

一个雨季就曾接到70多起投诉 如今却成了老旧小区“取经”对象 “老破漏”变“样板间”有啥秘诀？

作为北京市首批康居工程，朝阳区南新园社区于1995年建成入住，历经30多年，基础设施老化、阳台外墙渗漏等问题已成为长期困扰居民生活的痛点。前年雨季，居民因阳台漏水问题拨打12345投诉70多起。经过两年改造，今年雨季，只有两位居民因“误会”而投诉，同时，有类似困扰的老旧小区还专门到南新园社区来“取经”。“老破漏”变成了“样板间”，这背后有什么秘诀？



施工队进行阳台维修

难题

阳台漏雨居民闹心

“之前一下雨，雨水顺着阳台窗户往里渗，墙上都是灰黑色的霉点，家具摸上去都带着黏腻的潮气……”16号楼的张先生家中去年完成了阳台改造，屋里也粉刷一新，但他对以前的“窘境”仍记忆深刻，“最严重的时候，屋里能有一拇指深的积水。”

“我们找过物业，但物业说，阳台属于业主专有部位，不在公共维修基金使用范围内，物业维修也只能简单打胶修补，起不到多大作用。”张先生说，有的业主干脆自己花钱修阳台，但如果楼上漏水，下层即使修了也还会跟着遭殃。

南新园社区党委书记万敏告诉记者，小区现有21栋居民楼，共计2708户、5200余人，老年人口占总人口的40%。漏雨曾经是居民最闹心的事，“2024年雨季，仅12345热线投诉就有70多起，物业接到的报修电话更是数以百计。”万敏当时就给自己下了死命令：一定要给大家解决这个困难！

瓶颈

维修卡在“自掏腰包”

万敏当时最先想到的方案是“统一维修”。但怎么修，万敏和社工们都是“门外汉”。为此，他们查资料、跑建材城，甚至到工地问施工队工人，了解到修缮大阳台的市场价格在7000元至8000元，小阳台在5000元至6000元。

大部分居民一听要自己花钱都很抵触。为了做好群众工作，万敏又提出“五员”概念：社工要当好政策宣传员、矛盾调解员、物业督导员、居民服务员、质量监督员。

秉持着这个理念，社工们再次走进居民家中。“阿姨您看，这是2022年出台的《城镇国有土地上依法建造住宅漏雨维修场景化责任清单（试行）》，根据规定，咱们小区的阳台应由业主自己维修”“叔叔，咱们社区书记亲自出马去联系施工队砍价了，肯定比市场价便宜”“您二老放心，施工期间，我全程在您家盯着，有任何问题找我”……

社工们为居民解读政策，从质量、价格上做出承诺，终于，越来越多的居民对修缮计划点了头。

破题

社区书记化身“砍价员”

具体怎么修、什么价格修，这事还得召开议事会，由居民自己说了算。

议事当天，社区“好邻居议事厅”里满满当当坐了30多人，有居民代表，有社区和物业工作人员，还有前期筛选出的3家工程公司负责人。当公司负责人开出报价时，议事厅一下子安静下来，居民们甚至不敢相信自己的耳朵：大阳台2500元，小阳台2000元。

“我当时压力特别大。”万敏说，前期和工程公司洽谈时，虽然是“团购维修”，但公司也不肯过于让价，一直卡在大阳台4000元这个价格上，虽然比市场价低，但仍不能满足居民预期。“想要居民支持，必须得有一个让人‘眼前一亮’的价格。”因此，万敏从维修户数、长期工程、居民不容易等各个角度和工程公司“磨”，最终砍到了这个价格。

听到公司报价后，居民们热情一下子高涨起来，有的甚至表示要当场签约。万敏继续为居民争取更多利益。一番细致沟通后，“中标”公司同意1对1上门，全面摸排房屋状况，制定一房一策的维修方案，同时把行业默认的质保1年延长到3年。“厉害！”居民向万敏和社工们竖起大拇指。

