涉及上亿居民的老旧小区该怎么改？

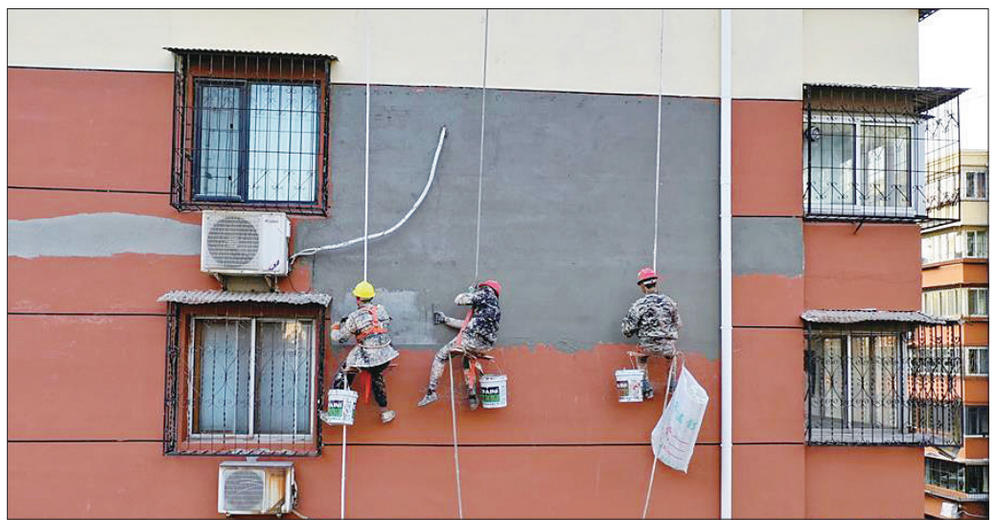
街老、院老、房老、设施老、生活环境差是老旧小区常见的“四老一差”现象，不仅成为小区居民的一桩“心事”，也是现代化城市及社区治理的一大“心病”。

2017年年底，住房和城乡建设部在厦门、广州等15个城市启动了城镇老旧小区改造试点。截至2019年5月底，各地上报需要改造的城镇老旧小区17万个，涉及居民上亿人。作为城市发展的见证者，老旧小区不应被遗忘，但改造工作面广量大，改什么、怎么改、改后如何建立长效管理机制，考验着城市治理水平。

杭州市江干区大唐苑小区加装了电梯的单元门

工人在唐山市路南区双新里小区的楼顶上加盖防晒防漏屋顶

唐山市新华南里小区改造完工的部分住宅楼


工人对加装好保温层的楼房墙体进行粉刷

01 从整修房屋到加装电梯 改造因地制宜

位于江苏南京玄武区红山路的十字街小区建于20世纪90年代，建筑面积近4万平方米，约有1800户居民。据小区居民徐开健介绍，刚入住时小区整体环境尚佳，后由于车辆增多、房屋老化、人员变化，小区“脏、乱、差”等现象愈加严重。

2017年，该小区历时近半年，投入3000余万元，完成了环境整治、房屋整修、基础配套改造等40余项整治工作。现在小区环境整洁，道路宽敞，曾经的垃圾死角已不见踪影。“居住环境变好后，大家也不好意思再破坏。”徐开健说。

老旧小区情况各异，因民所需、因地制宜成为改造“法宝”。2017年，广东广州海珠区兰蕙园小区开展老旧小区“微改造”。改造中，水管老化、“三线”交织等几十项居民反映强烈的意见被收集上来。“围绕居民痛点，先干什么、提升什么，有了路线图。”海珠区素社街道办事处主任庄婷婷说，小区改造面积2万平方米，涉及资金600万元，“每分钱都争取用在‘刀刃’上”。

住房和城乡建设部副部长黄艳在此前的吹风会上介绍，目前老旧小区改造内容主要分三大类：一是保基本的配套设施，包括水、电、气、路等；二是提升类的基础设施，包括公共活动场地、配建停车场、物业用房等；三是完善公共服务类的内容，包括养老、抚幼、文化室等设施。

截至2018年年底，全国试点城市共改造老旧小区106个，惠及5.9万户居民。北京、上海、广州、杭州等城市在老旧小区加装电梯方面进行了大量探索，2018年全国老旧小区加装电梯已完成1万多部。

北京市海淀区清河毛纺北小区即将运营的立体停车楼

『三大难题』 新华社发

02 改造力破“三大难题”

记者采访了解到，老旧小区改造的流程包括计划制订、资金统筹、综合协调等环节。在这过程中，居民意见统一、老旧设施更新、资金筹集渠道等是多地面临的共性问题。

——居民意见不统一时有发生。“因历史遗留原因，老旧小区地面及楼顶有较多违建，施工队拆除时，常遭到居民反对。”南京市玄武区住房保障和房产局物业管理科科长潘永祥说，加装电梯更是如此，不同楼层的业主诉求不同，很难达成一致的意愿。

为深入了解民意，在整治前，玄武区召开多场居民议事会征求意见，在整治过程中，有关街道还会提前公告设计方案和展示样品，并设立咨询台、意见反馈箱等了解居民需求，及时优化方案。

——改造牵涉单位多，协调难度大。“三线”整治一直是改造中难啃的“硬骨头”。“管线混乱是旧城普遍现象，一般而言，迁改费用由各管线单位分摊，但由于这些单位多为垂直管理，协调难度大。”广州市住房和城乡建设局城市环境建设管理处处长赖永娴说，为此，广州出台“三线”整治专项工作实施方案和技术规程，明确整治牵头模式、技术规范及费用分摊方式。

