

▶ 打造垂南街区更新实践

政府 + 央企 + 社会资本

老小区改造

双井模式

走进有机小区,环院小路改了单行,车位线是新划的。社区花园的廊架上新了,周边栽下丛丛绿竹,活动区还增设了移动篮球架和洗手池。再往里头走,活动室也焕然一新,一老一小都能在这儿找到好去处。 ■文/戴奕茹

03 【整体改造】

▶ 打造便民空间 丰富居民生活

为响应居民增加小区公共区域功能的需求,此次改造着力围绕有机小区130平米的室内公共空间进行更新,打造出了集居民议事厅、美好书吧、老年餐桌等

多个功能为一体的美好会客厅,高效利用了小区内的公共空间。团队今后还将根据居民需求在美好会客厅内开展丰富多样的文化活动,多为居民办实事。

▶ 合理规划公区 解决停车难题

有机小区里停车难、乱停车等问题给居民带来了不便。改造后高效利用有限公

区面积规划停车位,解决了停车难的问题,小区环境也更加整洁、美观了。

▶ 注重居民需求 优化便民设施

有机小区里,楼下的小广场是大家日常休闲活动的唯一空间。改造过程中,愿景集团不仅对广场的地面、绿化等基础

设施进行了修缮,还加装了宽敞的凉亭,规划出了儿童专属的活动区域,大大提升了广场的功能性和娱乐性。

▶ 物业进驻小区 提高宜居水平

今年1月,愿景集团旗下的和家生活科技集团应急接管了有机小区的物业管理工作,通过“先尝后买”的方式,为社区居民提供专业的物业服务。进驻小区后,和家生活切实响应小区居

民的需求,解决了几十件居民、社区的烦心事。

今年6月,在双井街道的指导下,以居民确权投票的形式,通过物管会正式引入和家生活科技集团,为居民提供更好的服务。

▶ 改造央企家属楼 探索合作新模式

此次改造中,愿景集团和双井街道首次实践了“空间换服务”的央企家属楼改造模式,打造“政府平台+多元主

体+社会资本”的更新模式,有效破解改造资金来源的难题,从而实现政府、产权单位、居民、企业多方共赢局面。



01 【动态】

▶ 40岁的央产老小区完成改造

此次王灏实地走访的有机小区,是位于北京市朝阳区双井街道的一座平均楼龄40年的老旧小区。两个月前,这里还像其他老旧小区一样,存在私家车停放无序、楼间绿地凌乱、路面砖石翘起等多个影响居民生活的问题。

今年5月,在召开多场居民问需会,充分听取居民意见的基础上,愿景集团正式启动了有机小区的更新改造工程,针对居民提出的基础设施老旧、公区环境少、停车规划不合理等多个问题进行了全面整改。如今,有机小区一改往日形象,整体风貌焕然一新。

不久前,40多岁的央产老小区——双井有机小区完成改造。老旧小区改造不是新鲜事,但央产老小区近年来启动改造的少之又少,因为受市区财政资金政策等因素制约,这类老小区的改造一直难寻路径。今年,朝阳双井街道引入社会资本,开创了“政府+央企+社会资本”的央产老小区改造新模式。

▶ 引入社会资本 用空间换服务

“央产小区的改造完全没有政府补贴,这就对社会资本的运营能力提出了更高的要求。”愿景集团城区更新事业部的郑曼硕告诉记者,东方石化将配套用房和沿街底商,以零租金的形式移交给愿景集团进行经营。他们将根据居民需求植入便民业态,如老字号点心店、裁缝铺、社区食堂等,把劲松中街变成便民服务示范一条街。

测算显示,通过盘活闲置车棚、停车管理、运营底商等方式,投资方约在七八年后收回改造成本,并实现微利可持续运营。

“用空间换服务”,双井街道负责人将这次探索概括为这6个字。新模式将实现政府财政减负、产权单位减少投资、居民生活品质提升,社会资本实现经济效益的多方共赢局面。

02 【议事协商】

▶ 议事协商 改造尊重居民意见

小区应该怎么改?每位居民都有自己的需求和想法。让多数人满意,靠的是一次又一次不厌其烦地议事协商。

“我们开了十多次不同层面的议事会。设计师现场介绍方案,收集居民的诉求。”垂杨柳东社区党委书记李京华说,年轻居民大多工作繁忙,他们就利用节假日开会,让议事协商的环节最大程度上覆盖所有住户。

尊重居民的意见,把小烦恼当成大事来解决;花园中的洗手池高度对小朋友不太友好,设计师立即着手修改;广场舞爱好者抱怨篮球架占地儿,就改成移动篮球架;不少人希望有晒被子的地方,花园里就增加了晾衣竿;院角停车入位困难,就调整了车位角度……

小区改造为居民带来了实实在在的幸福。“锦绣小区有机有说有笑,美井与共安居乐业幸福。”居民李爷爷写下一副对联,被镌刻在花园廊架上。一街之隔的化二小区也启动了改造。今年10月,双井8栋老楼将全部完成有机更新。



改造前



改造后