

昆明市将改造179个老旧小区

如何改啥样子 你关心的都有了

土生土长的昆明人对老旧小区的环境应该是深有体会,路面坑洼、环境脏乱差、夜间照明不足、线网桥乱架等“老年病”给居民的的生活和安全带来了许多隐患。伴随着昆明市跻身新一线城市,老旧小区的问题日益突出,既影响着昆明市构建文明城市的进程与市容市貌的焕新,也涉及到广大群众最直接最现实的利益问题。近日,昆明市住房和城乡建设局明确提出,将加快推进老旧小区改造,计划改造263.31万平方米、31551户、1432栋楼、179个小区,全面提升居民的幸福指数和安全指数。就此,记者采访了一些老旧小区居民,他们对这项民生工程提出了诸多问题。

盘龙区

老小区名称	目前均价
王旗营小区	11433元/㎡
新迎小区	11719元/㎡
金星小区	11405元/㎡
云福小区	10485元/㎡
金禧园	13473元/㎡
新迎园丁小区	12016元/㎡
王大桥小区	9956元/㎡
煤机新村	10458元/㎡
席子营小区	11681元/㎡

五华区

老小区名称	目前均价
丰宁小区	南区:10951元/㎡ 北区:11145元/㎡
康宏小区	11846元/㎡
天保家园	12686元/㎡
开关厂宿舍	11494元/㎡
林业厅宿舍	16640元/㎡
测绘局宿舍	12832元/㎡

西山区

老小区名称	目前均价
西坝新村	11867元/㎡
黄瓜营小区	11829元/㎡
工人新村	11951元/㎡
永昌小区	13609元/㎡
梁源小区	11687元/㎡
棕树营小区	12726元/㎡
船房小区	11608元/㎡
柳苑小区	南区:11328元/㎡ 北区:10825元/㎡ 东区:13367元/㎡

官渡区

老小区名称	目前均价
交通银行宿舍	12616元/㎡
海关宿舍	15108元/㎡
五新小区	12274元/㎡
邮运小区	15926元/㎡
东华小区	12364元/㎡

昆明市四区 部分老旧小区 盘点

数据来源:房房网

哪些算得上“城镇老旧小区”?

房龄20年以上,市政配套设施老化,公共服务缺项太多

城乡建设部、国家发展改革委、财政部三部委办公厅印发《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》,全面推进城镇老旧小区改造工作已经启动。那么,哪些小区算得上“城镇老旧小区”呢?

小杨住在丰宁小区,由于经常加班,回家较晚。每天晚上回家都要经过夜市,拥挤不堪。对于老旧小区的界定,他也不是太明白。昆明市住房和城乡建设局相关负责人表示,老旧小区是指城市、县城由政府、单位出资建设的居住区,建成于2000年以前,与1998年商品房改革之后建设成的居住区相比,大多都已跟不上时代的发展,公共服务不齐、市政配套设施落后、违章搭建严重、停车位不足等问题日益凸显,影响居民基本生活和生活质量以及和谐社区的构建和美好城市的建设。但是小李认为,丰宁夜市虽然脏乱,但是很便民,晚上下班回家,想吃什么就吃什么,要是撤销了,加班回家不知道上哪里填肚子,希望政府在进行改造的时候,多考虑便民利民。

改造会采取什么措施呢?

优先改造和居民直接关联的水、电、煤气、光纤等

齐奶奶在席子营住了30多年了,小区的一草一木都非常熟悉,当记者告诉她有可能改造她居住的小区时,齐奶奶笑了:

“不会只是刷刷墙什么的吧?”

