

“改”出城市新活力

发布日期: 2023-02-09 来源: 中国建设报

走进湖北省宜昌市当阳市南子巷，浓浓的“烟火气”扑面而来。昔日狭窄拥挤的“水巷子”，变成了古朴雅致的“网红街”。这样的变化遍布宜昌的大街小巷。去年以来，宜昌市坚持以共同缔造理念为统领，以片区化、市场化、智慧化、增值化、筑堡化为路径，推进老旧小区改造，群众“幸福指数”倍增，也激发了城市更新活力。

多点发力 破解资金难题

承载着岁月沧桑的小区要开启“美颜”模式，有一个绕不开的难题就是资金问题。

改造资金从哪里来？2022年，宜昌市住房和城乡建设局会同财政局、发改委，加强业务指导，争取老旧小区改造资金。同时，开展政银联动，会同金融机构出台配套支持政策，细化金融支持范围、申贷条件、项目储备和保障条件，推动商业金融支持城市更新。

此次改造中，当阳市争取银行贷款，整体打包城区符合条件的369个老旧小区为一个项目，并将改造区域的广告发布权、便民服务用房经营权等特许经营权赋予投资主体。

以当阳市联心小区为例，小区由原公路段机关小区、电信小区合并而成。根据居民的意愿和需求，将小区内废弃的增音站改造成信义小厨，小区新增停车位、自动售货机、广告位等。经测算，各项经营业态年收入覆盖总投资的资金成本略有盈余。

唤醒沉睡资源，让资源变资产，资产变资金。和联心小区一样，停车场、充电桩、自助售卖机等传统业态在宜昌各老旧小区铺开，居民们享受到更高品质的服务。目前，宜昌市正在推进养老、托幼服务等衍生业态，探索社区团购、房屋租售服务等新兴业态，在服务居民需求中将经营性收益做深做实。

共同缔造 吸收群众意见

老旧小区怎么改，问需于民；场景怎么建，居民来点单。拆除违建、雨污分流改造、路面改造、新增环形步道、划出停车位……大刀阔斧的改造，让小区面貌焕然一新，也改到了群众“心坎”上。

“小区里这条388米的步道，是居民建议修建的，很受欢迎。”伍家岗街道都市田园小区业委会主任牟少勤说，很多搬出去的居民又搬了回来，经常遇到居民饭后过来散步。“老旧小区改造，关键是要发动群众，让居民成为改造的‘主角’。”

在枝江市董市镇，百年老正街改造重启，城区更新由百姓说了算。老正街现有房屋596栋，住着300多户人家，需求各异。根据居民建议，枝江市决定，老正街保留历史建筑、修旧如旧，最大程度还原历史面貌。“方案考虑很周到，我举双手赞成！”满屋笑脸里，曾反对拆迁的张荣昌投下了赞成票。

相关负责人表示，宜昌市住房和城乡建设局还引入专业机构，规划师、设计师进社区了解群众需求，实施转角花园、一米菜园等。目前，在宜昌城区，已经完成安装的160个全装配式“宜邻驿站”，提供幸福食堂、“四点半课堂”、老年活动中心等多场景复合功能，赢得居民点赞。

数字底座 打造智慧管家

“改造后，如何将小区管理好、维护好，是一大难点。”宜昌市城市改造服务中心负责人介绍说，当阳市依托城市大脑“数字底座”，让老旧小区有了“智慧范儿”。

去年8月，当阳市上线“义城智慧物业管理平台”，包含物业管理、居民服务、业态聚合、网上商城四大模块，形成衣食住行一张网、运营管理一盘棋、公众服务一站式的高效管理体系。

在当阳市智慧城市运营中心，登录“信义之城智慧物业驾驶舱”，点击“充电站”，老旧小区布点的368个充电桩的各项数据一目了然。“这些运营数据能够指导城市运维。”平台相关负责人介绍说，可以运用设备终端感知、分析、服务用户，对小区的异常情况进行及时干预。

近半年来，技术人员通过充电桩大数据发现猫子山住宅小区、清坪小区、坝陵村农民公寓等小区充电率低，遂协调包保单位和社区加强对应小区飞线充电的整治，精准治理飞线充电97起、防止隐患成灾3起。

除了小区卫生、安全、设备维护，智慧化平台管理还可以对信义小厨每日、每月等不同维度的收入进行统计分析，针对性提升菜品品质。放眼宜昌，改造升级后的老旧小区重新焕发出青春活力，居民群众看在眼里，乐在心里。

摘自 《中国建设报》 2023.02.08 周寒飞