



我们离你最近

## 编者按

如今,城镇老旧小区改造在各地如火如荼地进行。这项工作对增强人民群众幸福感、获得感,提升城市整体形象,具有十分重要的意义。今年,我市的老旧小区如何改?改造过程中会出现哪些新情况?小区会焕发出怎样的新面貌?近日,融媒体记者带着这些问题,走进老旧小区改造现场,为您讲述一个个老旧小区改造背后的故事。



# 业主说了算 老旧小区改造 入户听意见 座谈求完善

## 广征民意

### 前期摸底更实在

“我们坚持问题导向,分类改造、靶向施策,组织设计师进小区、召开群众座谈会,摸清小区存在的问题和群众的心愿,完成了全市154个老旧小区改造的第一稿方案。”提及今年全市老旧小区改造工作,市住建局物管处副处长、物管中心副主任徐俊华说。

对此,负责设计清江浦区24个老旧小区改造方案的淮安广厦建筑设计院、淮安市政设计研究院有限公司的设计师们深有感触。“以前设计师进小区主要是勘探现场情况,遇到业主,会上问几句,初稿设计基本上是根据主管部门的要求,按照设计师的想法进行。”蒋鑫说。

今年这个流程有了很大的变化。在走访小区之前,设计师已经拿到了社区收集整理的业主意见。设计师们还会深入业主家中,与业主面对面地交流。淮安市政设计研究院有限公司设计师窦伯祥介绍,他们专门制作了微信二维码,张贴在小区内,用于收集民意。

“我们以业主需求为导向,设计改造方案。”蒋鑫说。充分了解业主意见后,设计与单位与街道、社区开展研讨,分类梳理出主要问题,充分结合民意,根据《江苏老旧小区改造技术指南》及江苏省《关于实施城市更新行动的指导意见》等文件要求,开展二次踏勘与走访,并进行初步设计。

## 座谈议事

### 业主意见成首选

往年,设计师完成设计方案后,会根据主管部门、街道和社区的意见进行修改,通过专家组评审,经过公示,就可以进入施工环节。“公示期间,我们收集到的反馈意见较少,很少进行再次修改。”蒋鑫坦言。

“今年,根据主管部门的意见修改方案后,还召开了4次居民议事会,又对方案进行了5次修改。”窦伯祥说,每次议事会都是一次观念的碰撞,不断有新意见出现。针对居民提出的停车位、路灯和监控等设置不足问题,设计单位迅速响应,积极完成设计方案调整。

蒋鑫印象最深的是,在一个小区的改造方案中,原本打算新建一栋两层楼作为居民活动中心和社区办公用房。但这一方案要占用一些绿化带,遭到多数业主反对。最终,新建楼房的方案被修改为翻新小区的闲置门面房,将其改造成居民活动中心。

清江浦区住建局工作人员介绍,已经基本完工的19个老旧小区的改造经验证明,越是充分征求业主意见,后续施工遇到的问题越少,群众越满意。

## 多方共谋

### “里子”“面子”皆兼顾

今年的老旧小区改造方案,给设计师们带来新考验。虽然修改的次数越来越多,但设计师们将这看作未来的一个趋势——设计师的作用从原来的主导,变成了辅助。很多老旧小区的改造方案,在以业主意见为主导的基础上,由主管部门、设计单位、街道、社区、业主决策共谋。

在电厂小区的改造方案中,小区内一个平台小广场将进行绿化美化改造。小区部分业主提出反对意见:无须改造,该广场非常适合跳广场舞。对此,设计师们在议事会上和业主们进行沟通:在小广场增加健身广场、亭台长椅,用步行道路将小广场划分为动静两个部分,小广场的环境变美了,跳完广场舞还有地方坐下来休息聊天。最终,该方案得到了居民的认可。

在富丽花园小区,绿化和停车位的矛盾,是业主意见的集中点。多方共谋再次发挥作用。在结合各方意见的基础上,最终的设计方案将绿化用地化整为零,在保证业主停车需求的前提下,在小区内建设多个绿化休闲空间,种上不同的植物,营造出春华秋实、错落有致的景观效果。

我市的老旧小区改造,以提升业主生活品质为出发点和落脚点,从最初的“好看出新”转变为“好用耐用好看”,“里子”“面子”兼顾,多方携手,共同缔造美丽家园。

7月13日,在清江浦区荷花池小区,施工队的工人们正在忙碌。6月底,荷花池小区改造工程正式启动。“方案改了七遍,终于让大多数业主满意了。”淮安广厦建筑设计院设计师蒋鑫介绍,他从2019年开始参与老旧小区改造工程设计,今年的设计方案改动次数是最多的,“不少地方甚至被推倒重新设计,业主的意见得到充分吸纳。”蒋鑫深刻地感受到“美丽和谐家园,你我共同缔造”成为今年老旧小区改造的主旋律。

融媒体记者 何剑峰  
通讯员 张威

