

外塑“颜值”内修“气质” 看这个老旧小区如何实现“成都最佳改造”

斑驳老墙穿“新装”、居民有了休闲娱乐场……修建于上世纪90年代的成都市锦江区五福苑小区在春节前完成了改造，昔日的“问题小区”变身“幸福小区”。

在由成都市城市更新和老旧小区改造提升工程推进组办公室组织开展的“2021年成都市老旧小区改造提升示范项目评选活动”中，锦江区五福苑老旧小区改造项目荣获“综合奖·最佳老旧小区改造奖”。

这个老旧小区如何实现“成都最佳改造”？2月27日，华西都市报、封面新闻记者走进五福苑小区，探访这个老旧小区的“变身记”。

“颜值”实现“逆生长”

27日，成都阳光和煦，气温适宜，位于锦江区马家沟片区的五福苑，院落外立面透着清幽雅致，“五福”文化氛围温馨而浓郁。除了院落外立面和围墙“穿新衣”，院落内也有了专属的文化标签。

“如今的小区干净又整洁，墙面屋顶和建筑外立面粉刷一新，一点看不出是老旧小区。”看着眼前的变化，居民李翠英说起小区的旧貌换新颜，由衷为锦江区的老老旧小区改造工作竖起了大拇指：“现在我们的院子越来越美了！”

不久前，这里还是另一番景象：屋顶渗水、建筑外立面墙面脱落、小区内涝、通信管线杂乱……随着锦江区启动老旧小区改造工程，五福苑小区在2021年迎来了“变身”之机。

改造中，成都市锦江区公园城市局、沙河街道充分挖掘街区和小区传统文化底蕴，提炼文化内涵，按照“传承文化、彰



改造后的五福苑小区。成都市锦江区委宣传部供图

显特色、美化院落”的总体原则精心设计，从宜居、安居、乐居等方面入手，以五福为主题，打造小区“福”文化品牌，形成了乐福堂、品福堂、味福堂、知福堂、五福堂主题空间。

老旧居民楼外立面被重新刷漆，杂乱无章的线缆被规整，更换了雨棚和玻璃窗，还建设便民菜市场513平方米、标准停车位141个，经过一番改造，小区水、电、气、网、路等基础设施全面提升，排水不畅、停车困难等民生难题逐一解决，“颜值”实现“逆生长”。

既改“面子”又改“里子”

五福苑小区是上世纪90年代为破产企业职工修建的第一批解困房，有住户497户，居民1490人。小区管理粗放，这里慢慢地就成了“问题小区”。

“这些年问题实在太多了，小到邻里纠纷调解、下水管道不通，大到一到用水高峰就会出现水压不稳，老化的供水管频频出现破损、爆管，每天都有一堆问题要去解决。”在五福苑小区生活了18年的居民苏绸华说，“改造从根本上解决了供水设施老化的‘顽疾’，现在再也不用为用水而发愁了。小区环境也更加整洁、美观、安全，我们非常高兴、满意！”

“我们从人民群众最关心、最直接、最现实的问题出发，将保障人民群众居住安全放在首位，优先消除小区安全隐患。”成都市锦江区公园城市局有关负责人说，首先启动安全隐患治理，修复地下管网塌陷3处，更换地下管网约200米，有效解决小区内涝等安全隐患。

在此基础上，对小区安防监控系统、大门、道路、雨棚、停车位、自来水一户一

表改造、通信管线序化等基础设施设备进行整体规划整治，全面满足居民安全、生活需求。

锦江今年拟完成老旧小区改造54个

“老旧小区改造是社区治理的重要一环，要以人为本，不能为了改而改。在第一次征求居民意见时，大家七嘴八舌，有人希望加强社区适老化改造，有居民提出划分更多停车位，也有人说要增加娱乐活动场地。”沙河街道办事处邓姗姗说。

为弄清楚绝大多数居民的真实想法，锦江区公园城市局联合沙河街道、社区干部，采用设立宣传点、挨家挨户上门做工作、电话沟通等方式，深入宣传老旧小区改造相关政策，竭尽所能满足大多数居民的诉求。

曾经破旧的停车棚“摇身一变”成为院落亲子互动、日间照料、共享食堂等公共空间；休闲广场曾经杂乱的样貌不见踪影，换上了“新装”；此外还新增了老人活动室、智能快递设施……改造中引导群众充分参与，让居民们的期盼逐一照进了现实。

改造好更要管理好。为实现院落内居民自治、共管、共建、共享，锦江区公园城市局、沙河街道引导居民成立了小区党支部和党员代表、业主代表、居民代表共同参与的小区提升改造自治小组，让小区管理者“从群众中来”，让小区具体事“到群众中去”，真正实现小区事务由群众“拍板”决定。

