



改造一新的永定区财政局宿舍小区。

在车水马龙的永定区官黎坪街道大庸路南侧有个不起眼的小区，虽然不如新建住宅小区那样高大上，但小区内干净整洁的环境、温馨和谐的生活气息给人留下了深刻印象。很难相信，这是一个有着25年历史的老旧小区。

小区半年前可不是这样。在财政局宿舍小区居住了十多年的居民陈章来谈起小区的变化，一脸满足，以前道路坑坑洼洼，尤其是下雨天没法过路，瞧瞧现在，不光把路修好了，下水道也进行了清淤，就连墙体都统一粉刷了，里里外外彻底变了样！

更换新颜的老旧小区不止这一个。我市自2019年4月启动老旧小区改造工作以来，现已完成改造项目41个，4138户居民感受到幸福来敲门 的喜悦。

我市老

文
本报记者

菜单式 提升，老小区增添新功能

区改造工作

本报记者

周亮

近年来，随着社会经济快速发展，部分小区由于年代久远，基础设施落后、设施老化，也给居民生活带来不便，也影响着城市整体形象。改造提升，势在必行。但改造工作众口难调，只有精准施策，才能提升群众满意度。我市成立了工作领导小组，制定2019年—2021年城镇老旧小区改造规划，对于办事处及社区报上来的老旧小区，住建部门实地调查摸底，对于符合改造要求的，明确改造范围及任务，确定了改造内容，制定详细的工作方案。

什么不行就改什么，缺少什么就补什么，什么问题突出就解决什么问题。通过入户调查、问需于民，我市将老旧小区的情况一一记录下来，有针对性地进行精准设计改造。菜单。经过调研梳理，明确了基础类、完善类、提升类三大类共21个方面的具体改造项目，努力做到应改尽改。

在老旧小区改造过程中，相关部门充分尊重民意，充分发挥小区业主的主人翁精神，坚持人人尽责、人人享有，坚持以居民为主体，调动居民参与老旧小区改造提升全过

程，实现共谋、共建、共管、共享，形成市、县、区、街道、社区、居民参与的工作机制。

从脏乱差入手，对楼顶屋面加做防水，楼体外墙重新粉刷；修缮并维护小区围墙，对楼梯间墙面进行刮塑，墙面得到了美容。改造不仅刷新了小区的面貌，同时小区的供电线路也进行了改造，清理废弃管线，设置线槽穿设，统一高度和线路走向，小区的功能得到了完善与提升。

高质量改造，居民舒心更暖心

漫步在小区里，处处都给人焕然一新的感觉，是老旧小区改造成就了小区今天的美好。见记者采访，市农行宿舍居民郭琳说道。像市农行宿舍一样，越来越多的老旧小区正在受益。

来到正在施工中的市委二号院小区，路边的下水道已经铺设完毕，最让居民们关心的排水问题得到彻底解决。目前，该小区改造项目已完成施工90%，本月底就能全面竣工。

规范化管理，群众幸福再升级

硬化小区道路、提升绿化环境、改造供水燃气系统、重新布置污水管网。通过改造提升，如今的石油公司宿舍发生了蝶变，除了这些看得见的变化，一些看不见的变化也在孕育。

以前外人可以随意进出，现在小区实行封闭式管理，居住的安全感越来越增强。小区居民龚女士深有体会地说道。

工。在市委二号院改造施工现场，负责人阎长发告诉记者，为避免施工战线过长影响住户生活，他们只有加班加点干，7月里正值汛期，工人们冒雨施工，在保证质量的同时抢抓进度。

永定区住建局工作人员黄山告诉记者，在施工中，该局强化技术指导服务，开展安全、质量竞赛，发现施工技术难题，住建部门和设计院全天候搞好技术服务，随喊随到，

小区改造后开始对小区车辆的停放进行管理，结束过去小区无人管理的历史。

老旧小区改造提升后，如何培育居民共建共治精神，打牢长效管理基础，巩固改造提升成果？为了让小区更加规范有序，我市部分小区成立了以热心居民、老党员、老干部为主要力量的自治小组，负责日常小区事务管理。

现场研究，现场解决。同时制定了《永定区2019年老旧小区改造质量、安全考核办法》，组织各施工企业开展质量安全竞赛，力求质量争优。

在设计、施工、验收中，做到始终有社区、业主委员会成员和业主代表参与。特别是在竣工验收时，必须有业主委员会的签字认可，才能算验收通过。黄山表示。

为形成居民自治的长效管理机制，我市坚持小区改造与建立长效机制相结合，充分发挥基层政府的属地管理职能，指导老旧小区成立业主大会、业主委员会、小区党支部或业主自治组织，一边抓改造一边指导小区制定完善小区管理制度，增强了小区的治理能力，逐步实现小区后续管理的正常化、专业化。



市委二号院的入户地面改造已经完工。



工人正在进行门卫室垫层施工



工人正在做最后扫尾阶段的施工。



永定区电力公司宿舍小区改造后的整体效果。本报记者 王妍 摄

永定区电力公司宿舍小区：改面子 换里子

本报记者 王妍

走，到后头儿活动活动去！9月1日晚上7点，家住电力公司宿舍小区的熊阿姨一下楼，便径直走向小区里的健身器材区，三五结伴伸伸腰、抬抬腿，其乐融融，很是惬意。

这些健身器材都是小区改造新建的，大家饭后都会过来锻炼锻炼。熊阿姨说，有了这些器材，一出门就能健身，又方便又实用。

熊阿姨所住的小区位于永定街道岩塔路北，已有超过20年的历史。为落实市委市政府城镇老旧小区改造工作，今年1月至6月，永定区投入约305万元对小区改造，主要实施雨污分流、楼顶防水、新增燃气管道、消防改造、亮化工程、道路修复等改造项目。一番改造后，小区不仅换好了外露的“面子”，更是做好了惠民的“里子”。

