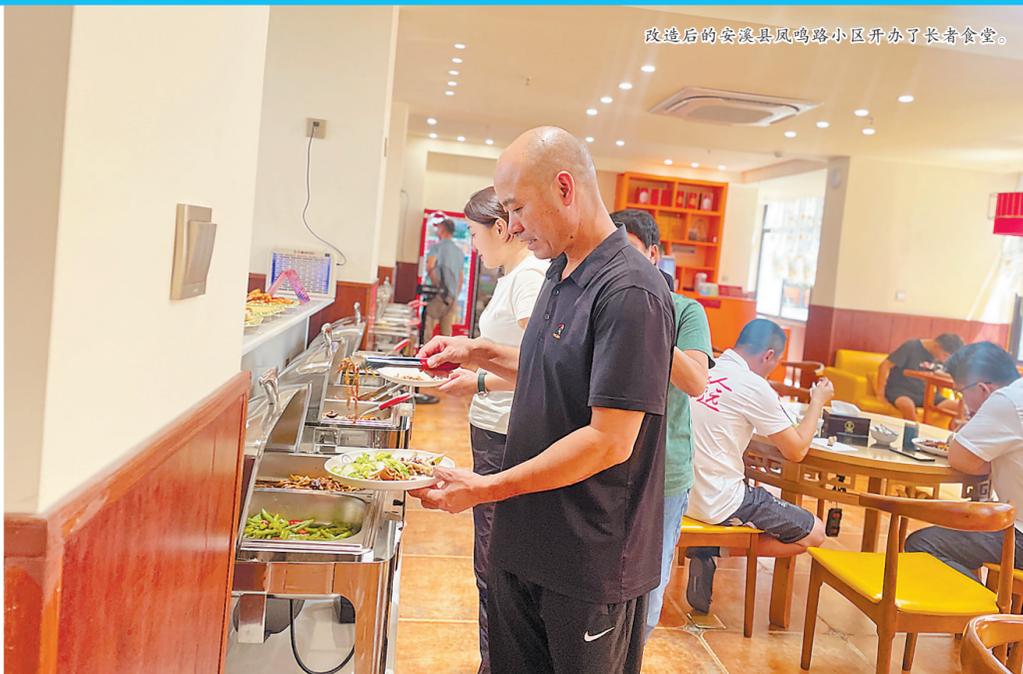




漳州市芗城区华港花园改造后,增设了健身器材,居民点赞。



改造后的安溪凤鸣路小区开办了长者食堂。

从焕新到常新,老旧小区如何蝶变

□本报记者 林霞 文图

核心提示

87.55万户!这是自2019年福建大力推进城镇老旧小区改造后,截至目前全省受益居民的户数。近5年来,全省已改造老旧小区6091个,累计完成投资额达188亿元。
不久前,住房和城乡建设部、国家发展改革委等7部门联合发布《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》。该通知提出了老旧小区改造的3个重点——抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”。

“回头看”近5年的老旧小区改造,究竟福建探索出了怎样的路子?改造中,如何兼顾“面子”与“里子”、“硬件”与“软件”、“多数”与“少数”?是否建立起合适的制度框架、政策体系和工作机制,让“焕新”老旧小区“常新”?
带着上述问题,近日,记者走访福建多地改造中和改造后的老旧小区。在现场,记者感受到,曾被视为城市衰败符号的老旧小区,如今正焕发新生,实现逆龄蜕变!

学思想 强党性 重实践 建新功 ——党报记者八闽调研行

如何改?

