

A 痛点？难点？

楼房年龄老、公共配套设施老、居住环境差，居民意见大，怎么办

家住海口市龙华区新华公寓2楼的黄刘清，家里的主卧室一角常年摆放着两个塑料盆。“只要天气下雨，或者是到了傍晚小区用水高峰期，我家这房顶就时不时渗漏滴水，这两个塑料盆就是放着接水用的。”

新华公寓物业主任蒙亚明说，新华公寓建于1996年，楼房年龄已经有24年，很多配套设施已经老化破旧，公寓楼顶的隔离层、排污管网、发电机等基础设施已经老化，一些住户家中时常出现房屋渗水、污水倒灌等问题。加上当年小区建设没有预留停车位，导致现在业主停车只能挤占小区绿化和公共活动空间。

由于建成年代早，规划车位不足，很多老旧小区停车难问题一直备受诟病。

海口市民林铭的父母居住在新华南路一单位小区。该小区地处闹市区，旁边就是商业广场、人民公园等，人流量、车流量很大，小区的停车位也很紧张。“找车位很难，尤其是周末时间回去看下父母，转几圈都找不到停车位。”林铭无奈地摇头。

不但小轿车难找停车位，电动自行车如何充电也是老旧小区的普遍难题。

在万宁市，位于市政府办公大楼两侧的生活小区，建于20世纪90年代，由于年代久远，小区的路面早已凹凸不平，小区内没有设置专用的充电区域，不少居民把电动自行车停放在楼下，直接从楼上伸下插座板来充电。

此次出台的《指导意见》规定，城镇老旧小区是指城市、县城（城关镇）、农林场场部建成于2000年以前、失养失修失管、建（构）筑物破损老化、市政设施不完善、社会服务设施不健全、环境脏乱差、公共设施落后影响居民基本生活，居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。对于个别市政设施不完善、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿非常强烈的建成于2000年以后的住宅小区，也可纳入改造范围。

2019年，经各市县摸排统计，全省于2000年前建成的城镇老旧小区有1920个，涉及17.36万套房、6000栋楼，总建筑面积1609万平方米。

省住建厅城市建设处处长林亚芒介绍，经过调研发现，我省老旧小区主要存在以下问题：一是基础设施管网破旧，包括给排水管网、电网、光纤网等，要么缺失，要么老化非常严重；二是公共服务缺失，如养老、托幼、物业、娱乐、健身、机动车和非机动车的存放等，尤其是很多老旧小区居民老龄化程度较高，生活不便；三是多数老旧小区没有物业公司管理，公共环境普遍比较差，包括道路破损、秩序混乱、私搭乱建等。

“大多数的城镇老旧小区已经落后于时代发展的潮流，有的基础设施老化，如水、电路等，破损严重，安全隐患突出，有的建筑外墙与屋顶开裂，渗漏问题突出，有的缺乏公共服务配套设施，功能不全，生活不方便，有的物业管理不规范，私搭乱建，环境脏乱差，小区居民改造诉求强烈。”省住建厅副厅长陈孝京说，老旧小区的问题是小区居民生活的痛点，也是城市建设管理的难点。

提升居民生活幸福感 提升城市管理服务水平 我省通过城镇老旧小区改造

老旧小区 焕新

2019年全国两会上，城镇老旧小区改造提升工作被列入政府工作报告。当年，我省通过10个市县的城镇老旧小区改造试点工作，逐步摸索改造经验并进行推广。2020年3月11日，我省出台《海南省城镇老旧小区改造指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》），明确了城镇老旧小区的认定范围、改造内容以及资金来源等。今年，全省有153个城镇老旧小区要进行改造，涉及893栋楼、20623户居民。

盘活城镇老旧小区等存量建筑，为物业资产的增值保值提供保障，推动城市更新成为城市发展的新增长点。我省以老旧小区改造为抓手，能否引领城市建设管理提升一个台阶？

■ 本报记者 孙慧



老旧小区改造，将提升居民生活幸福感。



位于海口市的一老旧小区，各种线路在空中交织。

本版图片均由本报记者 李天平 摄

深读 融媒体工作室 海报集团

总策划：曹健 陈成智 齐松梅

执行总监：许世立

版式设计：张昕

全省于2000年前建成的
城镇老旧小区

2019年
经各市县摸排统计

有1920个
17.36万
6000栋楼
总建筑面积1609万
平方米

2020年全省
城镇老旧小区改造范围

153个
小区

893栋
楼房

惠及
20623
户居民

制图
张昕

B 是拆？是改？

老旧小区有机更新和协调发展，是道治理大考题

要破解这些问题，对于老旧小区，是拆，还是改？

“有些可以拆，但有些可以改。拆迁成本太高，同时造成资源浪费。此外，城市的发展需要不同历史年代的风貌建筑，为了保护街区风貌、历史文物等，对老旧小区不能简单地一拆了之。”陈孝京认为，对既有建筑实施综合改造，既避免了大拆大建，也促进了老旧小区有机更新和协调发展，创造新的经济增长点。

老旧小区改造，与民生福祉相连相系，更与城市发展相得益彰。2019年我省确定在10个市县共41个小区、135栋住宅楼、建筑面积44万平方米、涉及4008户居民的老旧小区作为试点开展改造工作，目前有7个项目在建设，其中有3个小区改造已完工。其他小区已基本完成改造设计方案、改造实施方案制定等前期工作，因今年初新冠肺炎疫情影响了工期，将在3月至4月底陆续复工建设。

