双井街道有机小区上新

美美与共 有机小区更新啦

垂杨柳东里社区有机家属区是老旧小区，一直以来存在着停车难、设施老旧、物业服务不到位的问题。双井街道开展街区更新项目，让老旧小区焕发了生机与活力。

■文/戴奕茹

小区介绍

垂杨柳南里老旧街区有机更新项目涉及垂杨柳东里社区有机家属区和垂杨柳西里社区化二家属区两个小区，一共 8 栋楼、约 721 户居民，面积约为 4.26 万平方米。两个家属区老龄化人口均占总人口数的一半以上，是典型的老龄化小区。存在公共环境较差、无停车管理、便民配套较少等问题。本次改造将进行公共区域环境提升、引入专业物业管理等内容，目前改造已经基本完成。

美井与共

>> 小区广场成了邻里会客厅

“这小花园的公用洗手池是我们自己粉刷的。”“小广场还新增了迷你篮球架，大人小孩都能玩。”7 月 6 日下午，在垂东社区有机小区中心小广场内，不少路过的居民纷纷驻足观看，点评着新粉刷好的洗手池。自有机小区开始进行老旧小区改造工作，小院的模样每天都在发生变化。

重新划分的停车线，焕然一新的凉亭和小广场以及重新维修过的小区会客厅，这些改变正一点一滴为老旧小区换上新装。

“以前小区的停车线是横着划分的，非常占地方，停不了几辆车就得重新找地，久而久之大家都开始乱停车。”正在小区新建的凉亭中练习八段锦的陈小花说道。这座凉亭俨然已经成为居民们休闲娱乐，进行邻里社交的场所。而不远处的小广场，地上已经铺上五彩的喷绘，孩子们在地上拍着小小的皮球，不时露出灿烂的笑容。

正如有机小区新建标识所说的那样，“美美与共井井有条”的梦想正在小区里慢慢实现。

共商共治

>> 物业服务进驻老旧小区

改造给居民们带来的另一大改变是专业物业服务团队的进驻。

街道依据《北京市物业管理条例》进行制度创新组建物业管理委员会，以居民确权投票的方式，实现由物管会引入有丰富老旧小区服务经验的愿景集团和家物业的进驻，凝民心聚众意，服务居民管理小区。改造采用“政府、责任规划师、居民、企业”多方参与、“共谋、共商、共建、共治”四位一体的组织方式、多次组织居民宣讲会、居民议事会，全过程跟踪与落实街区更新改造，逐步提高居民自治意识。

“目前我们为居民提供的是一些基础服务，如保洁、维修等，以后还会根据居民需求提高服务质量。”工作人员说道。

项目背景

>> 政府统筹 社会资本与产权单位合作

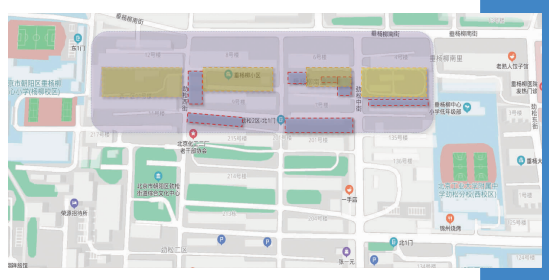
双井街道作为实施主体统筹组织领导，协调社会资本与产权单位通力合作，在顺应市场规律下，促成产权单位和第三方社会资本就配套使用及物业管理达成一致，产权单位将其名下闲置配套的使用权交给第三方社会资本统一管理利用，换取社会资本对其家属院进行投资改造；社会资本通过物业使用者付费、停车管理、对便民配套赋能提质等方式形成投资回报机制。以老旧小区公共空间的长效运营获取改造资金来源及对物业服务的运营补贴，在街道及产权单位不用投资或补贴的情况下产权单位家属区能以较低价格享受专业物业服务、实现小区环境改造及完善升级便民配套。达成政府财政减负、产权单位减少投资、居民生活品质提升、参与改造运营企业实现经济效益的多方共赢局面。

小院未来

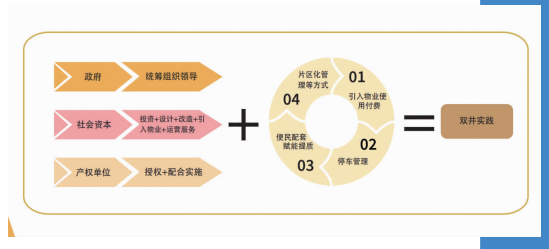
>> 持续运营打造双井实践

“双井实践”不仅仅是简单的改造提升，更聚焦于后续持续运营，本次便民公共空间设计规划及功能定位紧紧围绕“七有”要求和“五性”需求，以补齐民生短板，充分挖掘社区空间资源价值为核心，根据居民意见在打造 15 分钟生活圈的基础上完善便民生活服务、增加健康养老医疗、邻里公益文化等多维度便民类型。

其中拟将西街、中街北段沿街便民空间打造为两个便民示范街区，西街北段延续便民功能，打造便民利民性质的社区服务体系，强化便民服务的可持续性，统筹做好社区公共服务、商业服务和公益服务，切实提高居民对社区的认同感和归属感。另外有机家属区内车棚在清退僵尸车后，将进行社区养老服务驿站的引入，驿站可按需设置日间照料、助餐服务等六类基本服务项目。



有机小区位置图



街区更新的双井实践

项目实施流程

新入驻物业为居民开展保洁服务

工作人员征求居民对小区改造的意见