

资金难 推进难 协调难

# 瑞安老旧小区改造凭啥评上 优等生

记者 林翔翔 严小章/文 孙凇/图 谢明汝/制图

住房是民生之要。习近平总书记指出：人民群众对实现住有所居充满期待，我们必须下更大决心、花更大气力解决好住房发展中存在的各种问题。2020年，全国上下掀起了一股老旧小区改造热潮，并把这股改造风吹进了瓯越大地，吹进了瑞安。

群众希望改造的呼声水涨船高，2020年，我市顺应民心，把2000年(含)以前建成的且符合条件的老旧小区纳入改造范围，却在推进过程中遭遇诸多阻力和困难。

面对资金难、推进难、协调难这“三难”问题，我市给出了“破冰”办法。向上要钱，投入资金约3.1亿元，争取上级补助约8175万元；向下提速，实施改造49个，涉及住宅786幢，惠及居民户数22781户。

雷厉风行的做法，让瑞安取得一定成绩，3年完成5年改造计划，工作考核连续三年居温州市前列，并于日前在全省2022年度城镇老旧小区改造工作成效评价中获评优秀等次。

然而，老旧小区“美丽蜕变”的过程也伴随着一些烦恼。那么，瑞安老旧小区改造改得怎么样，居民满意度如何，有哪些共性问题？昨日，记者带着成绩和烦恼，走访多个小区，一探究竟。



风荷花苑外立面改造成效

## 资金难 政府怎么破？

已投入3.1亿元，免费改造增至14项

老旧小区通常建设年代久远，影响居民基本生活，因此大部分人都乐意改造。但只要一提出钱，居民立马变脸。市住建局城乡建设科副科长薛远道出了阻碍改造进程的“第一个拦路虎”——钱。

居民如何出钱？根据上级文件，我市于2020年出台第一版城镇老旧小区改造实施方案，规定改造资金由居民自

筹和财政补助组成，居民自筹出资比例在补缺类、基础类、完善类、提升类中分别占0%、10%、20%、50%。

面对“免费都行，出钱免谈”的群众诉求，我市抢抓国家政策窗口期，争取上级补助资金约8175万元。

有钱就有底气，不久后，第二版实施方案修改出炉，将原先4个改造类别调整为基础类、完善类、提升类三

个，居民自筹出资比例分别占0%、10%、30%，居民免费改造项目由原先3项增加到14项。简单地说，就是合并第一版的补缺类和基础类，扩大居民不出钱项目的数量，并降低其他改造类别中居民的自筹比例，如此提高普惠程度。薛远说，目前，我市为49个改造项目已投入财政3.1亿元，预计总投资投入达5亿元。

## 瑞安城镇老旧小区改造实施方案变化

第一版	第二版
补缺类 <b>3</b> 项 居民自筹比例 <b>0%</b> 基础类 <b>11</b> 项 居民自筹比例 <b>10%</b>	基础类 <b>14</b> 项 居民自筹比例 <b>0%</b>
完善类 <b>12</b> 项 居民自筹比例 <b>20%</b>	完善类 <b>19</b> 项 居民自筹比例 <b>10%</b>
提升类 <b>6</b> 项 居民自筹比例 <b>50%</b>	提升类 <b>7</b> 项 居民自筹比例 <b>30%</b>

## 推进难 小区怎么改？

### 菜单式分类 一小区一方案

走进安阳街道清莲小区，昔日坑洼的路面，摇身一变，成平整的水泥路，一盏盏崭新路灯，上岗营业，一改往日路灯点而不亮，雨污分流等地下管网工程完工后，地上再也没了污水横流现象。历时一年，清莲小区近日顺利通过老旧小区改造验收，对于改造后的感受，居民林女士直言：路面崭新平整了，路灯也明亮多了！

