

家门口的幸福升级

——广东老旧小区改造及无障碍环境建设纪实

文/姜兴贵

老旧小区改造自2021年起就被列入广东省民生实事。今年来，广东省老旧小区开工改造进度不断提速，并获批中央各项资金24亿元，创历史新高。近日，记者连续走访广州、佛山、珠海等城市，了解广东各地在老旧小区改造中实际筹措资金、盘活闲置资源的实践，并结合无障碍环境建设和适老化改造，让居民的幸福在家门口完成“升级”。



惠景社区改造后小区内配套和环境显著提升 姜兴贵 摄

环境革新 “看得见”“摸得着”的幸福

“以前的架空层不平整而且很杂乱，现在改得很平滑，我们老人家在这里活动休息都很舒服。”广州市白云区黄石花园一位80多岁的老奶奶告诉记者。



改造后的黄石花园小区干净整洁 姜兴贵 摄

位于广州市白云区的黄石花园小区建于上世纪90年代，改造前，架空层、小区花园等居民活动空间设施都已陈旧，且小区内60岁以上老人比例超过30%，亟需对小区基础设施、适老化等方面进行改造，加设一批无障碍设施。据白云区住房和城乡建设局城市环境建设科宋楚楚介绍，该小区目前已对建筑外立面、公共道路、排水及排污管网、小区绿化等基础设施进行整体提升改造，提升适老化设施79处，惠及居民超过1800户。

长者饭堂提供实惠健康饭菜，小朋友可以在党群中心上陶艺课、借阅书籍，青年人可以在社区里预约自习、弹琴、舞蹈等专用空间……记者走在佛山市禅城区惠景社区中，从一个建造时间超过20年的老旧小区中感受现代化的“完整社区”。

据介绍，惠景社区针对基础设施老化、功能缺失、配套不完善等问题，开展了雨污分流、道路提升、增设居民休闲活动区等系列改造。同时，该社区现有60岁以上老人3558人，通过“微改造”来连接社会适老环境，一方面提供社区老年大学课

程、长者饭堂送餐服务、改造适老化家居，另一方面通过改善小区坡道、铺设坡道、加装电梯和卫生间扶手等，在老旧小区改造中充分融入老年群体的改造需求，提升改造品质。



惠景社区长者饭堂专为适老化设计的餐桌 姜兴贵 摄

记者还注意到，该社区的长者饭堂桌椅也是为适老化特别设计，让老年人用餐后方便扶桌起身，将适老化融入每一个改造细节当中。

机制创新 激发老旧小区改造多方动能

记者了解到，目前广东省老旧小区改造项目采取“政府+居民+社会”多方力量筹措资金。针对已经改造好的老旧小区，后续由谁来管养？进一步的修缮维护资金从何而来？

广州市黄石花园小区内有政府公房353套，其中空置约66套，结合小区附近创业产业资源丰富的优势，该小区在改造中通过引入企业愿景集团，投资运营小区内的直管公房，实现闲置资源开发利用、公房社会化可持续运营。该改造项目也是广州市首个老旧小区改造结合存量直管公房活化利用设计施工运营一体化（EPCO）项目。

在征求居民意愿基础上，黄石花园小区改造企业对小区内架空层进行改造投资，改造为居民日常休闲活动、社交休憩等功能区域打造为青年租赁社区配套服务场地，目前已完成投资改造40套，并已面向市场青年群

体以市场平均价格招租，租赁反响良好。同时，改造6个闲置架空层公共空间，建筑面积约3100平方米，企业拟整体提升改造为小区居民日常休闲活动、社交休憩等功能区域。

宋楚楚告诉记者，通过政府主导、政策引导、市场驱动的方式，黄石花园小区的改造实现了减少政府管理成本、提升租金收益。同时，社区和企业签订了长期合约，将运营利润的部分反哺社区改造的后续运营维护，形成良性循环。

佛山市惠景社区二期改造是佛山首个由国企参与的老旧小区改造项目，以“政府主导+国企参与+片区有机更新+生态重塑+长效运营”理念，采用“规划引领+改造更新+国有资产盘活+运营服务”的全流程社区微更新模式，通过低效空间和国有企业公房的活化利用，实现公共设施配套完善和社区治理水平双提升。记者了解到，该社区同样采取闲置资源租赁，同时结合物业区域、长者饭堂等社区部位的商业化运作，产生效益用于反哺社区改造投资和后期运维。

理念更新 谋求各方利益最大公约数

“基层工作最难的是协调各方的利益。”记者在走访多个社区时，来自不同城市、不同社区的负责同志都不约而同地给出这一观点。经过近年来的探索，广东各地坚持从实际出发，以人民群众利益为中心，通过不同方式来谋求各方利益的最大公约数，也融汇各方力量共同推进老旧小区改造。

据广州市花都区住房和城乡建设局介绍，在广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目推进中，发现位于花都区新华街丰盛社区集群街2号房屋本体损坏严重，经鉴定为D级危房，居民改造意愿强烈。

该局相关负责人告诉记者：“微改

造已无法解决集群街2号房屋安全问题，我们以该楼为试点，积极探索多产权业主危旧房屋拆除重建路径，在全市率先出台危旧房屋拆除重建试点方案，由业主按照4600元/平方米的估算价筹资共计800万元，成为了全省首例居民筹集自拆自建的项目。”记者从项目现场了解到，集群街2号于今年3月初完成拆建资金预缴工作，预计年底可完工。

珠海市梅华街道南村社区新城市中心广场老旧小区改造项目，也采用了居民自筹资金形式。2017年，南村社区作为试点先行推动了社区议事代表的社区治理工作，将小区议事会和监事会融入业主大会制度中，通过小区议事协商制度来管理小区公共资金使用，并通过监事会监管资金使用。2017年以来，小区公共资金按照居民和议事代表意愿支持了小区儿童游乐设施修建、停车场改造、街角花园改造、老球场改造和公共管道修缮等一批项目。

2020年，该小区建筑物本体改造采用政府与居民共担的方式，政府与居民按1:1且最高不超5000元一户的上限，对完成建筑本体改造的楼栋单元进行奖补。小区居民筹资完成了7栋楼本体改造，居民出资86.95万元，小区从内而外焕然一新。

同时，珠海市也出台了系列老旧小区加装电梯补贴政策，加装一台电梯最多补贴10万元。珠海市公交花园小区，在社区的积极协调下，9栋小区住宅楼全部加装电梯，实现加装率100%。



公交花园小区全部楼栋均加装电梯 姜兴贵 摄

佛山市住房和城乡建设局四级调研员黄铁雄向记者介绍，佛山市在老旧小区改造中积极推动运营商牵头开展“三线”改造，由四大运营商全额出资，对验收合格的改造项目，按照1200元/户的标准对对应运营商给予补贴，提高运营商改造积极性，确保整治效果，彻底解决“蜘蛛网”顽疾。目前，佛山已开展4批次改造项目部门联合验收，通过验收小区219个，涉及改造居民约5.7万户。

记者了解到，在老旧小区加装电梯方面，目前广州、佛山等市均采取联合审查的方式推进电梯加装方案审批，鼓励实施“统一规划、集中申报、集中联审、批量施工”的成片连片加装电梯模式，推动城镇老旧小区加装电梯提速。一位社区工作人员告诉记者：“现在只要有愿意、有资金，政府部门和社区会积极提供支持，居民很快就可以用上电梯。”