

改出城市新面貌 造就社区新活力

质敬2024

· 老旧小区改造

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。广东省委、省政府已连续4年将城镇老旧小区改造纳入省十件民生实事，并将其列为“百千万工程”的考核内容。2024年，广东省全年新开工改造老旧小区2500个，惠及居民60万户，提前完成“十四五”改造任务。

这一年，全省各级老旧小区改造主管部门通过健全机制、完善制度、创新模式、强化保障等举措，聚焦群众关心的堵点、难点、痛点问题，扎实推进老旧小区改造“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，“改”出城市新面貌，“造”就社区新活力，显著增强了群众获得感、幸福感、安全感。

围绕“战斗力”“凝聚力”“生命力” 持续推进老旧小区改造

广东坚持制度先行，推动构建广东城镇老旧小区改造“1+2+N”政策体系，促进工作制度化、规范化。2024年，在省城镇人居环境提升工作领导小组的统筹协调下，全省住建系统构建高位部署、上下联动、齐抓共管的工作格局，持续增强工作队伍的战斗力。

为解决老旧小区改造资金从哪里来的问题，广东指导各地按照“政府支持一点、企业投一点、产权单位筹一点、居

民出一点”的模式筹集资金，通过汇聚各方力量，提高城镇老旧小区改造凝聚力，营造共建共治共享氛围。

社区环境要焕新，社区内在活力也要“焕新”。为持续改善社区、小区居住环境，激发小区自我“造血”能力，广东注重对闲置资源的开发利用，指导各地通过转化政府公房功能、活化利用历史建筑等措施，让改造后的老旧小区持续焕发生命力。



广州花都区集群街2号拆除重建后
(图源：广东省住房和城乡建设厅)

01 广州花都集群街2号 全省首例业主自筹资金拆危建新项目

此前，在广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目推进中，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，被鉴定为D级危房，居民改造意愿强烈。但微改造已无法解决集群街2号房屋安全问题，且根据相关规定，老旧小区微改造资金不能用于危房拆除重建。

为解决改造资金筹措难题，花都区以集群街2号楼为试点，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，按照“原拆原建、增加公服”的规划思路，鼓励产权人自主出资拆危建新，并委托区属国企作为实施主体开展拆建具体工作。该项目按照“谁受益、谁出资”的

原则落实业主出资责任，由业主共同承担改造成本。项目从2024年3月18日起围蔽拆除重建，于2025年1月11日正式验收交房交证，形成广东首个拆建改造经验做法。

据悉，集群街2号危破房拆建投资估算约800万元，以居民出资为主，业主按照4600元/平方米的估算价共同承担改造成本。区财政适当奖补居民房屋物业维修资金、其他工程建设费用，对低保家庭、军人等抚恤优待对象予以补助。相较传统老旧小区改造方式，此模式政府财政支出总量减少约60%，有效破解危旧房屋拆建筹资难题，为城市旧改探索出一条长期、稳定的资金筹集渠道。

广东大力推进城镇老旧小区改造，提前完成“十四五”改造任务

广东建设报记者 姜兴贵



广州白云区黄石小区对直管公房进行活化利用
(图源：广州市白云区住建局)

02 广州白云黄石花园 首个结合公房活化利用的改造项目

黄石花园小区建于上世纪90年代，位于广州市白云区黄石街道，小区周边创意产业资源丰富，该小区内有市直管公房353套，其中空置约66套。

依托附近创意产业资源丰富的优势，黄石花园小区在改造中通过引入企业，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。该改造项目成为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，6个闲置架空层公共空间的总面积约3100平方米，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，同时

也是青年租赁社区配套服务场地。2024年，该小区已完成投资改造73套公房，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。

面对小区内60岁以上老人比例超过30%的现实状况，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。

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、提升租金收益的效果。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。



江门恩平西门老旧小区改造后人居环境得到显著提升
(图源：广东省住房和城乡建设厅)

03 深圳福田益田村小区 打造全龄友好智“hui”社区

位于深圳市福田区的益田村小区，内部住宅楼栋数量共计109栋，楼龄涉及上世纪90年代及2000年后，改造前存在节点空间数量多但普遍利用率较低，楼栋外立面铺装脱落、屋面漏水、楼梯间内饰面脱落等问题。由于该小区缺乏针对性设施配置，无法完全匹配深圳现代化生活品质提升，居民改造意愿强烈。据介绍，在益田村改造项目中，政府累计投资6400多万元对楼宇基础设施和户外共享空间进行改造，企业投入1100多万元对架空层、口袋公园、益田颐康之家、社区食堂等进行改造升级，居民通过物业资金、公共维修资金、自筹出资等共出资7000多万元完成更换和加装电梯、消防及安防设施改造、运动区设施建设。

