



着眼房前屋后事 共解急难愁盼忧

——孝感城市更新饱含民生温度

城市更新,不是简单的破旧立新,其核心是回应人的需求、提升人的生活质量。孝感在推进城市更新中,坚持以人民为中心,将改善民生作为优先项,听民声、汇民智、聚民力,聚焦房前屋后事,共解急难愁盼忧。

该市构建“市级统筹、区县主责、部门协同”的工作格局,建立“政府引导、市场运作、公众参与”的协同机制,打造“城市体检—更新规划—项目落地”的系统链条,并以地方立法保障推进,已改造城镇老旧小区1611个,新建停车场328个,新增停车位7.5万余个,改建城市公厕154个,整治背街小巷123条。

这些数据的背后,是孝感市县老城旧貌换新颜的具体写照,更是“人民城市”理念在孝感落地生根的生动实践。

如今的澴川大地,正以持续的投入与精细的治理,加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市,让更多成果温暖寻常百姓家。



环水花园小区旧貌换新颜。(湖北日报通讯员 孙缙 摄)



孝感市民在红光市场里买菜。(湖北日报通讯员 蔡青阳 摄)

**投资4.51亿元,新建改造菜市场82个
孝感菜篮子工程
托起群众幸福感**

湖北日报全媒记者 方桐 通讯员 陈峥嵘 陈元 马福红

12月8日8时许,孝感高新区红光社区红光市场里,灯光明亮,人来人往。曾玉梅将孙子送到红光小学后,步行穿过一条街巷,来到这里挑选一家人当天的食材。

原红光集贸市场,是一个自2002年起就服务于周边4万居民的老菜场。在曾玉梅的记忆里,老市场摊位堵塞道路,钢棚下光线昏暗,人流拥挤,环境脏乱,湿漉漉的地面混杂着异味,市场附近居民怨声载道。同样焦虑的还有社区管理者,消防隐患、环境卫生与治安问题突出,如同压在心头的石头。

2023年,孝感启动城区菜市场改造提质项目,市财政对达标菜市场予以奖补,撬动专业经营主体参与投资改造。

红光集贸市场怎么改?决策者将“话筒”交给了当地居民和摊主。多次调研与意见征集后,“新建+拆除”的方案逐渐清晰:拆除原有占道摊位,打通生命通道;社区以土地入股,引入新合作(孝感)商贸有限公司投资,新建一座多层钢混结构市场。新市场建成后,引进“旺特卖”品牌,以超市化模式运营。

今年6月,全新的红光市场开业。两层共4000平方米的卖场里,货架整齐,通道整洁,生鲜、粮油等商品明码标价。卖场还开通会员制服务,注册会员即可享受全场商品优惠价。

“为了让市民得实惠,公司采取竞价进场模式,在保证质量的基础上,商品价格普遍比周边市场低10%至25%。”市场运营经理李鲲鹏介绍。

“算下来,每月能省不少钱呢。”曾玉梅掂了掂手里的蔬菜和猪肉。

更大的改变发生在像吴文超这样的老摊主身上。卖了18年猪肉的他,如今成了超市鲜肉区的员工。“再不用半夜去抢货,也不用担心风雨淋,收入还稳定。”对现在的工作,他很满意。

从摊主转为超市员工的还有不少。部分摊主则选择另租门面,与红光市场差异化经营。

“注册会员已超过1.2万人,日营业额约8万元。”李鲲鹏认为,成功的关键在于既打造了超市的购物环境,又维持了菜市场的亲民价格。

红光市场的蜕变,是孝感实施菜市场改造提质的一个缩影。2023年以来,孝感已投资4.51亿元,新建改造菜市场82个,让群众的“菜篮子”拎出了满满的幸福感。

**雨水入河 污水进厂
汉川系统治理
让城市不再看海**

湖北日报讯 (记者王欣、通讯员尹青、彭矿、蔡青阳)“改造后,泵站总排水能力达到10立方米/秒,是过去的5倍,有的机组还能一机双用兼顾灌溉。”12月8日,汉川市洪西渠提升泵站内机声隆隆,5台抽排设备有序运转,工作人员涂宽新穿梭其间,逐一查看仪表数据。

随着城市快速发展,汉川原有排水系统逐渐“力不从心”:部分区域雨污合流、管道老化及淤塞、排水主渠腐蚀坍塌,每逢强降雨便易形成内涝。涂宽新清楚地记得,2016年7月1日的一场暴雨,让汉川2个居民小区变成了蓄水池,因没能及时挪走车辆,洪西渠沿线某小区的几十辆私家车被水浸泡,损失惨重。

