

进社区

对老旧小区改造
你有什么想法

“每天都在小区里‘抢车位’，要是回家晚一会儿就只能干瞪眼，要是能有个停车场就好了。”“小区里根本没有绿化可言，什么时候我们的小区也能变美？”“经常停水停电，小区环境卫生也不好，要是能有所改善就好了。”近日，记者对昆明多个老旧小区进行了走访，不少居民表达了自己的居住感受以及对小区改造的期待。



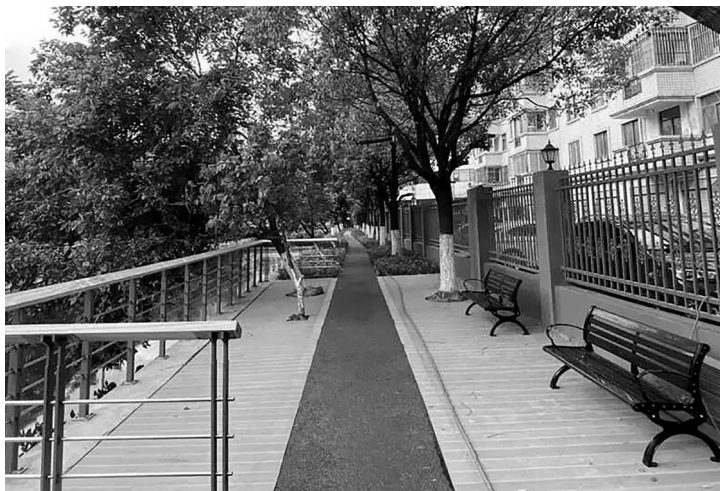
改造后的西山区隆居花园小区



永昌社区面貌一新



永昌社区车辆停放有序



隆居花园小区一角



吴井街道东郊路社区干净整洁

政策点击

今年昆明将改造641个老旧小区

日前，昆明市发布2023年纳入中央补助资金支持改造计划项目的老旧小区名单。全市共有13个县(市)区申报改造计划，涉及641个小区、3205栋楼，住宅建筑面积634.98万平方米，涉及居民82219户。

五华区、官渡区、西山区老旧小区改造数量较多。其中，五华区计划改造217个小区、890栋楼，住宅建筑面积195.45万平方米，惠及居民28130户；官渡区计划改造119个小区、444栋楼，住宅建筑面积146.72万平方米，惠及居民15240户；西山区计划改造101个小区、452栋楼，住宅建筑面积106.50万平方米，惠及居民15184户。

据悉，所有工程计划于2023年8月底前全部开工，2024年6月底前全部完工。截至目前，官渡区、西山区已有170个小区启动改造。

有条件的要建设智能充电系统

改造内容包括建筑外墙、建筑楼梯、供水、供电、道路、消防、安防、生活垃圾分类、架空线整理(或入地)、违法建设、绿化、照明、适老设施、停车库(场)、电动自行车充电设施及单车棚、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、围墙、活动室、室外宣传牌、公共晾晒区、公共卫生设施等。

在老旧小区改造过程中，将按照“先基础、后提升”的要求，充分分析老旧小区的实际情况后，确定改造内容。将庭院雨污分流、路面

平整、屋顶防水等作为老旧小区改造必改内容，有条件的地区要结合新基建要求开展5G网络建设和智能充电系统建设，并且要求做好老旧小区改造后续管理与引入物业服务工作相结合，切实建立长效机制。

昆明市住房和城乡建设局相关负责人表示，将抓好今年改造工作，在完成计划任务量的前提下，提前谋划2024年、2025年改造计划，确保2000年之前建成的、符合条件的城镇老旧小区应改尽改。

居民希望

解决停车问题

近日，记者对昆明多个老旧小区进行了走访，在居民口中，说得最多的就是老旧小区的停车问题。

“希望能增加停车位。”云纺新生活区住户张女士表示，“小区在建设的时候就没有规划停车位，晚上下班回家要花好长时间找停车位，还不一定能找到，基本都是靠运气‘见缝插针’。小区内的路又特

