# 为老社区治病 建好社区样板——江西庐山市住建工作综述

初夏时节，走进佳兰苑小区，顿觉神清气爽——平坦的路面宽阔整洁，从里到外粉刷后的楼体焕然一新，机动车停放整齐有序，淡淡的草木清香在空气中飘荡，令人神清气爽……

改换新颜的老旧小区远不止佳兰苑小区一个。江西省庐山市自2020年开始老旧小区改造，投资6580万元，累计已改造老旧小区4个，涉及2221多户，覆盖居民住房面积达25.486万平方米，为提升百姓幸福指数、改善城市形象起到了积极作用。

近年来，江西庐山市住建局坚持以人民为中心的发展理念，聚焦群众最急、最忧、最盼的民生问题，着眼城市长远发展，坚持“面子”与“里子”齐抓、“硬件”与“软件”并举，积极探索市场化、专业化、规范化的长效管理机制，高标准、高质量全面推进城市体检、老旧小区改造和未来社区试点工作，让庐山城市功能品质不断提升，人民生活幸福感不断加强。

上下齐心 聚焦民生谋项目

老旧小区由于建设年代久远，建设标准较低，不仅是现代化城市及社区治理的一大“心病”，更严重影响城市形象，改造迫在眉睫。

“老旧小区改造是一项民心工程和民生工程，也是市委、市政府为群众办实事的务实举措。老旧小区改造要坚持高起点谋划，坚持一次规划分步实施，坚持面子和里子同步治理，创新城市管理模式，建立城市管理长效机制，努力把关乎民生的实事办好，以实际行动向人民群众交上一份满意答卷。”庐山市市委书记邵九思动员说。

想民之所愿，办民之所盼。邵九思的一席话如一缕春风，吹响老旧小区改造工作的集结号。

为此，庐山市委、市政府及时将老旧小区改造工作提上主要议事日程，多次召开老旧小区改造推进会，按照“依靠群众、问题导向、因地制宜、共管共治”的原则，将老旧小区改造工作与补齐小区功能短板、提升人民幸福指数工作结合起来，成立了老旧小区改造工作领导小组，组建工作专班，制定工作方案、细化任务分工，强化“督查、通报、协调和考核”倒逼工作推进机制。市主要领导亲自调度和解决困难，分管副职常态化深入一线督导项目进度，构建起“党政领导亲自抓、分管领导直接抓、相关部门分头抓，小区居民唱主角”的齐抓共管共治的格局。

部署老旧小区改造工作

只争朝夕，以实干显担当。2023年省市未下达给庐山市城镇老旧小区改造的建设任务，根据《庐山市项目为纲三年倍增行动方案》，庐山市住建局主动担当，通过摸底调查列出了2023—2024年两年改造计划。该计划涉及12个小区4800户约15000人，用老旧小区改造的形式以点带面，完善城市功能，展现城市品质，推动城市全面更新。

把脉问诊 小区改造得“良方”

老旧小区改造体量大、矛盾多，牵涉面广，如何切实提升居民满意度？

“给社区‘治病’，就需要准确找出‘病根’，查出病因，这样才能‘对症下药’，城市体检是老旧小区改造的必要前提。”庐山市住建局党组书记、局长吴隆进说。

因此，庐山市成立了城市体检三级专家指导体系，形成“专家领衔指导、专业团队服务、多方参与配合”的工作模式，在城市体检过程中层层把关，顺利编制出《庐山市中心城区 2022 年度城市体检报告》。报告从生态宜居、健康舒适、交通便捷、市政配套等多个维度，系统分析市民关切，并结合对标城市数据，深刻剖析发展短板，为建设人民满意的城市奠定良好的工作基础。

找病因是第一步，重点是治病根。为解决完整社区建设力度不足、社区配套设置建设不完善等问题，庐山市住建局结合老旧小区改造工作，围绕环境、楼道、管理“三大革命”，不断完善基础设施，改善人居环境，让市民家园更有“颜值”、市井生活更有品位。

改造后的庐环小区焕然一新

“过去，院子里一抬头就能看到‘空中飞线’，不仅影响了小区环境，还存在安全隐患，小区的绿化品质也不高，没有可以歇脚的地方……”提起庐环小区的“老样子”，居民连连摇头。去年，这里启动改造“手术”，消除了外墙安全隐患，拆除了违规搭建，规整了杂乱电线网线，升级了小区绿化。短短数月时间，老旧小区换新颜，居民原地“搬新家”，实现了“逆生长”。

老旧小区治理，基础设施翻修只是“治标”，形成长效管理机制才是“治本”。

“老旧小区改造的主体是居民，管理的主体同样是居民，属地镇街和社区尽快成立小区业主委员会，鼓励居民参与到小区治理中来；成立红色物业，让条件不成熟的老旧小区得到专业化管理，进一步巩固改造成果，才能确保让居民安居乐业、社会安定有序。”庐山市住建局副局长周孙斌说，目前全市老旧小区实现物业管理全覆盖。

打造样板 谋划未来新生活

“可以在小区里再增加点停车位吗？”“感觉小区绿化不够，能不能再完善一下？”“我希望社区可以打造一面有吸引力的文化墙。”……近日,在“围庐夜话”恳谈会上，市民、党员干部齐聚一堂，现场说需求、提意见，面对面解决群众身边的急难愁盼问题。

今年以来，庐山市以开展“六共六心”行动为抓手，聚焦改革所急、群众所盼、发展所需，探索搭建“有事大家说我们尽力办”群众点题干部答题“围庐夜话”基层议事平台，着力破解基层治理难题。如今，“有事”就去参加“围庐夜话”成了市民的共识。“人民群众提出来，党员干部马上办”的作风，架起了党群同心、共促发展的“连心桥”。

西湖社区航拍

听民声，解民忧。针对市民提出社区治理问题，庐山市住建局高度重视、迅速行动，以西湖未来社区试点工作为着力点，以“庐山天下悠”为核心主题，融合未来社区建设理念，从斜川文化、滨湖生态与社区服务三个维度出发，扎实推进社区的完善与提升。

据了解，未来社区，是指在落实完整社区建设要求基础上，聚焦人民对美好生活的向往，以人本化、生态化、数字化为价值导向，以和睦共治、绿色集约、智慧共享为基本内涵，构建未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理九大场景，打造具有归属感、舒适感和未来感的新型城市功能单元。

“未来社区是完整社区的提升，我们将通过西湖未来社区试点工作，着力探索‘政府-企业-居民-社会组织’共建共治体系，总结形成可复制可推广的经验。”吴隆进介绍，西湖未来社区项目预计总概算5000万元，该项目7月已经完成规划设计、初步设计，将于9月全面开工建设，项目建成后将全面提升庐山基层治理短板。

路径已明，未来可期。一幅人民安居乐业的画卷将在鄱阳湖畔徐徐展开。

中华建设网 2023-9-7