双向奔赴的美好“城”长

新疆库尔勒市2022年老旧小区改造项目 巴音小区改造实践案例

**编者按：**在新疆巴州库尔勒市巴音小区，老旧小区改造是政府与居民携手共舞的动人篇章，是一场温暖人心的双向奔赴。近年来，库尔勒市人民政府从前期全面深入的调研，倾听居民诉求，到精心规划改造方案，再到投入大量人力、物力与财力，统筹协调各方资源，稳步推进各项改造工程，大到道路翻新、管网升级，小到楼道粉刷、路灯更换，每一个细节都倾注着政府改善民生的决心与诚意。梨城居民们同样热情高涨，积极投身其中。主动配合施工安排，为工程顺利开展提供便利；踊跃参与改造方案讨论，提出宝贵意见。大家齐心协力，用行动诉说着对家园的热爱，对美好生活的向往。让老旧小区改造不再是冰冷的工程，而是一场充满温情与希望的蜕变，共同勾勒出城市更新、生活提质的美好图景。

所在地：新疆巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市巴音小区

居民户数：1866户

楼栋数：40栋

建筑面积：1.75万平方米

投资额：6400万元

# 一、基本情况

库尔勒市巴音小区位于库尔勒市建国北路52号，位于交通西路、建国北路、文化路、退水渠路所围成的区域内，建于1998年-2000年，建筑面积1.75万平方米，住户1866户、6382人，居住着维、蒙、汉、回、锡伯、朝鲜、苗族、俄罗斯、哈萨克族等9个民族，其中汉族占73.19%，少数民族占26.81%，是一个多民族聚居小区。

改造前，小区环境脏乱差、道路不畅、乱搭乱建、安全隐患突出，居民对改善环境的呼声强烈。2022年，小区纳入库尔勒市老旧小区改造项目，投资6400万元，实施了屋面防水、外墙保温、道路提升、增设车位、更新电梯、水电暖改造等工程，极大满足了居民需求。

二、改造内容及成效

（一）改造内容

以改善居民居住环境，提升居民满意度和幸福感为方向，重塑城市基层治理最小“细胞”。将原有梨春园、新秋园、城夏园、居冬园、四季园五个园区，萨依巴格安居2号小区、华州小区等小区打通区整合为1个统一管理区域，设置3个小区出入口，同时打通消防通道10处，保障应急通行顺畅。**建筑修缮方面：**外墙保温 178750.64 平方米，屋面防水改造24964平方米，树脂瓦坡屋面13642平方米，更换单元门窗楼梯间粉刷69119平方米。**道路基础设施改造方面：**更新室外排水4623米、给水 3661米、路面硬化18087平方米。**配套设施建设方面：**新增地面机动车停车位40个，设置非机动车充电停车棚、智能充电设施6处，机动车充电桩14个。**景观提升方面：**安装路灯210盏，绿地率提升为40%。此外，升级市场1座，更换电梯3部，提升完善社区活动室、社区食堂等服务设施。

（二）改造成效

**1.落实“楼道革命”。**通过对单元门、外窗进行更换，修复楼梯扶手，增设适老化设施，规整线路等措施，全面提升建筑质量及安全水平。楼体内外墙粉刷一新，楼道环境整洁明亮，居民出行更加安全便捷。

**2.完成“环境革命”。**全面清理小区陈年垃圾，配套分类垃圾桶，整治卫生死角，彻底解决环境卫生问题。通过优化交通路线，建设绿荫停车位，增设充电桩和照明设施，更换供、排水、燃气管道，修缮道路，提升绿地面积，绿化率大于40%以上，小区环境焕然一新。同时，实施适老化和无障碍改造，增设休闲场地和健身设施，满足各类人群需求。

**3.做好“管理革命”。**推行党建引领的物业服务模式，新建小区大门，安装门禁、车道闸系统，实行全封闭管理，提升小区安全性和精细化管理水平。通过新增小区大门，引入智慧化门禁等设施，如智慧人脸识别、安防系统等，小区管理更加高效便捷，居民生活更加安心舒适。完成小区内“飞线”整治，提升小区的安全性及整洁性，并做好管线单位的线缆安装审核，长效管理。

