

满足市民对美好生活的向往

——解码老旧小区综合提升改造的“章贡模式”

□刘进 易琨 记者曹建林/文 特约记者章璋/图



魏家大院保护及修缮工程,提升了历史文化古城城市品位。

“仅用一个多月时间就完成了窗台隐身、管线下地、安防智能化、空地绿化、停车位固化等工程,彻底改善了我们的生活环境。”……聊起章贡区南外街道办事处西桥路5号老旧小区,居民们频频点赞,而这只是章贡区始终秉承以人民为中心的发展理念,以创建全国文明城市和国家卫生城市为契机,因地制宜推进老旧小区改造的一个缩影。

有着2200多年历史的章贡区,在漫长的“城”长过程中,受不同时期城市开发理念、建筑设计等因素影响,这里的老旧小区普遍存在房屋破败、设施老旧、公共管理服务落后等问题。其中,2005年底以前建成的需改造小区485个,涉及户数34001户。在赣州市注重提升城市功能与品质,大力推进新型城镇化的新形势下,章贡区于2016年6月在江西省率先启动实施老旧小区改造。经过5年多的实践探索,日臻成熟地形成了老旧小区综合提升改造“一统、两分、三先、四改”的“章贡模式”,即一盘棋统筹;分期分类实施,分块多元投入;以政策引导宣传为先,以“尊民听民靠民”为先,以维护公共利益为先;全方位改造基础设施,高品位改观小区品质,系统性改善服务配套,长效性改进管理机制。



钓鱼台改造激活了历史底蕴和文化价值。

老旧小区综合提升改造,是一项以社区为主战场,以居民为主体开展的一项工作。深谙这个道理的章贡区,严格按照“一盘棋”的整体思维,始终坚持“先规划、后建设”原则,把规划设计作为“先手棋”,组建起中心城区社区规划师、建筑师和义务观察员三支队伍,坚决落实“决不走大拆大建、破坏传统的老路”规划要求,统筹推进辖区近500个老旧小区的综合提升改造。

“改不改?改什么?怎么改?要坚持居民自愿、尊重居民意愿,才能激发居民参与积极性。改得好不好?要由居民来评价。改后怎么管?仍要引导居民协商确定。”章贡区住房和城乡建设局局长李丹一语中的。

钓鱼台是老赣州“三十六街七十二巷”之一,全长330米,也是赣州有名的小吃街。2019年8月,钓鱼台小区被纳入改造范畴,共涉及楼房33栋654户2746人。因改造要拓宽街道,67岁的曾昭云的祖屋临街部分房屋被划入拆迁范围。起初,老人无论如何都不支持改造工作,社区干部前来做入户动员,他避而不见。然而,就是这位“难相处”的老人,却做了一件令人意想不到的事:最终,1元拆迁,他主动退让祖屋中临街的29.27平方米。完成改造后的钓鱼台增加了相关功能配套,群众生活变得更加舒适。

三康庙小区是以赣南冶金机械厂职工宿舍为主体的老旧小区,共有13栋居民楼,357户近1000名居民。2016年,章贡区南外街道办事处对其开展了以清垃圾、清违章、清杆线的“三清”,改水、改电、改路的“三改”,以及添景观、添设施、添人气的“三添”为主要内容的老旧小区改造工作,“内外兼修”完善老旧小区配套功能,从里到外全面绿化、美化、亮化老旧小区。改造之后的三康庙小区,不仅外观面貌焕然一新,还增设了停车场、门球场、羽毛球场、四点半课堂、添福养老服务中心等基础设施和场所,居民的幸福感和获得感有了极大地提升。“三康庙小区入选全国老旧小区典型案例,这是对我们实施老旧小区改造让居民们家门口享幸福的高度认可。”章贡区住建局副局长杨宗志说。



