



老旧小区以“新”换“心” 稳稳托起民生幸福“时态”

记者探访市南多个老小区旧貌换新颜 居民心里越来越敞亮



三明路老旧小区口袋公园效果图。

老旧小区改造,城市更新建设的重要一环,一头链接群众幸福指数,一头接轨区域高质量发展。2022年,全市318个老旧小区完成更新改造,改造标准不断提高,周边街区环境同步改善。2023年,城市更新和城市建设持续用力,473个老旧小区改造工作已经安排上。老旧小区改造,到底怎么改?改成什么样?居民最关注哪些问题……日前,记者实地探访了市南区多个老旧小区,从已成为改造“过去完成时”的大院,到“现在进行时”的三明社区,再到即将开展改造的镇江南路21号等小区,通过这一个个观察窗口一起来看改造工作如何以“新”换“心”,稳稳托起群众的民生幸福“时态”。

“过去完成时”“搬家”梦想照进现实

“小区完成改造之后,就感觉像是搬进了一个新小区,生活更舒心了。”位于宁夏路278号的老住户李女士说,尽管自己所在的小区位于市南区的寸土寸金地段,但是当小区软件、硬件逐渐老化,每当听说有朋友搬到了某某新小区,她也会偷偷羡慕,可如今每次出门看到功能齐备的基础设施、整洁有序的小区环境,心里越来越敞亮。

老旧小区改造好不好,工程相关验收文件不是唯一标准,居民拥有最权威发言权。走进改造后的大院,很难想象,几个月前,这个始建于1989年的小区还存在着基础设施老化、绿化缺失、停车困难、楼体外立面

破旧、违建丛生等“顽疾”。据了解,老旧小区改造工作启动以来,金门路街道广泛征集居民意见,坚持“寻找最大公约数”,详细走访摸排梳理改造内容,为破解居民生活的难点痛点问题夯实了改造基础。

据承接该项目的市南区城市发展有限公司项目二部负责人郭晓介绍,该小区改造总投资1132万元,尽管小区建筑面积仅3万平方米,总共只有7栋楼,但改造内容涵盖路面整修、内墙粉刷、弱电线路规整、楼顶防水、景观绿化、垃圾分类设施建设等多个方面,改造过程并不轻松,要考虑诸多细节。以强电入地为例,“小区原来室外电线横穿,不但凌乱,而且外露电线极易受自然气象条件的影响,产生安全隐患。改造后室外线路规整入地,美化了小区环境,也增加了供电安全性。”

“现在进行时”点滴变化肉眼可见

最近一段时间,三明路社区北侧不时传出挖掘机作业的声音,新鲜泥土被翻开,为栽种绿植做好准备,一条蜿蜒的小路雏形已经初显。再过一个多月,这片大约4000平方米的区域将变身小区居民家门口的口袋公园,从效果图来看,届时这里将是一番凉亭雅致、花卉丰茂、小径通幽的美景。

“这一片原来就跟个卫生死角似的,树长得歪七扭八,一到夏天野草长起来,蚊虫特别多。”市民张先生就住在该片区改造区域旁边的居民楼上,进进出出都能看到点滴变化。“地面重新铺了,违建拆了,小区环境变得越来越好,这些变化都是实实在在的。”

三明路社区改造项目施工单位负责人邱存霖告诉记者,该小区始建于1986年,占地面积大约17万平方米,总共有64栋楼,大约2250户居民。自去年9月正式实施改造以来,各项改造工作压茬推进,截至目前,已经完成改造任务的80%,预计3月底前完工。为因地制宜、精准施策,社区被划分为14个片区,通过街道充分了解居民改造诉求,精细化到“一片一策”。改造后,居民最关注的停车位将明显增加,还有10余个充电桩可供使用,活动场地会增加到10个。

居民们看到的是小区内日新月异的变化,而全新表象背后的改造细节,如果不通过专业人士的解读,居民们可能并不了解。“改造初期,我们首先从地下管道入手,将雨污水分流,这将有效解决下水道堵塞问题,也更符合环保理念。还有地面铺设的地砖,原来都是不透水的荷兰砖,下雨后,地面容易存积水。改造后都换了透水地砖,可以避免积水,同时也顺应了‘海绵城市’的建设趋势。”市南区城市发展有限公司项目二部工程师高福刚说,正是一点点地“抠细节”才能充分保障居民生活更便利、心情更舒畅。



