

联单成体 联体成街区

渝北探索老旧小区“街区制”管理新模式

“几年前，小区墙面都是乱七八糟的，墙皮泛黄，小广告贴满楼道，路面还坑坑洼洼。如今，开展老旧小区改造，通过粉刷墙面、更换地砖、增设电梯以及划分停车区域等方式，小区变得更整洁、更有韵味了！”对于老旧小区改造后的变化，居民群众看在眼里、喜在心里。

今年以来，渝北区持续高质量推进老旧小区综合改造提升，完善居住设施、补齐功能短板，通过创新探索老旧小区“街区制”管理模式，引导居民积极参与、共建共管，加快推进老旧小区整体面貌焕然一新，不断提升广大群众的获得感、幸福感、安全感。



1.5支路街区老旧小区换新颜



改造尊重民意 旧貌焕发新颜

粉饰一新的外墙立面、规划整齐的停车位、葱郁青翠的绿化树木……

在初冬暖阳的照耀下，走进1.5支路街区，人流熙熙攘攘，树阴下、长椅上都坐了不少人，一派安宁祥和的气息扑面而来。

1.5支路街区建于上世纪90年代，位于渝北双龙湖街道龙顺街社区，由龙旺、龙瑞、龙康、龙顺4条街围成，共涉及19栋单体楼、63个单元、1166户（其中住宅954户、门市212户），3000余人，是典型的老旧小区。

老旧小区要改造，但怎么改、改什么？渝北区让居民充分参与其中。

改造老旧小区，首先要从改造思想认识开始。在项目设立初期，街道就突出小区群众的主体地位，通过召开院坝会、入户调查等方式，了解群众的改造需求和意愿，让群众广泛参与，变“要我改”为“我要改”。

在项目设计阶段，双龙湖街道联合社区，组织辖区住户召开院坝会20余次，整不整治、整治哪些内容、想要达到哪种效果，让群众献计献策，把群众的意愿体现到整治设计中。为此，街道发出整治意见表1061份（有105户

住户及门市房屋空置联系不上），其中同意整改873户，同意整改率达82.38%。

据双龙湖街道项目负责人介绍，街道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。意见征求表实行菜单式管理，居民根据实际需求，在陈述的24个小类进行自由选择，需要什么就选择什么，将居民最关心、最直接、最现实的诉求纳入改造内容。

“设计方案出来后，第一时间将方案在居民楼下进行公示，邀请辖区居民对方案提出修改意见，经过4次反复修订，最终确定整治方案。”龙顺街社区书记介绍。

在对该小区进行综合整治中，通过“绿化上天、活动落地”“飞线进管、雨污分流”“停车增位、消防通道”“楼道美容、幸福加梯”等一系列工程的实施，小区环境脱胎换骨。

“在项目推进中，我们坚持每周一召开项目推进例会，组织相关职能部门、设计方、施工方、监理方、社区、物业、3—5名群众代表召开会议，倾听物业、业主的意见建议，对

施工中出现的问题及时进行整改。目前已召开例会28次，及时解决了各种问题180余个。”双龙湖街道项目负责人介绍。

“我在这里住了20多年，真的很感谢政府的好政策，我们的生活很幸福。”家住在

1.5支路街区的王运芳心情愉悦地说，“过去下水道堵塞，很长时间都得不到解决。现在好了，不仅下水道全部焕然一新，小区里还新栽种了树木，环境变好了，道路也宽敞开阔了。”



老旧小区改造让居民幸福满满



创新工作机制 着力管理提升

“实施老旧小区改造是落实以人民为中心发展思想的具体行动，是加快补齐城市发展短板、提升城市功能品质的重大举措。”渝北区住房城乡建委相关负责人表示。

住房是民生之要，改造老旧小区事关百姓福祉。

近年来，渝北区进一步推进老旧小区改造更新，针对1.5支路街区设施陈旧老化、安防设施损坏老化、楼内外空架线零乱以及无物业等问题，在双龙湖街道创新探索出了老旧小区“街区制”管理新模式，将连片老旧小区单体楼整合为一个物业管理

区域，从而实现以“联单成体、联体成街区”新管理格局。

目前，1.5支路街区改造项目已基本完成，初步实现“联单成体、联体成街区”。

像1.5支路街区这样通过“街区制”进行统一管理的还有很多。

截至目前，渝北全区已建成32个街区，涉及单体楼303栋、面积109万平方米，大大提升了渝北整体宜居环境。

自2020年1.5支路街区改造正式立项以来，渝北区住房城乡建委联合双龙湖街道第一时间指导引导小区业主引入北京愿景集团和家物业进行管理，在改善物质量的

同时，积极参与小区改造，真正做到“改”到百姓心坎上，“变”成群众期待的样子。

“乒、乓、乒、乓……”“好球！”

在1.5支路街区，只见宽敞明亮的休闲娱乐区内，居民朋友们正围着崭新的乒乓球台“激战”。

去年11月，和家物业入驻1.5支路街区后，第一时间配合渝北区住房城乡建委、街道、社区组织居民召开了“居民议事会”，通过认真听取并记录业主的意见和建议，尊重民民意愿，全力推进老旧小区改造更新工作，提升居民群众幸福感。

