



湖南“新”观察 | 老旧小区如何“花”式改造

当前，我国城市建设进入“存量时代”，老旧小区改造成为重要课题。作为湖南省会长沙的核心城区，雨花区有700多个基础设施破旧、配套设施不齐全的老旧小区。近年来，雨花区紧盯群众关切，探索老旧小区改造的有效做法，走出一条既扮靓城市“面子”又做实民生“里子”的路径。

“改什么”：从争议到共识

老旧小区居民需求多样，“改什么”是首要难题。雨花区的做法是：不搞“一刀切”，从争议领域、共性需求、细节问题入手，让改造真正贴合居民心意。

在雨花区金科园社区，一处闲置角落的改造面临分歧：部分居民想建停车场，部分居民希望打造绿化空间，但又有人担心管理不善滋生蚊虫。社区没有强行推进，而是划出小块用地，由党员和积极分子带头打造“样板共享花园”，并制定认养规则。一个季度后，繁茂的花草成为社区一景，原本反对的居民主动要求扩大花园面积。

金科园社区党委书记蒋雯说：“党员带头、试点先行，而不是一下子全面铺开，鼓励居民在实践与协商中共享有限

空间。”

针对共性需求，则可以实施片区化改造。雨花区阿弥岭片区曾饱受“私拉乱接”困扰，杂乱的管线不仅影响美观，更存在消防安全隐患。当地创新推行“空间可整合、需求有共性、资源能联动”的片区化改造模式，雨花区城市人居环境局负责小区红线内弱电入地公共部分，通信专营单位承担红线外及入户线路改造，雨花区政府统筹协调，将分散需求转化为集中治理效能。

在改造的细微之处，还要注重体现民生温度。雨花区井湾子街道井巷社区是典型的老龄社区，第三方设计公司的方案多次修改后仍未获认可。社区党委邀请退休老党员、老专家、老职工担任“邻里规划师”，让改造方案更接地气：统一翻新居民楼外立面，修补破损墙面；增设统一外机防护罩，提升社区整体整洁度与美观度；公共座椅从紧邻居民楼挪到数米外，尽量减少对居民休息的影响；隐形防盗窗换成外凸式灰色防护窗，兼顾景观协调与晾晒需求……

“改造不是‘刷面子’，而是‘补里子’，居民的急难愁盼就是我们的优先改造重点。”井巷社区党委书记谢歌说。

“怎么改”：破解资金困局

居民出资意愿低、政府财政压力大、社会资本积极性不高……面对这类难题，雨花区盘活资源，推动老旧小区改造从“财政支持为主”向“财政资金引导+多元主体参与”转变。

摸清底数，让闲置资产“活”起来。比如，金科园社区通过“完整社区”建设，盘活原产权单位提供的11620平方米闲置资产。原来闲置的集体宿舍、活动中心、废弃木工房等“摇身一变”，成为居民康养中心、运动场馆和养老服务等便民服务设施。井巷社区则探索“闲置资产换便民服务”模式，将原产权单位移交的闲置商铺免费长租给“邻帮公益”等社会组织，前提是社会组织必须开设便民超市、提供适老化服务等普惠性项目。

让利引资，让社会资本“进”得来。金科园社区创新模式：社区将闲置资产以免租或低价租金协议吸引社会资本注资，明确企业享有长期使用权和经营权；企业投入建设资金后，社区协助申请补贴、开展宣传推广，企业通过使用者付费、商业收费等渠道实现收支平衡；稳定运营后，项目收

益的2%反哺社区慈善发展基金，用于业态升级和长效运维。目前，社区已引进多家养老、体育企业，投入4744万元构建起覆盖养老、就医、健身的便民服务体系。

居民唱主角，让改造“顺”起来。雨花区湘农桥社区二区9栋是有着50年历史的危房，墙体开裂、屋顶漏水，居民生活提心吊胆。在雨花区城市人居环境局统筹指导和街道党工委、社区党委协调推动下，居民通过民主协商确定“自筹为主、政府补贴”的重建方案，委托中铁城建提供27项“打包式”代办代建服务；居民代表组成危房重建业委会，负责沟通协调、细节敲定、资金监管。在上级财政补贴下，居民每平方米自筹不到2000元，实现了“花少钱、住新房”的愿望。

