

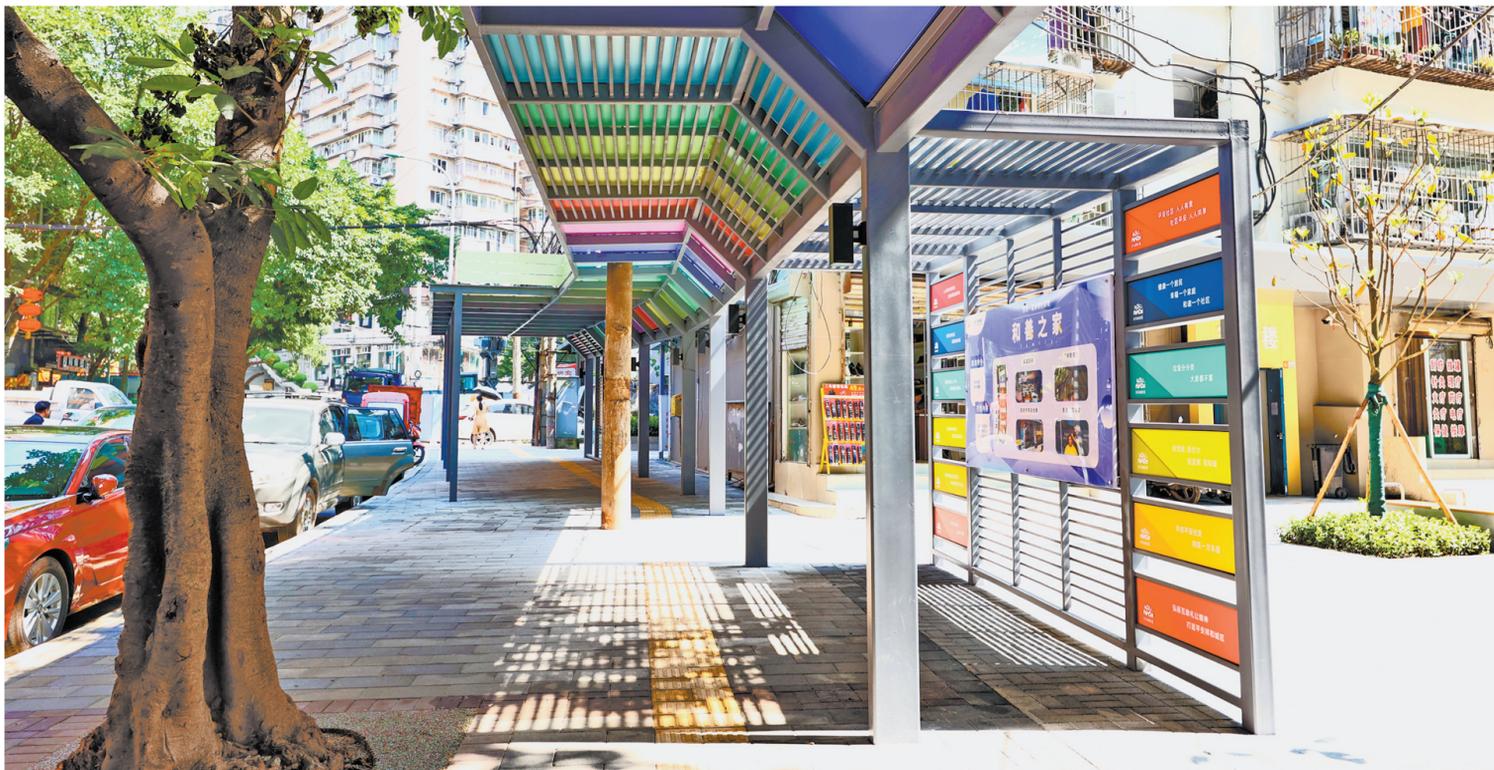
## 牢记殷殷嘱托 谱写巴渝新篇·老旧小区改造

4年时间改造近4000个小区,近百万户居民受益

## 重庆老旧小区改造“改”出居民新生活

九龙坡白马驹小区改造后增设的彩虹风雨长廊。

(市住房城乡建委供图)



## 数读重庆老旧小区改造

3921个

重庆自从2018年启动老旧小区改造试点,2020年全面推广实施,截至目前,全市累计开工改造城镇老旧小区3921个、9060万平方米,惠及居民约97万户。

3878部

我市统筹推进补齐“一老一小”、卫生服务、文体、农贸商超等功能短板,结合城镇老旧小区改造同步改造养老托幼等服务设施5280处,新增停车位3万个,改造水电气信29万户,累计加装电梯3878部。

1亿平方米

“十四五”时期,我市计划启动实施改造2000年底前建成的城镇老旧小区约1亿平方米,其中2021年已启动2662万平方米,2022年计划新开工改造3089万平方米,其余按年度滚动实施。

数据来源:市住房城乡建委  
制图:丁龙南岸区南坪正街、新街片区“超级80街”。  
(市住房城乡建委供图)

