

走在前开新局 打头阵当先锋

市北区洛阳路街道办事处探索政企联动改造老旧小区新模式

1883户“老”居民乐享“新”生活

冬日的午后,阳光和煦。洛东小区修缮一新的八角亭里,聚集着一群正在下棋、聊天的居民;不远处,孩子们正在新建的游乐长廊里滑滑梯;小区内崭新的柏油路上,惬意休闲的老人们正在慢悠悠地散步……一幅鲜活而温馨的生活画面,正是市北区老旧小区改造提升的生动写照。

建于上世纪90年代的洛东小区,是青岛市城市发展的见证,但因建造年代久远,难掩时光穿梭、岁月留痕,小区陆续出现了诸多如公共设施老旧、居民私搭乱建、地下管网堵塞、环境脏乱等“老大难”问题。2023年,洛东小区被列为洛阳路街道老旧小区改造的重点项目,当年2月份改造工程启动后,洛阳路街道办事处坚持“人民城市人民建,人民城市为人民”,探索政企联动旧改新模式,充分尊重居民意愿,先后50多次召开专题研讨会和现场实地调研,反复优化实施方案,不到10个月时间,项目便实现了竣工,31个楼座的1883户“老”居民过上了“新”生活。



■洛阳路街道郑州路社区老旧小区改造协调会。

多方协调解民忧,“旧地”改出幸福感

老旧小区改造,是关乎群众切身利益的重大民生工程,在改造过程中总会出现这样或那样的问题,不同程度地影响着改造的进程。坚持以人民为中心,扭住需求,改在痛点,市北区洛阳路街道办事处将老旧小区改造作为提升居民生活品质、增进民生福祉的重要抓手,以“绣花功夫”精准推动洛东小区从“住有所居”到“住有宜居”。

作为社区最大的居民小区,洛东小区有1883户居民,居民多,意见也多,很多事情众口难调,小区长期存在环境脏乱差、私搭乱建、停车难等问题,物业与居民之间的摩擦不断,邻里矛盾也时有发生。一方面,公共绿地圈占严重,私搭乱建的菜园子、花架子,严重影响了小区的环境卫生和整体形象;另一方面,停车难也成为引发邻里纠纷的“导火索”。近年来,有车的业主越来越多,小区原有的384个停车位根本无法满足当前1000多辆车的停放需求,因停车引起的纠纷冲突经常发生。面对这些长期存在的复杂问题,借着老旧小区升级改造的契机,市北区洛阳路街道办事处通过街道主要领导包靠项目,职能部门随时全方位跟踪工作进程的方式,下沉到社区广泛听取民意,深化“走访想促”活动,入户听诉、民情恳谈、专题议事,有效推动了改造工作的顺利进行。

如何在当前情况下,解决小区业主既要绿地又要车位的现实需求?螺蛳壳里做道场。洛阳路街道办事处一方面组织社区施划停车位,安装道闸,引导居民有序停车;另一方面,充分盘活闲置空地,因地制宜利用边角地,优化空间布局,弥补缺口,寻找增量。为了动员小区业主拆除私家菜园,还绿于民,洛阳路街道办事处挨家挨户,面对面做思想工作。由于大部分业主白天都上班,很多面对面的工作只能在晚上开展。“那段时间,我们晚上十点回家是常有的事。”洛阳路街道办事处相关负责人表示。一次次长的促膝长谈、耐心劝导说服了大部分业主,最后在支部书记带头拆、党员率先拆的影响下,众多业主也开启了“助拆、自拆”模式。之后,洛阳路街道办事处又组织社区等相关部门,结合居民的生活习惯,优化停车位位置,最大限度拓展停车空间,最后规划出900余个应停尽停车位,基本满足小区住户的停车需求。

不仅如此,在小区改造过程中,洛阳路街道办事处还与社区和施工方,设计方不断磨合,前后开展了80多次“民主专题协商微调会”,对原



■洛东小区儿童乐园改造后。



■洛东小区儿童乐园改造前。

定方案进行调整,并创新推出“驻场设计师制度”,让设计师及专业工程师全程参与居民意见征集,会同项目各方多次现场查勘,对改造方案进行调整修改,以确保方案落地实施,最大程度减少返工时间和成本。针对小区老人、儿童居多现状,改造中还融入了文化、娱乐、体育等元素,增加了新的儿童娱乐设施,地面重新铺设了软底塑胶,升级改造了原来的长廊,原有树木也改造成4个树池坐凳以供居民休息,并增设8套健身娱乐器材供居民健身娱乐。