采取“加减乘除法”重构社区空间的做法,增加公共空间,减少违章建筑,消除安全隐患

当下季节的漳州芗城区,微风不燥,温度正好,宜散步。

晚饭后,在小区里走几圈,是芗城区华港花园居民韩丽娜的日常。这个于2021年实施改造的老旧小区已旧貌换新颜,小区大门旁的车辆有序停放,居民楼旁规划整齐的灌木、乔木枝繁叶茂,以前破损不平的水泥路变成平整宽敞的柏油路。韩丽娜感慨:“小区变美了,人的心情也跟着好了。”

小区新增的小公园里,臂力训练器、扭腰器、步行器等健身器材一字排开,阿姆孙真真、曾秀华正在锻炼。“新添设的健身器材用着感觉非常好,每天锻炼身体,出汗,特别好。”

距离华港花园不到几公里远的天福园小区,这段时间正忙于改造。管道施工、电梯安装、道路翻新……目前,一项又一项大工程正在推进之中。

小区施工,对于居民而言,难免造成不便。但75岁的张阿姨到女儿家的次数反而更频繁了。她手持钥匙后,“滴——”一声,就能开启门禁,打开大楼的门后,乘坐加装的电梯,不到1分钟,就到了位于8楼的女儿家中。“这一身老骨头,再也不用爬楼梯了。”张阿姨说,以前去女儿家,到了就不想再出门,因为爬楼梯太累了。

老旧小区“逆生长”,其背后是“加减乘除法”重构社区空间的做法在发挥重要作用。

加的是空间规划,把更多公共空间留给居民活动,为居民服务。

做好小区空间规划、功能设计之余,还需要为小区减负。减的是违章建筑,除的是安全隐患。

天福园小区的部分业主在小区改造前,心里也曾有些疙瘩。“老旧小区改造,44间店面要整改,意味着44户商家的生意要停摆。”漳州市城管局一级主任科员李国杰一语道破。

天福园小区是商住两用小区,也是福建较为知名的古玩市场和奇石市场,每周日固定举办“天福园奇石古玩城群英会”。2013年,小区被规划建设为漳州收藏文化城。

整改,并非一刀切。在征求了上百条意见后,漳州市城管局摸清小区闲置的店面,当起免费的“房产中介”;改造期间,天福园小区内“淘宝阁”一条街腾出,供部分商家临时摆摊;保留每周一次的“天福园奇石古玩城群英会”传统节目,小区在原有的步行街基础上规划奇石古玩市场……

改造过程中,许多小区内如蜘蛛网般的管线,再也看不见了!

泉州市安溪东岳小区是一个有着34年楼龄的老小区。改造前,通信线缆、电线电缆、自来水管等管线呈蜘蛛网分布。9号楼居民黄彻还记得,改造前小区地下管道散发的恶臭味,在夏天更加让人难以忍受。自从2021年底小区完成改造后,此类糟心事再也看不见了。该小区重新建设的雨污管网长度达4.9公里,解决了污水外溢的问题。

记者走访发现,福建许多改造的小区明确了公共空间区域范围及功能分区,合理规划停车位。同时,雨污管网建设,道路硬化并铺设沥青、透水砖,建筑立面重新粉刷改造等项目一一推进,并增设了小区宣传栏、照明设备、监控和门禁等智能化系统,有条件的小区还开展了停车设施整治,安装充电桩、加装电梯等。



▲安溪东岳小区改造前,外立面杂乱,道路坑坑洼洼。



▲改造后的安溪东岳小区焕然一新,道路铺上沥青,车辆停放有序。

桩、加装电梯等。

老旧小区改造,福建不遗余力。“今年以来,我们组织20位省内外经验丰富的专家,分8批次赴省内各地调研指导老旧小区改造;组织4次相关的政策文件、技术要求和先进案例的培训;召开现场或视频会议,通报各地工作进展情况,及时研究解决各地遇到的问题。福建省住建厅城建处副处长周琳说。

钱从哪里来?

通过引导居民合理出资、政府财政支持、管线单位出资、社会力量参与等多渠道筹措,解决旧改资金的来源问题

“这是最老旧小区,也是管理最好的老旧小区。”这是人们对始建于1987年的厦门市湖里区东荣社区东兴小区的评价。

这曾是个“三多三无”小区——困难户多、历史遗留问题多、知青多,无物业、无企业、无商业。

2017年,小区启动试点改造,党支部、业委会、自管小组全员出动,挨家挨户讲情讲理,清除违章搭建,减少垃圾桶,腾出路面空间,发动居民支持改造。

小区内的地下管网没有图纸,老知青、老党员自己丈量自己计算,搞清楚线路,为施工队进场改造打好基础。烂路面改成沥青路,按照闽南习俗铺设红色透水砖。菜地被全部清除,改造成的停车位数量比小区的车辆数还多。小区内,护栏改建900米,增设500米,还安装了路灯、燃气管道,设立了文体小广场……