“怎么管”：“改”和“治”无缝衔接

老旧小区不仅要“改好”，还要写好长效治理“后半篇文章”。据了解，雨花区通过党建引领、机制创新、居民自治，实现由“改”到“治”的无缝衔接。

党建引领，激活“关键少数”。近年来，雨花区出台物业管理十条、小区治理八条、

党建引领“七个一”行动等文件，开展小区党组织集中组建攻坚行动，推行小区党组织书记街镇备案管理，选派退出领导干部担任第一书记，以“头雁”带“群雁”。

“加装电梯是一大难事，但我们社区已经启动23台电梯加装工作。”金科园社区负责人介绍说，关键是党员主动冲在前面，挨家挨户沟通协调，带头出资，用实际行动打消居民顾虑。退休党员更是“宝藏力量”，他们熟悉社情民意、威望较高，能有效破解“行政推动与群众意愿”衔接难题，将“威望优势”转化为“治理实效”。

分层议事，让居民“说了算”。雨花区建立“雨邻有约”协商议事机制，根据居民群体特点，将“邻里议事厅”升级为“分层分类”模式。一些社区打造老年群体的“板凳茶话会”、青年群体的“线上论坛”、上班族的“下班后工作坊”，确保不同声音都能被听见。一位社区干部说：“这几年，居民参与社区治理积极性更强了，以前‘敲不开门’，现在大家都是‘笑脸相迎’。”

当前，各地正在加快推进城市更新和老旧小区改造，雨花区老旧小区的“花”式改造或许能够提供启示。

第一观察 | 全面深入了解真实立体的中国

1月16日上午，国家主席习近平在北京人民大会堂接受18位驻华大使递交国书，殷切希望使节们“全面深入了解真实立体的中国，为深化中国同各国友谊和合作积极贡献力量”。

使节，国与国之间交往的架桥者、合作的推进者、友谊的传承者。要履行好这一使命，就要对驻在国进行全面深入的了解。

“今天的中国是什么样子，你们有的来了几个月了，都在

了解着。”习近平主席对来华履新的使节们讲起“盲人摸象”的典故，“摸到一条腿，就说这象是一个柱子；摸到肚子，就说象是一堵墙。但实际上不是完整的象。中国这个地方，发展也是不平衡的，而且文化也是多元化的。要了解它，最后有一个综合的印象，来全面地认识一个真实的中国。”

形象的比喻、生动的讲述，引得使节们频频点头。

“了解中国，不能只看一个点、一个面，切忌盲人摸

象。”2014年，习近平主席在访德期间同德国汉学家、孔子学院教师代表和学习汉语的学生代表座谈时，就用“盲人摸象”的典故强调，介绍中国，既要介绍特色的中国，也要介绍全面的中国；既要介绍古老的中国，也要介绍当代的中国；既要介绍中国的经济社会发展，也要介绍中国的人和文化。

中国的历史之悠久、幅员之辽阔、文化之多元、发展之迅速、变革之深刻，任何“盲人摸象”般的局部观察都无法

洞悉其全貌。

党的十八大后，习近平主席多次接受驻华使节递交国书，都鼓励他们多到中国各地走走看看，“多听听中国百姓的声音，全面了解历史的中国、现在的中国、未来的中国”“客观反映中国时代面貌、发展道路、前进方向”。

“十五五”规划建议为未来5年中国经济社会发展擘画蓝图，也为世界提供了一份“机遇清单”。同使节们亲切交流，习近平主席这样展望未来的中

国：中国开放的大门将越开越大，将通过高质量发展为世界注入更多确定性和新动能，实现共同发展、美美与共。

走进这扇敞开的大门，到中国各地多走走、多看看，亲身感受中华文明的悠久博大、中国式现代化的万千气象，驻华使节们将发现更多合作共赢的机遇、促成更多相互成就的故事，看到一个可信、可爱、可敬的中国形象。