别窄，早上送孩子上学时，在小区里就开始堵车。”同在改造名单里的氧气厂宿舍，停车难也是困扰住户的一大问题。住户刘先生表示：“现在小区里的车辆早就超出了停车位的容量，包括我在内的很多小区居民都把车停在路边，我们知道这样既不方便也不美观，但没有办法。”刘先生表示，希望小区改造时能充分考虑停车问题。

改善绿化环境

优美的环境能给人带来愉悦的心情，但小区内稀稀拉拉、不成形的绿地，让居民打消了到楼下散散步的念头。云南冶炼厂生活区的住户张女士说，小区绿化不太完善，种的植物过于简单，甚至很多绿化带成了停车场

……“我看到有的小区改造得很漂亮，绿化做得也很好，太羡慕了。”

记者走访了其他几个老旧小区发现，绿化简单、面积小是常见问题，有的虽然有花园，但部分已荒废，确实不美观。

改造水管网

“这几年，昆明不少的老旧小区进行了改造提升，让人羡慕。今年终于到我住的小区了。”同住在云南冶炼厂生活区的李大爷说。

对于老旧小区改造，用李大爷的话说就是

“一百个赞成”。“改造后，希望水电能稳定一些。”李大爷说，“我们小区很多指标都是建小区之初的规划要求，现在经常停水停电，在我看来，水管网是应该更新升级一下了。”

物业建议

要扬长避短

在昆明市物业管理行业协会秘书长唐晓林看来，老旧小区改造能提高人们的生活质量、消除隐患、创造美丽环境、完善社区功能，让居民享受到城市美化、绿化、亮化和净化带来的益处，能有效提高居民的幸福指数。

唐晓林表示，设施陈旧、空间狭小、规划失当是老旧小区的“通病”。“楼盘老旧、面积较小、产权复杂，很多还没有物业管理。但老旧小区除了这些明显的缺点外，也有地理位置

好、建筑有特色、商业环境繁荣、地方风情浓郁、历史遗迹众多等优点。这些小区应扬长避短，既改善居民生活，又彰显城市特色。”

唐晓林认为，从物业管理角度出发，老旧小区改造应与社区改造相结合，应有现实规划和未来展望，更要与社区管理统筹协调好。“小区要居住得舒适，离不开社区的便利环境。只改造小区不改组所属社区，这种改造，很难起作用。

应重视管理与服务

此外，老旧小区的改造，管理与服务应视为改造的一部分。唐晓林说：“作为物业，既要解决现实存在的问题，又要做到长治久安。老旧小区改造后，物业管理方面，对事要

规范化、标准化、精细化，对人要亲情化、人性化、柔性化。在进行硬件改造的同时，融入文化引领、党建引领等，实实在在地给居民带来幸福感。”

>委员声音 老旧小区改造要体现新理念

“住房的‘老龄化’是一个持续性的问题，随着时间的推移，所有已建成的房子和小区都会慢慢‘变老’。在这样的认知背景下，一方面，老旧小区的改造不仅需要考虑‘减存量’，还需要考虑如何通过延缓住宅的衰老来‘控增量’。另一方面，随着房屋的持续衰老，特别是目前，修建于上世纪七八十年代甚至是九十年代的一大批住房集中衰老，亟需通过新的融资模式解决改造维修资金不足的问题。”全国政协委员、中国建筑西南设计研究院有限公司总工程师冯远说。

在不久前闭幕的全国两会上，冯远提出，老旧小区改造要体现新理念。

一是要体现治理模式上的共治共享理念。在社区治理中倡导、引导实现低碳生活方式。二是要体现治理模式上的共治共享理念。在社区治理中倡导、引导实现低碳生活方式。三是要体现治理模式上的共治共享理念。在社区治理中倡导、引导实现低碳生活方式。

