

突出实用性 融入新场景 探索新路径

拱墅75个老旧小区将围绕三种方式进行提升改造

杭州的老旧小区改造工作,从2019年开始全面开花。当年,杭州发布《杭州市老旧小区综合改造提升工作实施方案》,计划从2019年到2022年,花4年时间全面实施改造老旧小区,大约涉及950个小区。当时,拱墅区已经试点改造了一些旧改小区,因此,作为优秀代表在全市大会上发言。

2019年,市建委对杭州市住宅小区做过一次摸底,拱墅区(含原下城、原拱墅)一共638个住宅小区,符合改造条件的小区有437个,在杭州主城区中,拱墅区是老旧小区改造数量最多的一个区。

名气最大的是和睦新村。当年6月,李克强总理来到和睦新村考察。和睦新村居民的意见被带到了国务院。另辟蹊径的大塘新村,找来台湾知名设计师和他的一批学生,以两轮“微更新”,把小区改得漂亮且充满童趣。小河街道广兴新村为了旧改,更是首创了“红茶议事会”民主协商,让大家一起商量着改。

“努力把每一项工作做深做细做实,把每一个小区都打造成幸福宜居家园。”今年拱墅启动了“推动共同富裕创造美好生活2021年十大行动”老旧小区改造即“十大行动”之一,拱墅75个老旧小区启动改造提升。

在今年的“十大行动”中拱·栖福地——老旧小区综合改造提升行动主要有三种方式:突出实用性,不搞大拆大建、不搞涂脂抹粉,改造基础设施配套功能,补齐生活急需使用功能;推进旧改领域未来社区建设,重点打造和睦社区等旧改未来社区;探索“拆改结合”旧改新模式新路径。

按照这三种方式,拱墅区将用一年时间,完成75个老旧小区综合改造提升。此前,拱墅区已经完成146个小区的旧改。

突出实用性

既要结合小区实际 也要符合居民心意

根据杭州市制定的四年改造计划,拱墅区的任务是到2022年底,改造225个小区。目前,今年制定的75个老旧小区改造目标已全部启动。

每个小区按照多少标准改,除了跟小区大小有关外,还要看改造项目的数量以及难度,同时还跟所在街道的整体任务及资金分配有关。一般来说,精品小区能达到每平方米400元。因此,在改造中,最重要的就是要“把钱花在刀刃上”,突出实用性,补齐生活急需的使用功能,特别是“一老一小”的服务功能。

拱墅区梳理出了24项基础项目和12项提升项目。基础项目是“必修”,提升项目为“选修”。像屋面修缮、楼道照明、道路整治、适老化改造、居民集中活动场地等都是基础项目,屋面美化、出入口形象提升、防盗门及门禁等属于提升项目。

小区情况千差万别,改哪些项目,既要结合每

个小区的实际问题来,又要按照居民的心意来。上塘街道的假山新村,虽然名字有山,小区里却无山。旧改时,很多居民希望小区能趁机“名副其实”。在旧改过程中,假山新村就打造了一个假山花园,有山有水有树,成为小区里的生活广场。

在拱墅区的老旧小区改造中,不太出现粉刷外立面改造。拱墅区旧改办相关负责人说,外立面刷一刷,外面看着可能会新一点。但老百姓住在这里,每天打交道的是楼道,使用最多的是公共服务设施的养老托幼、健身娱乐、道路、停车位、花园广场,我们要把工作做得实在一点,把钱花在老百姓呼声强烈的地方。



和睦街道和睦新村小区

融入新场景

和睦社区、所巷社区将成为试点

去年底,浙江省公布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(简称《意见》),里面提到了两种新模式。其中之一,就是要融入“未来社区”场景。

“未来社区”是要为居民构建“15分钟生活圈”,也就是在人本化、生态化、数字化的基础上,打造好邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理九大场景。这样一来,在家附近就能看病、购物、娱乐休闲等,生活会非常方便。

把“未来社区”场景融入到老旧小区改造中,其目的是,针对需求“一次改到位”。拱墅有两个老旧小区,将在改造中朝着“未来社区”建设,两个小区分别是和睦街道和睦社区、潮鸣街道所巷社区。目前,和睦社区已经完成未来社区实施方案,马上

进入联审。

和睦社区以老年人居多,前两年旧改中,已经完成康养中心、医养中心和阳光老人家建设,并建成托育机构。

在这个基础上,其“未来社区”场景还是以“一老一小”的需求为主,从健康、安全、便利、快乐等幸福指数出发,重点突出“医养护托吃住行文教娱”10项服务。

在朝着“未来社区”改造中,数字化服务将是重点打造的场景。在更长远规划中,拱墅区将未来社区理念贯穿到城市更新全过程中,这意味着,在和睦社区、所巷社区摸索出的“样板”下,未来会有更多小区旧改中融入“未来社区”场景。



潮鸣街道归德小院

探索新模式

拆改结合作为一种全新的模式 值得期待

《意见》中的另一个新模式是拆改结合。拆改结合,就是对房屋结构存在较大安全隐患、使用功能不齐全、适修性较差的老旧小区实施拆改结合改造,可以部分或全部房屋依法进行拆除重建。

重建后,要满足三个条件:小区的环境和品质要真正得到提高;服务于居民的养老、托育、停车等方面的公共服务设施都要有;原则上居民回迁率不低于60%。

在这次的行动中,拱墅区提出要积极探索“拆改结合”的新模式新路径。“拆改结合”作为一种全新的旧改模式,此前没有经验可以依循,且拱墅区老房子太多,从哪些小区做试点,需要更为缜密的考量。

老旧小区改造是一项重大民生工程,其目的,从一开始就是提高居民的获得感、幸福感、安全感,打造共建共治共享

的社会治理格局。未来,将会有更多地区的老旧小区实现改造,逐渐向智慧社区过渡。



小河街道红茶议事会



武林街道麒麟街老旧小区改造



大关街道鸟瞰图