



【解惑】

老旧小区改造 这些难题咋解？

3月5日提请审议的政府工作报告指出，去年我国加强城镇老旧小区改造和保障性住房供给，惠及上千万家庭。在部署今年工作任务时，报告强调，稳步实施城市更新行动。

当前，各地正在大力推进城镇老旧小区改造，其中遇到了哪些难题？如何把好事办好？记者近日根据百姓关注的热点问题和国家政务服务平台投诉建议栏目反映的投诉线索，赴陕西、深圳、浙江、辽宁一线调研，并连线全国两会代表委员建言献策。

问题1： 充电桩安在小区哪个位置？

——充分征求群众意见、合理选址，满足居民安全充电需求

调查对象：陕西省汉中市汉台区明珠小区。2023年5月，小区启动老旧小区改造，安装充电桩被纳入改造范围。

居民担忧：担心充电桩离家太近有辐射和火灾隐患，担心下雨充电桩车棚有噪音。

解决办法：汉中路街道办事处和汉台区住建部门请来专业的充电桩安装公司负责设计和施工，多次与群众代表、退休老干部、志愿者等座谈交流，多渠道收集意见。在老旧小区改造中建成的42个充电车棚，选址避开一楼临窗住户，在其他巷道合理布点，住户们比较满意。”

两会声音：全国政协委员、陕西省高级人民法院副院长巩富文指出，老旧小区改造时建设充电车棚，需协调业委会、物业、人防、绿化、消防、安全监管等多方主体，要摸清需求，落实政府相关方主体责任，鼓励由社会运营商开展充电桩统一规划设计、统一建设改造、统一运营维护。

问题2： 加装电梯怎么分摊 建设维护费用？

——充分沟通、平衡利益、解决诉求

调查对象：深圳市龙岗区龙城街道长江花园小区。该小区已加装7台电梯。

居民担忧：费用补偿、选择加梯公司等，希望住户在电梯公司选择和费用分摊问题上能达成一致，早日加装电梯。

解决办法：召开加梯协调会，相关部门“认领”并在逐步解决中。已有的《住户分摊表本》：1楼不出钱；2楼视使用情况出钱；3楼到8楼分摊费用，最多的一户为6.3452万元，最少的一户为0.9693万元。

两会声音：全国政协委员、房地产资产评估专家聂竹青说，

老旧小区

改不改 改什么 怎么改

改后怎么管



2月3日，居民在陕西省汉中市汉台区明珠小区新建的充电桩充电。

加装电梯要让有不同诉求的业主达成共识，这考验做群众工作的耐心和能力。要引导整个小区不同单元间的补偿和分摊标准尽可能统一，避免各自为政，产生新的误解和矛盾。

问题3： 适老化改造项目 怎么达成共识？

——决策共商、按需定建，提升老年人生活幸福感

调查对象：浙江省杭州市临平区庙东小区，该小区常住人口中老年人口占比超过三分之一。2022年10月，小区启动老旧小区改造意见征询，适老化改造是其中一项重要内容。

居民担忧：担心改造期间噪音大、灰尘多、开窗通风不便，适老化改造也不知道是什么内容。

解决应对：居民投票通过的方案中，部分楼梯改斜坡、适当位置加装扶手、孝心车位与无障碍车位增设等改造点，均回应了适老化改造需求。此外，社区对高龄独居老人做个性化居家养老设施改造，利用闲置用房打造康养综合体。

两会声音：全国政协委员、宁波市政协副主席王丽萍表示，通

过广泛协商和意见征求，让老年人参与适老化改造全过程，便利老年人养老生活。

问题4： 改造后自来水水流变小 咋解决？

——改造以后“回头看”、积极解决遗留问题，让百姓安居乐业

调查对象：辽宁省营口市站前区东福小区。

居民担忧：老旧小区改造后，自来水每天有十余个小时出现供水水压特别小的情况。

应对措施：住建局进行排查发现，老旧小区改造不慎将自来水管改造细了，造成进入居民小区的总水量减少、水压下降。与给水工程设计院合作对小区水管进行设计，将原本负责整个小区用水的一根水管增加为三条管线，并且让泵站单独供水，在今年1月15日彻底解决了问题。