记者了解到,改造老旧小区涉及的内容较多,其中优先改造的是和居民生活直接关联的水、电、煤气、光纤缺失或者老化等市政基础设施,针对有条件的地区可因地制宜加装电梯,建设养老和抚幼服务设施、无障碍设施、停车位等配套设施,实施节能改造,同时解决“上楼难”、“停车难”的问题。此外还包括小区门禁、监控、消防通道重新规划设置;破损道路修复、排水管网疏通提升、绿化改造提升、实施灯光亮化工程、单元楼内墙面和外墙面粉刷;小区公共单位之间围墙拆除以及小区大门和景观小花园(休闲广场)改造等。齐奶奶告诉记者,加装电梯是好事,上下楼梯对于老弱病残人群真的是非常痛苦。

硬件改造基本问题有着落了,老旧小区又面临新难题。由于历史遗留问题的原因,在推行物业管理的过程中,基础设施老化,维修压力大,加之居民物业管理消费意识淡薄且支付能力有限,长期以来就形成了“收费难、难服务”等恶性循环怪圈。针对这点,住建局提出了相应的解决办法,让物业公司 and 居民根据实际情况自主协商,逐步规范老旧小区的物业管理工作。

改造花谁的钱?

将由居民、社会和政府三方共同分担

兵马未动,粮草先行。改造老旧小区除了涉及的问题太多之外,花费巨大,这些钱从哪里来?

昆明市住建局相关负责人表示,改造

费用将通过财政配资、居民出资、市场运作三个渠道筹集,即由居民、社会和政府三方共同来分担。按照居民为主、社区为辅、政府引导、社会支持的原则,进而形成一套比较完善的运作体系,有力地保障这项工程顺利推进。

棕树营小区的刘先生认为,政策是好的,但为什么还要自己出钱?老小区里或许会有一些收入偏低的住户,如果自筹的部分,超出了他们的承受范围,对他们来说,可是一份不小的压力。

此前国务院也提出,要以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持,运用市场化方式吸引社会力量参与。记者了解到,昆明市将在改造过程中平衡好市场资本方的投入和收益,让资本方不但参与共建,并且能够参与后续共同运营,比如可在养老、托幼等方面实现合理收益,以此提高社会资本参与的动力。

改造后的小区租金会涨吗?

旧貌换新颜,设施相对完善,价格有可能上涨

老旧小区大都房屋外立面陈旧,社区破败,物业服务缺失,楼体无电梯、无天然气、无暖气,社区无车位、无绿化、无健身设施,居住舒适度极低。无论是租金,还是二手房价格,都相对较低。但不少老小区都位于市区,周边大都是繁华地段,交通方便。

在云纺商业城做灯具生意的陈老板租住永昌小区已经10多年了,改造老旧小区她没意见,就是怕改造之后,租金大幅上涨。的确,像永昌小区这样的地理位置,改

造后旧貌换新颜,设施相对完善,租售价格很有可能会上涨。房东是挺开心,对于租房的人来说,租金压力更大。“虽然改造后的小区提升了住户的生活品质,但还是希望价格涨得不要太快。”陈老板说。

改造后的小区啥样子?

道路拓宽,灯光亮化,市政与公用设施齐全

西山区的巡津新村2016年就启动老旧小区微改造工作。西山区城市管理局针对原有的老旧设施进行修护和遮蔽;对井盖和下水道盖板进行了统一设计更换;统一了区域内环卫设施形式,还在城市重点路段增加环卫设施的分布比例。同时,对巡津环路路面及人行道进行了修补与交通优化,增加灯光亮化,进行市政与公用设施增补;拆除原建筑屋顶的私自搭建,对原有水箱进行遮挡,还原建筑的原始高度,并根据街区的色彩要求对老旧建筑进行了色彩统一,以前破旧的小区已大变样。

位于呈贡区龙城社区的晨光小区,是呈贡首个商品房小区。此前由于缺乏统一的管理和规划,小区内卫生环境差、偷盗事件时有发生、停车难、地下管网常年无人维修。现在小区拆除了全部柴房围墙,道路拓宽,建筑外墙正重新刷米黄色的涂料。同时,对下水道进行清淤处置,还重建了景观花园,相比之前小区已变得非常漂亮。晨光小区仅是昆明市今年大规模推进城镇老旧小区改造的一个缩影,对于今后其他老旧小区改造具有示范作用。

本报记者 阿芳 实习生 杨何玉