

# 破茧蝶变 风景无限好

## ——我市城镇老旧小区改造三年工作综述

□融媒体中心记者 郭营战 通讯员 关莉燕

近日，经常路过市区广成路中段电业局小区的市民李阳，总会停下几秒，欣赏小区墙壁上新画的壁画。他发现原先斑驳的黑墙不见了，取而代之的是社会主义核心价值观、绿色出行、环境保护等文明新风尚的壁画，“不仅如此，原先地上坑洼不平，现在又重新铺上了沥青，还装上了漂亮的路灯，从这路过心情都好多了，咱们市区真的越变越美了。”

“我们现在的可安逸了。不像以前整天都在为路面坑洼洼、邻居乱倒垃圾、乱停车的的事儿发愁！”在小区居住将近20年的王大爷高兴地说道，“你看看我们这儿，现在多好！

我们现在可不就是住在‘文明城’里的‘文明人’了嘛！”

风穴路街道广成路电业局小区社区为改善老旧小区环境风貌，加大文明城市宣传力度，在小区内实施了“彩绘小区文明墙”工程。这是2019年“汝州市老旧小区三年改造行动计划”实施以来，老旧小区美丽变迁的一个缩影。

住房是民生之要，改造老旧小区事关百姓福祉。党的十八大以来，党中央高度重视城市工作，对包括城镇老旧小区改造在内的城市发展工作作出了全面部署，加快老旧小区

改造，补齐城市建设的短板，不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2019年以来，我市将老旧小区改造工作纳入全市工作要点统筹推进，制定并下发《汝州市城镇老旧小区改造三年行动计划（2019—2021年）》，补齐民生短板，让老旧小区与城市一起发展，让老百姓共享发展成果，享受更好的人居环境。

从此，一个个老旧小区喜脱“旧衣”，旧址“新”家风景无限。



市四大机关家属院改造后

### 焕发新颜 优先补齐短板

11月26日上午，记者一走进市四大机关家属院，就被宽敞的文化广场吸引住了。只见广场边缘规划有停车位，车辆停放整齐，花木掩映下的红色主题宣传栏格外鲜艳，周围的住宅楼墙体全部粉饰一新，还专门做了弘扬尊老爱幼、邻里和谐等弘扬社会主义核心价值观的文化墙，小区内的健身广场也进行了提档升级。

而在2020年10月改造之前，作为我市1996年第一批建设的住宅小区，随着时代的变迁，过去的机关小区，早已成为“破旧”、“停车难”、“屋顶漏水”、“脏乱差”的代名词。

市四大机关家属院改造项目是我市2020年30个城镇老旧小区改造项目之一，共有10栋楼，涉及住户297户，总建筑面积2.6万平方米。24年来，由于小区内照明设施年久失修，现有的照明设施不能满足居民日常照明需求，房屋主体外立面与楼梯间立面破损较为严重，屋顶漏水妨碍居民居住。我市针对每一个老旧小区的实际状况，采取一个小区一个改造设计、分小区确定改造重点的提升改造思路，对市四大机关家属院实施了道路、照明、外墙粉刷、楼道修缮、屋顶修缮、围墙等改造项目。

“我们小区现在跟新小区一样。有物业，能停车，门禁系统也有了，路灯、监控摄像头安上了，老旧小区改造工程使这里的环境脱胎换骨。”居民刘芹欣喜地说。

“我们物业公司入驻这里好多年了，过去因为小区基础设施差，比如停车问题一直得不到解决，也给物业管理带来很大难度。现在规划了专门的停车位，乱停放没有了，打扫卫生也方便多了。”采访中，市源宏物业有限公司一位负责人说道。

“优先解决安居问题，优先补齐功能短板。”市城镇老旧小区改造工作领导小组相关负责人说，先基础后完善、先功能后提升。针对小区存在的问题，工作领导小组多次组织街道办、社区、物业及居民代表和专家、设计人员召开老旧小区改造方案论证会，力争在改造前摸清群众所想、在改造中体现群众所盼。“着力在群众最期盼的事上想办法、最迫切的事上下功夫，对群众反映的个体问题，如污水管道淤堵、管线布置、绿化遮阳等均逐一现场核实、当场解决。”