“从去年的试点工作来看，老旧小区改造遇到的问题不少。”林亚芒说，改造内容需要兼顾业主需求、资金来源等因素，有的小区的业主对改造的需求不一，意见难以统一。

老旧小区改造与其说是一项民生工程，不如说是一道社会基层治理考题。

以广受关注的老旧小区楼梯房加装电梯为例。有些年长大的业主认为加装电梯需求很迫切，有些业主却觉得可加可不加，而有些

业主还担心电梯运行有噪音影响……在老旧小区改造过程中，如何平衡各方利益，考验着基层政府的治理能力。

资金缺口，是改造工作中的另一个挑战。在2019年的老旧小区试点改造中，改造资金主要来源于政府专项资金补助支持，省级财政部门按与中央资金1:1的比例配套省级财政专项资金予以支持，市县财政部门再结合自身财力对老旧小区改造予以支持。根据目前的试点工作来看，政府财政专项资金仅能够完成老旧小区的基础类改造工作，其他提升类、完善类项目则难以完成，如加装电梯、增加停车位、修建扶幼养老等公共配套设施等。

由于建设年代久远，部分老旧小区办理规划、施工报建等所需要的材料凭证已经很难找齐，直接影响到老旧小区改造工作的顺利推进。此外，加上改造工作的机制没有理顺，小区居民对改造工作难以形成共识，很多老旧小区的改造前期工作耗时过长。

在这一点上，负责新华公寓小区改造设计工作的雅克设计有限公司高级建筑师陈一新非常有感触，“小区的改造主体责任人要明确下来，不然很多工作没有办法及时推进，比如说我们设计方去做调研，有的业主说给排水要改造，有些业主说电梯要更换，这些到底谁来决定，如何决定，要有明确规定，不然非常耗时。”

C “对症下药”

不看广告看疗效，居民幸福感提升是硬道理

2020年，我省将城镇老旧小区改造工作列入省政府工作报告，将其作为解决城市管理难题的一个抓手，通过老旧小区改造提升城镇居民生活幸福感。2020年，全省城镇老旧小区改造范围涉及153个小区、893栋楼，惠及20623户居民。

“老旧小区改造不仅是政府的事，更是小区居民自己的事，居民也应主动参与进来。”林亚芒说，老旧小区居民应该主动参与改造，发挥好主人翁精神，共同改造、维护、管理好自己的小区。

在发动居民积极参与老旧小区改造方面，我省在前期确定改造方案和内容时，会广泛征求居民改造意愿，提炼出可以或应该进行改造的项目“菜单”，让居民共同研究确定改造内容，然后科学合理地制订改造方案。同时，将改造内容等向居民公示，接受群众监督。

项目立项审批是老旧小区改造的重要环节，我省将优化城镇老旧小区改造相关审批流程，对纳入城镇老旧小区改造对象的住宅小区，在规划审查、用地报批、不动产登记等方面开通绿色通道，简化行政审批手续，压缩办理时限，提高审批效率。

林亚芒介绍，省住建厅将指导市县简化老旧小区改造项目的建设审批手续，对不涉及新增建筑及不改变建筑外立面的改造项目将试点承诺制及备案制管理，涉及新增配套服务设施、经营设施的，在取得大多数业主同意前提下，探索按照代表全体业主共同持有共同管理方式，由实施改造单位进行报批或报备管理。

增加公共服务设施供给是老旧小区改造提升的重点需求。我省将借助老旧小区改造，完善新能源车充电桩、水电网线入地、雨污管网分流等公共服务措施，配套幼儿园、社区养老、智能快件箱、便民市场等医疗保健、生活服务等场所，促进居家、社区、机构养老融合发展。

资金来源方面，《指导意见》明确，我省各市县结合实际来研究建

立财政资金支持、奖补，居民合理分担、单位资金整合、企业积极参与等多渠道筹措资金机制。

省发改委固定资产处处长李冠涛介绍，我省积极争取中央预算内资金支持城镇老旧小区配套基础设施建设项目，去年11月，省发改委已向国家发改委申报了2020年第一批城镇老旧小区改造中央预算内投资。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，省发改委制定城镇老旧小区改造项目三年滚动计划，强化资金跟着项目走的思路，为安排好中资资金奠定基础。

我省建于2000年前的老旧小区有很多为单位小区，可鼓励有产权单位的小区出资、捐资、捐物，参与老旧小区改造，小区业主可通过依法提取专项维修资金、住房公积金、小区公共收益等方式筹集资金。针对小区的水、电、气、光纤等基础设施改造，电网、水网等管线单位将落实责任积极出资，配合开展相应改造。

陈孝京认为，我省许多老旧小区没有专门的物业公司进行管理，改造后相关设施的维护和管养的可持续资金来源，亟待进一步解决。我省也在积极探索，希望引入企业等社会资本力量，参与老旧小区改造。

在《指导意见》中也明确，一些有条件的老旧小区，可通过新增设施有偿使用、资产权益、物业置换等方式吸引社会资本参与新建、扩建、改建或完善生活服务设施，特别是积极引入养老、托幼、家政等服务业吸引社会资本参与养老服务设施的改造建设。

新华公寓小区业主委员会主任杜昭琪认为，通过老旧小区改造可发动小区居民成立自治组织，全体居民共同协商形成共识，在改造中同步建立小区后续管理机制，让社区、居民良性互动，实现老旧小区硬件、软件的同步提升。

（本报海口3月16日讯）