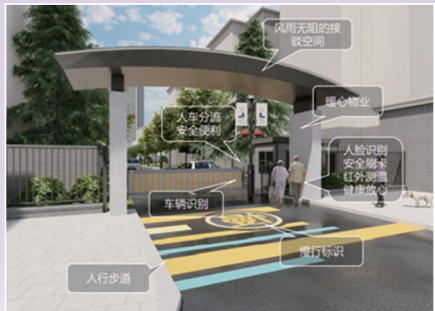
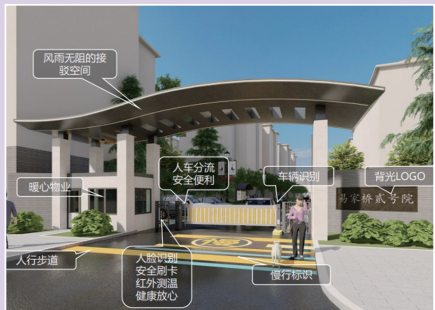


引入社会资本参与运营,探索物业管理新路径——

## 老旧小区改造由愿景变院景

老旧小区改造特别是后续物业管理,仅靠政府财政“唱独角戏”,难免捉襟见肘。

借鉴北京等地老旧小区改造的成功经验,崇川区通过公开招标方式引入全国知名“美好社区运营商”——北京愿景集团。



老旧小区改造效果示意图。

## 留住“烟火味”,激活社区文脉

“易家桥贰号院”始建于20世纪70年代。易家桥新村的“村名”,从何而来?恐怕不少老南通人也说不清楚。

签约入驻南通后,愿景集团对易家桥的前尘往事进行细心的梳理,纳入“易家桥贰号院设计提升方案”,作为小区改造的重要依据。

愿景集团正式落地南通是在今年8月,但在今年年初,设计团队就已先期进入。

“文化品牌的挖掘和提升,是老旧小区改造的重要内容。”愿景集团项目人员芦钰舒说,愿景在旧改中,非常注重将文化元素纳入改造,营造社区独特的烟火味、人情味、市井味。

经过多方寻证,愿景为“易家桥贰号院”设计了社区的专属文化名片——“易”姓文化、“桥”的故事。

愿景将提炼出的文化元素融

入社区改造,着力打造“孝”文化“易”品牌生活场景。

在“易家桥贰号院”主入口,愿景提取“桥”元素,独具匠心地改建景观大门;漫步在小区内,慢行步道、适老座椅等设施,处处可以感受到“孝”文化润物细无声的有机融入。

有了“文化味”,是“易家桥贰号院”居民对愿景入驻改造后的最直观感受。

## 提质“微改造”,让生活更精致

位于主城区新城桥街道的“易家桥贰号院”,包含易家桥新村1至39号楼,在今年年初完成小区改造。

“以前小游园里的座椅没有靠背,我们都要小心翼翼地坐上去,现在舒服多了。”谈及贰号院的“微改造”,85岁的居民严春阳对社区的适老座椅赞不绝口。

改造后的小区新增了3万平方米绿地、407个车位、4个小游园、30多个无障碍通道……小区面貌焕然一新,但在生活友好度上仍有待提升。

“与北京的老旧小区改造相

比,崇川的旧改,在水电、管线、停车位等基础设施的标准化提升上毫不逊色,但面对居民的个性化需求,还要进行更细致的微改造。”芦钰舒表示。

为此,愿景团队联合易家桥社区开展多次调研,选取35~85岁间多个年龄段的居民,通过座谈、问卷等方式,归纳总结出数十条细节改进方面的建议。

注重细节的微改造,在小区里随处可见。

座椅增加了遮阳伞,让居民们舒适休憩;小游园增设了太阳能景观灯,方便阿姨晚饭后的广场舞娱乐;沿河岸边加

装了地灯,让居民夜间散步更安心……

更多的改造工程正在进行。

愿景团队将一处闲置空地打造成“孝文化全龄广场”。其中,小游园廊架将加设顶棚和座椅,实现从“标准件”向“功能件”的转变。沿路将设置匠心工坊社区驿站,植入社区图书馆、便民服务、养老送餐、生活服务等空间。

值得一提的是,从北京来通的愿景团队工作人员,全部租住在贰号院内,“只有切身融入社区生活,才能对居民的需求有更精准的把控。”芦钰舒说。

## 解决“老大难”,实现长效管理

“三分建,七分管”。老旧小区改造后的管理,是一个“老大难”。其中,缺乏可行的商业模式是难点之一。

此次,愿景集团落地南通,创新采用了“EPCO”模式,即设计、施工、运营一体化,愿景集团负责项目全过程设计、建设、物业接管、菜市场运营等工作。

作为“美好社区运营商”,愿景集团在全国多地积累了老旧小区的运营经验。通过“存量空间运营+物业管理”,愿景集团在实现投资自平衡及微利的同时,也让合作老旧小区实现了长效管理。

从居民需求出发,进行商业的激活、升级、再造,跑通盈利闭环,这是愿景独特的商业模式。

在贰号院的合作项目中,易家桥菜市场是愿景团队重点改造、运营的项目。据介绍,这也是南通首个通过“改管运一体化”实现社会资本参与的社区菜市场空间提档升级的标杆项目。

改造前,易家桥菜市场仅有六成左右的商户。改造后的菜市场,不仅要实现内外面貌出新、设施提升、增设智慧系统外,还将成为“易家市集”的重要板块。

“老旧小区改造后,不少提供钟表维修、衣物缝补等服务的便民小店因为拆违搬走了,但居民的需求并没有消失。”芦钰舒介绍,改造后的菜市场将召回、增设便民配套和特色服务零售业,将其打造为特色生活市集,还老街生活气息,为社区居民打造15分钟便民生活圈。

目前,愿景集团旗下的“和家物业”已经在贰号院实行“先尝后买”方式,为小区居民提供保安、保洁、维修等贴心服务。

“之前家里水阀关不住,他们先后两次上门,既没有上门费,也没有手续费。”说起愿景集团的物业服务,居民严春阳连连称赞。

“小区楼道每天都是干干净净的,变化非常明显,小区越变越美,生活越来越舒适。”对于未来的小区生活,在贰号院住了几十年的老居民施惠兰充满了美好的期待。

本报记者苗蓓 江姝颖

“易家桥贰号院”内景。记者江姝颖