老旧小区改造，改出宜居新生活

新疆博州博乐市祥意嘉苑老旧小区改造

实践案例

**编者按：**近年来，博乐市将老旧小区改造作为一项重要民生实事来抓，不断加大改造力度，对老旧小区实施改造提升及优化整合，重点解决上下水管堵塞破旧、供热质量不高、屋顶漏水频发、车位数量不足、飞线未入地、停车混乱并占用消防通道、绿化空间品质差、社区老龄化现象凸显但适老化设施严重不完善、物业进驻难、群众改造意愿强烈等问题。按照“先民生、后提升，先地下、后地上，先功能、后景观”的改造原则，充分征求居民意见，完善给排水、供热管网、道路、屋面防水、建筑保温、充电桩、自行车棚等基础设施，老旧小区开始了“内外兼修”的美丽蜕变。

所在地：博州博乐市祥意嘉苑小区

居民户数：908户

楼栋数：43栋居民楼

建筑面积：2.06万平方米

# 一、基本情况

祥意嘉苑小区隶属于博乐市南城区街道迎宾社区，共43栋居民楼，小区现有居民908户1897人，建筑面积2.06万平方米，该小区为老年退休人员较多，汉族、少数民族嵌入式居住的小区，该小区的改造让小区的各族群众更团结，让退养的老年人生活更惬意，让周边的学生家长更放心。2024年以来对小区进行整体改造，改善居民生活环境，完善小区服务功能，增加小区活动设施，丰富居民业余生活，提升小区居民幸福感。

# 二、改造内容及成效

（一）改造内容

为不断改善老旧小区生活环境，提升居民生活品质，博乐市将老旧小区改造与完整社区建设同步实施、同步建设，利用居民代表大会、入户走访等形式，全面了解居民急难愁盼问题，根据实际情况制定老旧小区改造方案，重点解决小区基础设施老化、小区失修、失管、失养等问题，对小区供排水管网升级、破损道路进行翻新、电力通信管线下地等基础设施更新改造，新增新能源车充电桩4台、电动自行车充电头40个、自助洗车位3处等便民设施，改造后小区面貌焕然一新，居民生活环境品质显著提升，整合社区阵地原有办公资源，在阵地一楼打造“家门口”的日间照料中心和社区食堂，引进爱贝尔潜能开发中心、乐渡舞蹈培训、跆拳道第三方培训机构，开展象棋、针灸推拿、义诊、绘画、手工制作、课外拓展等各类群众性活动，让老年人享有充实有趣的老年生活，让孩子们享受健康快乐的童年。通过不断完善社区功能及配套设施，推动民生事业健康发展，让居民真切享受到完整社区建设成果红利。

（二）主要做法和成效

为保证顺利推动项目建设工作，博乐市人民政府高度重视，多次组织现场推进会，了解民意，督促施工进度，全天候为居民解决矛盾和问题，总结以下工作经验：

**1.加强组织领导。**强化本部门在老旧小区改造工作中的管理职责，在改造中积极指导各街道开展征求民意工作，落实各部门、各专业经营单位在老旧小区改造中的工作任务。通过各种形式，大力宣传老旧小区改造工作的重要意义，强化群众在老旧小区改造工作中主体地位，提高群众参与感、认同感，把群众满意作为改造工作的重要标准。

**2.保证工程质量。**严格按照工程招标程序，选择管理能力强、信誉信用好的施工及监理公司实施老旧小区改造。强化现场管理，做好各项施工工程的统筹，落实专人负责，督导各施工单位规范管理，强化质量意识和安全意识，确保工程质量。

**3.严格督导考核。**老旧小区改造工作领导小组办公室做好老旧小区改造工作的计划制定、任务落实，督促工程进度并做好定期督导考核，确保老旧小区改造工作顺利推进。

**4.注重长效管理。**根据老旧小区实际，落实建管结合的要求，在抓好老旧小区工程建设的基础上，完善小区管理体制，细化管理具体措施，不断提高专业化物业服务企业覆盖率，提升人民群众满意度。同时，进一步完善社区物业管理功能，持续做好小区改造建设与社区管理同步推进，做到改造一个，管好一个，努力提高社区管理工作水平。

# 三、创新亮点

（一）扩大居民参与“广度”，完善社区基础设施

博乐市在老旧小区改造过程中，充分征求居民意见，利用居民代表大会、入户走访等形式，全面了解居民急难愁盼问题，根据实际情况制定老旧小区改造方案，重点解决小区基础设施老化、小区失修、失管、失养等问题，对小区排水管网进行改造、破损道路进行翻新、屋面防水修缮等基础设施更新改造，新增了新能源车充电桩、快递柜等便民设施，改造后小区面貌焕然一新，居民生活环境品质显著提升。

（二）聚焦服务群众“精度”，提升为民服务实效

通过拆墙并院整合小区原有空地，新建健身、体育运动设施，增加群众性活动空间，按照标准规范要求，在征求大部分居民意愿后，在原有社区综合服务中心的基础上改善服务环境，聚焦群众关切的“一老一幼”设施建设，通过新建、改建方式增设老年服务站、社区卫生服务站、小学生课堂等综合服务设施，更好地服务辖区老人和孩子。同时与15分钟生活圈相衔接，增设停车位、新能源车、非机动车充电桩、无障碍和环境卫生等基础设施建设，为居民提供更加完善的公共服务。

（三）拓展便民惠民“宽度”，丰富为民服务内涵

充分依托现有社区服务设施，整合党员、社区工作者、志愿者专业化服务队伍及共建单位等各方面力量资源，在职党员到社区报到，志愿者组建“七彩”志愿服务队，累计开展文明劝导、学雷锋、环保卫生、关爱空巢老人、扶贫帮困等社会志愿服务活动500余次，组织志愿服务队伍义务为民服务，不断强化社区管理能力。

# 四、经验总结

**一是发挥样板小区示范引领作用，不断提高群众获得感、幸福感。**发挥重点改造小区示范作用，根据自治区、自治州示范样板小区的建设模式和建设内容，因地制宜，以人为本修改设计方案，促进老旧小区改造工作，通过样板小区的示范，推动现有老旧小区改造工作。通过小区改造，不断提高市民生活品质，使老旧小区改造项目真正成为提升居民生活满意度的民生工程。

**二是党建引领，建管并重，不断提高老旧小区管理水平。**充分考虑老旧小区改造后管理问题，在设计方案制定、项目施工中充分考虑街道社区、业主委员会、物业公司意见，坚持问题导向、需求导向、效果导向，按照“地区统筹、属地管理、市场运作、网格治理”思路，注重改造与住宅小区综合治理相结合，共建共治共享安全有序、整洁舒适的宜居家园。充分动员社会力量，加强老旧小区改造后管理，以党建引领物业，对改造后的小区建立物业管理长效机制，做到“改造一个、管好一个”。

(根据博州住房和城乡建设局提供材料整理）