“五福苑的成功改造是锦江区推进老旧小区改造的一个生动实践。”锦江区公园城市局相关负责人表示，今年锦江区将完成老旧小区改造54个。

华西都市报-封面新闻记者 罗田怡

老旧小区改造，居民要出钱吗？ 成都市住建局解答市民关注的热点问题

当前，成都市正开展城市更新和老旧小区改造提升工程，今年计划完成老旧小区改造601个，持续推进50个城市片区更新。

老旧小区改造涉及到千家万户的切身利益，然而老旧小区改造的对象如何界定？怎样改造？居民需要出资吗？2月25日，成都市住建局就市民关注的热点问题进行了解答。

焦点1

改造对象范围有多大？

成都市住建局：成都老旧院落（小区）改造对象“原则上为城市或县城（城关镇）范围内2004年底前建成的，存在安全隐患、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、基本居住功能缺失、居民改造意愿强烈的住宅院落”。

在中央、省老旧院落（小区）改造相关政策基础上，成都结合工作实际，将建成时间从2000年底前拓展至2004年底前，进一步扩大了政策覆盖范围，以惠及更多居民。同时，在表述中增加“存在安全隐患”和“基本居住功能缺失”两项，进一步明确了成都老旧院落（小区）改造优先保障基础民生的工作重点。

焦点2

主要改造什么？

成都市住建局：在中央、省老旧院落（小区）改造相关政策基础上，成都结合工

作实际，着重突出“以人为本，重点突出”的工作原则，坚持将保障人民群众生命财产安全放在首位，在基础类、完善类、提升类基础上，新增安全类，按照“保安全、重基础、强完善、促提升”的原则统筹推进。

一是安全类。为消除燃气等安全风险隐患实施的内容，包括院落燃气、供电、排水、消防、安防等安全隐患的全面排查整治。此类立查立改。

二是基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容。主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。此类基于群众意愿，应改尽改。

三是完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容。主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。此类尊重群众意愿，能改则改。

四是提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容。主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。此类立足实际，积极推进。

焦点3

如何充分表达居民诉求？

成都市住建局：在老旧院落（小区）改造中为充分表达居民诉求，切实改到群众心坎里，成都从改造过程中的各个环节引导居民积极参与其中。

一是将成立业委会或院落居民自治组织作为启动改造的前置条件，由街道办事处引导院落成立业委会或院落居民自治组织、完善院落公约；坚持党建引领，推动条件成熟的院落成立党组织并强化基层治理领导，发挥党员先锋模范作用。

二是民意表决通过后启动改造。采取入户调查、坝坝会等形式，充分征求居民意愿，依法依规开展民意表决，达到规定条件后，启动院落改造工作。

三是改造方案充分征求民意。积极引导社区规划设计师、工程师等专业人员进社区、院落服务，充分倾听群众诉求，因地制宜编制改造方案，按程序公示并征得居民同意。

四是参与改造过程监督。由街道办事处组织院落自治组织参与改造全过程监督；组建“共同缔造”委员会、社区居民议事会等公众议事平台，组织居民、产权单位、专业经营单位等共同参与，及时协调各方诉求。

焦点4

居民需要出资吗？

成都市住建局：遵照中央、省老旧院落（小区）改造政策中关于建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制的工作要求，成都主要通过以下两种方式合理落实居民出资责任。

一是承担户表改造中的居民出资部分，其中锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、

成华区及成都高新区原则上为居民按每户800元的标准出资自来水户表改造。其他区（市）县可参照执行。

二是对于未建立住宅专项维修资金机制的老旧院落（小区），应建立老旧院落（小区）住宅专项维修资金缴存、使用、管理机制。业主按照不低于每平方米5元的标准交存老旧住宅首期维修资金（面积按照业主所有房屋建筑面积计算）。

同时在改造中，鼓励引导居民通过让渡小区公共收益、捐资捐物、投工投劳等方式支持改造。

焦点5

如何保障改造成果长效可持续？

成都市住建局：一是坚持“先自治后整治”，结合改造工作同步建立居民自治组织，完善院落公约，引导居民主动参与到院落改造后的自我管理维护工作中来。二是对纳入改造范围的老旧院落（小区）首次设立业委会或居民自治组织、建立自治公约、运行物业服务机制后，由财政对每个院落一次性给予5万元补助，用于其日常维护管理。三是健全物业管理服务制度，遵循居民意愿，结合院落实际，采取引入专业化物业服务企业、委托其他管理人或业主自我管理等方式，为老旧院落（小区）提供物业服务。四是通过建立老旧院落（小区）住宅专项维修资金机制，为院落改造后的自我管理和维护奠定资金基础。 华西都市报-封面新闻记者 朱殊