从“缺失破损”到全面换新，

老旧小区迎来“逆龄增长”

焉耆县2022年老旧小区改造项目

老糖厂家属院改造实践案例

**编者按：**焉耆县老糖厂家属院，这座建于1988年的老旧小区，曾见证了往昔的繁华，却在岁月的磨砺下被基础设施缺失与破损的难题紧紧束缚。老化的管道如同风烛残年的老人，频繁出现堵塞、破裂的状况，污水肆意横流，严重干扰居民生活。小区内杂草丛生，春季沙土漫天，休闲区域设施陈旧，公共空间活力尽失，宛如被时光遗忘的角落。民生无小事，枝叶总关情。焉耆县秉持“先民生、后提升，先急需、后改善”的改造原则，将老糖厂家属院纳入改造范围，从“缺失破损”到全面换新，老糖厂家属院迎来了“逆龄增长”，不仅提升了小区的颜值与品质，更让每一位居民真切感受到生活的美好与温暖，书写着城市发展的崭新篇章。

所在地：新疆巴州焉耆县老糖厂家属院

居民户数：288户

楼栋数：9栋

建筑面积：2.45万平方米

投资额：1200万元

# 一、基本情况

焉耆县老糖厂家属院西侧背靠吐和高速，北邻218国道、东侧面向206省道，南接消防救援大队，建于1988年，建筑面积2.45万平方米，9栋楼288户860人，居住着汉、回、维、蒙等民族，汉族占49%，少数民族占51%，各族群众混居融居。

老糖厂家属院建于上世纪八十年代，建设标准水平低，硬件设施不足，配套不到位，小区硬化面积少土大、存在房顶老化漏水、外墙破损无保温等诸多问题。2022年，焉耆县通过实施老旧小区改造项目，投资1200万元，修整道路、环境整治、建筑外墙增设保温、屋面防水、绿化提升、新增停车位、新建小广场、整修活动中心和小区院墙及其他配套设施进行全面改造。如今，小区旧貌换新颜，道路通畅配套功能更加完善，空间布局更加合理，居民生活品质得到全面提升。

二、改造内容及成效

（一）改造内容

坚持以人为本，通过基础类、提升类、完善类等各项内容改造，全面提升老旧小区居住品质，切实增强人民群众获得感、幸福感、安全感。**建筑修缮方面：**外墙保温19000平方米，屋面防水改造5057平方米，修整小区围墙240米，更换破旧单元门36个。**道路基础设施改造方面：**新建小区内道路660平方米，铺设透水砖1600平方米；改造排水管网300米；硬化地面8000余平方米。**配套设施建设方面：**整合小区内闲置空地，改造停车位，累计增加停车位120个。**景观提升方面：**改造绿化面积11000平方米，铺设绿化管网2700米，清理菜地、荒地、杂木1200平方米，此外，新建小广场1处，增设健身器材4组，对小区便民活动中心等进行改造。

（二）改造成效

聚焦“一拆（违建）五改（排水管网、绿化管网、屋面、外墙、道路）两增加（停车位、小广场）”，切实做好管网、外墙保温、屋面防水、道路改造等工作，完善老旧小区基础设施建设。同时注重功能提升，新建居民休闲小广场，增设健身器械、停车位等设施。通过基础设施、环境设施、环境整治等综合改造提升等十余项内容，从地下到地上、屋面到墙面全方位实施改造，进一步提高了小区宜居性。彻底解决老糖厂家属院建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全等群众反映强烈的问题。

**一是基础设施改造方面**

改造前：家属院路面窄，部门道路为土路，外墙为清水墙无保温、屋顶渗水、楼栋保温差。

改造后：增加外墙保温、修缮屋面防水等内容，打通小区道路进行硬化，统一小区建筑外立面色彩，提升建筑整体品质。

**二是附属设施完善类方面**

改造前：绿地用地碱大、无绿化水管网，楼栋前未硬化，小区环境脏乱差。

改造后：铺设绿化管网，硬化楼栋前土地，修整围墙，小区环境旧貌换新颜。

**三是公共设施提升类方面**

改造前：小区无健身设施，无活动中心，荒地、杂木未规整，单元门年久失修。

改造后：新增健身设施、便民活动中心，整合荒地修建便民休闲小广场，更换36个单元门。

（三）改造亮点

**——新建便民小广场。**因小区内无居民户外休闲活动场地，经研究商议对小区内一处荒地新建小广场，并增设健身器材，为小区居民和社区提供了便捷的休闲活动场所。

**——增设居民活动中心。**将老糖厂原职工活动中心，通过老旧小区改造对外立面进行初步改造，与中粮屯河焉耆糖厂沟通协调将职工活动中心改造成便民活动中心，由社区物业统一管理。既能满足糖厂组织职工开展各项活动，又能满足小区居民日常各项便民活动。

**——强化物业服务管理。**由专业物业服务公司对小区楼道卫生、日常维修、绿化树木、公共空间、门卫保安等多种内容进行全方位服务，并积极推动社区、物业“双向进入、交叉任职”、提高业主委员会中的党员占比等手段，吹响红色物业党建集结号，以高标准、低收费、全服务的理念开创合作共赢新局面。物业缴费率由改造前的50%，提升到90%以上。

三、亮点做法

**一是集思广益，共绘蓝图。**在改造工程启动之前，建设单位联合社区组织小区党员代表、业主代表以及设计单位工作人员深入到小区，与居民进行了面对面的沟通，深入了解他们的改造需求和意见。通过组织议事协商会、上门走访、线上问卷等多种途径，广泛收集居民的意见和建议。社区、业主、专家、物业等多次研讨，制定了一个科学且合理的改造方案，确保改造贴合居民需求。

**二是同心协力，小区焕新。**在改造过程中，住建局将老糖厂家属院纳入2022年度城镇老旧小区改造计划，争取项目资金支持。通过招投标程序，成功引入了专业企业，负责施工建设。社区志愿者积极引导居民群众主动清理自家杂物，积极拆除防盗窗、太阳能、置物架等，协助施工单位解决施工难题，有些居民自发提供用水用电，协助施工人员租赁住房，为小区改造提供了有力支持。施工企业通过优化工艺，缩短了工期，同时确保了工程质量，多方的协作使得改造工作得以顺利推进。

**三是多方协同，守护改造成果。**为确保改造工程的质量，居民代表、社区工作人员、监理单位构成的“共管小组”，对改造过程实施全程监督。居民代表负责每日巡查，确保施工安全与质量；社区工作人员则协调各方，处理可能出现的矛盾纠纷；监理单位则对材料与工艺进行严格把关。在施工过程中，监督小组与居民代表携手发现问题、解决问题，确保工程质量得到充分保障。通过严格的质量管理，老旧小区的外立面、道路绿化焕然一新，成为城市中的一道亮丽风景。

**四是普惠民生，畅享幸福生活。**老糖厂家属院建设年代久远，建设标准低，原本凌乱的小区环境被规范整理，从前外观斑驳的楼体粉刷后焕然一新，老旧小区脱下了“旧衣”，焕发出新活力，实现了“逆生长”。居民表示，这次改造不仅提升了小区的整体形象，还改善了他们的生活环境。小区内增设了小广场和健身设施，为居民提供了更多休闲娱乐的选择，同时也促进了居民间的互动与交流。

(根据巴州住房和城乡建设局提供材料整理）