

走进老旧小区看变化

新闻调查

探寻新闻真相

解析社会热点

老旧小区改造
留住城市中的乡愁

在城市中，一座座崭新的高楼大厦拔地而起，也有一些房子在慢慢地老去，正如生活在这里的人群，有新的生命降生，也有生命在一天天长老。

这些“衰老”的建筑将何去何从？自今年起，我省将开展一场大规模的老旧小区改造行动，计划用3年时间在全省改造5739个小区，涉及36851栋住宅、141.31万户居民。

如此大体量的改造工程如何推进？在实地走访中，记者感受到了改造工作推行的困难，也看到了各地的积极努力。截至10月底，全省列入2018年的1595个改造项目，完工率达到66%。

在改造后的老旧小区，展现出的不仅是建筑旧貌换新颜，也有居民脸上重现的笑容。老旧小区改造工程改变了居民的居住条件和生活品质，更留住了城市里的“乡愁”。

本报记者 刘岗 文图

难点

全市一盘棋
提升城市管理水平

这次老旧小区改造可以说是我省规模最大的城区改造工程，计划用3年时间改造5739个小区，解决安全设施、市政配套和外部环境等方面存在的问题，进一步提升老旧小区居住品质。

省房地产和建筑市场监测研究中心副主任窦欣说，该计划实施第一年，各地探索了很多宝贵的经验，也存在一些问题。有些市的改造方案不全面，没有全市统筹做整体方案设计。老旧小区是城市管理的难点，也往往是薄弱环节，此次大规模改造应该全市统一下一盘棋，改造方案整体设计，任务分解，思路统一，通过老旧小区改造实现居民生活品质提高，提升城市整体管理水平。

记者在采访中，一些居民反映，有些地方多个改造项目同时开工，影响了正常生活；有的改了这里改那里，把小区变成了大工地。窦欣表示，老旧小区改造项目多，工程量大，施工周期长，施工前要做好充分规划，如何有序高效进行，是需要思考和破解的问题。

意义

提升生活品质
留住城市中的乡愁

针对此次老旧小区改造，我省出台的实施方案中，特别把安全设施、市政配套的改造放在了前面，重点解决老旧小区居民安居的问题，在此基础上改造环境，提升品质。

在改造过程中，一些城市特意融入了人文元素，将企业精神文化和居民成长记忆融入改造中，实现了传承地方历史文化和改善人居环境二合一的目的，为城市留下了有迹可循的记忆。

窦欣坦言，老旧小区改善的是居住条件，提升的是生活品质，在从情感的层面，是留住“城市里的乡愁”。

老旧小区居住的多是老年人，他们已经习惯了传统的居住方式，也都带着不少难舍难分的老邻居，真的搬离此地，确有不舍。很多老旧小区也沉淀着年轻人的成长印记，年轻人“常回家看看”的时候，看望的是年迈的父母，也是自己曾经的记忆。

老旧小区改造，看得见的变化是居住条件改善了，环境优美了，在其背后还有人在与环境的共振。曾因不和谐因素引发的矛盾，会在和谐的人文环境下得到改善和解决。

探索

小区怎么改？精准把脉“私人订制”

“都是按照我们的想法改的，原来不顺心的地方都改了。”说起老旧小区改造，秦皇岛市燕旭里居民赵友志抑制不住内心的喜悦。

对于二三十年以上房龄的老房子，传统“穿衣戴帽”的改造方式难以满足居民的需求。老旧小区改什么、怎么改、改到什么程度，各地因地制宜，精准把脉，不搞“一刀切”。

秦皇岛市在制定改造方案时推行“五轮征询法”，就“是否改”“哪里改”“怎么改”“谁来改”“谁花钱”的问题充分征询民意。秦皇岛市住房保障和房产管理局物业办副主任刘飞介绍，经过反复征询、论证，准确把握每个老旧小区改造的重点难点，建立“问题菜单”，实行“私人订制”，改什么、怎么改由小区居民说了算，将群