2019年，我市从最早建设的一处家属院和广成社区2个老旧小区实施改造，让1125户居民告别了脏乱差，住进了网红打卡地。2020年，老旧小区改造提速，先后对30个老旧小区实施了改造，涉及居民1989户。2021年，计划改造55个老旧小区，涉及居民1647户，目前已进入尾声。



一处家属院小区小品

### 提升内涵 以“文”化城



永菊公司小区改造。

美不仅在于外表，更在于气质。我市老旧小区改造，不仅注重“颜值”改善，更注重“内涵”提升。

硬件设施提升了，文化服务也不能落下。从群众直接利益出发，从细微之处入手，将群众对改善居住环境、提升建设品质的强烈诉求转化为改造行动，通过“微”更新赋予老旧小区更多的功能，让改造后的老旧小区更有文化、有趣味、有品质，也更有温情。

11月26日上午10时许，冬日煦暖的阳光照射在一处家属院整洁的沥青大道上，大道东侧的文化长廊下，数名居民轻松地聊天，旁边一字排开三张小方桌，10余位老年居民在下棋、打扑克，谈笑风生此起彼伏，整个小区洋溢着一派欢乐祥和的氛围。

“小区变化太大了，以前路面坑坑洼洼，一下雨就积水，而且车辆乱停乱放，现在路改造成了沥青路，大家也都

自觉在路两边停放车，小区环境好了，大家都注意保持了。”正在锻炼身体的一位居民告诉记者。

广成社区是曾经的汝州卷烟厂为500余名职工所建的集中住宅小区。与一处家属院一样，同样因为年久失修，让里面的老居民十分纠结。为充分挖掘小区文化元素，小区在改造时多方了解情况、查阅资料，听故事、看素材，在改造过程中制作了反映卷烟厂历史的图片和文字，居民纷纷点赞。改造后的广成社区还设置了社区居委会，为居民提供各类便民服务。

电业局小区建于1993年，在2021年老旧小区改造时共有4栋楼96户居民。今年10月，随着该小区提升改造工作的推进，过去脱落的墙体、陈旧的设施以及凌乱的管线不见了，一幅幅文明画卷将垃圾分类、雷锋精神、移风易俗、文明城市创建等文明新风宣传标语、图画生动地展现在小区居民面前。

小区的美丽变迁，让居住在这里的居民笑颜开，仿佛家家户户都有了喜事一般。居民司琴女士笑着感谢说：“感谢住建局旧改办给我们小区增添了一道亮丽的风景，让小区焕新颜、添新貌，走在小区里心情都变得舒畅了。”

老旧小区改造既要“面子”，又要“里子”。我市坚持以老旧小区改造为契机，以“文”化城，持续提高完善城市文明改造功能。坚持把改造老旧小区工程的重点放在老城区，聚焦解决规划滞后、公共空间少、功能不完善等“城市病”，大力实施改路、改水、老旧差等服务功能提升；并根据每个老旧小区不同的建筑特色和环境特点，尽量恢复原貌、便民利民、生态宜居，有效避免大拆大建，用小区“微

改造，让老旧小区变得更有生机和活力。

在实施改造过程中，我市一直坚持优化设计、因地制宜、精准回需、专业施工，确保让群众住得好、住得舒服。改造主要围绕“水电路气网治安”，完善小区的基本功能；特别聚焦“教科文卫体”，增设活动场所和公共停车场、完善文化设施，让宜居升级。通过对老旧小区进行雨污分流改造、拆违控违、加宽消防通道、绿化提质、增设健身休闲广场、设计特色文化墙、施划停车位等一系列改造，使一个个老旧小区的宜居度大大提升。

同时，在改造过程中，施工人员以“绿化、净化、硬化、亮化、美化”为标准，打造居民舒心舒适的生活环境为宗旨，老旧小区道路全部油面铺装硬化、绿化带高标准种植、基本公共设施焕然一新。

老旧小区改造工作，一头连着民生、一头连着发展，是提升小区基础设施建设，改善居民居住条件，焕发社区新活力的重要手段。在我市，越来越多的老旧小区正通过“微改造”实现华丽变身，居民最迫切的需求得到解决，居住得更安全更舒适，也对社区更有归属感、认同感。