近年来,极端降雨现象频频发生。据气象部门统计,最近10年来,汉川最大日降雨量达259.8毫米,最大时降雨量达到150.1毫米。当天气越来越“任性”,城市如何增“韧性”?2020年以来,汉川抢抓政策机遇,争取中央预算内资金与国债支持,启动城区排水防涝设施建设工程,涵盖管网改造、泵站改扩建、渠道整治、调蓄池建设等18个子项目。

“项目总投资1.37亿元,今年10月已全部完工。”项目总工程师陈雄华介绍,目前城区提排能力从原来的21.07立方米/秒提升至41.07立方米/秒,防涝标准显著提高。

当前,汉川正锚定“百强进位、千亿冲刺”目标,创新实施“强产、美城、兴水”三大发展战略。“通过系统整治和管网建设,城区实现了‘雨水入河、污水进厂’。”陈雄华表示,雨水经净化后可直接补给水体,污水经处理达标后排放,从源头切断污染源,不仅筑牢了城市安全底线,也为高质量发展注入“水动力”。



金凤苑小区加装的电梯蔚然成景。
(湖北日报通讯员 陈峥嵘 摄)

**电梯加装率超95%
金凤苑小区
老人下楼不再难**

湖北日报全媒记者 方桐 通讯员 陈峥嵘 陈出 于喆

“我老伴膝盖痛,以前一年下不了两次楼,现在有了电梯,隔三岔五就下楼转转。”12月7日中午,91岁的石受丰扶着90岁的老伴步入电梯,从6楼直达地面。这样便利的生活,已成为孝感高新区三峰社区金凤苑小区居民的日常。

建于1999年的金凤苑小区,共有常住居民1038人,其中60岁以上的有627人,“出门难”一度是他们的心病。如今,小区21栋楼中,具备条件的47个单元已加装电梯45部,加装率超95%,成为孝感老旧小区加装电梯的样板。

梦想照进现实,离不开政策东风。近年来,孝感将老旧小区住宅加装电梯列入重要民生工程,推出“一窗受理、三天办结”审批服务,每部电梯财政奖补10万元,支持居民提取公积金加装电梯。

然而,钱的来源有着落了,居民思想却难统一。低层采光、费用分摊、后期维护……一个个难题横亘眼前。

在社区党委带领下,金凤苑探索破冰。社区联合物业、群众代表、第三方机构组建“峰小暖”加装电梯服务队,对接市直职能部门,为居民提供政策解读、公积金提取、电梯维保等服务。发动老党员、楼栋长担任政策宣传员、矛盾调解员,推动“楼下理解楼上,楼上尊重楼下”。针对楼型各异的实际情况,小区采取“一单元一策”,推荐5家电梯公司供居民比选,通过良性竞争优化方案、降低成本。

电梯安装中,社区引导各单元选举成立“三人同行”自管小组——一名发起人、一名会计、一名监理,实现从筹资、建设到运营的全过程居民自治与监督。70岁的饶西国是位热心人,从发起申请、征集意见,到审查图纸、监督施工,他事事关心、细致把关。

社区还积极协调电力、水务、燃气等部门,将工序由“串联”改为“并联”,结合老旧小区改造统筹推进,避免反复开挖。如今,45部电梯依楼而立,成为小区新景。曾经的“悬空老人”们,如今能自如下楼散步、聊天,邻里关系愈发和谐。

金凤苑的实践,是孝感全市推进加装电梯的缩影。截至目前,孝感已累计完成既有住宅加装电梯819部,其中2024年以来完成600部。

百姓点单 政府改造

应城12万居民忧居变优居

湖北日报全媒记者 方桐 通讯员 李梦婷 刘佳文

“妈妈,接球!”12月3日,冬日暖阳下,应城市城中街道西大街片区的运动场上,3岁的谭丕林亿和妈妈廖梦云在开心地踢球。这片由6个老旧小区经过打通改造后,形成的新空间,告别了围墙分割、环境脏乱、无活动空间的旧模样。今年,廖梦云在该片区印刷厂小区买了套二手房,实现了安居梦。

近年来,该市探索“片区化改造”新路径,对458个老旧小区实施系统“焕新”,让12万余居民告别“忧居”实现“优居”。相关经验在住建部和全省相关会议上交流,多个改造项目入选省级案例集。

变思路:从零敲碎打到连片提升

“私搭乱建多,路像鸡肠子,绿地变菜园;管网瘫痪,下雨就看海;管线老化,整天提心吊胆……”在印刷厂小区住了十多年的姜国鸿,谈起过去直摇头。

这个建于20世纪70年代末的小区,是应城众多老旧小区中的一个。它们大多数因企业衰落而沦为“三无小区”。

起初,应城按“一个小区一个方案”的传统模式改造,但很快遇到瓶颈。“规模太小,腾挪不开,消防、停车、活动空间这些根本问题解决不了。”应城市住建局旧改专班人员康吉升说。

