



民生答卷

济宁重点民生实事项目

融媒系列报道

记者 陈丹 济宁报道

老旧小区提质改造是提升老百姓获得感的重要工作,也是实施城市更新行动的重要内容。面对老旧小区,济宁市以“绣花功夫”推进精细化改造,不仅补齐了基础设施短板,更注重提升社区功能,让越来越多的居民在“家门口”感受到实实在在的幸福感。“十四五”期间济宁已改造老旧小区1045个,惠及16.2万户居民。

老旧小区『逆龄生长』,惠及16.2万户居民

『十四五』期间济宁完成1045个老旧小区改造



鲁原小区公共休闲健身场地。

治危为首
构建“韧性”社区

“以前小区里都是坑坑洼洼的路面,不仅骑车不好走,下雨天也容易积水,很不方便。看着这些不平整的路面,心里也堵得慌。现在好了,经过改造工程,路面变得平整起来,路好走了,也不积水了。国庆假期这几天雨水没停,但路面没一点积水,心情舒畅多了。”谈起小区的改造工程,家住任城区翠竹园小区的李阿姨。赞不绝口。“路面整改以及电梯的加装对我们这些老年人十分友好,我们小区更具品质、更宜居了。”

李阿姨补充说道,小区内楼层只有6层,但对老年人而言,上下楼十分不便。“我家住在5楼,以前每次上下楼都气喘吁吁。再加上我视力不好,每次下楼都担心崴到脚。上楼累,下楼怕,日子过得很累。”不过,自从加装电梯后,一切就变了。

李阿姨说,小区内总共加装了6部无障碍适老化电梯,其中一部正好在她的楼栋。“有了电梯就不需要气喘吁吁地爬楼了,上下楼变得十分方便,我很感谢政府的这些有力作为。”

李阿姨所在的翠竹园小区与祥和园、茂林园等共同组成了明珠花园片区,共包含55栋居民楼,2400户居民,是2024年任城区老旧小区改造中规模最大的片区。该片区内楼栋修建时间大约在1988年至2001年。因年代久远,楼体外墙损坏严重,并存在顶层房屋漏水现象。此外,还有地面铺装损坏、车辆乱停乱放、电线杂乱等情况。

2024年,任城区住建局协同该片区所在的阜桥街道启动老旧小区改造工作,围绕“大开放,小围合,开合有序;大社区,小街坊,邻里共情”的主题,旨在增强小区的可持续性,通过增加共享空间、文化消费空间等多重复合

功能的结合与转换,塑造高辨识度社区,激发场地活力,重塑场地记忆,最终建设成为可持续的“韧性”社区。

据介绍,本次改造将“治危”放在首位,对小区所有楼栋进行了全面的安全体检与加固维修。内容包括外墙保温与真石漆粉刷、楼道内部修缮、管线规整、屋面防水重做等,彻底消除了住房安全隐患,使楼宇外观焕然一新,大大提升了建筑的节能保温性能。

此外,面对小区内一纵贯东西的220kV架空高压线路,任城区政府与供电公司等多部门协力,成功将高压线迁至地下,为后续的景观优化和功能布局奠定了基础。

不仅如此,改造中还位于社区服务中心4楼的办公地点安装了电梯,方便群众上下楼办事。“有了电梯,大家过来办事方便很多,尤其社区里有很多老年人,这对他们十分友好。”社区网格员刘宜儒说,无形中,社区与群众的联系更紧密了。

另一方面,面对小区内原有的银杏林、竹林和牡丹园等居民们共同的绿色记忆,改造设计坚持“保护优先”的原则,为这些植被留足生长空间,同时也进行了重塑和补植,让这些绿色“原住民”更好地生长。改造工程绕树而建,在此基础上,再根据现代社区的功能需求和高标准的设计理念,对其他退化、杂乱的空地进行了重塑和补植。