东荣社区包含37个老旧小区,是影视取景地中的“网红”,热播剧《以家人之名》《一闪一闪亮晶晶》等都曾来此拍摄。

“东荣社区在全市首创采用EPC+O模式,通过公开招标方式引入社会资本,主导实施成片式老旧小区改造。”厦门市建设局副局长朱文彬说。

具体怎么做?运用“一盘棋”思维,将财政资金明确的改造工程、社会资本配套的改造工程、20年期空间资源运营与28个老旧小区的物业服务等一并打包捆绑,构建“投建管”一体化模式,推动设施提升、文化塑造、长效管理、资金筹集。

一年又一年的老旧小区改造如火如荼,非常

“烧钱”。

如何算好这笔账?福建创新机制,通过引导居民合理出资,政府财政支持、管线单位出资、社会力量参与等多渠道筹措,让更多的老旧小区华丽转身。

2022年,福州鼓楼区实施了230个老旧小区改造工作。

其间,福州工业园区集团与鼓楼区属国企共同成立幸福家园项目公司,作为“投融资+建设+运营”的主体,争取到国开行福建分行项目贷款,补齐了老旧小区改造的资金缺口。

“投融资+建设+运营”的一体化模式还“化短为长”,将运营周期延长。在这场改造中,物流快递设施、停车场、道闸广告栏等“活力点”被不断植入和激活,增强了老旧小区的“造血功能”。

“通过运营公共基础设施、盘活小区闲置资产等,可以加快收回投资成本,创造更多社会效益,实现居民受益、企业获利、政府减压的三方共赢,有效保障老旧小区改造成效‘不打折’。”福州工业园区集团鼓楼区2022年老旧小区(东片)改造项目的项目经理池善周说。

成片改造,更有利于统筹整个片区的资源并加以有效利用,从而解决部分老旧小区“先天不足”的问题。

在福建,还有很多这样的例子。

泉州中山路片区于2020年启动改造,将31条背街小巷和14个老旧小区统一规划、同步设计,按“修旧如旧”原则分步实施,引进业态,发展民宿、旅游,提升古城景观风貌和居住环境,实现“见人见物见生活,留形留人留乡愁”。

“打破小区分割,实施统一设计、统一改造、统一管理,采用自建、购置、置换、租赁、改造等方式,因地制宜补齐既有居住社区建设短板,实现成片片区整体改造提升。”周琳说。

“新家”如何常新?

各地引导改造后的老旧小区成立业委会,共同参与小区的管理维护,推进物业长效管理

最近,位于泉州市安溪县解放路的凤鸣路小区迎来一件“大喜事”——这个有20多年楼龄的老小

区成立了业委会。“居民从旁观者变成了参与者,小区从‘一盘沙’变成了‘一家人’。”安溪凤鸣路小区人大专职副主席吴凡说。

凤鸣路小区流动人口多,人员组成相对复杂,机动车、电动车保有量大。2020年,小区启动改造,业委会筹备组就同步上线,积极采取议事协商机制,与“两代表一委员”、党员楼长、街巷长、网格员等“文明工程师”挨家挨户开展宣传。

“改不改”“改什么”“怎么改”“改后怎么管”,均由居民商量着定。最终,通过线上线下摸排征求居民对改造工作的意见建议189条。

“后来,改造围绕建筑本体、基础设施、公共设施3个方面,细分50多项短板问题,缺什么就补什么。”凤鸣路社区党支部书记林敏玲说。

“面子”提升了,“里子”也规范了,后续如何管理好小区?

