

# 老旧小区改造再提速 居民生活品质再提升

## 今后两年,宁波将改造447个老旧小区

12月24日下午,由宁波市城科会、宁波市住建局和宁波晚报社联合主办的《老旧小区改造再提速 居民生活品质再提升——2020年第三期“宁波城市建设”主题沙龙》在江北区孔浦街道召开。

记者了解到,2021年至2022年,我市将改造447个老旧小区,改造中将融入“街区更新”理念,进一步拓展片区化改造范围,居民的生活品质将得到进一步提升。

宁波市城科会副会长兼秘书长史济权说:“老旧小区改造是重大民生工程和发展工程,是城市更新的重要内容,明后年老旧小区改造再提速,将加快补齐基础设施短板,满足人民群众对美好生活的向往。”

### 1 改造中如何赢得居民的理解和支持? 江北区住建局现场分享经验

沙龙当天,与会专家参观了江北区孔浦街道红梅新村,改造一新的小公园、休闲长廊等设施给专家们留下了深刻的印象,尤其是将有限的改造资金用于居民呼声最强烈的屋顶漏水、路面积水等民生顽疾治理的做法,获得了专家们的一致点赞。

2018-2019年,江北对贝家边等9个小区实施试点改造,惠及居民3630户,“党建+共建”的“江北模式”受到广泛关注和好评。今年,江北区改造老旧小区17个,受益居民达1.9万户。

江北区住建局党组成员袁春萍阐述了老旧小区改造的“江北经验”。她说:“老旧小区改造能顺利推进,离不开完善的顶层设计。”江北区在全市率先印发三年行动方案,在小

区初步方案设计时,同步考虑长效管理方案。改造时,引导居民全程参与改造,建立“共建共治共享”改造模式,业主和社会力量共同出资的总额不少于总投资的5%。

老旧小区改造,如何赢得居民的理解和支持?袁春萍说:“我们通过设置现场协调小组、打造试点样板、及时调整工序等举措,提前化解可能产生的矛盾。”

每个改造小区都设立了现场协调小组,邀请人大代表、政协委员和居民代表担任“群众质监局”,对工程进行监督。在进场施工前,选取代表性区域先行试点。孔浦街道通过先样板、后推广的方式推进防盗门安装,提升小区安全系数。

### 2 党建引领、多元共治 海曙的这些做法大大推动改造进程

2018年6月以来,海曙区先后完成了后河小区、永寿小区等一批具有“海曙特色”的样板工程,今年又改造老旧小区32个,占全市今年老旧小区改造总量四分之一以上。

海曙区老旧小区改造办副主任莫勇作了经验分享:“跟其他老旧小区一样,海曙的老旧小区同样面临着基础设施陈旧、房屋外立面老化、停车难等问题,我们坚持‘党建引领、群众自治、社会参与、多元共治’思路,把解决居民群众身边事作为着力点,有力推进了改造进程。”

改造中,海曙区聚焦民生痛点,了解业主迫切需要提升改造的内容,积极推进小区内健身设备、休闲长廊、口袋公园等设施建设,打造家门口5分钟生活服务圈。改造时,同步完成了

全区25台电梯加装、8个“污水零直排”等设施改造提升,新增停车位150余个。

值得一提的是,通过党建引领,基层党员带头组成志愿者小队,持续开展改造工程监管、矛盾调解等工作。“老旧小区改造中,涌现出了许多基层党员,他们每天在各个施工点巡逻,在他们的参与下,老旧小区改造切实赢得了居民的最大理解和支持。”莫勇说。

此外,通过多元治理,提高社会参与度,引导居民合理承担部分改造资金,提升专营单位出资参与小区改造中相关管线设施设备的力度;鼓励群众参与共建,让有管理经验的人大代表参与项目管理;通过加强不同城市区域间的经验交流,努力实现城市治理多元参与、共同缔造的目标。

### 3 老旧小区改造前期规划制定 要特别重视居民共同参与

“老旧小区改造是城市有机更新的组成部分,对提高居民生活质量、提升城市品质具有重要意义。”宁波市规划设计研究院规划一所主任工程师刘慧军表示,“同时,老旧小区改造又涉及千家万户,其规划设计需要特别重视居民的共同参与。”

