老旧小区蝶变 幸福家园

——沙市区老旧小区改造扫描

安居让人放心，宜居使人舒畅，乐居令人向往。近年来，沙市区以“安居宜居乐居”为目标，花大力气、下大功夫分两批持续对109个老旧小区进行改造。结合收集的民情民意，经过科学研判，改造内容包括道路、雨污系统、房屋本体等11个大类、39个小类。为将老旧小区改造与城市更新、智慧小区、红色物业等内容紧密结合，令居民幸福生活“再加码”，第二批改造项目将标准提档升级，新增养老、托育、助餐、停车、公共娱乐设施、健身设施等建设内容，重点解决“一老一小”问题，力争讲好“沙市故事”，改出“沙市味道”。

安得广厦暖人间。沙市区老旧小区改造，主动顺应人民群众对美好生活新期盼，积极践行“共同缔造”理念，将“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”贯穿改造全过程、各环节，老旧小区实现“逆生长”，正蝶变成居民幸福家园。

数说『旧改』

●沙市区2000年以前建成的小区(片区)共109个，在全省102个县市区中，改造体量排名第一。为让“老居民”享受“新生活”，沙市区主动作为，科学研判、慎重考虑，分两批实施改造。

●目前，沙市区第一批实施的55个老旧小区改造全部完成，3.8万户居民生活环境大为改观，第二批老旧小区改造工程进入尾声。

●2019年至2022年，沙市区旧改项目新建污水管道14.33万米，新建雨水管网6.42万米；更新供水管道16.21万米，实施64866户“分表到户”改造；完成车行道刷黑65.69万平方米，人行道硬化41.67万平方米；新建小区停车位4522个，增设小区监控1046个。

沙市模式

践行“五共理念” 画出旧改“同心圆”

老得优雅，旧得有味，功能提升，住着舒服……10月中旬，记者蹲点调研沙市区老旧小区改造完工片区，只见一片欣欣向荣。

曾经，房老院旧、规划无章；如今，旧颜焕新、提档升级。这些老旧小区蝶变的背后，是社会治理之理念、方式、路径的升级，带来的效果显现。

近年来，沙市区以党建为引领，以小区为单元，以老旧小区改造为切入口，把“共同缔造”理念融入到老旧小区改造建设、管理、运营的每个环节，确保改出群众宜居梦。

沙市区建立“两个2/3”机制(改不改必须经过2/3以上居民同意，怎么改也必须经过2/3以上居民同意)，打造“共同缔造”示范样板，为全省老旧小区改造提供可复制可推广的经验。

决策共谋汇民智 吹响旧改“集结号”

群众呼声就是工作“集结号”。老旧小区具体怎么改？关系千家万户切身利益。

“我们通过‘共同缔造’模式，引领和发动居民共同参与老旧小区改造工作。”沙市区住建局局长黄林林表示，在旧改过程中，沙市区始终践行新时代群众路线，小区改不改、怎么改，都需要2/3以上居民同意。

问需于民，方知民之冷暖。工作人员深入小区、楼栋，搭建沟通议事平台，组织小区居民、社区、参建单位、设计单位等，召开居民代表座谈会、恳谈会、居民议事会，全面了解掌握居民反映的重点、热点、难点问题。

问计于民，方知政行虚实。针对居民反映集中和强烈的屋面渗水、水压不足、停车难、弱电“蜘蛛网”等问题，沙市区经科学研判，将改造事项确定为11项，分别是道路、雨污系统、房屋本体、水气系统、用电设施、停车设施、绿化设施、封闭设施、安防设施、便民设施、标识设施，包含39个具体内容。

白天，各街道、社区干部上门入户；晚上，反馈统计当天数据。在大家的共同努力下，所有待改造小区登记造册。

2个月内，沙市区累计收集意见建议2000余条。在2000年以前建成的109个小区、26万居民中，居民调研参与率达95%，改造同意率达到98%。

发展共建聚民力 跑出旧改“加速度”

老旧小区改造体量大、矛盾多、牵涉面广，如何广泛动员居民积极参与？

“改造始终跟着‘民声’走，大家有序参与共谋协商，改造后的小区才会焕发活力。”沙市区杨林堤路社区党委书记、居委会主任陈红艳说。

改的是环境，赢的是民心。

杨林堤路社区发动党员、楼栋长、志愿者等多方力量，连续30多天开展“敲门行动”，理顺居民“心结”，港务局宿舍二次供水增压改造工程得以顺利启动，134户高层居民用上畅通水；

