

“十四五”期间改造小区450个、惠及7.72万户

# 惠城老旧小区上演“焕新记”

□羊城晚报记者 杨锦强  
通讯员 周文媚 肖世奎

城镇老旧小区改造一头连着民生福祉，一头连着城市发展，既是城市更新的重要内容，更承载着人民对美好生活的向往。近年来，惠州把城镇老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，下足“绣花功夫”，切实解决群众的急难愁盼问题，全心全意增进民生福祉。

其中，惠城区作为惠州市的老城区、中心区，辖区内老旧小区数量众多、分布广泛。自2021年全面启动老旧小区改造工作后，惠城众多老旧小区面貌焕然一新，不仅让居民的幸福感和获得感持续增强，还促进了基层社区治理水平的提升，推动了城市更新与发展，助力城市整体形象与功能的优化升级。据统计，2021年以来，惠城区已有337个小区完成改造，6万户居民受益，累计完成投资达6.11亿元。

当前，惠城区正全力以赴推进城镇老旧小区改造，且连续4年列入区“十大民生实事”。据介绍，预计到2025年年底，惠城区“十四五”期间合计能改造450个小区(含镇街实施11个)、惠及居民7.72万户，投资8.47亿元，以此满足人民群众对美好生活的需求，推动民生改善与内需扩大，促进城市更新和开发建设方式的转型，助力经济实现高质量发展，从而为打造品质惠城、幸福惠城夯实宜居安居根基。

## 居民旧居换新颜

惠城区某单位宿舍位于桥西街道南坛社区，建成于1989年，共有7栋住宅楼、居民104户，建筑面积约1.5万平方米。历经数十年的风雨洗礼，该小区各项基础设施和建筑外观都出现了不同程度的老化和损坏。

为了改善该宿舍的居住环境，提升小区的整体品质，惠城区将其纳入2024年老旧小区一期改造项目，总投资约200万，全面翻新原有的破旧墙面、统一更换楼梯间的门窗、更新楼梯间消防设施、对小区地面重新做硬底化……经过“改头换面”的改造，该小区以全新的面貌展现在居民面前，让居民们切实感受到了惠城为民办实事的温暖与关怀。

“以前小区连马路都是凹凸不平，现在整体环境改善好太多了。我也打算把自己的房子好好装修一下，装修队下周就进场施工，到时候家里外都漂漂亮亮的。”看着升级改造后焕然一新的小区，居民刘幸脸上洋溢着灿烂的笑容，开心地说。

同样，于1990年建成的东江小区，是惠城区2024年老旧小区二期改造项目，总投资约214万。如今，走进该小区，能真切地感受到改造带来的变化。曾经破旧不堪的楼梯间，经过重新粉刷，变得整洁又明亮；全面更换排水立管，解决了小区以往排水不畅、污水外溢的难题；屋面防水改造更是解决了许多居民的“心头大患”，让屋顶不再渗漏，室内不再潮湿……

“以前家里有一面墙漏水很严重，几经修补都未能解决。今年赶上老旧小区改造，我了解情况后，马上向施工方提出诉求，并得到妥善处理。现在家

里不会再出现漏水情况，全家都特别满意。真的很感谢政府惠民工程为我们做好事、实事。”东江小区居民周智远表示。

公安局宿舍、东江小区不过是惠城区众多老旧小区的鲜活代表。记者了解到，惠城区改造完成的337个老旧小区，基本实现雨污分流、化粪池完成疏浚，外墙脱落安全隐患基本消除，漏水问题妥善处理，空中飞线和“蜘蛛网”线路有效规整，坑洼道路进行硬化处理。不仅如此，部分小区还拓宽并优化了公共活动空间，小区的整体环境得到有效改善。

“面对居民的热切期盼，惠城致力于多做那些能够真正帮助居民解决实际困难的雪中送炭之事，坚持以解决小区市政基础设施和建筑主体结构的安全问题为主要目标。”惠城区住建局相关负责人介绍，这些举措不仅让居民的生活更加便捷，还极大地增强了他们的幸福感和满意度；既在关键时刻解了居民的燃眉之急，又促进了小区邻里关系的和谐融洽。

## 奏响协改“奋进曲”

2024年，惠城区老旧小区二期项目计划改造55个老旧小区，约6500户居民受益，计划总投资约1亿元，该项目目前已开工进场50个小区，工程总进度约27%。同时，2025年计划新立项启动并开工47个小区，惠及约4900户居民，计划总投资约1.17亿元，该项目正进行勘察设计招标。