小区改造是看得见、摸得着、实打实的大工程。小区门卫严先生介绍，电力公司宿舍小区共有3幢房屋，住户84户，属于自治管理。由于小区建成已

久，大多基础设施老化，小区路面坑坑洼洼、裂缝比比皆是，楼道、外墙小广告随处可见，住户铺设的下水管道口径小，经常导致堵塞，化粪池隔上几个月会出现外溢现象。在居民居住多的是不满和抱怨。而在改造过程中，小区实施雨污分流，开挖铺设了新管网，新铺设燃气、自来水、弱电等管线；清理维修化粪池，按照需要和有关要求进行了增设；同时还对道路进行整体改造，对破损的台阶、楼梯扶手、楼道窗户等进行修缮，小区遗留问题都得到了解决，居民居住体验感也日益提升。

家住一栋的住户石瑞秀说，除一些硬件设施改造外，小区还清理拆除了各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违法建设以及楼道乱堆杂物及各类小广告，重新规划停车位，全面整治了小区脏、乱、差问题。老旧小区改造在满足了居民生活便利需要、改善生活需求的同时，也在进一步提升居民生活品质。

用三年时间，提质29738户居民生活

访市住建局党组成员、副局长罗名军

本报记者 周密

推进城镇老旧小区改造，是有效解决老旧小区突出问题、改善市民生活环境的重要举措。我市自2019年全面启动老旧小区提升改造工作以来，改什么？怎么改？钱从哪来？这些问题备受老百姓关注，9月1日，市住建局党组成员、副局长罗名军就改造工作的范围、举措及长效管理等问题答记者问。

记者：请问哪些小区可以列入改造范围？
罗名军：根据2019年省住建厅、省发改委、省财政厅转发国家三部委办公厅文件的相关要求，明确认定标准：老旧小区应为城市、县城（乡镇）建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。已入棚户区改造计划，或者拟以拆除新建（含改建、扩建、翻建）方式改造的住宅小区（含独栋住宅楼），不得纳入城镇老旧小区改造计划。以居民自建住房为主的区域和城中村暂不纳入改造范围。

全市2000年以前建成的老旧小区共计373个，面积336.74万平方米，涉及29738户。我市纳入2019、2020年老旧小区改造项目172个，涉及23499户，258.874万平方米，计划投资15.48亿元。坚持先民生后提升，坚持问题导向，顺应群众期盼，对小区建筑物本体和小区环境进行适度提升。

记者：我市在老旧小区改造上明确了什么工作目标？

罗名军：从2019年起，力争用三年左右时间，基本完成老旧小区改造提升工作任务，实现路要平整、绿要提质、灯要明亮、水要畅通、车要有序、线要规整、面要美观、违章要拆除、设施要齐全，达到“六有”目标，即有完善的基础设施、有整洁的居住环境、有配套的公共服务、有长效的管理机制、有特色的小区文化、有和谐的邻里关系，基本实现建成基础设施齐全、公共服务完善、人居环境优美的新型社区，不断满足人民对美好生活的向往。

记者：我市是如何保证改造工作顺利推进的？

罗名军：老旧小区改造是民办实事的民心工程，领导重视、社会关注、市民关心。我市自2019年4月全面启动老旧小区改造工作以来，为有序推进改造工作，市政府成立了张家口市城镇保障性安居工程工作领导小组，并印发了《张家口市城镇老旧小区改造指导意见》，明确了13家相关部门单位的职能职责，形成工作合力。同时构建市、区、县、街道（乡镇）、社区、居民五级联动工作机制，建立工作例会、信息报送、定期通报、巡查督查等制度，及时研究、协调解决有关重大事项和问题，确保各项工作顺利推进。

记者：老旧小区改造的费用由谁来承担？

罗名军：城镇老旧小区属于保障性安居工程，按照属地管理原则，由财政部门安排专项资金用于辖区内老旧小区改造。同时居民是老旧小区最终受益者，因此需要按照谁受益、谁出资原则，应合理落实居民出资责任，出资来源可包括直接出资、使用（补交）住宅专项维修资金、提取个人住房公积金，小区内公共停车和广告等公共收益以及其他合法资金。

此外，我们还鼓励房改房原产权单位、企事业单位和个人捐赠捐赠物，引导金融机构以可持续方式投资，共同参与改造工作。

记者：改造后，我市将如何长期巩固老旧小区改造成果？

罗名军：改造后的城镇老旧小区，原则上推行专业化物业管理。对有条件成立业主大会的老旧小区，街道办事处组织成立业主大会，选举业主委员会，引入物业服务企业管理。对不能成立业主大会的，实行社区托管。对产权单位单一、管理责任主体明确的，遵从居民意愿，可以继续选择产权单位管理方式，逐步引导实施市场化物业管理。老旧小区业主根据小区实际情况，也可实行业主自行管理，或者委托其他管理人管理。