年人。电梯加装总费用48万元，其中财政补助20万元，其他28万费用由单元业主按比例分摊。电梯加装从申请到完工共历时4个月，目前已经交付使用。

今年5月初，长汀弥勒一苑2幢1单元全体业主同意申请加装电梯，但在电梯加装公示期间遭到北侧4幢20多户业主反对，并联名上书不同意加装电梯。该小区4幢为小高层，以电梯加装后影响采光、噪音大等问题阻挠电梯加装。

由于4幢业主的反对激烈，牵头部门和长汀社区工作人员对4幢业主代表进行了耐心细致的面对面沟通，对白天上班不在家的业主采用

夜间按家按户上门走访方式调解，动之以情，晓之以理，让业主明白电梯加装是利民工程，也是民生工程。

为了将采光及噪音问题影响降到最低，电梯加装公司按照业主提出的要求让电梯加装公司多次调整、优化设计方案，由原来的离进门2.4米位置改为贴门头安装，采用630公斤的电梯，并改变了进出门的位置。

为了让4幢业主更加了解加装的电梯，带领他们现场观摩及试乘了广平小区、桥东岸路和桥西岸路几个已完工的项目。让该幢业主明白电梯采用钢化玻璃材质，对采光基本不影响，电梯运行期间的噪音也很小。

不懈的努力为居民协调困难的工作得到了居民的肯定和认可。在电梯加装即将完工的时候，居民自

发给牵头部门、长汀社区、电梯加装公司赠送了锦旗。

高低层住户意见难统一始终是阻碍加装电梯项目有效落地的主要症结。为此，相关部门多措并举求突破。今年7月出台了《关于进一步深入推进既有住宅加装电梯的试点意见》，同时抓紧开展我市加装电梯管理办法完善工作，目前正在征求各地和相关部门意见。为了增加政策知晓率和信息透明度。市住建局官网还开设专栏公示了服务指南、费用分摊参考比例等群众普遍关心的政策信息。在各地的努力下，各地正加快步伐，鄞州区有49台正集中征求意见，北仑、余姚、宁海等地都有集中项目推进，努力争取年底前完成省厅下达目标。



江北洪塘街道欣欣家园电梯安装