那么惠城区如何推进城镇老旧小区改造、为居民解决“急难愁盼”的问题？

由于城镇老旧小区改造是一项复杂而系统的民生工程，既有对建筑本体性能

的提升，覆盖面广、涉及居民生活方方面面。为此，惠城区多管齐下，有序推进改造工作。

首先，惠城树牢全区“一盘棋”思想，明确将小区改造作为推动城市更新的重要内容，以及惠民生、补短板、扩内需的重要举措。同时，惠城区陆续印发《惠城区城镇老旧小区改造工作实施方案》等一系列文件，涵盖改造工作、弱电整治、项目专班组建、消防设施改造等多个方面，为改造工作提供政策支持，从而加速推进改造进程。

在推进改造项目初期，惠城区对辖区内老旧小区现状展开全面摸排，核实改造计划，建立老旧小区改造项目储备库，“同时注重发挥试点示范作用，多部门此前联手打造了金沙俊园项目、祝屋巷改造项目等，被媒体多次报道并入选《广东省城镇老旧小区改造案例图集》，发挥了良好的示范带动作用。”惠城区住建局相关负责人介绍。

其次，在项目前期，惠城区坚持广泛征求意见、民主决策。在每个小区张贴改造信息公告，收集居民改造意愿；在小区内公示改造方案，居民可通过电话、扫码、书面等多种方式反馈意见；组织初步方案评审会，邀请社区代表和居民代表现场参与，就设计方案进行交流答疑，宣传解释政策，让街道和社区深入了解政策和改造内容，便于开展协调工作，减少施工过程中的方案调整。

在施工进场前，惠城注重多方协同，减少扰民。主动将改造计划清单告知水务集团、燃气公司、消防大队、供电局、通信线路运营商等专营单位，建议各方结合改造计划协同施工，降低施工活动对居民的不利影响；施工过程中，会在小区内公开改造内容，保障居民知情权、监督权。

不仅如此，惠城还注重整体改造效

果、改造系统性，推行“串点成面”的连片改造模式。一方面结合环“两江四岸”和环西湖重点区域进行改造，另一方面对接市有关部门，做好“补位”工作，完善老城区的“毛细血管”，让改造更具整体性和协调性。

老旧小区改造工作的可持续性推进离不开居民的支持与参与。惠城区按照改造政策“谁受益、谁出资”原则，积极发动街道引导居民出资参与改造。2024年，小区居民在加装电梯、电动车充电桩、天然气改造等方面投入资金350多万元，形成了政府、居民共同参与改造的良好局面，有力推动老旧小区改造工作持续深入开展。

## 科学谋划“十五五”

城镇老旧小区改造建设仅仅是第一步，后续长效管理、设施维护及引导群众参与治理才是确保改造成果长久维持的关键。

“多数实施改造的老旧小区存在‘三无’问题：无专业物业公司、无维修资金归集、无业主委员会，这影响了小区的后续管理与维护，若不解决，改造效果也将难以持久。”惠城区有关负责人坦言。

针对这一情况，惠城区将依据小区实际，尊重居民意愿，灵活采用不同管理模式。一方面，充分发挥居民自管组织或业委会的作用，街道和社区引导居民主动承担小区卫生、设施等日常管理事务，推动小区治理向“自治共管”转变。另一方面，对于有条件的小区，考虑引入物业管理行业协会，推荐服务优质、收费合理的物业公司参与后续物业管理。

“下来，也将考虑参考广州和中山模式，在列入政府老旧小区改造项目之前，引导居民缴纳诚意金作为后续管理

经费，缴费小区优先纳入改造。”惠城区有关负责人告诉记者。

同时，记者了解到，城镇老旧小区改造项目涉及诸如水电气等管线运营单位较多，各单位之间的政策与计划难以同步，且存在部分单位因费用紧张不想出资等情况，距离构建“共建共改”体系仍有差距。此外，尽管惠城积极引导，也还存在居民出资范围不大、力度不足的现象。

“将加大和各专业运营单位的协调力度，落实企业出资责任，形成多部门联动改造良好局面。同时，进一步加大宣传力度，提高居民对改造的认识，鼓励居民共同参与出资改造，营造群众积极参与、社会各界支持的浓厚氛围。”惠城区有关负责人表示。