截至目前,洛东小区累计铺设了2万余平方米沥青道路,1.9万余平方米硬化铺装,新增1处社区花园,1.7万余平方米景观绿化……如今的洛东小区,人性化无障碍通道、圆角花坛、宽敞的人行道和车行道,随处可见的适老化和人性化设计,各种“用心”的改造,获得了居民的真心点赞。“公共空间规划更合理了,地下管网不堵了,停车位充足了,这次老旧小区改造改得好!”在这里住了20多年,曾经准备搬家的老居民苗淑英,看到改造后的小区,决定要继续留在这里。

深入实施旧城旧村改造建设、重点低效片区(园区)开发建设、市政设施建设、交通基础设施建设等七大攻坚行动

莱西：老城更新蝶变升级 新城建设“增品提质”

城市面貌持续更新。顺利完成40个老旧小区改造;星河庄安置区项目提前竣工;草泊村安置区提前3个月完成主体施工,并成功入选山东省乡村振兴重大项目库。

城市功能持续完善。打通城市脉络,珠海路、上海路地下综合管廊建设顺利完工;莱荣高铁提前6个月完成主体施工,正式开通运营;文化路、城投财富广场、妇女儿童医院停车场、北京路洙河停车场4个停车场竣工。

城市品质持续提升。全力打造北京路绿色生态长廊;开出盘活土地资源“良方”;完善城区基础服务设施,提供充足的公共厕所、休息空间、停车场、垃圾箱等,优化、亮化街区公共环境。

2023年,莱西市深入实施旧城旧村改造建设、重点低效片区(园区)开发建设、市政设施建设、交通基础设施建设、停车设施建设、公园城市建设、拆违治乱七大攻坚行动,聚焦群众最关心、最关注的125个项目靶向发力、重点突破,全面推动老城更新蝶变升级、新城建设“增品提质”、城市管理智慧精细。

旧城旧村向新而生

2023年10月,莱西市星河庄村棚户区改造项目安置选房抽签,村民实现幸福安居梦,彻底告别过去简陋的居所,住进现代化居民楼,开始崭新生活。星河庄安置区提前竣工,让棚改居民早日乔迁新居,棚改新居里物管、绿化、休闲设施一应俱全,圆了当地村民期盼多年的新居梦,有力改善农村生活环境,提升农民生活质量。

草泊旧村是莱西市城市更新和城市建设的另一个重量级项目,其改造安置区项目在2023年也完成主体封顶。该项目由莱西市城投集团承建,是莱西市首个旧村改造项目,2022年8月开工,建设6栋408套安置房。未来,随着济南路竣工和草泊河湿地公园建设,草泊片区的交通、教育、环境优势将进一步凸显,实现从幼儿园到高中“一站式”入学,周边居民的居住舒适度、幸福感将再获提升。

旧城旧村改造建设是顺应群众期盼,改善城市形象的“关键一招”,莱西市坚持“一个政策管到底、一把尺子量到底”,全力推进旧城旧村改造和安置区建设。2023年,除了星河庄安置区提前竣工,草泊村安置区提前3个月完成主体施工,莱西市共有40个老旧小区顺利完成改造。其中,草泊村安置区入选山东省乡村振兴重大项目库。

城兴业荣便捷高效

2023年12月8日,莱荣高铁开通运营,线路西起莱西站,向东经烟台莱阳市、海阳市,威海乳山市、文登区,终至威海市荣成市荣成站,线路全长193公里,设计时速350公里。莱荣高铁是山东高速铁路网的重要组成部分,在莱西站与青岛至荣成城际铁路、潍坊至莱西高铁连通,对促进胶东经济圈一体化发展具有重要意义。随着莱荣高铁投入运营,莱西市作为山东半岛区域性交通枢纽城市的地位基本确立。

铁路建设只是莱西市构建“内联外通”的综合交通体系的一部分。在公路建设方面,2023年11月30日,青岛莱西市跨大沽河大桥第五联箱梁第二次浇筑顺利结束,主河道内箱梁的浇筑均已完工。这标志着该工程提前一个月完成2023年度建设任务,为莱西城市更新和城市建设交出了一份亮眼的成绩单。莱西市还在2023年完成多条道路工程的建设和整修。

假如说铁路、公路等地上工程是城市的“面

子”,那么地下综合管廊工程则是城市的“里子”,两者相辅相成、互相支撑。2023年,莱西市的珠海路、上海路地下综合管廊建设顺利完工,将对城市运行提供平稳保障,高标准建设的项目获评山东省建筑施工安全文明标准化示范工地。