2023年至今，益田村小区共计64个单元申请加装电梯，其中45个单元同意安装的业主人数占比及住宅面积



深圳益田社区被评为“国家基本公共服务示范社区”
(图源：广东省住房和城乡建设厅)

占比均满足三分之二，已陆续开展加装电梯工作。截至目前，31个单元加装电梯已竣工验收并投入使用，14个单元加装电梯正处于施工中，19个单元正开展加装电梯前期工作。

益田村小区委托规划设计单位编制益田村作为住建部老旧小区改造联系点的改造方案，串联益田村小区基

底脉络，打造“一环一圈”的空间体系，丰富社区户外场地，匹配多年龄段人群多样活动需求，并结合系统梳理智慧、双碳、社会治理等理念，形成现代化、智“hui”益田模式，即串联健康友好的智“绘”公共空间，打造便捷舒适的智“惠”住宅，构建现代和谐的智慧运营模式。同时，采用迭代更新式的改造策略，从需求相对明确、效益相对突出、居民意见相对统一的改造项目入手，持续探索推进老旧小区改造。

此外，深圳福田区按照“政府主导、企业参与”的形式，吸引福安养老事业发展中心投资530万元开展益田社区颐养中心改造升级工程，优化内部功能区域、提升软硬件配置，并作为“老有颐养”基本公共服务标准化示范点之一，打造机构养老医养结合的“福田样板”。

04 佛山南海里水镇 党建引领助力老旧小区换新颜

佛山市南海区里水镇共有4个建成超20年的老旧小区被纳入改造项目，分别是东藤宿舍小区、南海发电厂小区、龙脊岗教师楼小区、岭南机械厂生活小区。涉及小区均为封闭式小区，因长期缺乏物业管理、设施设备管养不到位，存在道路残破、雨污合流、“三线”凌乱等失养失修失管问题，安全隐患大。

据悉，此次里水镇改造项目惠及居民群众656户，总投资约2846.44万元，扣除中央财政补助部分，缺口部分由区、镇财政按6:4的比例进行补贴。同时，改造引入EPCO模式进行，即“设计-采购-施工-物业服务”，利用联合体全链条优势，通过施工运营+物业服务相结合，打通设计、施工、运营之间的界限，由社会运营方兜底物业服务，以解决目前老旧小区改造后缺乏后续管理难题。

值得一提的是，里水镇在老旧小区改造工作中充分发挥党建引领作用，前期汇聚民意民智优化改造方

案、中期成立志愿服务队参与施工监督、后期居民满意度调查强化后续管理，持续用党建引领让老旧小区改出新颜值、焕发新气质。

一方面，南海区住建第一党支部和里水镇城建水利办党支部签订“双联双推双提升”结对共建协议，加速政策落地，推进改造进度。同时打造“六位一体”党建引领老旧小区改造模式，由社区、建设单位、小区居民、物业公司、镇党建办、镇房管所等六方联合组建党支部，集结多方力量和资源，更好地提升居民群众满意度。

另一方面，构建社区党委统筹下“小区党支部+社区自治组织+居民骨干”的治理结构，活化小区中的党组织资源、园区资源、人才资源，集结党员先锋队、志愿服务队和楼长队伍成立“突击队”，带头清理拆除自家屋前屋后搭建和居民沟通工作，充分发挥模范带头作用，以解决小区改造难题、推进小区改造为重要任务。



佛山里水镇老旧小区休闲活动中心改造前后对比
(图源：广东省住房和城乡建设厅)

05 江门恩平西门老旧小区 提升小区基础设施“硬环境”

江门市恩平市的西门老旧小区始建于上世纪80年代，该小区改造前已出现楼栋外立面斑驳、道路破损、“三线”乱搭等现象，不仅影响市容市貌，还存在安全隐患。因当初小区建设标准低，社区设施不完善，已不能满足群众日益增长的美好生活需要。

作为恩平市首个老旧小区改造试点，西门老旧小区重点改造配套基础设

施、消防公共基础设施、公共服务设施、建筑公共空间等。具体措施为，翻新修缮小区外立面、安装楼栋门禁系统、道路提升改造、完善小区消防设施，同时进行雨污分流3900多米，“三线”入地9000多米，重新划设小车停车位300多个，小区基础设施“硬环境”不断升级，进一步提升居住品质。

同时，结合绿色社区创建、居住

社区补短板行动，该项目因地制宜在小区内建设社区体育公园，新增电动车充电桩，增设无障碍和适老化设施等完善类改造，在小区周边统筹完善党群服务中心、幼儿园、农贸市场、长者饭堂等提升类改造，丰富配套设施，提升服务水平，构建儿童友好、青年向往、老年关爱的“生活圈”，让老旧小区更加舒适、宜居。