面对问题,该小区以“红色物业”模式接管老旧小区。

所谓“红色物业”,指的是小区的党建管理模式。今年初,凤鸣路便民服务中心搬迁至凤鸣路小区邻里中心,形成了“党支部+业委会”联动机制:一楼,居民可随时办理便民业务;二楼,长者食堂为附近居民提供自助餐;三楼以上,是托幼、养老等服务。

凤鸣路小区对面是东岳小区。东岳小区改造后,小区业委会收取每户每年300元的小区管理费。“管理费只用于聘请3名保安,并聘请1名现场人员管理水电费、宽带费、停车收费系统及负责道闸、路灯维护等。”东岳社区党支部书记谢小娟说。

采访时,记者正巧碰到东岳小区4号楼外水管发生爆裂情况。业委会主任赵文法第一时间就联系了维修工人,当天就把这件事解决了。“粪池清理、污水(排)水管堵塞破裂等问题,我们按照谁受益谁出钱的原则受理。”

晋江市青阳街道则是探索“老旧小区‘改管运’一体化运作”管理模式,对改造后的小区实施“微利可持续”的市场化管理。位于青阳街道曾井社区的市直机关宿舍因此实现“蜕变”。

在小区里,物业管理服务相关细则已经上墙,保安详细登记人员及车辆出入小区信息,路面宽敞整洁,车辆有序停放,墙面粉刷一新。今年1月,晋江市愿景佳园公司以应急物业的形式开展日常工作,对该小区内所有的单元进行卫生大扫除、小广告清理、管道疏通,从水、电、路面、楼道、墙体、设施等方面进行微改造,小区从无物业状态转入有序管理。

愿景佳园公司入驻后,采用“先尝后买”的方式,让居民先“免费品尝”管家服务,在小区大部分业主对物业服务认可后,采取确权合法进驻,才开始收取物业费。

“青阳街道将继续推行‘改管运’一体化运作管理模式,实施老旧小区改造项目。”晋江住建局老旧小区改造专班负责人张德水说,通过党建引领大片区物业共享、有机微更新、全域智能化管理、空间功能运营、文化活动激活等服务内容,整体提升小区服务水平和居住品质,打造老旧小区改造的晋阳样板。

老旧小区要建好、改好,更要管好。在福建,各地引导改造后的老旧小区成立业主大会、业主委员会或业主自治小组,共同参与老旧小区的管理维护,并推进物业长效管理,提升物业综合服务水平,解决老旧小区改造后的维护和管理难题。

“通过老旧小区改造这一契机,以服务功能的多元化植入,形成以居民需求为主体,政府、物业公司、群众团体、社会力量等参与的共投、共建、共管、共享新格局。”周琳说。

记者手记

三分改,七分管

□林霞

老旧小区改造是一项备受关注的民生实事。聚焦改造前、改造中、改造后三个关键节点,福建在推进这项工作中,不仅注重满足居民安全需要和基本生活需求,也考虑如何根据实际情况打造更高质量的生活空间。

这是一项复杂而庞大的工程。为了更好地推进老旧小区改造,2020年以来,福建省相继出台了《福建省老旧小区改造实施方案》《福建省老旧小区改造负面清单》《关于简化城镇老旧小区改造项目审批手续的通知》。

改造过程中,如何做到既有速度又有温度?许多小区坚持“共同缔造”理念,通过改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民,引导居民全过程参与改造,建立老旧小区改造项目全民质量监督机制,实现决策共谋、发展共建、建设共

管、效果共评、成果共享。针对居民群众反映的堵点、难点,各地主要开展线缆下地、雨污管网改造分流、道路和绿化提升、立面整治等基础类改造,有条件的小区还开展了完善类和提升类改造。直到现在,老旧小区改造仍处在探索之中。

改造后的小区要想常新,必须通过多种手段实现长效治理,以巩固改造成果。所谓“三分改,七分管”,必须建立物业管理长效机制,制定并落实改造后设施设备的维护保养和定期检查制度,寻找新增的维护保养费用解决途径等;还可在后续的运营阶段,考虑如何通过盘活存量资源,采取以企业为载体、小区为经营单位、居民共享的模式,共同参与新增配套项目的管理和收益分配,达到业主满意、社会满意、企业满意、政府满意的多方受益效果。

穿透



扫一扫看视频