



说到老旧小区，诸如设施老化、功能缺失、服务缺项等不少问题都让居民很头疼。如何让老旧小区在软件和硬件上得以提升？如何在老旧小区中加入更多“智慧”元素？在破解老旧小区生活环境、服务质量的难题上，相关部门不断思考并且付诸实际，让不少老旧小区变“时髦”、变“智慧”。不仅根据居民实际需要整治，从硬件上让老旧小区得到提升，而且通过补齐功能、加强居民参与等方法，让小区软件服务品质得到升级。

结合需要 补齐功能 居民参与

老旧小区变“时髦”

□本报记者 盛丽 孙艳 白莹/文 彭程 盛丽/摄

做法一： 结合需要 改造硬件设施

这两年，海淀区清河毛纺北小区这个老旧小区“时髦”了不少。去年，老楼装电梯后，今年，又建成了立体停车场。停车场共地上4层，能解决140个停车位。地面还增加10个电动车充电车位，共计能解决150辆停车问题。

清河毛纺北小区建于1992年，共有楼房9栋，社区内常住人口2478人、902户。社区居民构成主要以原毛纺厂退休职工为主，约占居民总数的70%。小区基础设施老化，楼内上下水管线老化、屋面防水性能差、照明线路破损、绿化标准不高。此外，配套设施不足。小区内现有备案车位133个，停车需求缺口140个，缺少养老服务设施，除一栋高层外其余8栋楼54个单元680户均无电梯。

去年，该小区成为海淀区新阶段老旧小区综合整治试点项目。在改造过程中，街道与区住建委联手组建“毛纺北小区综合整治项目联合党支部”。同时，积极引入社会智力资源，发挥清华大学“清河实验”团队在社会治理、社区营造、群众动员等方面的专业优势，采取“自下而上”的社区居民参与模式，充分了解居民的实际需求。

目前，已完成小区9栋楼本体外墙保温、防水、塑钢窗更换，楼梯间等公共部分保温，室内厨房、卫生间上下水改造40个单元，室外楼前雨、污水、电信井、围墙粉刷、道路整修、自行车棚翻建等工作。此外，根据小区78.8%居民意愿，立体停车设施确定位置。经过多次协调，街道于今年春节前将两处临建1400余平方米进行了拆除。建设成四层立体停车位2950平方米，设置升降横移立体停车位140个，平面清洁能源停车桩专用停车位10个。

在自选类项目方面，截至目前，全小区已签订同意加装电梯协议623户，占总户数的92%，共有29个单元业主100%同意加装电梯。其中2部电梯已通过质量验收，正在试运行，完成了15部电梯加装任务。

此外，清河街道已经完成了养老驿站建设前期准备。在前期调查问卷中84.9%的业主认为应



该将小区门口长期用于经营的一家小旅馆改造成养老驿站。为此，街道紧密结合“疏解整治促提升”大前提，同时又在充分尊重民意的基础上，主动联系协调该处公寓的产权方，将4300平方米的商务楼整体租下来，全部用于社区公益用途。除增加养老驿站外，还将同时改善居委会办公，满足党群服务、社会组织孵化、课后托管等多种服务功能。现在街道已与某公司达成协议，将引入专业养老机构提供服务，拟在清河地区打造一处科技智能化养老驿站。

做法二： 补齐功能 提升软件建设

在对老旧小区的整治和提升中，硬件设施的补充和升级很重要，文化服务的提升也不能忽视。近年来，经过准物业管理、物业管理转型升级、小区家园计划、老旧小区改造等一系列做法让一些老旧小区生活环境逐年得到改善。但在对小区进行改造升级时，也存在更偏重物质空间环境的修补，缺少对小区品质和功能再造的整体考虑的现象。

如何解决这一问题，对此，朝阳区有着自己的思考。该区从功能、空间、环境、人文、管理等五大要素，对小区特别是老旧小区进行系统改造升级。围绕全要素人居环境和生活舒适度，解决小区环境品质下降、空间秩序混乱等问题，促进建筑物、街道立面、天际线、色彩和环境更加协调、更加优美，促进小区公共空间、居民活动、社区文化塑造和人居品质提升。

朝阳区从小区、楼门、家庭入手，加强小区文化符号构建。《全要素小区建设设计导则》将居民手印墙、家牌、涂鸦、小区记忆、楼门文化等作为重要内容。目前，已在13000个楼门系统开展楼门文化，将家规、家教、家风建设作为小区治理的基础，提升全要素小区建设的人文品质。

做法三： 居民参与 提升智慧管理

在老旧小区升级的过程中，不少社区主动让居民参与其中。比如，在清河毛纺北小区改造中，就指导社区建立“社区议事委员会”沟通平台，选出17名议事委员、10名社区监督委员，增强了群众在项目实施过程中的话语权。此外，还广泛宣传动员推动社区民主协商，将《致毛纺北小区全体业主的一封信》送到每位业主手中，并在社区宣传橱窗、楼道门口进行张贴，保证全员知晓。

此外，在进行硬件设施改造升级的同时，朝阳区也注意到小区日常管理的问题，注重通过社会动员加强日常管理。比如，为解决小区交通与泊车问题，一方面通过改造小区交通设施、拆除私装停车地锁等方法来解决小区微循环问题。另一方面，对私家车停放、小区自行车存放、共享单车停放等进行规范。动员居民当好小区管理的主人，共同维护小区管理秩序。此外，在治理背街小巷问题上，将集中整治、立



体设计、日常维护等融为一体，建立街巷长、小巷管家队伍。下一步，朝阳区会加强社会动员。充分调动居民、物业、辖区企业、市场主体等参与，引导居民通过随手拍、网络投票、网络议事等方式参与社区事务。

【建议】 老旧小区难题需“智慧化”破解

“如今面临着老旧小区停车难环境差秩序乱、商品房小区物业管理水平参差不齐、商务楼宇中物业企业与相关主管部门缺乏联动机制等老大难问题，还需采用现代化服务，打造智慧化社区。”政协工商联界别委员郭丽双在优化社区管理模式方面做了大量研究，她提出，传统的社区管理已经满足不了现代社区管理的需求，优化社区管理模式迫在眉睫。

“社区服务是社区管理的主要内容，所以加强社区建设，提升社区服务则是重中之重。”郭丽双认为，传统的社区管理已经满足不了现代社区管理的需求，新型模式需要应运而生。要想解决这些问题，就要优化社区管理

模式，打造智慧化社区。所谓智慧化社区是社区管理的一种新理念。智慧社区是指充分利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成应用，为社区居民提供一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境，从而形成基于信息化、智能化社会管理与服务的一种新的管理形态的社区，涉及到智能楼宇、智能家居、路网监控、智能医院、城市生命线管理、食品药品管理、票证管理、家庭护理、个人健康与数字生活等诸多领域。郭丽双表示，智慧社区从功能上讲，是以社区居民为服务核心，为居民提供安全、高效、便捷的智慧化服务，全面满足居民的生存和发展需要。她建议，政府向社会组织购买服务则是智慧化社区服务一项重要新途径。例如，在物业管理方面，可以借助大数据、物联网、云计算等信息技术，搭建智慧物业综合服务管理平台。联合物业公司动态采集企业信息、消防报警、人口服务、水电气热等信息纳入智慧物业数据库，针对非法集资企业、高层楼宇火灾隐患排查、空巢老人紧急救援等提供精细化管理服务。