

给斑驳的墙体“穿”上亮色的外衣，用浓浓绿意取代“光秃”，老旧小区重新拥有年轻时尚的“气质”；加装电梯、改造老化管线管道、整治楼道，为居民打造舒适便利的生活环境……老旧小区“旧貌”换“新颜”，一场事关市民切身利益的“蝶变”稳步进行。今年，我市持续加码，计划改造老旧小区项目53个，覆盖466个小区，涉及49011户，改造面积448.8万平方米。数据背后，老旧小区究竟如何改？我市采取了哪些举措？

□潍坊日报社全媒体记者 方文婷

广泛收集居民改造意愿和需求 一步到位进行“起底式改造”

让“旧”小区展现“新”容颜，让原有居民过上“新”生活，我市在老旧小区改造过程中，精准抓住居民生活痛点，让居民按需“点单”，针对性解决问题，老旧小区全面焕发新活力。

近日，记者走进改造后的奎文区东庄小区看到，翻新的奶咖色外墙掩盖住了原先破损的痕迹，树木繁茂、道路干净，清新与灵动弥漫其间。健身广场宽阔整洁，红色、蓝色、黄色等色彩交织，活力十足。广场上，健身活动区、晾晒区、休憩洽谈区分布合理，功能齐全的同时，尽可能满足全年龄段居民的活动需求。不远处，地面新规划的停车位上，机动车整齐有序地停放，整个小区秩序井然。

比起这些外在变化，更多暖心的改变藏匿在细节之中。“我们小区俨然变了一个样，居住环境越来越好，设施也越来越完善，停车和休闲的地方都有了。”东庄小区居民时女士说。

老旧小区改造是看得见、摸得着、实打实的民生项目，改的不仅是城市的“面子”，更是惠民的“里子”。哪里需要改？怎么改最好？这要让社区居民说了算。摆十几个小马扎，社区、物业的工作人员与居民围坐一起，共同商量如何管理宠物，如何解决楼道漏水、小区道路破损等问题，如何让更多居民参与公共活动。群策群力，不一会儿，就商量出了初步的行动计划。

在老旧小区改造过程中，我市始终坚持问计于民、问需于民，精准施策。“在老旧小区改造正式开启前，我们就联合社区共同开展了民意调查，居民从改造之初就全面参与了改造工作的每个环节。通过全覆盖式调研，了解社区现状与存在问题，广泛收集居民改造意愿和需求，开展多种形式的基层协商，充分激发社区居民的‘主人翁’意识。”潍坊市住房和城乡建设局工作人员表示，在综合考虑居民建议的基础上，按照“一步改到位”原则，进行“起底式改造”。

综合居民意见和专业性规划，外塑“颜值”，内修“气质”。东庄小区不仅完成了内外墙粉刷、楼顶防水、大门更换、安装非机动车棚等基础类改造，而且注重丰富完善类、提升类改造内容，全力满足居民对“美好住区”的期盼。

“我们还打造了340平方米的居民美好会客厅，为小区居民生活会客、日常休憩、洽谈议事等提供共享空间。”潍坊市住房和城乡建设局工作人员表示。



改造后的奎文区东庄小区焕然一新。(资料图)

老旧小区『幸福来敲门』 外塑『颜值』内修『气质』

持续完善老旧小区“一老一小”服务功能

经过长时间探索、改造，如今我市诸多老旧小区设计出了个性化的“一老一小”整体解决方案，“老破小”迎来了“逆生长”。

老旧小区改造不是简单的拆拆建建，而是全面的“焕新升级”。7月，住房和城乡建设部、国家发展改革委等部门印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》，提到加强“一老一小”等适老化及适儿化改造，结合改造因地制宜推进小区活动场地、绿地、道路等公共空间和配套设施的适老化、适儿化改造，加强老旧小区无障碍环境建设。

这一点，潍坊笃行不怠。潍城区中和街小区内，绿荫环翠，留存着岁月痕迹的松树静静伫立，无声“记录”着老人、儿童的欢声笑语。如今，小区居民足不出户，就可以享受到多项服务，尤其是“一老一小”的生活变得更加丰富多彩。

“在老旧小区改造过程中，我们

着重考虑‘一老一小’生活需求，合理利用空间和布局，在小区西广场增设健身器材和儿童娱乐设施，同时将零散空间打造成老年食堂、居民活动室、议事厅。”潍坊市住房和城乡建设局工作人员介绍。

“一老一小”关乎民生，连接民心。结合小区居民实际需求改造、翻新思路，让“一老一小”各得其乐，成为潍坊老旧小区改造共识。在老旧小区改造过程中，潍坊着力统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，持续完善老旧小区“一老一小”服务功能，在现有养老体系基础上进一步完善分布式、多功能、专业化的社区养老服务设施，分片区规划建设与服务人口相适配的社区托育服务载体，同步实现居家养老、育幼和社区助餐等服务融合创新。

治“表”更治“里”，创新“1+3+N”物业管理工作机制

生活不是预先设定好的“代码”，老旧小区改造也不是“一锤子买卖”，随时可能会出现新的问题。要想真正惠及民生，长期保持改造效果，需要建立长期维护和运营管理机制。

“我们通过积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业，完善住宅专项维修资金使用续筹等机制，确保改造后的小区进入维护、更新的良性轨道。”潍坊市住房和城乡建设局工作人员表示。

物业服务企业连接着千家万户，直接影响着社区治理的实际效能。为了让老旧小区改造治“表”更治“里”，潍坊创新“1+3+N”物业管理工作机制，即社区党组织“1”个引领，居委会、业委会、物业服务企业“3”方共治，居民群众、社会组织、志愿者、双报到党员等“N”方共同参与，形成了“一核引领、多元共治”的社区治理大格局。在这个过程中，数千个“三无”小区结束了无人管、无人问的历史，实现了红色物

业服务全覆盖。

在扎实推进红色物业建设的同时，潍坊同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。

如今，潍坊已经形成了一套以党建为纽带，社区、物业服务企业、业委会等共同参与的常态化运行机制，群众幸福感、获得感在“家门口”升级。

改造前问“需”，量身定制改造方案；改造中间“计”，激活治理内生动力；改造后问“效”，确保老旧小区改造真正惠及民生。系统写好老旧小区改造这篇“大文章”，潍坊改出了幸福新生活。



青州市去年推进老旧小区改造,实现环境大变样。 潍坊日报社全媒体记者 赵春晖