吐鲁番市高昌区绿园社区老旧小区改造

实践案例

**编者按：**高昌区绿园小区属绿园社区辖区，为吐鲁番市首批较大规模房改房小区，周边环绕其他七个单位家属院，因小区分散杂乱，停车无序，空间逼仄且建筑陈旧破败，保温性能差，外观杂乱无章大大降低居民幸福指数。鉴于此，高昌区通过拆墙并院、完善设施，整体美化等改造，提升了小区综合治理能力、幸福指数和安全指数。

所在地：新疆吐鲁番市高昌区绿园小区

居民户数：1013户

楼 栋 数：42栋

建筑面积：7.5万平方米

投 资 额：2030万元

# 一、基本情况

吐鲁番市高昌区2024年城镇老旧小区改造项目（绿园小区），改造范围涵盖原8个零散小区、42栋住宅楼，惠及1013户居民，辐射人口达3097人，其中包含汉族1425人、少数民族1672人。这些小区长期处于分散状态，由于基础设施老化严重、公共配套设施缺失、空间布局碎片化，居民对社区管理的满意度较低，民族融合度也存在不足。在城市快速发展进程中，绿园小区周边片区逐渐落后，与周边现代化区域形成鲜明反差。

2024年，将绿园小区及周边零散老旧小区纳入老旧小区改造范围，明确了以“空间重构、功能重组、治理重建”为核心的改造思路，积极探索老旧小区系统性更新与基层治理协同推进的有效模式。借鉴国内城市更新新理念，结合小区实际情况，按照打造 “安全、舒适、便捷、和谐现代化互嵌式社区” 的创新定位，确定了最终改造方案，致力于解决涉及群众生产生活的烦心事、揪心事。

# 二、改造内容及成效

**1.改造内容**

以绿园小区为中心，采用 “留、改、拆、增、营” 模式，拆除周边8个小区525米隔（院）墙与892平方米违建房屋，打破物理隔阂，构建“15分钟便民生活圈”，为各族居民创造更多日常交流机会。重新规划交通网络，新建400米人行步道和500米围栏实现人车分流，利用拆违空间建设2处停车场、新增150个停车位与60组充电桩矩阵，还配建篮球场、羽毛球场等活动场地，以及利用闲置边角地增设31组石桌石凳。这些公共空间成为居民共同锻炼、休闲聊天的场所，促进了各民族在日常生活中的自然交往。在民生提质方面，特别关注“一老一幼”工程。打造“家门口”康养空间，为独居老人和社区内有就餐需求的居民精心筹备国营食堂 ，配备17套健身器材和21套休息座椅；建设1处儿童游乐场并增设亲子互动设施。在设计过程中，融入各民族文化元素，设置民族传统文化宣传栏，让孩子在玩耍中感受不同民族文化魅力，促进文化传承与交融。同时，完善低碳配套设施时，在充电桩附近设置文化展示区展示各民族优秀传统文化，增进居民文化认同。

改造过程中，不同民族居民共同参与环境整治活动，在劳动中协作增进感情。社区牵头成立业主委员会、引入专业物业管理，鼓励居民参与社区事务，形成共建共治共享格局。建立“互助积分制”，已有320人次通过积分兑换服务，激发居民参与热情。依托共享活动空间，组织春节联欢、古尔邦节庆祝等多民族节日活动和邻里市集，让居民在活动中交流分享，促进民族交往交流交融，社区纠纷率下降45%。

**2.改造成效**

通过拆墙并院改造，拆除违建及院墙，科学规划交通流线，打通消防安全生命通道，消除安全隐患。对地下老旧管网进行系统性改造，实现电力入地，更换老旧电表箱，提升基础设施的安全性与稳定性。充分利用拆除后的闲置用地，拓展活动空间并增设停车位，有效缓解停车难题与空间局促问题。同时，引入大型物业服务企业，全面强化小区服务与管理水平。

建筑本体改造：涵盖增加外墙保温、修缮屋面防水、修补外立面破损及楼梯间粉刷等内容，统一小区建筑外立面色彩，提升建筑整体品质。

公共空间改造：利用小区闲置用地以及违建拆除后的用地，增加停车位、绿化、园路等，将绿化与停车场有机结合，实现生态化改造，见缝插绿，增加活动休闲场地，有效解决小区停车问题，大幅提升居民生活环境质量。

