

倾听·老旧小区换新颜  
——聚焦重庆市城镇老旧小区改造成效系列之一



北碚区南京路片区老旧小区改造项目

时节已过夏至，荣昌的天气时晴时雨。

晴雨不定的天气，却并不影响荣昌区安富街道跃进门小区居民晏生琼的好心情。

“现在生活环境变好了，坑坑洼洼的路面全部修整了，健身设施也配齐了。”晏生琼高兴得合不拢嘴，“小区发生了翻天覆地的变化，就连停车位、晾衣杆也规划好了，我们深深感受到了党委政府的关怀。”

去年以来，安富街道加快推进老旧小区综合改造项目，坚持以满足人民群众生活需要为目标，做好整体设计，切实做深做细做实改造工作。项目总投资2592余万元，惠及16个老旧小区53栋楼、1259户居民。

老旧小区改造既是基层的困难事，也是群众的烦心事。

近年来，重庆坚持从人民群众最关心最直接最现实的问题出发，“听民意、汇民智、聚民心”，积极引导社会力量参与改造，大力改善居民居住条件和环境，统筹推进社区服务提升，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

截至目前，全市已累计启动改造城镇老旧小区2281个、4388.76万平方米，惠及居民49.85万户。其中，“十三五”时期已累计启动改造城镇老旧小区1842个、3375万平方米，惠及居民37.6万户。

# 听民意 汇民智 聚民心 惠民生 重庆老旧小区改造以“新”换“心”

## “听民意、汇民智、聚民心” 统筹协调引领老旧小区蝶变

“小区环境变好了，我们就会住得舒心。”家住荣昌区昌州街道粮食局家属院的刘阿姨对小区的整体改造赞不绝口。

看着居住多年的小区房屋漏水问题解决了、外墙重新上了漆、内墙重新刮了腻子、楼道贴了砖，以往乱扯乱挂的“蜘蛛网”也埋到了地下，小区整体面貌焕然一新，小区居民心里都乐开了花。

陈家河社区、粮食局家属院的变化，只是荣昌老旧小区改造的一个缩影。

荣昌区委、区政府高度重视老旧小区改造工作，建立了区级专题讨论会议制度，定期研究部署推进工作中的难题。荣昌区委书记、区长、区委组织部部长还分别挂帅一个改造提升重点项目，为社区党组织赋予更多的动能，深入现场发动群众，起到良好的示范带动作用。

## 引入社会资本 多元筹资激活老旧小区改造

“住在顶楼，以前每当下大雨，屋顶就会大面积漏水，苦不堪言。”家住九龙坡区渝州路街道白马路社区26号8楼的张国芬一直盼着小区改造，改善居住环境，如今她的愿望终于变为现实。

白马路社区26号属于九龙坡区老旧小区改造项目涉及的红育坡片区。

2020年九龙坡区城市有机更新老旧小区改造项目，改造总建筑面积约102万平方米，涉及改造楼房366栋、改造户数14336户，总投资约3.7亿元，是重庆城镇老旧小区改造中串点、连线、成片街区式改造的典型项目。其中红育坡片区改造总建筑面积约为12.6万平方米，涉及改造栋数约为88栋，涉及改造户数为3746户；属于红育坡片区的白马路示范区，改造总建筑面积为2.2万平方米，涉及改造栋数为6栋，涉及改造户数为296户。

## 坚持整体设计 构建可持续发展幸福社区

水清岸绿、杨柳依依、行人穿梭如织……

夏日的永川三河汇碧片区，如一幅美丽画卷。

三河汇碧片区位于永川老城核心区，玉屏河、跳蹬河、麻柳河在这里交汇，形似篆文“永”字，永川由此得名，承载了无数永川人的记忆和乡愁。

时间流逝，三河汇碧片区也从最初的繁华盛景老去，成了“脏乱差”的代名词。

如何改造提升这个具有特殊历史人文价值的片区？

永川按照“城市双修”的理念，通过

两江新区人和街道邢家桥社区充分发挥基层党组织引领作用，发动群众全程参与改造项目，采用一对一入户、院坝会，特别是菜单式问卷调查等多种沟通形式，充分调动群众参与积极性，群众需要什么，就改什么。

通过这些方式，邢家桥社区从30多个菜单改造选项中，摸清楚了该社区群众改造意愿最为强烈的前5项，分别是房屋渗漏、排污管网堵塞、环境破旧、停车设施和安防设施缺失，将其作为改造的重点内容加以实施，实现了政府供给与群众需求的精准对接；同时，邀请约150名居民志愿者、16名群众巡查员从原材料、施工过程、后期恢复等全过程参与施工，群众支持率从最初的23%上升到全面支持。