走在崭新的水泥路上，林女士介绍，清莲小区住户在综合分析“白改黑”与“白改白”利弊后，集体签字要求“白改白”。沥青路、水泥路各有优缺点，但让我们参与“改不改、改什么、怎么改”，说明政府尊重我们居民的改造需求和意愿。

之江花园、湖滨花园等老旧小区改造中合计增设汽车充电桩44个、电瓶车充电桩插座1720个，天益花园通过优化绿地布局为消防车让道，风荷花苑外立面改造出新成为附近一带“颜值担当”，兴业大厦增设燃气管道为居民安全用气保驾护航。三年来，我市将老旧小区改造提升内容进行菜单式分类，主要包括建筑立面、道路交通、管网系统、景观绿化、适老化设施、社区治理和服务体系等六大方面，结合居民的需求，因地制宜做到“一小区一方案”。

### 每台补助15万元 发放补助130台

家住清泰小区1幢2单元的居民肖岩姆老伯今年70岁，如今他每天要到楼下小区散步，生活用品也不需要积少成多，一次性购买。因为在4年

前，他就和同楼栋邻居自费加装电梯，早早享受到了便利。

肖老伯说，他们是瑞安第一批加装电梯的居民，在没有前人经验参考下，起初低层住户担心通风、采光、噪声等问题会影响生活，后来他们自发到杭州等大城市考察取经，打消了疑虑，并根据楼层高低决定出资比例，最终让电梯成功落地。

随着清泰小区第一台电梯落地，以前难得下一次楼的“悬空老人”，可以经常下楼晒太阳、聊天，引来其他楼栋居民取经效仿，但业主是否全部同意了加装电梯最大的“门槛”。

为了避免邻里纠纷，通常都是征求每一户居民同意才能动工。华瑞社区党支部书记陈晓静介绍，清泰小区是1997年建成的老旧小区，住着不少老人，加装一台电梯需要四五万元，这对有些收入不高且生活拮据的老人而言是笔不少的开支，加上其他种种原因，加装电梯意见难以统一成了共性问题。

2020年，我市启动老旧小区改造，并把加装电梯纳入适老化改造项目，每台电梯给予15万元的财政补助，大大减轻了居民经济负担，为不少在观望甚至僵持着的居民燃了一把“加装火”。如今，全市已审批加装电梯182台，发放补助130台，合计1950万元。

浙江瑞越律师事务所副主任余伟说，根据《民法典》，老旧小区加装电梯须遵循“双三分之二”参与原则及“双四分之三”同意原则。但如果加装电梯对有关业主的采光、房屋价值等合法权益造成不利影响，受影响的业主可通过协商、调解等方式解决，必要时还可以通过合法形式向行政主管部门提出意见建议，甚至主张相应补偿。

多层建筑增设电梯，是对老旧住

宅配套功能缺失的弥补和改善。底楼住户对楼栋加装电梯行为，应负有一定的容忍义务并接受一定的限制。加装电梯事宜如果手续齐全且符合规定，应当予以支持。余伟说。

### 既要面子 又要里子

俗话说“三分建，七分管”，老旧小区既要改“面子”，更要改“里子”。只有硬件设施与“软件”治理同步升级，才能常态长效，让群众居住得更舒心。

傍晚，在虹北锦园小区的垃圾屋分类投放点，小区居民陆续提着垃圾过来投放。身穿红马甲的小区志愿者依次查看居民的垃圾分类情况，并为正确分类的居民盖章登记。

2021年9月份起，我市率先在玉海街道忠义街社区、锦湖街道河壕桥社区、虹北锦园等社区、小区，试点推进党建引领“共享社·幸福里”创建，以“红色”力量激发老旧小区管理新动能。

如今，外滩大厦、花园新村、飞云花园等小区已成立小区党支部，成功创建“共享社·幸福里”，万松花园等小区成立业委会并引进物业公司。三年来，我市物管小区数量已增加到348个。

