

一个老旧小区改造： 20年历史的老小区 焕然一新

下午3点,住在洪塘街道锦育小区的潘友美下楼买菜,迎面碰到街道城建办的赵荣,两人熟络地打招呼。

“赵工……都挺好的,就是大门信箱上面能不能再装个雨棚,下雨天报纸淋湿了,没法拿呀!”打了4个多月的交道,潘友美已经习惯跟赵荣“直来直去”。

“好的,我们马上弄!”赵荣一边答应,一边嘱咐施工队跟上。

老旧小区改造是2019年江北区民生实事工程中的一件。其中,有20年历史的洪塘街道锦育小区本周刚完成扫尾,通过验收。“看我们这里焕然一新,对面小区居民一直问,他们那里什么时候改。”潘友美对这次改造挺满意的。

居民给施工队 送菊花茶、绿豆汤

施工高峰期正值盛夏,让施工队感动的是,小区居民潘友美不时给施工人员送上自制的菊花茶、绿豆汤,让大家很感动。

“我觉得这么改造一下挺好的,我在这里住了十几年,现在改好了,看上去清清爽爽的,住起来也舒心。”潘友美说。

“在小区居民意见不统一的时候,潘友美阿姨还会在邻里间做许多工作。”赵荣说,“有时候她说一句,比我们说十句都管用,我们都很感谢她。”

改造中自然会碰到一些问题,不同年龄的居民往往有不同的需求。比如安装电子门的问题,有老年居民觉得不习惯,用起来不方便,而年轻人则更多考虑安全问题。

“遇到问题,我们就尽可能地去沟通。当然,要做到面面俱到很难,我们能做的,是尽量从大多数居民的角度来考虑。”叶辰波说,比如挑选小区外立面颜色,不可能所有人的意见都统一,这个时候只能少数服从多数。

目前,锦育小区改造已告完工,小区门头更换一新,房屋外立面翻新,垃圾点位重新改造,新建凉亭全新完工……许多居民都开心地表示,住了20年的小区现在看起来就跟新的一样,让附近的小区居民很羡慕。



改造后的锦育小区大门 通讯员供图

政府和业主一起掏钱

洪塘街道去年开始申报老旧小区改造项目,今年4月正式启动。“我们对街道里所有小区进行了一次排摸,锦育小区是街道内唯一一个在2000年前交付的老旧小区,符合相关条件。”赵荣说,“但工程难点是,这个小区没有业委会,要启动改造,我们得挨家挨户做工作。”

依据老旧小区改造的相关规定,需2/3业主同意,方可实施,10%费用需要业主承担。赵荣给记者算了一笔账:小区有5幢楼,共需300万元改造资金,扣除每幢楼20万元雨污分流专项补贴,还需200万元。也就是说,业主需承担20万元的改造费用。为了减轻居民负担,街道将企业赞助的5万元直接补贴到了业主承担的费用中,最后小区100户居民,分摊到每户为1500元。

7月,街道召集小区业主开会,对整个改造项目进行了详细解释。“当时参会的只有50

多户,开完会,愿意出改造费用的只有十几户。”赵荣说,当时大部分业主都处于观望状态。

为了使项目顺利推进,街道房产所、城建办工作人员以及联社区干部分组,每家每户做工作。“那段时间真的和做拆迁工作一样,白天晚上连着周末,只要有时间就上门给居民解释。”社区工作人员叶辰波告诉记者,为了调动居民的参与积极性,当时还为先期缴费的居民提供了个性化改造方案。

“我们给第一批缴纳改造费用的居民免费更换了雨篷,还给他们家中安装了可视电话,这些都是在改造工程之外的个性化项目。”叶辰波说,随着街道、社区工作的深入,以及居民之间的口碑相传,到7月底时,缴纳改造费用的户数达到68户,锦育小区改造项目顺利启动。

“高科技”设备进场协助施工

“我们集中梳理了居民比较关心的几大类问题,比如说,以前小区是敞开式的,没有楼道门,安全性不足;电线、管道也比较乱。”负责整个工程的赵荣说,作为一个创新点,他们在施工中使用了几项“高科技”。

一个是管道探测机器人,在地面上走一圈,就能探知地下管道铺设情况,哪里有破损、断裂,都一清二楚;还有一辆“新版”化粪池清理车,把沉淀物抽出来,能直接转化成有机肥。据了解,这两项由宁波本地企业制造的高科技产品在江北小区改造中还是首次使用。

“考虑到小区居民多为老年人,我们在楼道里还安装了休息椅,可以收放。另外,虽然

小区空间有限,我们还是挤出了一个地方,增加了一个凉亭,让这个小区看上去更大气。”赵荣说。

在考虑共性的同时,施工中还兼顾了一些个性。比如,原有小区大门比较陈旧,看上去锈迹斑斑,改造中顺便进行了重新设计。有户居民看到改造方案后提出,门头太高,会遮挡自家的阳光。“虽然是个独立意见,但街道、社区很重视,对方案重新修改,并提出几套备选,由居民指定。”叶辰波说,“如果有业委会的话,开会讨论比较方便,我们不行,只能再次上门向居民征求意见,看是不是大多数人都满意。好在大家比较通情达理,更改后的大门设计稿很快通过了。”



小区新建的凉亭 通讯员供图

民生数据

截至目前,江北区民生实事项目中:

宁大附属学校(二期)桩基施工完成20%,建成后可增加学额2970名;

新建(提升)住宅小区健身路径40套,篮球场、网球场、笼式足球场等10片;

文教街道社区卫生服务中心(新址)挂牌江北区中医院,建成并投入运营;

人民路综合整治工程(三期)完成总工程量的20%,进一步改善了泛外滩商圈街区环境;

大庆北路工程(一标段)湖东路-中兴桥建成通车;

官山河防洪维修工程完工,提高了河道防洪排涝能力;

人民路公园开工,将打造集绿地、休闲于一体的综合性休闲广场;

完成老旧小区整治面积10万平方米,改善了老旧小区的环境,提升了居民生活品质。

记者 顾嘉懿 通讯员 周旦 王溪