绿化村社区老党员刘斌贤带头响应，拆除自家的违建板房。不仅如此，还积极动员其他居民自拆，早日改造享受幸福生活；

文星楼社区采纳居民心声，将废弃多年的一栋两层自行车车库改造为老年服务中心，二楼开办食堂，一楼打造社区书屋，为“一老一小”提供文化活动场地；

……

悠悠万事，民生为大。沙市区以老旧小区改造为载体，集众智、汇群力，激发了群众热情，跑出旧改“加速度”。截至目前，109个老旧小区改造基本完工。

建设共管惠民生 “无人管”变成“管得好”

老旧小区改造任务完成后，如何巩固改造成果？沙市区给出的答案是“一次改造、长效管理”。

傍晚时分，杨林堤路社区轻机嘉园小区，几名身穿红马甲的自管小组成员正在巡逻……若不是老照片印证，很难想象，过去这里曾是一个脏乱差的“大杂院”。

沙市区建立完善长效机制，创新推行“一楼两长”(一个楼门栋设置一名党小组长、一名楼门栋长)治理模式，支持老旧小区建立红色业委会、红色物业等自治组织，让协调能力好、邻里关系好、善于做群众工作的老党员、老专家、老教师等，发挥余热、参与治理，让改造后的老旧小区“有人管”，激活基层治理“一池春水”。

沙市区下发《沙市区住宅小区物业管理奖补方法(试行)》，鼓励和支持符合条件的老旧小区成立红色物业、建立简易物业，构建“党建+”治理模式，鼓励群众积极参与共管组织，认领区域和事项。

如今，植物园社区顺利完成了老旧小区改造，社区采用居民表决、民主自治的管理方式，大家时不时就会聚在一起，为小区治理出谋划策。

效果共评顺民意 旧城改造“回头看”

群众满意是第一追求。

沙市区一边将计划内老旧小区进行全面升级改造，一边对改造完成的小区开展“回头看”。工作人员深入社区，运用问卷调查、实地走访调研、现场意见征集等方式，对改造后的小区居民需求再征集，对发现的工程质量问题及时整改，对群众反映的新问题增补改造，确保改得“精准”、改得“舒心”、改出“实效”。

“满意，但也有希望更完善的地方，像我们这些老年人，平时在楼下活动多，累的时候就觉得缺了几把凳子，想休息没处歇脚。”王板桥社区居民谢正汉在收到调查问卷后认真填写了自己的意见。

类似这样的意见建议共有110余条，涵盖屋面防水、立面改造、休闲设施升级等“小而微”“细而实”的具体事项。对于群众每项意见，沙市区有关部门都系统梳理、细致研判，并采取务实举措加以解决，确保群众诉求都能得到充分尊重和回应。

“我们希望通过旧城改造‘回头看’这项工作，对小区人居环境进行进一步提升，让居民更加幸福。”王板桥社区党委书记、居委会主任黄智勇说。

成果共享得民心 “老居民”过上“新生活”

沙市区始终将老旧小区改造视为精品工程、民心工程，做到精心规划、精致建设、精细管理，让干净整洁成为小区外观“标准照”、和谐有序成为小区治理“效果图”，让群众身处美好家园、享受幸福生活——

跃进路片区一改往日的杂乱无章、潮湿氤氲，实现“颜值大提升”；

滨湖社区老旧散居楼院“破墙合体”焕发新生机；

石闸门社区老八栋片区提档升级，智慧、实用又好看；

……

自美好环境与幸福生活共同缔造活动开展以来，沙市区一个个老旧小区经过全面微改造后“上新”，老而不旧、老而优雅，令人惊艳。新旧商圈，商业、文化兼顾，折射出生活、休闲齐全的城市建设格局，居民参与度、获得感不断提升，旧改成果最大限度惠及群众。

长江之滨，暖意正浓；幸福沙市，共同缔造。

特色改造

粉刷一新的居民楼。

红色书屋成为居民的精神文化家园。

老年人在家门口的口袋公园读书看报。

便民健身器材引导居民科学健身。

新建排水沟彻底解决雨水倒灌问题。

居民在小区里悠闲散步。

本版组稿:记者 周蓉 陈丹
特约记者 董铭
通讯员 钱波 施涛 严汉妮
本版摄影:梅闻 潘路 张梦瑶