静态交通扩容提质

走进莱西市行政办公中心大院,惠企便民专属车位清晰可见。2023年,莱西市继将本市55家机关事业单位共计3160个停车位错时免费对外开放后,又推出新的惠民举措,把市政府大楼门前的71个停车位划为“惠企便民专属车位”,并面向市民全天候免费开放。

这是莱西市多措并举提升停车效率、解决群众停车难问题的缩影。2023年,莱西市完成53家企事业单位停车设施智能化改造,实现联网管理,并实现16个经营性停车场联网共享,完成36个小区停车位开放共享,盘活共享车位8667个,最大限度解决停车难问题。

莱西市还通过“停车+”模式建设4个停车场,新增停车位2318个。其中,以“停车+公园”建设模式建设文化东路停车场,设置30%的充电车位;以“停车+人防”建设模式建设北京路洙河停车场,首个实现利用人防工程与城市停车需求相融合;以“停车+医院”“停车+商业”建设模式配建莱西市妇女儿童医院停车场和莱西城投财富广场地下停车场,有效解决医院和商场周边停车难问题。

城园相依人和境美

2023年12月,青岛市2023年时尚体育打卡地评选结果公布,莱西市月湖公园入选。为大力推进城市更新和城市建设攻坚行动,满足市民文化活动和健身休闲等需求,莱西市对月湖公园进行改造提升。截至2023年底,竹月泛影、蟾宫揽月、彩云追月、花好月圆、渔歌唱晚、嫦娥影壁、荷塘凝香、柳堤晓月、月湖三岛等10个景点已全部对外开放,月湖公园成为集游览、休闲、娱乐、文化功能于一体的大型综合性城市公园,吸引众多市民游客前来打卡。

除了改造完毕的莱西市月湖公园已经成为当地市民观光、休闲和健身的重要场所,莱西市还有诸多提升美感和便利的城市工程在2023年取得阶段性成果。其中,莱西市“迎宾大道”——北京路综合整治一期工程已完工;“插缝”建成口袋公园、立体绿化等38个城市“微更新”项

目,烟台路、济南路口袋公园荣获“青岛市十佳口袋公园”,莱西湖绿道荣获“青岛市十大最美绿道”,北京路秋林获得青岛市城市“微更新”优秀项目奖。

在系列工程建设过程中,莱西市坚持高标准建设,扮靓公园水城。聘请6名青岛市园林和林业专家为莱西市公园城市建设顾问,发挥专家技术领衔优势,全方位提升公园城市建设水平;引入行业头部施工团队杭州园林绿化股份有限公司,高标准建设北京路景观工程,实施月湖公园改造提升项目;以生态绿道、廊道、步道串联城市社区,因地制宜打造骑行、步行和复合类慢行系统,北京路建设四大名园、二十四节气打卡点、七十二候研学径,将步行、骑行、复合类慢行的公共活动空间有效整合。

综合提升积聚动能

2023年8月16日,山东文化产业职业学院教职工公寓项目封顶。该项目是莱西市重点建设项目,可以改善2000余人的住宿条件,有效提高学院教师队伍的稳定性,为学校留住优质教师资源奠定基础。以空间扩容为保障,截至2023年底,山东文化产业职业学院实现总建筑面积50多万平方米,形成2万名以上师生的保障规模。

除了教育基础设施建设,医疗基础设施建设同样为广大百姓所重点关注。地处高铁新城的莱西市新建综合医院,是一所以胶东半岛区域医疗中心为定位的高质量医、教、研融合的现代化综合医院,将以点带面推动全市医疗服务能力整体提升,促进莱西市医疗卫生事业高质量发展。

文明城市共建共享

2023年4月,莱西市公布2023年环境秩序示范庭院拟创建名单,富隆家园小区、万福花园三期、仁和梅苑四期等32个庭院入围“示范名单”。除了打造32个环境秩序示范庭院,莱西市还创建1个先进镇街、4个达标社区,城市居住环境全面提升。

为了保障生态宜居品质,莱西市住房和城乡建设局对违法建设行为敢于亮剑,全力打造生态宜居的生活环境,完成“842重点片区”拆违4.8万平方米,全年累计拆除违建78.01万平方米,其中,拆除居民楼违建429处、1.27万平方米,助力老旧小区改造,还利用拆违后区域新建城市驿站等便民服务站。