刘慧军分享了在海曙区万安社区老旧小区公共空间改造的实践中,居民全过程参与改造规划制定的经历。

据介绍,万安社区在公共空间改造中的场地选择、方案确认都由居民决

定。现场勘查后,由社区居委会出面,组织业委会和物业公司进行座谈,初步选择8处更新改造空间;然后召开居民代表大会,听取居民代表的意见,通过投票明确了实验小学校门口空间、西塘河南岸、柳西河西岸等3处改造场地。之后,对3处场地再次公开意见。

“可以说,万安社区公共空间改造过程中,实现了居民的全程参与,将老旧小区的决策权彻底交给居民,从而获得了居民的高度参与和高度认同。”刘慧军说。

### 4 老旧小区改造如何助推城市有机更新? 用“街区更新”理念,实现“最多改一次”

沙龙现场,宁波市城乡建设发展研究中心区域研究科副科长刘培忠阐述了城市有机更新理念,他坦言,在老旧小区改造过程中,多头分散治理的现象依然存在。“如果多项工程之间不能有序衔接,同一个小区将面临多个部门、多轮改造,出现‘重复施工’‘反复施工’的现象。”

另外一方面,老旧小区由于空间有限,很难解决小区居民的公共服务需求,尤其是在社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等公共服务方面的需求难以满足。

即将进入新的一年,我市的老

旧小区改造如何更好地与城市有机更新相结合?刘培忠表示:“我们提出了‘街区更新’的理念,将合理拓展改造实施单元。”

“‘街区更新’,突破了以往以单一小区为改造对象的做法,以‘市级统筹、属地实施’为原则,按照‘15分钟生活圈’‘完整社区’‘海绵城市’等要求,以问题为导向,立足居民的多方位生活需求,统筹老旧小区整治、背街小巷整治、公共服务设施完善和城市土地开发利用,推进成片连片更新改造,以规划统筹空间、以计划统筹时间,实现‘最多改一次’。”

### 5 今后两年将完成447个老旧小区改造 居民生活品质有望再提升

“2020年,全市已实施改造127个小区,其中98个小区已完成改造重获‘新生’。”现场,宁波市房屋安全和物业管理中心主任夏毅带来了最新的一组统计数据。

目前,我市的城镇老旧小区改造实现了从“政府包办”向“共同缔造”、从“点上修整”向“综合更新”、从“单纯改造”向“长效善治”的转变。我市城镇老旧小区改造政策体系初步构建,打造出了“党建引领、基层推动、多元共建、建管并举”的城镇老旧小区改造“宁波模式”。

夏毅表示:“下一步我市的城镇老旧小区改造重点将分成两个方

面。一方面,增量加码全力攻坚,实现改造再提速;另外一方面,通过示范带动创新机制,实现品质再提升。”

改造再提速方面,我市2020-2022年共计划改造574个城镇老旧小区,完成127个老旧小区改造后,还剩余447个待改造。2021年是攻坚的一年,目前正在加快确定2021年度计划目标任务,按照各地初步排摸上报数据显示,2021年的改造计划较2020年的改造涉及面积、投资额和居民户数等各项指标均大幅提升,充分体现了各地明年改造攻坚的决心。

### 6 下一步我市老旧小区改造应该怎么做? 专家给出5条建议

宁波市发展规划研究院区域和规划研究部助理研究员段亚男建议,老旧小区改造,首先要强化党建引领,在改造中探索建设社区党建公共空间,整合党建、社区活动、专业服务、社会组织等多种功能,将党建引领落到实处。

其次,在项目建设中,优化计划申报、项目实施、绩效评价等流程体系,提高项目动态管理效率。未来发展中,要系统贯彻城市有机更新理念,将改造项目与周边连片规划,加强对城市有机更新等重点专项领域的规划研究。

再次,要平衡安全与效率的关系,推动改造项目发放建筑施工许

可证,确保各地质量安全监管部门落实监管服务,在项目规划设计阶段明确“综合改一次”,分类制定协商、决策、监督各环节的居民参与渠道,细化参与标准。

另外,还要推动建立老旧小区改造智慧管理平台,继续发挥社区动员群众参与的优势,为社区配备专业技术团队,壮大社区志愿服务队伍,夯实长效管理根基。

此外,还应加强宣传引导,鼓励各区(县)市制定宣传导则,推动建立“一街道一方案、一社区一主题、一楼道一‘能人’”的宣传展示体系,增强居民文化认同,促进矛盾前端化解。 记者 周科娜