



# 赏析

S H A N G X I

喜迎二十大·建功新时代

# 20

## 喜迎二十大 建功新时代

### 这个小区的变化太梦幻

#### ——南宁市江南区八桂西江小区改造

资料提供：南宁市住房和城乡建设局



#### 认识一位“旧朋友”

八桂西江小区位于广西南宁市江南区星光大道西一里25号，共有砖混结构住宅楼2栋、户数35户，各栋楼层数均为7层，总建筑面积3404.03平方米。时过境迁，在建成30多年后，八桂西江小区病了：道路坑洼、墙皮脱落、扶手老化、楼面积雨、垃圾恶臭……严重影响居民的健康安全和生活质量，一筹莫展之时，是老旧小区改造政策让它焕发新生机。

### 老旧小区改造，谁来做“领头羊”

老旧小区改造是政府的事，更是百姓自己的事。因此，八桂西江小区的居民在南宁市城市更新和物业管理指导中心的指导下成立了具有本土文化特色的居民自治组织“老友议事会”，共有议事代表8人，其中中共党员2人，以“协商·共治·家园”为理念宗旨助力小区改造的进行。在改造前，相关部门向全体居民发放了改造调查问卷，根据问卷填写的情况重点梳理出群众急需解决的问题和需要实施的改造内容，再由设计单位深入小区与老友议事会代表进行现场踏勘，初步掌握居民的改造需求。据统计，该小区共召开“老友议事会”7次，其中改造方案讨论会议3次，确定了36项具体改造内容；施工协调会议4次，及时对改造方案进行了细化调整，解决了改造中的细节问题，使改造更符合民意。

八桂西江小区的成功只是微微春芽，其实“老友议事会”早已在全南宁市开枝散叶，截至2022年8月，南宁市已累计组织104个社区571个小区的22万居民选举成立623个“老友议事会”，产生议事代表4257名，其中党员代表1163名，占比27.30%；召开老旧小区改造专题议事协商会议1664场。“老友议事会”机制有效推动了城市基层社会治理由社区向居民小区有效延伸，实现了城镇老旧小区改造与基层社会治理相融合。

### 老友花园，让生活“花好月圆”

孩子们在柔软的草地上嬉戏奔跑，退休的老人在树荫下锻炼、下棋，街坊邻居、三五好友在凉亭中品茗闲谈，聊聊工作、聊聊孩子……如此惬意美好的生活画面如今对于八桂西江小区的居民已经不是幻想，他们的“老友花园”建成了！针对当前老旧小区改造可视化程度不高、改造后续长效管理等问题，南宁市通过“老友议事会+老友花园”的应对策略，以“老友花园”项目为切入点，采取融合公共空间建设及可持续发展的社区治理方案予以解决。

西江有明月，八桂满花香，花香传千里，邕城共芬芳。截至2022年7月，南宁“老友花园”社区参与行动已招募人民社区规划师共计780余人，核心“花友”850多人，开展社区营建活动183场，累计完成营建“老友花园”293个，已成为社区营造的一个持续有效的载体和黏合剂。



小区大门改造前后对比



小区道路改造前后对比

## “旧朋友”换新颜

八桂西江小区的改造采用PPP模式，即政府和社会资本共同出资助力改造，弥补了政府资金缺口。改造于2021年12月开工，内容包括楼栋设施、建筑修缮、服务设施、小区道路、市政设施、公共环境、公共设施、一户一表共8个大类36个小项。不到一年的时间，2022年9月，这位“旧朋友”就换了新颜：道路平整、墙面白净、扶手油亮，排水改造、封闭式垃圾桶、花园绿化让花香鸟语代替了废水臭气，新的充电车棚、快递收纳柜等公共设施既方便了居民，又确保了社会资本有合理的回报。



小区花园绿化改造前后对比



小区电动车车棚改造前后对比



小区汽车车棚改造前后对比

PPP融资模式增加了改造资金，改造资金投入从户均2万元增加到户均3万元，使老百姓享受到更多的实惠，基本实现了老旧小区“水、电、路、气”基础设施设备及小区环境等应改尽改。截至目前，南宁市已采用PPP模式推进的城镇老旧小区改造项目共有6个，涉及514个小区70717户，总投资23.67亿元，引入社会资本解决缺口资金11.19亿元。🏠