接下来，惠城区城镇老旧小区改造工作如何开展？重点在哪里？

“将紧跟政策走向，科学谋划项目，结合老旧街区等项目制订改造计划，并认真研读吃透国家政策，积极申报资金。”惠城区有关负责人介绍，同时，持续督促各参建单位加强前期谋划和对接，优化施工组织，提前做好人员、材料准备，早日进场和完工，减少对居民生活的干扰与影响；加强施工现场组织管理，做好工程质量安全监管，确保文明施工、安全施工，确保老旧小区改造做到严格程序、严谨作风、严肃管理。

据介绍，惠城还将做好经验总结与数据摸排工作。一方面，总结“十四五”城镇老旧小区改造工作经验和成效，分析问题与不足，为“十五五”期间的工作提供改进方向。另一方面，按照广东省住建厅要求，摸排辖区内2001—2005年、2006—2010年建成的城镇住宅小区底数，为惠城“十五五”期间的改造工作提供数据支撑，确保改造工作更加科学、高效、有序进行。

## 文脉众议

## 老旧小区改造要重塑辨识度

□肖建国

万物皆有灵性，善待之则能天下安心。一花一草一世界，一树一叶一菩提，都需要我们去善待。它们呈现在这个世界之上，就有它们的历程和传奇。

同理，老旧小区也是一样。从诞生、成长、壮大到衰老，几乎就是一个人的写照。它有自己的名字、味道、性格和际遇，在滚滚红尘中被世俗排打，慢慢会破落和消亡。

老旧小区改造，就如同把行将就木的老人，通过各种高超的医疗手段和现代科学技术，从奄奄一息的边缘抢救回来，不仅身心俱健，化腐朽为神奇，而且容光焕发，生机勃勃，为梦中的明天能再活五百年。

这对城市来说，不仅是让过去与未来握手言和，使历史赓续前行，而且能够持续激活一个片区发展的潜力。对于民众来说，提升了生活品质，保留了熟悉的烟火味、人情味和市井味，可谓一举多得。

但从现实来看，很多老旧小区改造，要么以拆为主，不管青砖黛瓦，还是雕花门窗，只要破旧不堪，有碍观瞻，全部一拆了之。要么以粉为妆，夯土墙、锃亮房、灰塑廊道等，统统以涂料刷之，确实达到了“金玉其外”的效果。然而，民众并不买账，市场也不买单。他们深知，这短暂的“回光返照”，表面上精神奕奕，实际虚阳外越，不能持久，没有救活的希望。

如何让新旧共生，重振昔日雄风？答案有很多，但以笔者多年的工作经验，认为关键的一条，就是遵循历史规律，重塑老旧小区

的辨识度。辨识度指辨别认识的程度。不论人也好物也罢，拥有某些特殊的气质，能从平庸中脱颖而出，一眼便知与众不同，这就是辨识度。我们常说，世上没有两片完全相同的树叶。同理，世上也找不出两个没有差异的老旧小区。老旧小区，各有各的个性，各有各的文化。重塑辨识度，就是要综合考虑街区风貌、建筑历史、社区文化、城市色彩等因素，找出它在峥嵘岁月中形成的与众不同的特点来。从而制定科学方案，真心实意改造它，用心用情塑造它，全力以赴扩大它的视觉张力。

比如，笔者曾参与的祝屋巷改造工作。三年前，惠州祝屋巷可以说是名气不大，知之者甚少。很多“土著人”都不知其名字的由来。改造时，团队成员紧扣“祝枝山”这一历史人物辨识度，把一手普通牌连接打出几个“王炸”。为祝枝山塑形，为唐伯虎种花，让“四大才子”为江南街道“站台”，并花巨资建起“祝枝山馆”，等于为这条街植入了“文化之魂”。今年3月，文化和旅游部发布第四批国家级旅游休闲街区名单，祝屋巷名列其中。

这就是辨识度，这就是独特的审美价值。它让民众在熟悉的街巷肌理中拥抱历史，拥抱现代生活。让老建筑、老街区与新产业、新需求同频共振，在“看得见山，望得见水，记得住乡愁”的空间里留存文化记忆、共享发展成果。



某单位宿舍改造前后对比图  
惠城区供图



惠城区“十四五”期间改造450个老旧小区，助力城市整体形象与功能的优化升级 林志华 摄



东江小区施工现场 惠城区供图



惠城区辖区内老旧小区数量众多、分布广泛 王小虎 摄