正是重庆探索城镇老旧小区改造市场化路径的一个成功案例。建融家园·南桥苑项目合计48套、约3000平方米，是一个典型的老旧小区，建于上世纪90年代末，系砖混结构安置房。改造前，项目已空置多年，配套设施不完善，外墙大面积脱落，内部渗水，管线混乱，无电梯。

市住建委创新“改造+运营”模式，积极引导银行、物业、区属国企、社会公司等社会力量参与老旧小区投资改造并负责后续运营维护，盘活了存量闲置、低效的房屋资产，打通老旧小区改造与住房租赁市场的通道。建融家园·南桥苑项目由建设银行旗下建融住房服务公司整体承建，投资400余万元实施电梯加装、综合改造，配备家具家电，打造集中式长租公寓“建融家园”，深受市民欢迎。

在实施改造提升过程中，该项目通过社区组织梳理整合停车位、充电桩、农贸市场、公有房屋、闲置物业、广告位、散居楼楼清扫保洁7大类经营性收入来源，寻找创造市场空间，通过PPP模式的“ROT”运作方式，引入愿集集团与国有公司总投入3.7亿元共同组建SPV公司，负责项目全过程投融资、设计、建设、运营、后续维护等工作，建立“居民受益、企业获利、政府减压”的多方共赢模式。江北区南桥苑“建融家园”项目

生态修复、城市修补，对片区实施整体改造。我们拆除了违章建筑约2.4万平米，取缔占道经营300多户，把城市空间腾了出来，然后在新增的空间新建亲水休闲广场、特色文化商业街区。”永川区住建委负责人介绍，与此同时，对墙面脱落、开裂、漏雨的老旧建筑进行修缮加固，并完善片区道路、管网、路灯等配套设施，并对区域内河流实施了黑臭水体治理和两岸生态景观修复。

三河汇碧片区的改造，是重庆以重点项目为示范，强化设计引领，坚持“经

济实用、安全绿色、特色美观”为原则的典型。

重庆以社区为基本单元，积极探索“街区制”改造模式，坚持同步提升社区公共服务，统筹推进社区建设，将相对集中或者距离较近的多个老旧小区整合，进行统一设计、改造、运营、管理，因地制宜补齐居住社区短板，切实解决好群众身边的操心事烦心事揪心事，提高群众生活便利性，实现老旧小区的“功能美、和谐美、特色美”，着力构建充满活力、安全、健康与可持续发展的幸福社区。



改造后的两江新区人和街道邢家桥社区全貌



渝中区双铜路老旧小区文化长廊 龙帆 摄/视觉重庆



九龙坡区红育坡片区新增立体停车场



永川区三河汇碧片区老旧小区改造项目

## 分类物业管理 推进同步社区服务提升

前不久，渝中区两路口街道中山二路社区7-11号化粪池出现堵塞。

以前，没有专业物业管理的老旧小区出现类似问题，社区只能是“看得见，管不到，没钱管”，难以及时找到方法为群众排忧解难。

不过，此次化粪池堵塞事件发生后，中山二路阳光物业服务中心及时发挥“党建+物业”的服务作用，召开了“五方联席会”商量出解决方案，并迅速组织专业人员，整合资金将这几个粪水四溢的化粪池清掏干净。

渝中区没有物业管理的老旧小区楼较多。过去，社区对老旧小区出现的下水道堵塞、垃圾没人收、停车不方便等问题无能为力，群众颇有怨言。

如何才能发挥社区党组织优势去“补位”，解决群众的“烦心事”？

渝中区“党建+物业”的服务模式应运而生。

如今，渝中区以“党建+物业”管理模式成立了67个社区物业服务中心，有效解决了2296栋老旧住宅管理维护问题，实现了全域老旧小区物业管理全覆盖。

在城镇老旧小区改造进程中，重庆明确提出要同步统筹推进社区服务提升，并在《重庆市全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案》中提出了25项管理提升内容指导标准，对已完成改造的老旧小区采取引进物业服务企业、组建社区物业服务中心、居民自治物业管理三种模式，实施分类物业管理，防止小区改造提升后出现“一年新、三年旧、五年破”的情形。

同时，重庆积极引导物业服务企业走出小区，融入社区，参与社会治理，进而为城市运营服务，通过前期介入、全过程服务等方式参与城镇老旧小区改造。

重庆将引导物业服务企业积极探索通过“物业管理+城市运营”模式为老旧小区居民提供专业规范的物业管理和线上线下服务，将逐步推动南岸、沙坪坝、璧山等区县10余个社区10余万户居民的项目尽快落地，助力城镇老旧小区改造和完整社区建设。

贺娜 袁诗佳

图片除署名外由重庆市住房和城乡建设委提供