

“改”出百姓幸福新生活

——鄞州三年老旧小区改造情况调查

记者 王博 通讯员 王秋艳 陆婧楠 鄞州区委报道组 徐庭娟

卫生死角成了“口袋公园”，背街小巷化身“温馨买菜路”……今年是鄞州区老旧小区改造三年行动收官之年。截至10月下旬，该区已累计投资20.4亿元，改造老旧小区103个，总建筑面积达828万平方米，涉及住户8.95万户、房屋2442幢，各项指标均位于全市前列。

前不久，住房和城乡建设部印发“城镇老旧小区改造可复制政策机制清单”，鄞州区的“工程质量回头看”等工作经验成功上榜，这是我市唯一上榜的区（县、市）。

鄞州区有住宅小区515个，其中，2000年以前建成的老旧小区70多个，既有商品房，也有安置房；既有个人产权，也有国有产权；既有物业管理的，也有无物业管理的。那么，针对如此大体量、情况复杂的旧改，鄞州区的改造情况如何，百姓是否满意，改造中积累了哪些经验，遇到了哪些瓶颈？对此，记者走访鄞州区住建局等多个部门和十几个老旧小区，进行了深入调查。

老旧小区“改”出新颜值

外立面翻新了，车位增多了，花园变美了……10月17日，东柳街道月季小区旧改工程竣工验收。“不仅加固了屋顶防水，翻新了小区围墙，进行了线路规整和地下污水管网的重新铺设，还新增了门禁系统、路灯、凉亭和健身场地。”月季社区党委书记沈玉莹说。

旧改三年，东柳街道已累计完成改造面积230万平方米，总投资超7亿元，惠及2.5万户居民、房屋604幢。“我们全区率先出台老旧小区改造规范化流程手册，手册包含意见征集、施工流程等13项规范化指导意见，从方案比选到居民动员再到过程监管，针对性强、操作性强，且可复制可推广。”东柳街道办事处副主任王鹏程说。

三年间，越来越多的小区脱下“旧装”，实现“逆生长”。有着20年房龄的东郊街道中兴南路小区，相继进行了房屋外立面防水修补、楼道改造、大门更新和智能门禁加装；东胜街道曙光路21弄是个无物业的开放式老小区，通过这次旧改，小区房屋外立面和

楼道粉刷一新，屋顶和路面全面整修，还新增了公共晾衣架和健身器材；东胜街道张斌社区杏阳小区对小区公共水管及外立面防水、地下给水、排水管线进行了全面更换，334户居民因此受益……

10月22日，记者在百丈街道朱雀新村采访时看到，路面平整，楼道整洁，小区沿河景观步道焕然一新，老人们悠闲散步。在新打造的儿童游乐园里，孩子们滑滑梯、荡秋千，充满欢声笑语。对于这种美丽嬗变，朱雀新村物业经理卢万超深有感触，他说：“小区基础设施老化，物业维修压力大。改造后，小区硬件环境提升了，排水畅通了，停车位增加600多个，物业费收缴率也提高了20%。”

“我们在制定三年行动方案之前，组织各镇（街道）对小区配套设施短板及安全隐患进行了彻底排查，并将100多个小区、2000多幢楼房信息纳入旧改储备库，同步建档，实现小区基本档案及改造意愿、改造方案、工程进度、改造效果的同步录入上网。”鄞州区住建局相关负责人说。

老旧小区“造”出新生活

东柳街道是一个建成25年、地处主城区的住宅型街道，也是三年旧改中，改造总体量最大的街道。

在旧改中，东柳坊社区793弄将车棚拆除重建，安装休闲设施、升级塑胶场地，打造了一个700平方米的“体育in巷园”，常有居民在此打球、下棋、晒太阳，享受午后时光；园丁街拆除5处玻璃房违建，将该公共空间打造成为“口袋公园”，为居民提供了更实用更舒适的公共区域环境；华侨城社区将13个“灰头土脸”的车库，打造成为集运动、公益、艺术于一体的13个各具特色的便民服务空间，让居民“遇见”了不一样的生活……