最后是要体现改造遵循以人为本理念。应更加注重适老化、适儿化改造，在小区、街道改造中更多地体现无障碍环境设计，让老年人更多享受科技成果，让小区居民生活更有质量。

一是老旧小区改造要体现改造模式上的微改造、可持续理念。变以前的大拆大建为“留、改、建”的渐进式改造，以“微创手术”的方

>改造亮点 老旧小区正逐个换新颜

据昆明市住房和城乡建设局相关负责人介绍，作为民生实事工程，昆明市2022年纳入中央补助资金支持改造计划的小区有443个，但目前实际已开工改造的小区有488个，涉及51514户。其中，已竣工204个小区。昆明市通过大力推进老旧小区改造，以“改”提升居民居住条件，“改”出居住环境新面貌，“改”出群众幸福新生活，让城市建设更有质感。各小区还将进一步建立健全长效管理运行机制，把“自己小区自己管、自己事情自己办”的理念，渗透到小区居民的日常生活中，打造出城市社区治理新格局。原来脏乱差的老旧小区，今天正一个个焕发出新的光彩，大大提升了辖区居民的获得感和满意度，让居民过上了有品质、有温度的新生活。

呈贡区

“一院一策”推动改造工作

近年来，呈贡区坚持党建引领，在实践中不断探索老旧小区改造的路径，通过“一院一策”推动老县城范围内的老旧小区改造工作。

呈贡区建立了“区—街道—社区—小区”四级议事网，健全共驻共建议事协调机制，不断延伸党建工作触角，畅通联系服务群众“最后一公里”；充分发挥居民小区党支部在老旧小区改造中的重要作用，引导小区老党员、楼栋长主动亮身份、亮承诺、担职责、挑担子，深入群众，做好入户调查，倾听民声，了解人民群众所思所盼。

2021年至2022年，呈贡区完成了对老县城老旧小区改造二期项目涉及的33个老旧小区及呈贡区老县城老旧小区改造三期12个项目改造工作，同步完成重点区域内部道路综合整治、水电气等配套设施老旧主管道更换和新铺设等工作，提升改造周边配套服务设施。

2023年至2024年，作为巩固提升年，将进一步加强对老旧小区软件建设，加强社会治理创新，着力形成长效机制。在健全居民自治基础上，将引导业主委员会自主选择专业化社区物业管理、自我管理新模式；对已完成改造的“三无”小区，采取引入物业管理、社区兜底、居民自治等多种模式；改造好的小区可通过公共房屋出租、停车计时收费等形式，盘活小区资源，增加小区“造血功能”，为后期维护管理提供资金保障。

官渡区

市民真切感到“幸福来敲门”

官渡区以老旧小区改造工作为切入点，传递民生情怀，让越来越多的“高龄”小区旧貌换新颜，让越来越多的市民感受到了“幸福来敲门”。

2022年，官渡区对119个老旧小区进行了改造，建筑面积约102万平方米，367栋建筑，共惠及群众约3.6万人，计划投入资金约2.7亿元，涉及太和、吴井、金马及关上4个街道。通过改造，解决群众反映的突出问题，尽量补齐小区配套基础设施、公共无障碍设施，补齐适老化、适儿化和停车、安防、照明以及体育健身、养老、托幼等的短板。

同时，官渡区注重后续管理，出台了《关于老旧小区引入物业服务企业提升居住工作环境实施方案》，在老旧小区提升改造中坚持党建引领，着力健全基层社区组织框架，加强“红色业委会”、打造“红色物业”、凝聚“红色力量”，引入物业服务，把老旧小区改造与物业管理结合起来。整治改造完成后，落实“红色物业”管理措施，巩固整治成果，坚决杜绝先改后乱。目前，全区已改造完毕的曙光小区等5个小区已引入“红色物业”，其余小区区住建局、街道、社区、物业行业党委和协会正在积极推介，力争促成合作，实现物业服务公司入驻老旧小区。

>互动

你住在老旧小区吗？你们小区存在哪些问题？你对小区改造有哪些想法？如果你对老旧小区改造有话要说，欢迎通过开屏新闻客户端“有事找开屏”栏目给我们留言。