两会声音：全国人大代表、沈阳市皇姑区牡丹社区党委书记王晖认为，老旧小区改造涉及环节多，社区工作人员要做到手勤嘴勤腿勤，及时了解百姓生活中遇到的问题，努力把小区改造得更加宜居。

【访谈】

城镇老旧小区改造 如何申请？有啥标准？钱从哪来？

——访住房和城乡建设部相关部门负责人

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改造，也有对基础设施、服务设施等软硬件的提升，覆盖面广、涉及居民生活方方面面。居民对小区有改造意愿应该如何申请？老旧小区改造的标准有哪些？资金从何而来？就百姓关切的问题，住房和城乡建设部城市建设司副司长刘李峰回答了记者提问。

不改、改什么、怎么改、改后怎么管，都由大家商量着定

问：什么样的小区可以被列入老旧小区改造范畴？

答：这几年改造的城镇老旧小区，是城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、设施和服务短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区，包括单栋住宅楼。中央支持改造的重点是，2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。

2019年以来，全国累计开工改造城镇老旧小区22万个，加装电梯10.8万部，更新改造水气热等各类老旧管线29.6万公里，改造增设停车位325万个、加装电动汽车充电桩10.4万个，完成投资约9000亿元。

各地在实施城镇老旧小区改造中，聚焦为民、便民、安民，着力发挥基层党组织的作用，在社区党组织领导下，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等，搭建居民沟通议事平台，小区“改不改、改什么、怎么改、改后怎么管”，都由大家商量着定，积极回应老百姓关切。

找准老旧小区短板
改造“硬设施”
和提升“软服务”并重

问：老旧小区改造标准有哪些？居民有改造需求如何申请？

答：推进城镇老旧小区改造，要求改造“硬设施”和提升“软服务”并重，把安全发展的理念贯穿全过程、各环节。

在具体实施中，各地坚持问题导向，先对小区进行全面体检，依据体检结果和居民意愿，找准老旧小区存在的安全隐患和设施、服务短板，哪不行改哪、缺什么补什么，一小区一对策，确定改造内容、改造方案和建设标准，其中，更新改造老化和存在安全隐患的燃气、供排水、供热等管道设施，配套建

设“一老一小”等公共服务设施，北方采暖地区建筑节能改造等属于优先改造、应改尽改的内容。

实施老旧小区改造，特别强调要充分发挥居民主体作用，每年的老旧小区改造计划和项目，都是自下而上生成的。如果所居住小区符合改造对象范围，居民又有改造意愿，可向属地街道、社区或当地住房城乡建设部门提交申请，由属地政府统筹纳入年度改造计划，由街道、社区组织汇总居民改造意愿，共同商议确定改造方案。

问：改造资金从何而来？

答：老旧小区点多面广，改造需求多，资金缺口大，需要多渠道筹集改造资金。资金主要来自三个方面：

一是政府支持。自2019年起，城镇老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程，中央逐年安排补助资金，共下达4000多亿元。地方政府通过安排财政预算、发行地方政府专项债券、一般债券等落实财政支出责任。

二是吸引社会力量参与。各地积极盘活存量房屋、土地资源，吸引经营主体投资，配建居民最需要的停车、充电、养老、托育、助餐、便利店等各类设施，经营主体通过便民设施运营等逐步收回投资。

三是动员居民出资。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民落实产权人出资责任，具体通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益、捐资捐物、投工投劳等方式支持改造。

系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设

问：城镇老旧小区改造，后续工作中会有什么安排吗？

答：城镇老旧小区改造是提升老百姓获得感的重要工作，也是实施城市更新行动的重要内容。下一步，住房城乡建设部将会同有关部门，牢牢抓住“安居”这个人民群众幸福的基点，认真总结前期工作经验，以努力让人民群众住上好房子为基础，抓好房屋体检、房屋保险、房屋养老金三项制度试点，持续推进老房子、老小区、老社区、老城区更新改造，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，办好一件件民生实事，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

据新华社