綦江日报 QIJIANG RIBAO 3
2026年11月19日 星期四
本版主编：王瑜 组版：陈永思

晨曦漫过綦河两岸，古南街道后山坡片区的步道护栏在晨光里泛着新漆的光泽。居民王昌福拎着刚买的菜，刷卡、进电梯、按键，几秒钟就从1楼到了4楼家门口。“以前买菜爬楼费劲得很，现在一按就上去了，轻松多了。”

一年多前，这片建于上世纪八九十年代的密集楼栋群还是另一番光景：外墙斑驳、管线老化、步道坑洼。

改变的起点，是一场覆盖綦江城区的系统性更新。“十四五”期间，全区共改造老旧小区120个，面积506.34万平方米，涉及楼栋约2800栋、居民近6万户。数字背后，是一条递进的逻辑：改小区，补齐空间品质的“硬欠账”；强管护，破解长效运维的“软难题”；聚合力，构建共建共治共享的治理格局。



代家岗片区城市更新和老旧小区改造项目。记者 张静 摄



双龙片区城市更新和老旧小区改造项目。重庆日报记者 龙帆 摄

改出品质 治出长效 聚起合力

老旧小区改造的“全周期”实践

本报记者 张静 石汉谋

“改”出品质底子

走进古南街道后山坡老旧小区改造施工现场，一派繁忙景象。工人加紧进行边坡修缮、场地平整和电梯安装作业，不少楼栋外墙粉刷一新，破损步道更换地砖、加装防护护栏，闲置边角地块因地制宜打造休闲空间，新增健身设施，片区面貌持续焕新。

“后山坡片区改造涵盖雨污管网更新、外立面排危、人行便道优化、景观提升，同步加装电梯、新建公园等配套设施，目前项目总进度已达60%。”区住房城乡建委住房管理科科长邓飞介绍。

后山坡片区建成时间早，楼栋排布密集、公共配套短缺，各类设施老化破损问题突出。去年11月，片区分两期启动系统性改造。按照改造方案，将完成230栋楼房外墙排危改造，新建15处健身休闲场所、78个停车位，修缮步道1000米，加装步道护栏1600米，配套建设7栋公共服务建筑、8部室外电梯，打造15个公共活动空间与小微花园。

当前，该片区雨污管网改造已全部竣工，楼栋外墙排危、人行便道修缮工作基本收尾。项目计划本月底完成电梯、公园等配套建设，同步实施景观提质，预计年底全面完工。

“改造之后，大家心情都敞亮了，出行方便，电梯修好了，老年人上楼不再费力，住着心里舒坦。”古南街道文昌宫社区居民张绍明深有感触。

“现在停车方便，居住环境干净整洁，我们都很满意。”古南街道百步梯社区居民易智其说。

老旧小区改造是城市更新的重要一环，连着千家万户的民生福祉。綦江区将其作为补齐城市功能短板、增进民生福祉、厚植城市文明底色的重要抓手，紧扣“留改拆增”原则，以“三河三路一沿线”城市发展轴为骨架，推行组团化连片更新，持续推动老旧片区功能完善、品质提升。

加上去年续建和今年新开工项目，全区在建老旧小区改造项目共23个，重点布局在古南、文龙、三江等片区，惠及群众约3万户。其中后山坡一期、桥河长风片区、三江钢锋片区等6个项目已完工投用。

邓飞表示，綦江计划明年启动九龙大道组团、綦河两岸组团老旧小区改造项目，同时紧盯在建项目工期节点、严把工程质量，全力把老旧小区改造打造成群众认可的民心工程。



古南街道后山坡老旧小区改造施工现场一派繁忙景象。记者 张静 摄



古南街道文昌宫社区新虹桥口袋公园。记者 陈星宇 摄

“治”出管护长效

老旧小区改造完工只是城市更新的上半篇文章，不少居民担心改造过后“一年新、两年旧、三年坏”。针对这一痛点，綦江推动小区后期运维从“项目思维”转向“运营思维”，探索可持续的长效管护路径。

文龙街道虹桥小区就是一个可复制、可算账的实践样本。该小区位于文龙街道菜坝社区，始建于上世纪90年代初，是綦江区最早一批商品房。小区改造历时近两年，2022年底全面竣工，通过加装便民电梯、新增停车位、实施雨污分流改造、更新消防设施等举措，有效解决900余户居民出行、停车、排水等急难愁盼问题。改造结束后，社区在虹桥路周边规范划设170余个停车位，停车收益由社区统一代管。

