

桂林已有 105 个小区开工

老旧小区改造按下“快进键”

与以往的大拆大建不同，2020年桂林老旧小区改造不伤筋动骨，提升了居民生活质量，还节约了社会资源。从陆续开工的老旧小区来看，虽然从改造规模数量上来看是大手笔，但切入点却是以“微改造”推动城市更新。截至8月，桂林市老旧小区2020年改造已经有105个小区开工，惠及16000多户城镇居民。

1 重点解决小区“慢性病”

紧邻东西巷的福棠巷太和里片区虽然地处市中心，但长期缺乏物业管理，房屋外观斑驳、道路破损严重、配套不齐……各种问题接踵而至，严重影响城市形象和居民生活，成为城市发展的一块“心病”。

“整个是敞开式的片区，车辆乱停乱放，经常发生剐蹭。”居民刘晓敏说，特别是在近两年东西巷人流量剧增，大量机动车和非机动车在片区穿行、停放，让居民们不堪其扰。同时，道路、绿化等配套设施损坏严重。

目前，福棠巷太和里片区的改造已经拉开帷幕，施工正在进行中。按照计划，太和里片区的改造将涉及这里的40栋居民楼。根据秀峰区老旧小区改造指挥部的计划，这些老旧小区的改造主要内容是增加道路宽度，用以满足消防车进出。同时实施道路路面改造，将原来坑洼不平的小区道路改造为平整的沥青砼路面，升级小区安全设施，增加照明设施、安全监控设施等。

与福棠巷片区相比，秀峰区另一个老旧小区——巫山路1号小区涉及的问题则复杂得多。

据介绍，这个小区最早建成于上

世纪80年代，属于企业配套住房，但是由于企业重组的原因，小区目前无物业管理、无居民自治组织。

小区已经“上了年纪”，各种问题凸显。最让居民们闹心的，就是排水管网问题。由于小区排水系统已经老化，且存在设计缺陷，很多雨水管道破损，污水管道堵塞。“一旦下雨，小区路面肯定积水，而且污水井的污水还会溢出来倒灌进家里，根本没有办法住人。”住户谭大姐抱怨说。

“小雨小灾、大雨大灾，一下暴雨家里就成了水帘洞，楼顶漏水情况非常严重。”该小区顶楼居民刘先生说。同时，小区里的道路年久失修，一些道路被违法建筑占据，也给居民们带来了不便。

在8月小区改造开工后，迈出的第一步是拆除违建和重新铺设雨污管道。秀峰区老旧小区改造指挥部相关负责人介绍，巫山路1号小区将进行立面改造、雨水管道铺设、污水管道铺设、小区道路硬化等改造工程，还将重新安装路灯35盏、监控17个，通过基础设施的完善，改善居民生活环境。

2 率先完工小区改头换面

在刚刚开始改造的这些老旧小区，居民们翘首以盼等待着小区“蝶变”。而在即将完工结束改造的老旧小区，居民们已经感受到了实实在在的变化。

秀峰区东安街北二巷上的农业药械厂宿舍小区所有的雨水和污水管网已经铺设完毕。“这个雨水管道能不能再垫高一些？”针对居民提出的要求，工程人员立即现场解决。居民们说，以前下水道堵塞，下大雨污水横流的场面将一去不复返，他们早就盼望着这一天。

不仅是构建雨污排水系统，农业药械厂宿舍小区的改造是彻底的改头换面。据了解，目前小区已经完成了立面改造、雨污管道铺设，违章建筑拆除，小区杂物间屋顶瓦片更换，小区内线路整治和小区所有道路的硬化，还将安装路灯、监控，并重建围墙，搭建小区电动自行车停车点和智能大门。

在七星区，率先完成2020年老旧小区改造任务的是长城软件宿舍家属区。家属区“年纪”不小，面积不大，但正是这样的一个规模极小的

小区，由于历史原因，管理缺失已经很

多年了，居民们住着都不踏实。改造之前，小区大门都已经破破烂烂，形同虚设，导致这里成为小偷最爱“光顾”之地。在小区安全这一块，居民们改造的意愿最为强烈，意见也非常统一。除了大门改造之外，小区居民还希望设置一些必要的摄像头和LED路灯，能让大家住得安心。

居民们说，小区里的道路也年久失修，公共设施也缺乏规划，机动车停得横七竖八，杂乱的电线组成“蜘蛛网”盘踞在两栋楼上。因此，居民们还想改善的是三线地下、雨污分流、增设电动自行车停车棚及充电设施、规划机动车停车位、增设公共活动场所等改造项目。

如今，这些诉求随着改造工程的完工基本得到了解决。如今走进小区，已经改造完工的小区绿化景观优美，环境整洁有序，车辆停放规范。

可以说，这些老旧小区居民们最迫切要改些什么，怎么改？城区建设部门都按照居民意愿制定相应改造计划并付诸实施，让这些老旧小区旧貌换新颜。



↑福棠巷太和里片区改造，工程人员正在铺设道路设施。



↑秀峰区建设局的工作人员正在对改造小区改造图纸进行现场评审。

3 其余小区9月30日前开工

目前，桂林老旧小区主要分布在老城区，体量大且普遍进入折旧期，小区问题日益突出，大部分无物业管理，改造迫在眉睫。

据了解，桂林共有371个小区纳入了自治区2020年老旧小区的改造任务。据桂林市城管委前期调查统计，桂林市目前老旧小区数量为436个，包括各区、县的公房小区、房改房小区，经适房小区、普通商品房小区和其他非自建房小区等，涉及户数63793户，涉及居民18万多人，这些小区有很大一部分纳入了改造计划。除了这些小区外，还有一些小区建于2000年1月1日前，基础设施相对完善，但因年岁久远，生活配套设施不完备，也被纳入了本次改造范围。

市城管委相关负责人介绍，虽然对桂林老旧小区的改造从规模上来看是大手笔，但切入点却是以“微改造”推动城市更新。对这些老旧小区实施“微更新”，更突出整体功能，在保障消防、安防等基本功能的基础上，着重完善养老、托幼“一老一小”服务体系，同步推进停车、道路、垃圾分类、社区服务等各项功能建设。值得注意的是，城镇老旧小区改造有相当的延续性，在2018年之

后，每年都有一定数量的小区进入改造名单。这应被视为各级政府的重大民生和发展工程。这一工程的大范围实施，表明城市正在告别过去大拆大建的发展模式。与以往的大拆大建不同，老旧小区改造不伤筋动骨，提升了居民生活质量，还节约了社会资源。

根据自治区住建厅要求，列入2020年国家下达任务的改造项目须于9月30日前开工建设，小区内的水、电、路、气等市政配套基础设施改造内容力争于12月31日前完工。

市城管委负责人介绍，按照自治区住建厅的要求，2020年桂林371个老旧小区改造正在加速，前期各个小区的居民意见征求已经结束，截至8月已有105个老旧小区开工，涉及16189户居民，其余各个小区的改造规划设计方案正在设计中。

此外，近日自治区住建厅还要求各地在保证工程质量安全的前提下，鼓励各地加快工程建设进度；对于项目开工、竣工率高的地区，在资金分配、项目申报时予以倾斜支持。

记者沈青 文/摄