配套设施改造：在单元入口、休闲广场、宅间绿地等居民出入和活动频繁的区域，增设固定座椅、健身器材等供居民休闲驻足的设施，增加路灯、非机动车充电车棚，充分满足居民日常出行需求。

改造前：小区分散杂乱，停车无序，空间逼仄，公共空间匮乏，停车困难，环境不佳。建筑陈旧破败，保温性能差，外观杂乱无章。配套设施短缺，出行极为不便。

改造后：小区融合统一，交通井然有序，空间开阔敞亮，公共空间丰富多样，停车便捷，环境优美宜人。建筑焕然一新，保温良好，外观整齐美观。配套设施完善齐全，出行轻松便捷。

三、聚焦“好房子”建设

**1.绿色低碳举措。**在改造中积极落实绿色低碳理念。实施1.89万㎡外墙保温和4197㎡防水工程，有效降低建筑能耗达30%。更新老化供水管道，减少跑冒滴漏，提高水资源利用效率。对小区垃圾处理设施升级，实现废弃物减量化和资源化。完善小区交通设施，建设步行道、自行车道，增加公共自行车停放点，鼓励绿色出行，减少碳排放。积极响应新能源号召，设置15组汽车充电桩和45组电动自行车充电桩，避免居民私拉电线和电动自行车入户充电问题。

**2.智能安全保障。**智能安防系统覆盖全小区，有效提升安全管理水平。更换22个单元门，更新率78.6%，实现燃气安全装置全覆盖，1013户居民家中全部安装燃气报警装置，保障居民生活安全。

四、注重长效机制与群众满意度

**1.可持续运营管理模式。**建立“社区更新基金”，通过停车场收费、充电桩分成等市场化收益实现运维反哺。推广 “政府引导 + 企业微利 + 居民共管” 模式，政府发挥引导作用，企业在微利前提下参与改造和运营，居民积极参与社区管理，形成三方合力，确保公共设施长期可持续使用。

**2.群众满意度提升。**改造后小区基础设施和公共服务设施完善，面貌焕然一新，满足居民多样化生活需求，居民生活更加舒适便捷。居民积极参与改造过程和社区事务，增强社区凝聚力和归属感。通过组织活动和建立积分制，居民参与热情高涨，社区纠纷率下降。综合来看，居民满意度大幅提升，幸福感和获得感显著增强，充分体现群众对改造项目的高度认可。

五、实施成效

绿园小区改造通过物理空间破界、服务功能重组、治理机制激活等 “三重更新” 逻辑，形成了完整的闭环更新链条。这一模式打破了传统老旧小区改造只注重硬件设施更新的局限，将小区周边空间、功能和治理有机结合起来，实现了小区全面升级。采用低成本可持续发展策略，通过盘活存量资源，如将违建空间转化为公用设施，大大降低改造成本，避免“大拆大建”不仅节约资源，还减少对居民生活的影响，具有较高的经济效益和社会效益。

该模式针对少数民族聚居、基础设施薄弱等特点，提供了空间融合与文化共治的双路径解决方案，具有较强的适配性。在空间融合方面，拆除院墙和违建，整合公共空间，为各族居民提供了更多的活动场所，促进了各民族居民在日常生活中的自然交往。在文化共治方面，组织多民族活动和建立互助积分制，让各民族居民在文化交流和社区建设中相互学习、相互帮助，进一步促进了民族融合。在小区改造实施中形成了一套包含“居民需求清单+资源整合图谱+运维基金方案”的标准化操作流程，便于复制推广。其他地区可以根据自身实际情况，参考这一流程，制定适合本地的老旧小区改造方案。同时为避免出现改造后设施老化无人维修的情况，建立“社区更新基金”，通过停车场收费、充电桩分成等市场化收益实现运维反哺。推广“政府引导+企业微利+居民共管”模式，确保公共设施能够长期可持续使用。政府在老旧小区改造中发挥引导作用，企业在微利的前提下参与改造和运营，居民积极参与社区管理，形成三方合力，共同推动社区的可持续发展，促进各民族居民在社区发展中共同受益、共同进步。

(根据吐鲁番市住房和城乡建设局提供材料整理）