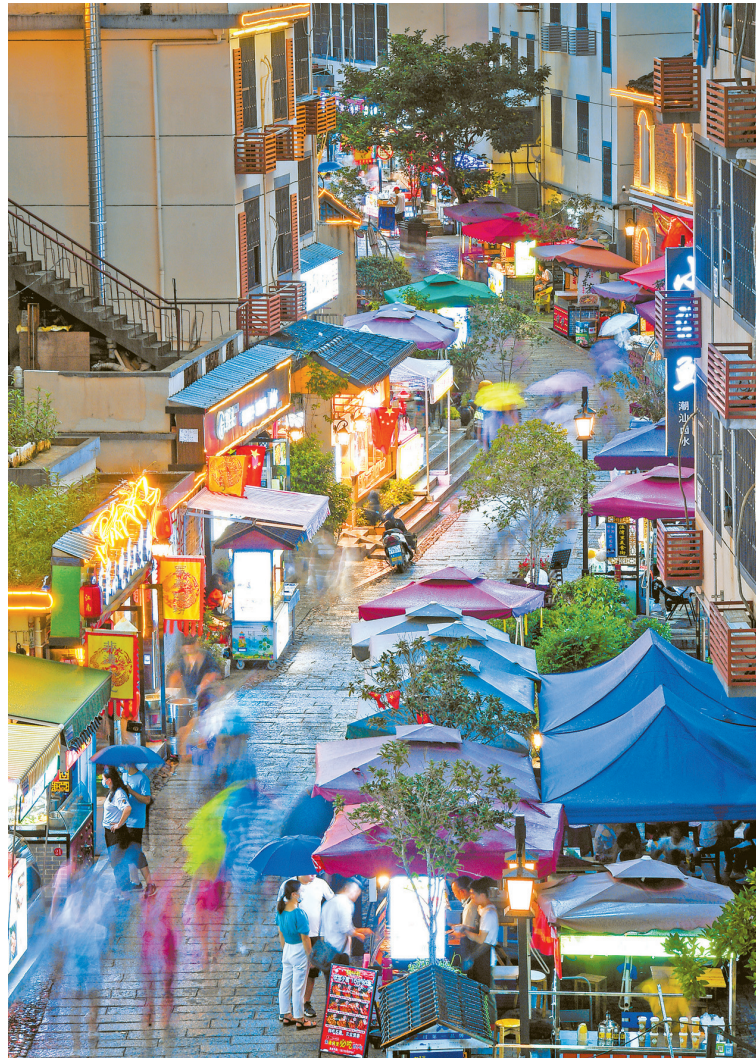
赣纺老旧小区提升改造注重红色文化的保护和传承。

B布产业,社区里可就业

面对繁重的改造任务,章贡区采取分期分类实施、分块多元投入的办法,既较好缓解建设压力,又有序推进老旧小区改造。对于规模较小的老旧小区,采取相对简易改造模式,实施“七改一拆”,即改面、改路、改水、改气、改线、改电、改污和拆除违章搭建。对规模中等的老旧小区,则采取一般改造点改造模式,实施“七改、三增、两拆”,改面、改路、改水、改气、改线、改电、改污,增添体育设施、消防设施和安防设施,以及拆除违章搭建和防盗网。对规模较大的老旧小区,在实施“七改、三增、两拆”基础上,增添公共服务功能,增加休闲广场、活动广场、社区居家养老中心等配套设施。与此同时,坚持“多条腿走路、多元化投入”,建立政府投资、市场融资、单位出资、居民筹资等多渠道可持续发展的资金筹措机制。

老旧小区改造只有不断满足人民群众对美好生活的需要,才能迸发无限活力。

入夜时分,华灯初上。漫步在赣南美食第一街——章贡区渔湾里美食街,街道上美食店铺一家挨着一家,宁都肉丸、崇义水饺、客家手工嗦粉等特色美食诱人味蕾,路上行人络绎不绝。要说这里发生了蝶变,一点儿也不假。“不瞒你说,这里曾是污水横流、垃圾遍地、蚊蝇飞舞的‘城中村’。”回忆起渔湾里美食街的曾经,南外街道办事处红旗村村委会主任朱其松眉头一皱,连忙摇头。出于长远考虑,完成老旧小区改造的渔湾里成立了理事会,由理事会注册成立物业管理公司,对村民临街适合做商铺的房屋统一租赁,并向美食商家招商。目前,已签约商户125家,承租统管店铺130间,引进社会投资近8000万元,提供就业岗位600多个。



赣南美食第一街——章贡区渔湾里美食街。

C兴文化,家国中聚伟力

在杨判巷,提升改造充分尊重该巷历史和原住民,从精致上下功夫,在特色上做文章,在对街巷进行提升改造的同时,保留了巷道内两处古宅前方的红框牌匾,努力留住小巷的老味道,找回乡愁记忆;

赣纺小区系原来的国营赣南纺织厂,建于1969年。改制后,随着不少工人陆续撤离,曾经热闹繁华的厂区变得冷冷清清、厂房日益破败。2019年,章贡区对该小区启动改造,根据群众需求对小区资源重新进行整合规划。原先闲置的办公楼被改造成了便民小站、健康小屋、24小时开放自助式城市书屋、幼儿园、老年人活动中心;新腾出的空间则被建成停车位、小游园、运动场等。与此同时,注重文化传承,逐步形成赣纺文化、高校文化、红色文化、双创文化和小区文化五大文化品牌。尤其是中共中央华南分局扩大会议暨叶剑英住地旧址,为小区增添了红色基因。

……

文以载道、文以传情、文以植德。在老旧小区综合提升改造中,章贡区注重挖掘历史文化资源和文化创新创造活力的培植,在实践创造中进行文化创造,在历史进步中实现文化进步,让文化的兴盛成为老旧小区改造的有力支撑。在老旧小区后续管理中,该区注重涵养家国理念,积极调动群众参与共管,采取实施物业管理,业委会自治,政府代管,村民理事会与物业、社区共同管理等4种方式分类试行管理,并按照“居民缴纳一点、企业投入一点、政府补贴一点”的方式,实现老旧小区管理长效化、常态化。



杨判巷珍贵的历史元素被保留下来。



改造后的西桥路五号老旧小区。