记者从安阳街道办事处获悉，未来，我市将以进源社区为试点，进行开放式老旧小区“大物业管理”试点工作。所谓“大物业管理”就是对常年没有物业管理的几个开放式小区进行统一管理，如组建统一业委会、建立物业管理机制、进行综合执法、加强基础设施、规范停车秩序等。安阳街道办事处组织委员钱礼说，有了“新管家”，这些小区将慢慢实现“无人管”到“共治理”的平稳过渡。

## 协调难 矛盾怎么解？

城镇老旧小区改造工程，本是惠及百姓的民生工程，但个别工程存在“挖了又挖”“远超工期”等问题，使得群众颇有微词。记者整理出一些共性问题，向有关部门“寻医问诊”。

### 垃圾房 怎么安放

清泰小区居民陈女士：以前，每个楼栋旁都有垃圾桶，各管各就行。现在这么大的“垃圾房”，放哪里都不合适，大家都嫌脏嫌臭。

市住建局城乡建设科副科长薛远说：经过调查发现，垃圾房落地难的原因主要有两个，一是居民嫌弃脏臭丑，二是为什么放我这的“不平衡心理”导致。我们在做好卫生清洁的同时，加强宣传引导，让居民明白配备洗手台、有人定时清运的“垃圾房”，比原先敞开垃圾桶卫生。存在意见不一时，设计院、部门、社区、楼长坐下来沟通协调，尽量选择一个覆盖辐射半径大又相对公平的地点安放。

### 道路为什么 挖了又挖

花园新村戈女士：明明前一天门前的道路已经填平了，结果第二天又来了施工队，把门前的道路挖开了。

锦湖街道办事处城建办主任沈超凡说：花园新村旧改和截污纳管工程同时进行，两个工程施工进度不一，彼此之间又缺乏协同配合。这类现象，建议由相关部门牵头，协同实施

单位街道，在对同一个小区多头施工前进行协商，事先统一规划，确认改造内容、入场施工等一系列程序，大家一起做好施工流程的协调衔接。

### 耗时长 远超工期

长虹花园林先生：当时说工期只用半年时间，结果从2021年12月到2022年9月，延期了3个月。

玉海街道办事处副主任李俊说：长虹花园居民对楼道出新、管网改造的设计提出一些意见，我们就根据实际情况，与设计方、施工方、居民代表等多方沟通协调，反复推敲原先的设计图纸，导致工期延长。建议方案设计要调查民意，充分考虑前瞻性；搭建居民议事平台收集意见，邀请设计方、施工方、业委会、居民代表多方一起讨论，打通民意征集“最后一公里”，因地制宜实施改造。

### 施工影响居民日常生活

清莲小区居民朱先生：道路开挖噪音大，还影响日常停车和出行；开挖后没有及时回填，防护措施未做到位。

市民监督员张万建说：要做好施工监督。分片分时施工，设置临时通行道路、安全提示标识和围挡等是基础，要发挥质监站监管执法、市民监督团监督职能，督促文明规范施工，对质量低劣的施工单位纳入“黑名单”。

## 短评

### 以心换新 改出幸福生活

老旧小区改造事关群众居住大事，是关注度极高的民生工程。瑞安政府舍得“下血本”，快速推进小区微改造，三年完成五年改造目标，其为民办实事的初心毋庸置疑。但改造过程千头万绪，涉及部门多、领域多、群体多，也遭遇着诸多困难。如何改到群众心坎上，考验着瑞安基层治理水平。

要想改出满满幸福感，政府必须以“心”换新。面对共性问题，只有用心，才能静下来去总结归纳，避

免在同一个地方摔倒两次，面对个性问题，只有用心，才能耐住性子“寻医问诊”，对症下药。

要想改出满满幸福感，群众必须以“心”换新。老旧小区改造是特殊的工程，在推进过程中无可避免会出现如施工提速影响居民生活等两难矛盾。如何在速度和生活中寻求平衡，不仅需要政府部门的协调，还需要居民多一分理解。

只有“政民同心”，才能以“心”换新，改出幸福生活。