推进

漏雨治理将覆盖社区全域

去年，社区南片区16到18号楼作为试点，进行了第一批阳台维修，共有108户居民成功签约并施工。经过雨季考验后，大家反映良好，这下，其他居民也从观望变成了主动咨询、踊跃报名。今年截至目前，又有130多户居民报名，完成维修106户，修缮后均未再出现漏雨现象。

这个雨季，社区只接到两起漏雨投诉，还是因为居民长期不在小区居住，不知道社区推出了维修阳台项目。了解情况后，他们都表示要报名参加下一年度的维修计划。

如今，社区一方面做好应对工程量倍增的压力，一方面将漏雨治理从“单点突破”向“全域覆盖”纵深推进。有类似困扰的老旧小区还专门到南新园社区“取经”，万敏毫无保留地分享经验：用好社区议事厅，遵循“共议方案、共商价格、共督质量”原则，要让居民吃上“定心丸”。 据《北京晚报》

毛坯写字楼闲置3年 改成公寓

一开业300位青年入住

8月18日清晨，“00后”彭晓威从租住的房间走出，乘电梯到楼下便利店买了一瓶水，转身走进健身房踏上跑步机准备晨跑，“这里应有尽有，就是青年人向往的家。”他欣喜感叹。这里是位于武汉市光谷广场虎泉街附近的安家乐寓·光谷广场店，改造投用前，这栋38层的建筑曾是一栋闲置的毛坯写字楼。

当日，记者从虎泉街顺着巷道小路前行，穿行在居民小区间，一栋高大楼宇出现在眼前，这里不时有年轻人进进出出，充满青春气息。

武汉安家保障性住房有限公司（以下简称“安家公司”）运营部陆雨轩告诉记者，安家乐寓所在大楼原为天地德成大厦，于2023年建成。该楼宇虽地处光谷广场核心商圈、地铁口附近，交通便利，但不临街，被小区、学校包围，商业办公适配度不足，因而闲置。

安家公司在考察天地德成大厦后认为，该楼自带独立院落，地段贴近青年就业聚集地，同时，光谷周边青年租住需求旺盛，改造保障房有市场空间。

去年7月，安家公司整体收购天地德成大厦，并启动公寓改造。

记者在公寓一层看到，这里被改造成青年公共活动空间，阅读室、健身房、自习室，设施齐全，环境舒适，青年人可在这里休闲娱乐、商谈社交，还可找一处相对私密的空间学习或创业。走进房间，布艺沙发、定制家具和装饰画将房间内部装点得温馨又时尚，每套房间都配有卫生间、开放式厨房。

项目设计方、武汉市民用建筑设计研究院有限责任公司设计师何松介绍，大楼改造将原写字楼空间重新分割，设计成面积37—69平方米不等的890套房间，有单间、套间、一室一厅三种房型可供租户按需选择；此外，项目还专门拿出部分楼层打造为女生友好专区和宠物友好专区，对接青年群体多元化生活偏好。

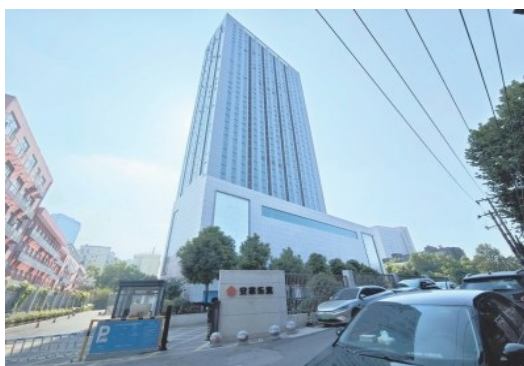
“这里房租便宜、环境又好，还有好多小伙伴！”老家咸宁的大学毕业生王雨涵入住这里不久，对入住体验赞不绝口。

陆雨轩说，安家乐寓·光谷广场店已被认定为保障性租赁住房，享受保租房政策，租金约为周边市场的85%。自6月中旬试运营以来，已租出近300套房间，租户均为年轻人，平均年龄23岁。

据《武汉晚报》



青年人在公寓公共空间办公、阅读



曾经闲置的天地德成大厦，已改造成安家乐寓·光谷广场店