在实施老旧小区改造的过程中，小区群众的积极参与成为一股非常重要的力量，老党员、志愿者、社区工作人员、普通群众，他们的身影出现在改造的各个角落。社区志愿者定时清理小区内杂物，居民主动收拾拆后的垃圾，孩子们趁星期天积极清理小区绿化带内垃圾，邻里之间关系更加和谐融洽。改造后，越来越多的老住户搬回小区居住，大家纷纷装修新家、添置新的家电、购买新车、打扫楼道卫生，共建美好生活。

老旧小区改造工作，是一项不折不扣的民生工程和惠民举措，凝聚了人心，顺应了民意；不仅激发了改造小区的经济活力，提升了城市气质形象，促进了居民文明习惯的养成，也让群众生活得更方便、更舒心、更美好。

### 锲而不舍 打造宜居宜业幸福活力之城

老旧小区改造是涉及千家万户切身利益的民生工程，是提升市民幸福指数的德政工程，是不得不干、必须干好的底线工程。自2019年12月启动“老旧小区改造三年行动计划”以来，我市已经对87个老旧小区实施了改造工作，越来越多的市民感受到了“幸福来敲门”的喜悦。

我市专门成立了改造工作领导小组，统筹推进老旧小区改造工作，定期召开专题会议，实时开展督导检查，及时研究解决存在的问题，确保城镇老旧小区改造工作稳步推进。

建立检查通报制度，每周汇总各组工程进度，紧盯目标任务促落实，以扎实有效的工作举措将老旧小区改造打造成精品工程、亮点工程。作为牵头部门，市住建局全面调度各老旧小区改造工程进度，及时研究每天提报的重点难点问题，力促各方形成合力，推进老旧小区改造任务按期完成。

科学制定方案，明确各街道办事处主体责任，坚持为民创建，广泛征求业主意见，因地制宜制定改造方案，做到“一区一策”。

严格图纸设计，聘请专业水平高、综合能力强的洛阳中色科技有限公司，通过实地调研、研讨论证、协商共议、方案优化等方式，高质量制定规划设计方案，最大限度满足居民改造需求，提升居住品质。

规范项目实施，以街道为单位，采取成片捆绑打包形式，对区域内老旧小区联动改造，并通过政府统一招标平台，依法依规确定设计、施工、监理单位。全程监管项目实施，落实安全监督、质量监督、文明施工等管理要求，对项目进度、工程质量等情况调度管理，发现问题及

时解决。同时建立由政府相关部门、街道办事处、业委会（或业主代表）以及项目监管、施工、监理、设计和勘察各方共同组成的验收机制，努力打造精品工程。

在克服了资金瓶颈的重重困扰之后，我市的老旧小区改造工作继续负重奋进。“2022年我市共计划改造19个老旧小区，涉及894户居民，41栋楼，建筑面积达9.86万平方米，计划总投资约2235万元。目前发改资金红线内项目的设计方案和预算工作已经完成，红线外项目设计工作和申报工作也已完成。”市住建局局长王国强说。

而一个更远的改造目标已经成为清晰的蓝图。为加快推进全市城镇老旧小区改造工作，进一步完善城市基础设施，提升城镇老旧小区居民的居住条件和生活品质，推动城市高质量发展，我市《城镇老旧小区改造五年规划（2021年—2025年）》已于2021年初出台，将在“十四五”期间对93个老旧小区实施分批改造。

以人民为中心，补短板惠民生，全力推进老旧小区改造提升，改善居住环境，增强保障功能，着力解决人民群众最关心、最直接、最现实的民生问题，不断增强人民

群众的获得感、幸福感和安全感。

“老旧小区改造工程提倡‘三分建，七分管’，如果不加强后续管理，小区很快又会变得‘脏乱差’。”市城镇老旧小区改造工作领导小组相关负责人说，“目前，我市还存在改造后的老旧小区后续管理跟不上等问题。今后，我们将努力探索建立‘一次改造、长期保持’的管理机制，联合各相关部门落实街道社区属地管理职能，加快推进老旧小区业主委员会组建工作，建立健全社区、业委会、物业公司三方联动协调机制，避免‘前治后乱’。”



电业局小区改造后的文化墙