众最迫切需要解决的问题集中到改善方案中，把对居民的承诺变为现实。

唐山的老老旧小区均为上世纪80年代震后集中建设的，年限超过30年，问题多，难度大。“我们的改造可以说是内外兼修。”唐山市住房和城乡建设局房屋与物业管理处处长彭强介绍，该市统一规划，实施“菜单式”精准设计，制定了安全问题、功能提升、环境整治等3大类27小项改造菜单，补短板、强设施、优功能。

老旧小区改造涉及部门多，沟通协调难，唐山市由10位市级领导分包10个小区，引领带动全市老旧小区改造。市住建局全体班子成员分别对各县(市、区)老旧小区改造进行分片、包段，现场办公，解决难题。

钱从哪里来？多方聚力共建共赢

根据《河北省老旧小区改造三年行动计划(2018-2020年)》，全省老旧小区改造共需改造资金129.6亿元。钱从哪里来？

沧州市坚持“先民生后提升”的原则，向老百姓最关注的点发力，把有限资金用在“刀刃上”。积极鼓励中石化、中石油、铁路、大化集团等驻沧央企投入资金。据沧州市城市管理综合行政执法局局长许强介绍，目前已有炼油厂小区、铁路新村、中油小区、大化小区等央企宿舍楼，计划投入资金8000多万元。沧州市还引入社会力量参与老旧小区改造，鼓励物业服务单位参与小区道闸建设，道闸广告费收入前三年归物业公司所有。

秦皇岛市探索更多元化的投融资模式，明确了市区两级政府按照1:1比例筹集资金、原产权单位房改

资金、居民个人自筹资金、各部门专项资金、小区公共收益、社会企业资助或探索共同盈利模式资金、水电气等专营单位资金等多种资金筹集方式，充分调动社会、企业、居民参与的积极性，解决了单靠政府财政渠道狭窄、资金不足的难题。

楼宇“飞线”是老旧小区改造难题，对楼宇间的蜘蛛网弱电线，张家口市积极与各运营商和市汇通信息工程公司联系，最终商定由汇通公司统一进行网线入地改造，资金问题由各运营商和汇通公司协商解决。

唐山市也统一协调移动、联通、电信、广电、长城宽带等五家企业，对网线实施入地改造，运营商出资，打破原来小区限制某家运营商进入的壁垒，让各方实现共建共赢。

未来怎么办？改完之后还要管好

共同建设是老旧小区改造能够顺利推进的“内生力量”，但老旧小区改好后，如果不加强后续管理，很容易前治后乱，居民对此不无担心。

采访中记者发现，老旧小区改造后，物业管理不能实现专业化主要原因有：老旧小区居民多为中低收入群体，市场经济条件下花钱买服务的意识相对淡薄；物业服务企业鉴于老旧小区管理利润低、收费困难等原因，不愿承接此类项目。

改造后的老旧小区如何管好？秦皇岛、张家口等市建立了“红色物业”管理模式。充分调动老党员、老干部和志愿服务组织参与小区治理，服务小区居民的积极性，成立老旧小区业委会党支部，实行常态化物业管理。

“针对小小区、单体楼难以管理的问题，我们采用

了‘连片式管理’。”张家口市桥东区委书记王建军介绍，学院路9家家属院被整合为一个区域，进行统一的物业管理，降低了用工成本，还购置了清扫车、洒水车等一批机械化清扫设备，提高物业作业水平。

对于规模较大的小区，多地通过招投标选聘物业服务企业，施行“补贴+物业企业收费”的管理模式，逐步建立市场化运作物业管理，保证改造成果。

靠政府“输血”扶持物业为老旧小区服务的模式，不可能永远持续。“多元化经营是物业企业走上良性循环的必由之路。”沧州市盛唐物业服务有限公司已进驻沧州老旧小区，该公司总经理赵元勋表示，“老旧小区居民偏老龄化，我们将逐渐引入养老、医疗、家政等服务，走市场化道路，为老旧小区管理提供保障。”