记者走访了东柳、百丈、白鹤、东郊、中河等十几个街道，调查发现老旧小区普遍存在公共活动空间紧张、民生配套设施不足等问题，且住在老旧小区中的居民以老年人、外来务工人员为主，整体经济能力有限，生活品质与日新月异的都市新兴板块存在差距。以三年旧改为契机，各街道纷纷争取项目落地，多举措保障项目推进，在改善老旧小区居住环境的同时，也提升了民生

服务，让百姓享受到了城市发展红利。

在明楼街道惊驾社区，公共车库摇身一变成了居民阅读的“智慧园”，这些变化让居民享受到了看得见、摸得着的福利；尽管只有10幢居民楼，但百丈街道雨港花园在旧改中，不仅提升硬件环境、挖潜停车位，还增加了多处文创点位；福明街道碧城社区交付已有十余年，借此东风，碧城社区组织居民自己动手“种”家园，一草一木，让小区荒地一个月“长”出几十盆花草。

“以前楼道里到处都是‘牛皮癣’小广告，现在小广告没了，楼道变得清清爽爽。”八旬老人应爱棠在白鹤街道孔雀小区住了18年，对旧改前后的变化，感受最为深刻。前几年，小区里的老年人和志愿者经常开展“牛皮癣”清理活动，如今经过治理，“牛皮癣”消失不见了。“我们在小区大门口竖起了一块‘广而告之’的宣传栏，张贴着便民服务卡，涉及家政服务、家电维修等，每张服务卡上都有联系人和联系电话，让居民方便寻找。”孔雀社区党委书记石蓉说。

闯出一条可借鉴的旧改新路

在旧改中，鄞州区敢于“第一个吃螃蟹”“啃硬骨头”，不仅在利益错综复杂的旧改中攻克了一个又一个难题，还摸索总结出了一套可供借鉴的经验，涌现了一批全国典型的旧改“明星”小区。

明楼街道民安小区、钟公庙街道繁裕一村入选住房和城乡建设部首批15个城镇老旧小区改造工作试点小区；中河街道兴裕新村入选全国首批166个城市社区开展的“美好环境和幸福生活共同缔造”活动试点，白鹤街道丹凤社区、紫鹃社区艺术振兴改造项目，参加全国经验交流；明楼街道东海小区、中河街道东裕一期改造项目列入住房和城乡建设部“我为群众办实事”实践活动联系点，其中

东海小区旧改项目在全国城镇老旧小区改造项目经验交流视频会上，作交流发言……

统筹政企合力，多方联动建起“资金池”。鄞州区整合政府补助、居民出资和社会力量投资，多渠道筹措城镇老旧小区改造资金。支持社会力量以市场化运作的方式进行投资，通过项目后续长期运营收入来平衡旧改的投入，从而实现可持续发展。东裕新村小区在旧改中，整合利用社区活动用房，引进社会力量投资700万元，打造了宁波首家5A级居家养老服务中心。

精简改造流程，项目打包跑出“加速度”。按照“最多改一次”的理念，鄞州区将住建部门牵头的雨污水分流、综合执法部门负责的“二次供水改



旧改后，白鹤街道丹凤社区绿化带升级。

(郑瑶 王博 摄)



明楼街道东海小区大门旧貌换新颜。

(陈梦好 供图)



百丈街道朱雀社区对沿河步道铺装七彩塑胶。

(徐蓉 倪馨怡 摄)



东柳街道园丁社区旧改。

(贝叶 王博 摄)



旧改“点亮”东柳街道育兴街。(贝叶 王博 摄)

