



赏析

S H A N G X I

案例

悦读

改造惠民补短板 老旧小区换新颜

——柳州市柳机小区改造

资料提供：柳州市住房和城乡建设局



廖艳明/摄



项目基本情况

柳机小区作为柳州市本级2021年老旧小区改造三期项目，被列入全区城镇老旧小区改造示范项目清单。该小区位于柳州市鱼峰区鸡喇路16号，紧邻城市主干道南环路，西面邻近在建的轻轨2号线，出行交通便利。小区共有19个区，153栋323个单元，以4~6层为主，建筑类型为砖混结构，于2000年建成，现有住户3336户，常住人口超1万人，总住宅建筑面积26.13万平方米。



项目改造做法

坚持问题导向，补齐小区短板

柳机小区从现有的基础条件出发，以打造“六有、五达标、三完善”的完整小区为改造目标。小区内现有15分钟便民生活圈，有柳机社区医院、超市、菜市、学校、球馆、老年人日间照料中心、托幼中心等配套设施。通过征集居民改造意愿，民意调查显示基础类改造同意率达97.06%。

改造方案在居民改造意愿的基础上按照基础类、完善类、提升类进行区分。



基础类遵循“应改尽改”的原则，一是针对主体建筑屋面漏水、外墙脱落严重、公共楼道昏暗脏乱、缺少消防设施等问题进行改造，使主体建筑达到使用安全及整体美观的标准。二是针对小区市政基础排水管道堵塞及电力系统架空线路凌乱、缺少电子监控设施等问题进行改造。小区间道路雨污分流及管线埋地敷设，在道路出入口增设电子监控设备，完善市政基础设施建设。三是针对小区环境卫生差等问题进行改造，增设垃圾分类收集亭、升级改造公共厕所，使小区公共环境卫生达到整齐、美观的效果。

完善类遵循因地制宜的原则，一是对小区现有的中心湖景公园绿地及运动场地进行改造，更新梳理植被绿地景观，完善路灯照明设施，打造适合不同年龄段人群的休闲娱乐、运动健身场所。二是对小区内已破损的车行道和人行道进行整体改造，增加无障碍人行通道，利用闲置空间设置停车场和充电设施。

传承文化记忆，挖掘空间潜力

柳州五菱柳机动力有限公司始建于1928年，主要从事内燃机开发和制造，有着近百年的建厂历史。小区常住居民大多为柳机职工。

项目改造的提升类，主要通过挖掘柳机深厚的历史文化，在改造中丰富文体、教育、党建文化，使空间改造实现利用最大化。一是存量空间再利用赋予小区新活力，通过改造现有老旧破损的两层老年人活动中心建筑，将440平方米室内空间升级打造成集老年活动室、党建活动室、书法绘画室、柳机文化历史展示室、图书阅览室等为一体的多功能党群活动中心。二是墙面空间再利用，激发社区居民共建意识，促使居民参与到改造环境整治活动中，鼓励家庭组参与围墙及服务用房墙面绘制，增强家园归属感与荣誉感。三是在小区改造中结合柳机文化设置工业风格景观小品，传承柳机文化精神。



共同参与，多方出力，共同建设

在小区的改造中，引入社会公益组织，架起沟通的桥梁，打通居民、社区、物业、改造单位的“最后一堵墙”，通过专业的调查宣传、协调引导极大地提高了居民在小区改造中的参与度。柳机物业管理单位——柳州索罗公司出资改造了小区的公厕、篮球场等公共服务设施，同时社区还利用惠民资金补充和完善小区的功能配置。通过各部门各单位共同参与建设，共同推进老旧小区改造工作，改造完成后的柳机小区焕然一新。🏠