**一是基础设施改造方面：**

改造前：小区路面损坏严重，供、排水管道老化，引发爆管，楼栋保温差，冬季室内温度较低，小区环境混乱。

改造后：路面及硬化整治翻新、排水管道改造、加装路灯、外立面改造、楼道及单元门改造、拆除违建及悬挂物。

**二是附属设施完善类方面:**

改造前：停车位紧张，存在不规范停车现象，小区绿化环境较差，围栏影响各民族交流。

改造后：增加停车位、完善绿化景观、围墙整治、门窗节能改造。

**三是公共设施提升类方面:**

改造前：居民活动场所配套简陋，活动内容单一，服务设施老旧，电梯年限长、配置低、故障率高。

改造后：新增拥有图书室、书画室、手工活动室、青年之家等12个功能室的社区活动中心、增加智能快递柜、增加室外健身器材、增加座椅，更换电梯，提升电梯配置。

（三）改造亮点

**一是实施老旧电梯更新更换。**巴音小区住宅老旧电梯，因使用年限长、配置水平低、运行故障率高、群众更新意愿强烈，2024年通过党群共商、积极协调、多方筹措资金，更换了3部地上11层、地下1层的电梯，有效解决了居民出行难题，计划在2025年对剩余老旧电梯完成更新更换。

**二是积极推进“国球进社区”。**联合库尔勒市文旅局积极筹措资金，加大投入力度，为巴音小区共新增和更换了14个乒乓球台，以点带面的方式把健身设施配建到老旧小区，切实打通群众健身“最后一公里”。此外巴音小区运动环境好，健身器材分布面广，器材130余件，用于到全民健身、全民运动中，使小区共惠全民健身。

**三是改建“康养厨房”助餐食堂。**巴音小区60岁以上老人1309人，老年人口多，为做好老年人日间照料、居家养老等服务，联合巴州天伦银发老年社会福利服务中心，将单位食堂改建为社区“康养厨房”助餐食堂，对特殊困难老年人（最低生活保障对象、特困人员、最低生活保障边缘家庭成员等低收入人口中的老年人，以及独居、空巢、留守、失能、残疾、高龄、计划生育特殊家庭等老年人）的进行助餐服务，餐费2元-10元不等。

三、亮点做法

（一）聚焦改造资金，凝聚共建味。一是争取中央、自治区级财政补助资金；二是积极申报地方政府专项债券作为配套资金；三是鼓励居民出资；四是吸引水、电、气、通讯等专营单位，完善管线设施。其中居民自行出资进行“三拆一改”即拆防盗窗、拆天阳能热水器、拆空调外挂机，改具有保温效果的塑钢窗、电梯更新更换。国网新疆巴州供电有限责任公司、供水公司、天然气公司、热力公司，积极筹集资金，自行负责管材供给，配合现场施工。电信公司、移动公司、联通公司、广电网络公司，协助现场施工、管线入地。多方资金的支持为项目顺利实施提供了坚实保障。

（二）聚焦党建引领，推动人情味。一是以党支部为核心，积极推动社区治理架构的完善。通过组建党组织引领下的业主委员会，推选党员、人大代表等高素质业主代表参与其中，成功构建起社区居委会、业主委员会、物业服务企业 “三位一体” 的协调运行机制，为社区治理提供了坚强的组织保障。二是广聚民意民智，激发共建活力。依托社区“党群服务中心”“议事长亭”等，将网格内的“双报到”单位、共建单位、社会组织联动起来，针对巴音小区改造重点、难点问题，发挥“社区吹哨 部门报到”的机制，召开联席会议，协调“民族团结林”维护绿化、北区污水管道改造等问题25件，调解各类矛盾纠纷30余件，有效激发了居民群众参与改造的热情与活力，营造出共建共享的良好氛围 。

（三）聚焦互嵌式居住，彰显文化味。充分拓展库尔勒传统特色文化内涵和外延，结合嵌入式发展新要求，积极开展文明小区、红色物业、诚信商户等创建活动，全面打造民族团结进步示范文化舞台、廉政长廊文化等点位，组建党员管理、矛盾调处、政策宣讲等7个志愿服务队伍，每月第三周坚持与共建单位开展”党员志愿集市“紧盯各族群众“急难愁盼”问题，将“我为群众办实事”实践活动融入到日常工作中，每月25日在民族大舞台开展各类文化活动，引导各族群众共同打造“共住一座城、共吃一桌饭、共跳一支舞、共唱一首歌、共建一个家”的各民族相融共生、亲如一家的梨城特色文化。

(根据巴州住房和城乡建设局提供材料整理）