小区改造涉及6个部门，内容包括建筑本体维修、雨污水分流改造、其他配套设施提升等25项内容，按照原有的审批、改造模式，改造工程需要12个月、耗资5100万元。实施“最多改一次”工作机制后，仅用6个月、投入4200万元就完成了同样的改造内容，施工时间缩短50%，也大幅降低了成本。

开展共同缔造，改造过程广泛听取民意。鄞州区将“共同缔造”理念贯穿于老旧小区改造全过程，广泛征集居民意见建议，动员居民全程监督参与。以首南街道陈婆渡小区旧改项目为例，除了建筑外墙、公共楼道、景观绿化等基础改造，还应居民需求，打造了一批彰显陈婆渡文化特色的休闲空间和文化长廊。“老旧小区改造中，我们建立了包括住建、街道、社区、施工方、物业、业主委员会、业主代表在内的微信群，全过程公开施工进度及改造方案，居民代表随时听取建议，随时参与方案优化，对改造工程进行全过程监督。”鄞州区住建局相关负责人说。

“多网融合”工程及公安部门管辖的“雪亮工程”等项目打包，“一次性立项、一次性审批、一次性完工”，将审批时限由180日压缩至70日，施工周期由300日压缩至180日，大大提高了工程审批效率，降低了对居民生活的影响。比如，东柳坊

图 示

今年是鄞州区老旧小区改造三年行动方案收官之年。

- 截至10月下旬
 - 该区已累计投资**20.4亿元**
 - 改造老旧小区**103个**
 - 总建筑面积达**828万平方米**
 - 涉及住户**8.95万户**、房屋**2442幢**
- 鄞州区“工程质量回头看”等工作经验成功上榜住房和城乡建设部印发的一批“城镇老旧小区改造可复制政策机制清单”，这是我市唯一上榜的区（县、市）。
- 鄞州区在老旧小区改造过程中整合政府补助、居民出资和社会力量投资，多渠道筹措城镇老旧小区改造资金，支持社会力量以市场化运作的方式进行投资。
 - 将住建部门牵头的雨污水分流、综合执法部门负责的“二次供水改造”、经信部门管理的“多网融合”工程、公安部门管辖的“雪亮工程”等项目打包，“一次性立项、一次性审批、一次性完工”。

开展共同缔造，改造过程广泛听取民意。 张悦 制图

新闻1+1

各地老旧小区改造经验

今年9月底，住房和城乡建设部总结各地在城镇老旧小区改造中的经验，印发“城镇老旧小区改造可复制政策机制清单”。清单主要着眼于服务“一老一小”、多渠道筹措改造资金等方面。

着力服务“一老一小”。湖南省湘潭市科学划分连片改造单元，按照地理位置相邻、产业配套相关、文化脉络相联的原则，对标完整社区和“15分钟生活圈”，形成带动全局的局面。浙江省温州市将非机动车库、闲置用房等空间，改造提升为面向全年龄段的复合型服务阵地，完善养老、托育、医疗、文娱等社区服务功能。比如，鹿城区新桥头住宅区改造中，将小区闲置用房、社区服务中心、原有活动空地等近1000平方米空间，打造集邻里食堂、睦邻客厅、集善亭、

共享集市、儿童乐园、残疾人之家、城市书房等于一体的综合服务设施。

多渠道筹措改造资金。湖北省恩施州挖掘改造项目收益，发行地方政府专项债券，利用老旧小区及周边闲置地、边角地和拆违腾退土地资源，改造建设“口袋公园”、增设充电桩及广告牌，建设向社会开放的共享机动车泊位，增加改造项目收益。今年上半年，恩施州共发行6.26亿元地方政府专项债券用于城镇老旧小区改造项目。山东省枣庄市吸引社会力量参与老旧小区充电设施建设运营，将区域内住宅小区作为整体，与社会资本签订合作协议，由其负责充电桩投资建设运营，增设充电桩向用户收取电费及服务费，经与居民协商，运营收益在一定年限内让渡给投资企业，供其回收投资。(王博 整理)