——改造资金筹集渠道单一。记者调研发现，目前全国的老旧小区改造项目，还是以市、区两级财政资金为主，社会和居民参与较少。“根据城市发展规律，该项工作点多且持续时间长，单纯依靠财政资金压力较大。”南京市玄武区红山街道办公室主任贺剑峰介绍。

为持续推进小区改造，广州等地探索建立“以政府投资带动企业、居民共同出资”的资金筹措机制。对于水电气等基础配套设施，由财政专项资金加以保障；对于提升类项目，则鼓励居民通过自筹、房屋维修基金等渠道筹集部分资金。

03 从“生人社会”到“熟人社区” 改造意在构建长效机制

小区环境改善后，居民更加追求良好的社区秩序、融洽的邻里关系。以老旧小区改造为载体，厦门建立社区居委会、小区业委会、物业企业三方联动机制，进一步增强老旧小区居民对城市的认同感、归属感和自豪感，将“生人社会”打造为“熟人社区”。

多位基层人士认为，老旧小区普遍存在居民收入不高、出资意愿低、硬件条件先天不足等问题，改造后建立长效管理机制任重道远，需要社区、物业、小区等主体共同形成合力。

十字街小区成立业委会后，招聘了南京苏宜馨物业管理有限公司进行管理。该公司负责人陈海亚表示：“进驻后，我们主动为居民服务，尤其在改造期间做好保障工作，现在物业费收缴率已经超过80%，停车场的收费率达到100%。”

在广州，涉及改造的社区成立“建设管理委员会”，搭建公众参与老旧小区改造平台，并与社区党群服务中心、长者综合服务中心、母婴室等便民设施场所建设相结合，推动实施“微心愿”、社区学堂等互助项目，提升居民参与社区治理积极性。

“老旧小区改造远远不仅是一个建设工程工作，更多的是一个社会治理、基层组织动员工作，需要发动老百姓共谋、共建、共管、共评、共享。”黄艳表示，在这过程中，政府一定不能大包大揽，而要加强政策支持，引导发动居民积极参与。

（新华社北京7月25日电）

日报云阅读

扫二维码，了解江西南昌西湖区老旧小区改造见闻

短网址：http://shouji.lyd.com.cn/n/923436

相关链接

住建部：将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制

住房和城乡建设部副部长黄艳1日表示，为进一步全面推进城镇老旧小区改造工作，将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，吸引社会力量参与。

在国新办1日举行的国务院政策例行吹风会上，黄艳表示，2017年年底，住建部在厦门、广州等15个城市启动了城镇老旧小区改造试点，截至2018年12月，试点城市共改造老旧小区106个，惠及5.9万户居民，积累了一批可复制可推广的经验。

她说，从试点及各地反馈的情况看，城镇老旧小区改造涉及面广，是一项系统工程，做好这项工作，需要破解三个难题：一是建立多元化融资机制，加大改造资金筹集力度。二是地方加强统筹协调，强化基层组织建设，发动小区居民通过协商达成共识，积极参与老旧小区改造。三是在改造中因势利导，同步确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则，同步建立小区后续管理机制。

黄艳表示，下一步住建部将重点做好五项工作：一是抓紧摸清当地城镇老旧小区的类型、居民改造愿望等需求，在此基础上明确城镇老旧小区改造的标准和对象范围。二是按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的原则，在城镇老旧小区改造中积极开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，加强政府引导和统筹协调，动员群众广泛参与，保证改造工作顺利推进、确保改造取得预期效果。三是积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，包括探索金融以可持续方式加大支持力度，运用市场化方式吸引社会力量参与等。四是在城镇老旧小区改造基础上，顺应群众意愿，积极发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。五是推动建立小区后续长效管理机制。

（据新华社）

相关评论

老旧小区改造要“面子”更要“里子”

老旧小区承载了很多人的成长记忆，在很大程度上是城市发展历程的重要见证。可是，或因理解认识上有偏差，或因地方财力跟不上，或是想要快速出政绩，一些地方更爱做刷墙等“面子”上的事，对于楼道杂物整治、水电管线规范、居民诉求回应等触及居民利益且处理起来难度较大的事，有关单位则能拖则拖。如此一来，有些人难免会误认为老旧小区改造是一项“面子工程”。

其实，老旧小区居民十分关心楼内不再贴满“小广告”、楼道变得干净整洁、消防设施管用可靠等“里子”上的事。而且，老旧小区改造绝不仅是资金问题，还包括小区道路、绿化、管线、水电气改造、加装电梯等多个方面，工程多，分布零散，老旧小区的住户诉求复杂多样，从某种意义上说，这些难题正是老旧小区改造要处理好的“里子”工程。

住房和城乡建设部有关负责人近日表示，今年将全面推进城镇老旧小区改造，特别是由政府主导市场化解决市政配套设施老化、管理维护难以为继等问题，同时制定专门的老旧小区改造法律法规，从改造主体、改造模式、资金来源、后期管理等方面加以规范。有理由期待，今后老旧小区改造“里子”工程将有更好保障。

推进老旧小区改造，是一项顺民心、得民意的民生工程，既要“面子”，更要“里子”。各地职能部门应更加深入群众，更加准确了解群众诉求，充分调动他们参与社区改造的积极性和主动性，努力把老旧小区改造这项民生工程办好。

（据《经济日报》）

（本版图片均为资料图片）