宁夏路278号院改造前。



宁夏路278号院改造后。

“一般将来时”更多改变值得期待

人民城市人民建,人民城市为人民。如何将居民的“急难愁盼”转化为“满意清单”,老旧小区改造是一块检验工作成色的“试金石”。

据了解,2022年,市南区老旧小区改造项目投资约1.91亿元,涉及9个街道办事处18个项目,涉及整治384栋居民楼,建筑面积82万平方米,受益居民1.3万户。据市南区城市管理局相关负责人介绍,老旧小区改造内容涉及拆除违法建筑、雨污管线改造、围墙修缮、楼道粉刷、绿化整治、道路整治、节能环保、加装电梯、建设社区党建用房、服务用房修缮,增加景观风貌、体育健身设施及儿童活动场地等。他们将群众工作贯穿于老旧小区改造始终,“改不改、怎么改,由群众说了算,改造前先问需于民、问计于民,改造内容体现‘民有所呼’,尽可能在项目立项时化解矛盾、形成共识。”同时,市南区严格落实改造必先拆违工作要求,全面打好拆违“组合拳”。

日前,青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市2023年城镇老旧小区改造项目清单》,其中,60个项目涉及市南区,并被纳入省级改造项目清单。记者从市南区了解到,目前这些项目当中滋阳路小区、河南路小区、黄岛路小区等50个老旧小区已经着手改造,镇江南路21号、浮山院区、湛山社区小区、天台路小区、建新花园等10个老旧小区的改造工作即将正式提上日程。老旧小区改造工作完成后,将力争实现物业管理率达100%,在中山路片区,还将结合老旧小区改造,优化数字社区环境,推进快递、零售、团购等智慧服务设施进社区,建成智慧管理信息系统,打造中山路智慧街区样板。 观海新闻/青岛晚报 记者 张琰

全省首个! 孙家滩安置区通过“广厦奖”复审

青岛西海岸新区隐珠街道这个项目获高分 成为旧村改造标杆

本报2月13日讯 日前,由住建部、中国房地产业协会和山东省房地产业协会等部门专家组成的“广厦奖”评审专家组一行六人莅临西海岸新区,对位于隐珠街道的孙家滩安置区项目开展实地考察及现场复审,项目最终高分通过AA级性能认定和广厦奖复审。据了解,这也是山东省首个申报并通过“广厦奖”复审的旧村改造项目。

“老百姓满意是‘广厦奖’的更高标准。”评审当天,评审专家一行来到孙家滩安置区,在青岛市房地产业协会秘书长和亿联集团工作人员的陪同下,冒雨参观考察园区景观,交流设计理念和心得。为深入了解社区居民入住体验和满意度,专家们一行走进社区活动中心,与老人们交谈了解社区配套情况,并走访了部分业主家,对安置区承建方亿联集团“取之于社会、奉献于社会”的企业精神给予高度肯定。在孙家滩280余年树龄的国槐树下,专家们详细了解了槐树保护和整体移植过程,对深入融合村庄历史文化的园区规划设计更是大加赞扬。评审组专家通过入户走



孙家滩安置区。

访、环境观摩、设备演示等细致的现场勘查,并听取汇报、查阅资料、现场问询,对孙家滩安置区项目进行了评审,各位专家对项目给予了高度评价,认为孙家滩

安置区项目的适用性能、安全性能、耐久性能、环境性能和经济性能等五项指标均符合国家《住宅性能评定技术标准》,项目通过AA级性能认定和“广厦奖”复审,直接参加第十届“广厦奖”终审。评审专家组指出:“孙家滩安置区充分考虑村民生活特点,通过精细化设计和施工,为居民新生活营造了一个有品位、有温度的居住环境,是一个很有人情味的安置小区典范。作为青岛市高品质旧村改造标杆项目,建议亿联集团总结经验做法,形成可复制可推广的模式,不仅为本地更为全国旧村改造提供探索和借鉴。”

据悉,孙家滩安置区是西海岸新区隐珠街道2019年启动的重点民生工程,经过近三年的精心施工,去年5月30日完成交房,530余户居民乔迁新居。孙家滩安置区先后获得“2020世界人居建筑规划设计方案景观金奖”“2021年度青岛市优秀城乡规划设计奖”“2021年度青岛市房屋建筑优质结构工程奖”。

(观海新闻/青岛晚报 记者 于波 实习生 于千涛 通讯员 咸泽峰)