转机发生在2020年。应城果断转向“片区化”改造:打破物理与行政壁垒,将位置相邻、情况相似的458个老旧小区,整合成29个改造片区,统一规划、设计、施工,统筹利用有限资源,避免重复建设和资源浪费,整体提升片区品质和居民生活质量。

“核心一招是拆墙并院,整合破碎空间,补齐功能短板。”康吉升介绍,为确保改造效果,该市引进经验丰富的联投湖北省建筑设计院,为每个片区量身定制改造方案。该设计院后与蒲源建设集团组成联合体,成功中标应城老旧小区片区化改造项目,实现了设计与施工的高效统一。

改造需要巨额资金,钱从哪里来?应城探索“三资融合”:争取政策性银行贷款和专项债约11.6亿元,申请上级补助资金5.75亿元,带动专营单位等社会投入近8000万元,并引导居民自愿出资参与水改、电改、电梯加装。

姜国鸿盼望已久的安居梦由此实现。应城将印刷厂小区与周边5个小区打包成“西大街片区”,腾出近5000平方米公共用地,扩宽了道路,修建了运动场、停车场和口袋公园。

变方法:从政府拍板到百姓点单

拆除违建和围墙,是片区化改造的第一道难关。应城的办法是以心换“新”,共商共建。

膏都街片区,柳大爷因房屋漏水,执意住在院墙边的违建仓库里。社区干部为他找到临时住所,矛盾迎刃而解。水仙花园片区,工作人员带着效果图反复上门沟通,还顺手帮居民疏通管道,最终赢得支持。

空间腾出来后,建什么?怎么建?应城坚持“问需于民、问计于民”,年均上门征求意见超万次,建立

居民议事会和线上民意平台,实现“百姓点单,政府上菜”。改造中,按照“先民生后提升、先功能后景观,先地下后地上”的原则,既解决群众的急难愁盼,又提升他们的生活品质。

春天名苑片区老人和儿童多,无障碍适老化改造成为重点。一矿岗上小区,设计人员发现阳台栏杆普遍老化,立即将128户阳台加固纳入方案。园丁新村楼层高,在社区引导下,居民成立“加梯小组”,创新“数台阶法”分摊费用,5个月就成功加装电梯。“以前爬不动想卖房,现在给多少钱也不搬!”园丁新村居民陈清生的话道出了大家的心声。

共商共建,激发了居民的主人翁意识。欧景花园的廖元林主动当起“现场监理”,收集意见、调解纠纷。在他的带动下,更多居民参与进来,为施工按下加速键。工农路片区改造涉及文物建筑郭和记公馆,方案三易其稿,充分吸收了居民对文物保护与生活改善的双重期待。

从政府拍板到百姓点单,从要我改到我要改,应城累计拆除违建约6.6万平方米、围墙1.5万米,改造道路35万余平方米,加装电梯132部,新增停车位7642个、汽车充电桩134个、绿化19.7万平方米、健身器材659套、健身步道1.3万平方米。

变管理:从一时新到一直美

硬件焕新不易,长效管理更难。如何防止乱象回潮?应城构建起“物业管理筑基、居民自治聚力、社区托管兜底”的长效机制。

该市探索基层党建引领下的市场化管理模式,政府出台激励政策,引导小区成立业委会,公开招标有资质、信誉好的物业公司进驻,或实行业主自治。同时,全面推行“党建+物业+支部+小区+党员+楼栋”管理模式,发挥4823名下沉党员作用,让党组织成为长效管理的“定盘星”。

“以前生人随便进,现在人机协管,放心多了。”环水花园引入物业公司后,不仅有专人管理,还安装了智能门禁、全景监控、微型消防站等设施设备,让居民赵丽倍感安心。物业还提供助老、家政等增值服务,去年以来解决居民诉求300余件。

小区要想管得好,业主参与少不了。保健巷片区被改造成蒲阳美食街后,“小王早点”老板王爱兰每天都把门前屋后打扫得干干净净;月圆一村城市驿站是居民休闲娱乐的好地方,79岁的廖明芳和玩伴们自发搬来椅子,轮流打扫卫生,“政府让我们享福,当然要爱护。”

暂无物业进驻,又难以自治的,由社区托管兜底。汪家台片区由35个小区整合而成,社区党组织建立“联席会议制度”,不定期召集业委会、居民代表协商解决居民诉求,今年已解决问题47件。金华公寓片区因欠费,楼梯灯不亮,垃圾无人清,社区组织居民协商,按年缴纳电费和卫生费。

“旧改不是一锤子买卖,既要一时新,更要一直美。”应城市住建局负责人表示,通过建立长效管理机制已解决居民诉求2300余件,提供便民服务5500余次。未来将持续完善机制,守护好旧改居民的“优居”梦。