大渡口区沪汉社区,居民们从整治一新的小区公共区域走过。(摄于6月20日) 记者 郑宇 实习生 刘琦旻 摄/视觉重庆



两江新区鸳鸯街道鸳鸯花园小区,新加装的电梯整齐排列。(摄于2月21日) 记者 张锦辉 摄/视觉重庆

## 今年重庆计划改造的1277个老旧小区已开工1248个

本报讯(记者 廖雪梅)9月6日,重庆日报记者从市住房城乡建委了解到,今年我市计划新开工城镇老旧小区改造1277个、3089万平方米,截至8月底,已开工1248个、2963万平方米。

据介绍,今年,重庆把47个重点项目作为全面推进城镇老旧小区改造的重要抓手,持续扩大有效投资,以重点项目示范引领,推动形成“改一片、成一片、靓一片”的滚动示范效应。截至目前,全市60%以上改造项目以片区统筹改造方式实施,有力带动了相关片区品质提升。

适老化设施建设,是我市城镇老旧小区改造的一大亮点。

位于合川区的名人丽都小区曾是当地第一个商品房小区,建成已有20多年。该小区由16栋居民楼组成,居住有1500余户居民,其中老龄人口占比接近70%。小区居民的老龄化与小区硬件的“老龄化”相叠加,不少问题就出现了。

当地居民汤文芳告诉记者,以前小区的广场所在地,杂草丛生,雨天泥水横流,居民路过要绕道走。消防器材缺失,下水管道网老旧、堵塞等问题严重。此外,小区居民活动没有公共空间,很多人只能跑到邻近小区散步。

今年5月,名人丽都小区完成公共区域适老化改造“手术”。小区新建了中心广场,修建了健身设施,增设了棋牌桌椅。90岁的张绍龙老人坐在休闲座椅上,座椅扶手设有专门的杯槽放置茶杯。他轻轻地用手拉了面前的金属环形扶手,满意地说:“小区改造的许多细节都是专为老年人设计的,让我们起身时有使劲的地方,非常周到细致。”

不仅如此,我市在城镇老旧小区改造过程中,还注重积极拓展筹资新渠道,形成城镇老旧小区改造的强大合力。

一方面,我市建立资金合理共担机制。政府重点支持基础类改造和配套建设基础设施;专营单位重点投入改造水、电、气、通信等管网设施;鼓励社会力量参与,有经营性收入的反哺一点,有产权单位的补助一点,居民在加装电梯等方面出力自筹一点,实现“各出一盘菜、共办一桌席”。

另一方面,调动市场主体参与。重庆市政府与中国建设银行开展战略合作,已授信72亿元支持市场主体参与老旧小区改造项目。此外,我市还针对居民出资意愿最集中的加装电梯,制定集中采购工作方案,建立电梯企业目录库,支持居民提取住房公积金用于加装电梯。截至目前全市已累计加装电梯3878部,居民出资约14亿元。

按照计划,“十四五”时期我市将启动实施2000年底前建成的城镇老旧小区约1亿平方米,许多老旧小区居住条件和品质将得到明显提升,群众的获得感、幸福感和安全感将进一步增强。

□本报记者 廖雪梅

建于上世纪90年代的月光小区,是大渡口区典型的老旧小区——19栋房屋住有近千户居民,小区设施陈旧、屋顶漏水、环境脏乱差,楼顶上的违章建筑里堆满了杂物。

可就在短短几个月内,月光小区就发生了翻天覆地的变化。橙色与乳白色相间的外墙美观大方,经过整饬的雨棚美观牢固,统一规范的空调机位整整齐齐。小区改造得到居民满意的点赞。

在我市,像月光小区一样迎来了“逆生长”的老旧小区还有很多。市住房城乡建委提供

的数据显示,重庆2018年启动老旧小区改造试点,2020年全面推广实施,截至目前,全市累计开工改造城镇老旧小区3921个、9060万平方米,惠及居民约97万户。

隐患多、基础差、服务弱的城镇老旧小区,是通过怎样的改造“手术”变身群众美好家园的?

## 改造

## 多方参与“共同缔造”,提升居民幸福感

今年夏天,家住渝北区双龙湖街道一点五支路街区的周大爷,终于实现了“上下楼自由”。“以前下个楼都要做计划,尽量把几件事情放在一起,只跑一趟。现在有了电梯,想下楼就下楼,太方便了!”他说。

电梯加装,曾是不少地区老旧小区改造的痛点、难点问题。如何调动小区居民参与积极性?