这笔公共收益成为社区应急维修的“活水”：9号楼消防管道破损漏水，社区直接从公共收益中列支5467元，次日就进场更换；10号楼消防管道锈蚀问题，同样依托公共收益快速处置。

“遇到外墙脱落、消防管道破损这类问题，小区不用四处筹钱就能及时处置，所有收支账目全部公开透明，清清楚楚。”文龙街道菜坝社区党委书记刘世群介绍。

不仅如此，居民还共享运营红利。“每户居民每年都能从停车收益中领到200元分红，已连续发放3年。”刘世群介绍，稳定的分红让群众实实在在共享改造成果，居民对小区管护的认同感持续提升，主动参与环境整治、秩序维护、设施爱护的积极性更高，更加理解支持社区工作，逐步形成“改造赋能、收益反哺、群众参与”的良性循环。

在盘活公共收益、激活居民自治的基础上，綦江进一步理顺管护权责体系，逐步建立“属地、属事、属人”的后期管理维护机制：改造验收后，水、电、气、通信、消防等专业设施同步由项目实施单位移交对应专业主管单位管护。改造不再是简单的“交钥匙就走人”，每一类设施都明确管护责任主体，保障设施长久稳定运行。



文龙街道菜坝社区，志愿者为居民免费理疗。通讯员 陈宸 摄

“聚”起共治合力

空间改好了，秩序理顺了，最终要回答的问题是：如何创新老旧小区治理机制，让居民从改造的受益者转变为维护家园的主体？

在基层社会治理创新赛道上，綦江一直在探索实践。2019年推行社区“第一书记”机制，推动区级部门党员负责人下沉社区、吹哨解难；2022年迭代升级社区“大党委”机制，统筹街道干部、社区民警、辖区单位等多方力量，在应急处置等实战中充分释放治理效能。2025年7月，綦江创新推出“綦理家·五员共治”小区治理机制，在城区7个小区先行试点，整合在职党员、社区“两委”成员、网格员、物业人员、业委会成员五方力量，变“单兵作战”为“组团攻坚”，推动小区治理从“社区单打独斗”向多方协同共治转变。

古南街道文昌宫社区长松小区是典型商住一体老旧楼宇，原有电梯服役超过15年，故障频发，安全隐患突出。居民更新电梯意愿强烈，却因资金筹措难、业主意见统一难等堵点，电梯更新工作一度搁置。

依托“綦理家·五员共治”机制，召集人牵头联动区级部门、社区、物业等搭建协商平台，厘清事项分工，推动五支力量协同破题。社区“两委”组建专项工作组，畅通居民议事渠道，规范招标流程，积极对接争取政策支持，夯实项目保障；党员带头当好政策宣传员，入户走访96户居民，讲清安全隐患、换新利好和补贴政策，帮居民算好安全账、经济账；网格员扎根楼栋，实时收集居民关于电梯品牌、费用分摊、施工时段等诉求，做到诉求全收集、问题快响应；业委会牵头协商筹资、资金管理事宜，耐心调和分歧，凝聚共识；物业发挥专业优势，参与电梯选型、安全评估、现场监管和后期运维，严把质量安全关口。

随着电梯换新项目落地，小区环境同步提档升级：破损地砖修缮一新，补齐监控盲区，休闲座椅投入使用，新增非机动车停车位，完成人行道改造，烟道整治、楼顶清障等配套工程有序推进。

“以前反映问题容易扯皮，现在有‘綦理家·五员共治’，难题解决得又快又好，住得舒心！”居民李大爷的话，道出了大家的真切感受。

如今，“綦理家·五员共治”持续向各类民生小事延伸，不断激活居民自治内生动力，推动共建共治共享理念落地生根，持续擦亮老旧小区文明底色，让群众的获得感、幸福感持续增强。

【记者手记】

老旧小区改造：既要一时新，更要长久治

走访綦江多个老旧小区，我一直在思考：老旧小区改造，究竟要改到哪一步才算到位？

很多地方改造停留在工程完工、面貌一新，但后续管护缺位，久而久之重回破败。綦江的实践给出了不一样的答案：改造不是终点，而是治理的起点。

从完善设施、补齐空间品质“硬欠账”，到建立收益反哺、权责清晰的管护机制，破解运维难题，再到以“綦理家·五员共治”凝聚多方力量，把居民纳入家园治理链条，形成全周期闭环。

民生工程贵在长久。老旧小区改造，改的是居住环境，更要重塑小区治理生态。只有硬件提质、长效管护、群众参与同步推进，才能让改造红利持续释放，让老小区长久留住烟火气、持续提升幸福感。