政企联动,探索老旧小区改造新模式

关系千家万户、涉及多个部门,老旧小区改造是一项复杂细致、千头万绪的系统工程,既是群众家门口的“关键小事”,也是基层治理的“民生大事”。

“我都不知道该怎么感谢你们,困扰十几年的下水道不堵了,更贴心的是还在单元门口加装了无障碍坡道。”近日,洛东小区业主刘典玉将写有“倾心助残替民解忧,真心解难为民办事”的锦旗送到洛阳路街道办郑州路社区,并点赞老旧小区改造工作“有里有面还有温度”。

有着几十年历史的洛东小区,地下夹层排水管道因锈蚀严重,造成管壁粘附垃圾使管径变细,“马桶又堵了”曾经是洛东小区的常态,管道经常性堵塞、污水漫溢成为居民的一块“心病”。而整个小区地下管网复杂,沟槽积水在开挖过程中施工难度大,安全风险大,且夹层管道改造并不在老旧小区改造范围内。急居民之所急,洛阳路街道办事处创新探索政企联动模式,主动争取有关部门支持,积极牵头组织协商,相关建设单位充分发挥国有企业社会责任,最终制定出由老旧小区施工单位协助完成夹层管道改造、费用由施工单位和业主共同承担的方案。最终,在洛阳路街道办事处、市北建设、郑州路社区、小区业委会等共同努力下,顺利将排水管线改造成功。这一创新做法,不仅解决了困扰居民多年的老大难问题,也为今后小区内其他排水管线改造提供了宝贵经验。目前地下管网夹层改造已完成20个楼座,剩余的以网点为主楼座的后续改造工作还在继续协商中。

老旧小区的改造“功在当下”,如何实现改造后的长效管理,才是“利在长远”的大命题。抓好现有小区改造的同时,洛阳路街道办也在不断思考老旧小区改造的“后半篇”文章,比如,如何根据小区实际状况,进一步有序推进“养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、文化休闲、儿童游憩”等社区嵌入式服务 works? 如何以“绣花针”功夫,进一步创新“一次改造、长效管理”的社区治理模式? 如何通过引进社会资本,参与老旧小区改造及后续服务? 洛阳路街道办事处相关负责人表示,“常规老旧小区改造满足了群众的‘最大公约数’需求,下一步,我们将在党建引领下,继续探索后续长效管理机制,适应不同小区群众的差异化、个性化、特色化定制需求,不断提升老旧小区业主的获得感、幸福感、安全感。”

在这一过程中,创新立项方式,将老旧小区的供气 and 供热设施改造打包立项,审批时限由35天减少为2天,提速小区改造。相关做法被住建部列入城镇老旧小区改造可复制政策机制清单在全国推广。

此外,积极盘活闲置厂房,打造特色街区。对2000年代大好河山葡萄酒庄和1980年代南墅石墨矿等老厂房进行更新改造,九顶庄园入选山东首批“最美爱情打卡地”,青山湖影视基地入选2023年青岛市影视拍摄取景地。

还大力完善城区基础服务设施,提供充足的公共厕所、休息空间、停车场、垃圾箱等,优化、亮化街区公共环境,建成“嘻游集”“莱青春”“煮街”“莱旺角”等活力街区,为城市发展释放新空间、注入新动能。

创新审批优化营商

2023年5月,青岛雀巢有限公司将一面写有“情系企业办实事,全心全意助发展”字样的锦旗,送到莱西市住房和城乡建设局。此前,在莱西市住房和城乡建设局收到青岛雀巢有限公司移植门前树木的申请,为不影响企业正常生产经营,由分管班子成员带队立即赶赴现场进行查看,仅用一天时间便将相关树木、灌木顺利移植,为企业开设新路口和厂区大门扫清了障碍。

莱西市住房和城乡建设局始终将优化营商环境作为一号工程来抓。对城市更新审批领域5个审批事项和7个报装事项进行系统整合,实现一站式办理。在这一过程中,强化保障“协同办”。设置市政公用服务“一件事”专窗,派驻专业人员办公,变“企业跑”为“专员跑”,变“跑多门”为“到一窗”;优化流程“简单办”。申请材料由16件减少为5件,审批时间由21天压缩到最快3天,基础设施建设实现“建成即移交”;一键提交“智能办”。企业登录市政公用服务报装平台模块,一键即可提交完成多个事项办理,保障在规定时间内进行联合踏勘,完成受理。

与此同时,压实各环节责任,严把安全关口。严把安全管理和施工质量,保障项目安全平稳运行。莱西市地下综合管廊项目获得2022年度山东省建筑施工安全文明标准化示范工地(市政工程)的荣誉,妇女儿童医院新建工程入选“山东省二星级智慧工地建设典型案例”,财富广场等4个工地获评省级安全文明工地。

张建达