渝北区住房城乡建委相关负责人介绍,社区工作人员在电梯加装前到小区进行政策宣

讲,讲解加装电梯流程、分享其他社区的案例,还进行民意调查、张贴公示;电梯施工过程中,有专人在现场指挥、记录,了解群众反馈意见。同时,设计方、施工方就电梯加装问题经常主动与居民、街道和社区进行探讨。各方共同努力下,一点五支路街区的电梯加装工作推进顺利,目前已安装电梯10多部。

尊重民意,问计于民,重庆老旧小区改造中,这种做法很普遍。以一点五支路街区改造为例,早在2020年启动改造前,渝北区双

龙湖街道就针对一点五支路街区制定了整治项目意见表,从设施、环境、房屋、管理4个大类充分征求群众意见。居民根据实际需求,在意见征求表陈述的24个小类中“点菜”,大家最关心、最直接、最现实的诉求被纳入改造内容。

“老旧小区改造‘众口难调’,项目取舍至关重要。我们秉承‘共同缔造’理念,让居民都参与进来,共同商议如何对自己的家园进行改造。”市住房城乡建委相关负责人介绍,我市出

## 保鲜

## 三种管理模式巩固改造效果

如何通过后续管理巩固改造效果,是老旧小区改造后面临的另一道难题。

最近,在九龙坡区白马驹社区居住了30年的张国芬,第一次享受到了物业服务。“下楼就有活动场所,吃饭可以到社区食堂,楼道清洁再不用自己操心。在这里住得很舒心,感觉自己又住上了‘新家’一样!”她说。

九龙坡区住房城乡建委相关负责人介

绍,白马驹社区改造项目,针对外墙脱落、屋顶漏水、下排管网破损等问题进行了整治,还增加了公共活动空间和休闲配套设施。小区改造结束后,专业的物业公司入驻片区,实行楼栋“物业服务”与街区“城市服务”一体化管理,提升了社区服务管理品质。

老旧小区引入物业管理公司,钱从哪儿

来?记者了解到,白马驹社区采用的是居民缴纳与政府购买服务相结合的方式,居民支付0.6元/月/平方米,政府补贴0.3元/月/平方米,通过“优质低价”的物业服务体验,使居民逐步形成自主缴费习惯。抽样调查显示,居民对小区满意度达96.8%。

老旧小区改造后,如何避免“一年新、两年旧,三年恢复原状”的尴尬?重庆的做法是:突

台了关于全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升工作的实施意见,进一步明确了老旧管网、安防、消防设施等39项基础类应改必改清单和25项完善类、提升类清单,把选择权交给群众,让群众全程参与“菜单式”选择改造项目,凝聚了老旧小区改造的共识。

为了提高改造质量,更多专业人士也加入进来。我市引导“三师”(即规划师、建筑师、工程师)进社区开展服务,助推社区品质再提升。截至目前,全市已有上千名设计师通过现场踏勘、征求意见、院坝会、社区关系构建指导、物业管理协作等形式,开展老旧小区改造提升活动上万人次。重庆将力争到今年底在各区县实现“三师”进社区工作全覆盖。

出建管并重,加强物业管理和基层治理。为此,重庆通过引进物业服务企业、组建社区物业服务中心、居民自治物业管理3种模式,对改造后的小区实施分类物业管理,细化了25项管理提升标准。

例如,渝中区通过“党建+物业”管理模式,构建社区党委领导下的居委会、业委会、社区物业服务中心联动机制,成立68个社区物业服务中心,实现了老旧小区物业管理全覆盖;垫江县建立自治小区议事制度,让居民参与小区改造和管理,目前全县已成立老旧小区业主自治小组41个。

路径,不久前获得国务院督查激励。

市住房城乡建委相关负责人介绍,重庆将老旧小区改造与城市更新结合,各地注重留住城市记忆和烟火气,打造宜居、宜业、宜游的新家园,居民的房屋价值得到提升,一些社区中低收入居民实现家门口就业。

“十四五”时期,我市计划启动实施约1亿平方米的老旧小区改造。全市将继续坚持以民生为导向,以社区为主体、以城市更新为目标,推动城镇老旧小区改造跑出“加速度”,让广大群众体会到更多可感可及的幸福生活。

## 激活

## 融入城市更新,打造宜居宜业宜游家园

在广州工作的余先生每年春节回家,都喜欢寻找重庆最有趣的新景点去“打卡”。他没有想到的是,今年春节,自己发现的最新“宝藏地”——莺花巷·合作村,竟然就在家门口。

莺花巷原是江北区五里店街道老长安厂居住区。这里,有不少苏联风格的红砖房。2020年,莺花巷在更新改造中,不仅保

留了传统山城特色建筑,还增添了不少时尚元素。如今,这里已经成为江北区最新的潮流文创街区,不仅为周边居民增添休闲新去处,也带来就业创业新机会。

在重庆,像莺花巷一样具有“时尚范”的老旧小区还有不少。比如,南岸区南坪正街、新街片区“超级80街”,引入绿皮火车、

收录机、搪瓷杯、报刊画报等上世纪80年代的元素,成为炙手可热的文旅街区,前来打卡的游客络绎不绝。

而有“重庆母城”之称的渝中区,更是以纳入全国首批城市更新试点为契机,走出了一条以城镇老旧小区改造、棚户区改造、发展保障性租赁住房为主要抓手的城市更新