这次改造不是简单的“头痛医头、脚痛医脚”式的碎片化修补,而是对小区室外空间进行了系统性“重塑”,让居民们实现了从“住有所居”到“住有优居”的跨越,“我们感到十分满意。”家住该小区的王先生称赞道,

民意先行
共筑宜居家园

任城区金城街道辖区的鲁

原小区同样是一处老旧小区,5栋居民楼中最早建设的年份在1993年,距今已有30多年历史。对其体检中发现该小区建筑楼体损坏严重,飞线混乱;建筑屋面受损漏水严重;未有公共休闲区域;公共服务设施缺失;小区处于无人管理状态。而且,该小区周边多是新建的商品房小区,不少居民反映,对比之下自己的家更糟糕了。

为对小区进行针对性改造,任城区、街道分别成立旧改工作专班,指导社区成立居民代表项目专班,专班内分项目改造组、违建整治组、民意监督及景观提升组、社会稳定组等,全力全速保障项目推进。改造启动前,围绕“改什么、怎么改”的问题,街道社区组织召开居民座谈会18次,入户走访200余家,发放调查表300份,组建“旧改大家谈”微信群,让居民提交改造的“愿望清单”。改造进程中,由居民提出思路方案,由设计师对居民提出的思路方案进行答疑,做到了改造事项与居民需求的精准对接。

“我们小区面积不大,空地也不多,随着这几年来车辆增多,停车越来越难。有的车辆还乱停乱放,导致可以停几辆车的地方,被一两辆车就占满了,很不方便。”社区两委委员程住军说,经过改造小区规划设计了157个停车位,引导大家规范停车,让小空间也能发挥大作用。

不仅如此,针对小区内老年人较多,没有休闲区域的情况,改造中见缝插针增加了红帆驿站、休闲健身场地等公共服务场所,让小区不仅只有住的功能,还有玩的好去处。

值得注意的是,为使鲁原小区陈旧风貌得到彻底改善,老旧小区改造中不仅对其楼梯破损区域进行修缮,还增加了建筑保温层,同时利用SBS施工工艺对楼顶进行了防水改造,解决了居民反映多年的痛点,让生活居住更舒心。

改造后的鲁原小区还吸引来山东万喆物业服务有限公司,告别了以往没有物业的状态,并使用“信托制”服务模式,服务本小区居民,业主随时可查小区每一笔花费,实现了共有资金管理公开透明。物业经理强国良表示,改造后的小区收拾得很利落,硬件条件齐全、优良,不需要再进行额外投资,这是吸引他们入驻的主要因素。他补充说,今后物业将持续做好垃圾清扫、卫生整治、垃圾桶设施规范、队伍巡逻等组合服务,让居民们的生活更舒心便捷。

进行老旧小区改造,让居住更加舒适,在任城这并非个例。近年来,任城区坚持城市更新发展理念,着力解决老旧小区设施设备陈旧、功能配套不全,环境“脏乱差”等群众反映强烈的问题,有效推动居民从“住有所居”到“住有宜居”。自2014年开始试点改造老旧小区,至2024年任城区共改造完成老旧小区276个,改造楼栋数3377栋,改造住宅建筑面积1100万平方米,受益群众约12万户。2025年任城区将计划实施2个片区,改造7个小区,33栋楼,改造住宅建筑面积10.77万平方米,惠及居民1249户,将按照区域城市更新结合老旧小区改造思路推进渔山南片区城市更新,对河道总督署遗址公园周边环境、市政基础设施及城市面貌全面提升,实现任城区从点式老旧小区整治到集中连片改造再到区域城市更新的迭代升级。

在全市层面,“十四五”期间济宁市改造老旧小区1045个、16.2万户、1605万平方米,累计新建文化健身休闲场地161处、9.4万平方米,新建改建停车位2.4万余个,增设非机动车充电设施1.6万余个,按需增配物业用房、社区服务站、超市便利店等设施,打造了一批“公共服务就在家门口”的完整社区。2025年济宁市108个城镇老旧小区改造项目已开工106个,开工率达到98%。