

“好房子”建设起步成势 老旧小区改造加快推进 完整社区建设扩面提质 “好城区”建设一体推进 推进城市更新 打造“四好”空间



7月14日拍摄的江苏省南通市崇川区新城桥街道老旧小区改造后的新貌。

新华社发

城市是现代化的重要载体。中国大地上,690多座城市星罗棋布,9.4亿人生活在城镇。

7月15日,习近平总书记在上海考察时强调,“高质量推进城市更新是城市现代化建设的重要抓手,要全面践行人民城市理念,坚持问需于民、问计于民、问效于民,做深做细做实城市更新各项工作”。

当前,我国城市更新工作进展如何?

好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设有何成效?

记者进行了采访。



7月29日,外卖骑手在河南省焦作市温县一家餐馆的“暖新食堂”等候就餐。
新华社发

好房子

从住有所居到住有宜居

“好房子”怎么建?

2025年5月1日,新版国家标准《住宅项目规范》实施。有了“说明书”,各地积极探索,全面推动住房品质升级,从住有所居到住有宜居。

走进上海市闵行区华漕三期保障房——云栖华庭项目,最直观的感受就是敞亮。层高3米,拥有“景观阳台+功能型生活阳台”双阳台系统。

“过去老房子常见的漏水、反味、隔音差等问题,也有相应预防举措。”中建八局上海云栖华庭项目总经理梁斌介绍,卫生间不仅污废分流,还采用静音排水管等新材料,楼板采用新型混凝土减小撞击声影响,配合新材料窗户,确保夜间室内噪声控制在30分贝以内。

该项目已全面封顶,预计2027年底具备交付条件,可提供2681套安置房源。

如何知道现有住宅是不是“好房子”?

2025年6月1日起,《四川省好住房评价标准》实施。这是新版国家标准《住宅项目规范》发布后,全国首个落地的地方性“好房子”评价标准。

简单来说,就是给住房“打分”,从低到高分为一星、二星、三星。

“三星好房”什么样?

关注功能与空间品质。中建西南设计研究院专家谢昕介绍,“三星好房”对住房的公共空间、套内空间,以及架空层、楼栋间距、层高等建筑功能进行品质升级,并增加休闲娱乐

空间。

重视舒适与健康环境。标准将噪声、采光、温度、湿度、空气、水和场地环境全部纳入评价范畴,“三星好房”更加重视软环境品质营造。

“全国‘好房子’建设起步成势。”住房和城乡建设部有关负责人表示,将围绕好标准、好设计、好材料、好建造、好运维“五好”协同发力,把新房子建成“好房子”,把老房子逐步改造成“好房子”,以高品质住房供给更好满足人民群众多样化住房需求。

好小区

从“老旧破”到“新绿美”

老旧小区改造,一头连着民生福祉,一头连着城市发展。

上海市黄浦区半淞园路街道市民新村居民区,曾是典型的“老旧破”。351户居民挤在4幢老楼里,厨卫合用,电线老化,隐患突出,天天“拎马桶”。

如今,走进居民喻薇薇家,先是一间整洁的厨房,再往里走,客厅内,一排白色定制柜里嵌入了电视、餐桌,天花板处,电动楼梯通向阁楼。房子虽然不大,但五脏俱全、功能分明。

从“老旧破”到“新绿美”,如何实现?

怎么改?居民说了算。351户居民诉求各异,社区工作人员扎进弄堂、敲门入户,记录了几大本沉甸甸的“民意账本”,打磨了20多稿设计稿,最终推出超40种户型,确保面积不减,家家户户新增独立厨卫与阳台。

钱从哪来?多方共担。市区两级财政提供支持,商业银行提供低息

贷款,地下车库等经营性资产租金收益反哺项目。

一次改造,换来的是实实在在的获得感与幸福感。“有了电梯,我们老年人每天都能下楼遛弯了。”居民贝紫英笑得开心。

老旧小区改造,不仅聚焦硬件升级,更要关注软件提升。

位于北京市朝阳区的华威北里南一小区始建于上世纪80年代,9栋住宅楼分属多个产权单位。由于长期缺乏统一管理,停车难、电梯维修难成为困扰2100多户居民的“心病”。

2025年,北京市启动老旧小区物业服务覆盖三年行动计划,当年为380个老旧小区引入物业服务,今年目标数为800个。

物业服务质量怎么样?面对居民的疑虑,社区居委会和物业服务企业选择了“先服务,后收费”的破冰之策。他们在活动室设了一面“心愿墙”,居民把需求写上去,物业服务企业按迫切程度逐一落实。服务到位了,信任自然就来了。截至2025年底,小区的物业费收缴率达到96.08%。

由此可见,老旧小区改造既是民生工程,也是治理工程,考验着城市的治理智慧,更丈量着民生保障的温度。

数据显示:“十四五”时期,各地累计改造城镇老旧小区24万多个,惠及居民群众约1.1亿人,加装电梯12.9万部;“十五五”时期,还将新开工改造城镇老旧小区11.5万个。

(下转03版)