“这个健身休闲区，就是我们经过‘居民

议事会’商议讨论后新建的。”入驻1.5支路街区的和家物业相关负责人介绍，从明确工作流程到小区的改造模式，从建立改造标准到确定出资方案……小区怎么改造，居民都参与其中。

“现在我每天晚上吃了饭都要到楼下的休闲广场散步运动。”王运芳感叹，修建这个休闲运动的地方还是她和几个朋友一起提出来的，没想到短短几个月就实现了，这让大家非常开心。

“现在不仅小区的环境越来越好，设施越来越全，而且物业服务很周到、人性化，让我感觉很温馨、很满意！”住户姜祥兰说。

进出人员复杂、电瓶车飞线充电、消防配套设施不齐、排水不通畅……1.5支路街区因为年代久远，给小区居民带来了诸多隐患和不便。

“老旧小区改造涉及民生百姓的需求就是我们努力的方向。”渝北区住房城乡建委相关负责人表示。

为更好地推进渝北老旧小区改造工作，双龙湖街道坚持以党建为引领，依托物业成立了小区党支部，着力构建“区—街道—社区—单元”四级党组织网络，创新实施“单元长制”，整合工作力量综合施策，共推小区自治。

曹光明是1.5支路街区的一名“单元长”。

“1.5支路街区刚开始改造的时候，也有很多人担心物业费要涨、改造后的环境没有原来好、新建的工程质量不过关等一系列问题。”曹光明说，针对这些问题，他一一上门沟通解释，渐渐地，居民朋友们放下了顾虑，改造工程得以开工。

目前，1.5支路街区完成了室内消防管网、外立面更换雨棚、墙面喷漆、雨污排水管网等改造，小区群众对改造工程积极拥护，对改造效果非常满意。

“单元长制”是1.5支路街区居民实行居民自治，促进老旧小区改造更新的冰山一角。

今年，双龙湖街道坚持党建为引领，按照“五化”（即专业化提高物业服务水平，智慧化提升小区品质，社会化推动共建共治，法制化增强居民安全感，文化构建和谐邻里关系）融合工作模式，完成了1.5支路街区单体楼物业从“三无”到“三有”的转变——

在社会化推动共建共治方面，双龙湖街道坚持党建引领，成立了“老板凳工作室”，建立了积分制“幸福银行”；

在法制化增强居民安全感方面，打造了“平安驿站”；

……

接下来，渝北区将进一步充分引导、凝聚党员和群众，深化落实“五化”融合，加强市域社会治理工作，大力促进小区改造后的居民自治和小区管养，推进老旧小区高质量发展。

“以前下楼都要做计划，尽量把几件事情放在一起，只跑一趟。现在有了电梯，随时想下楼就下楼，方便多了！”住在1.5支路街区的周大爷说。

让周大爷实现“上下楼自由”的，正是渝北区为推进老旧小区改造加装的电梯。

走进1.5支路街区，只见该小区部分楼栋加装的电梯已完工。带着透明玻璃的观光式电梯，看起来美观大气。

不“伤筋动骨”却“脱胎换骨”，1.5支路街区的改造，是渝北老旧小区焕新升级的缩影。

按电梯、等电梯、进电梯、10多秒到家！王运芳开心地演示了坐电梯上楼的便捷，“以前要爬上5楼，我中途起码休息两次。年纪大了，腿脚越来越不方便，要是手上再提点东西，就更恼火了。”

“上下楼梯，是居民出行的‘第一步’，也是回家的‘最后一步’，与老百姓的获得感、幸福感息息相关。”渝北区住房城乡建委相关负责人说。

工作做得是否到位，老百姓是最直接的“打分员”。

在1.5支路街区住了十几年的姜阿姨说：“加装电梯施工过程中，除了施工队在忙，随时都有工作人员在现场指挥、记录，还来了解我们的意见，工作做得很细，我们很放心。”

不仅是施工中，在电梯加装前，社区工作人员就进入小区进行政策宣讲，讲解加装电梯流程、分享其他社区的案例，进行民意调查、张贴公示……

如今，1.5支路街区已有8部电梯建成使用，今年年底预计完成14部电梯的安装使用工作。

贺娜 吴志杰 图/李显彦



坚持党建引领 推动居民自治



实施幸福增梯 激发老城活力

链接>>

老旧小区改造提升，不但事关民生，更是推动城市治理体系建设的强劲动力。

1.5支路街区只是渝北老旧小区改造的一个代表。

今年，渝北区将完成1.5支路街区、金紫山片区两个老旧小区改造，新开工改造花卉园片区、渝湖路片区及和盛街片区3个重点项目，以及完成8个项目、10万平方米的城镇危房改造扫尾工作，旨在增加城市能量、改善人居环境、唤回老城区记忆、恢复城市活力，实现从“住有所居”到“住享乐居”的转变。

其中，渝北重点对危房集中、设施落后、环境脏乱差的老旧片区实施修缮加固与危房拆除相结合的棚改工作，以提升人居环境，留住城市里的“乡愁”，让老旧小区成为宜居宜业宜游之地，焕发老城区的“青春”。

接下来，渝北区将持续探索老旧小区“街区制”管理模式，坚持以民生为导向、以社区为主体、以城市更新为目标，加大工作力度，全力以赴推进老旧小区改造工作，优化城市品质，提升人居环境，为居民创建一个宜居、安全、舒心的居住环境。



改造后的金紫山片区

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四