

从“不愿改”到“我要改”： 老旧小区“煤棚突围记”

走进棉花关社区水利二处家属区，平整的沥青路面、有序的停车位、宽敞的休闲广场映入眼帘。几位老人坐在广场的石墩上晒太阳、拉家常，孩子们在旁边嬉戏玩耍。谁能想到，一年多以前这里还是另一番光景：房屋老旧漏雨，煤棚狭窄拥挤，道路坑洼不平、夜间漆黑一片，是一个典型的“脏乱差”老旧小区。

“楼道黑漆漆的，路上全是坑，车子乱停，连个活动的地方都没有。”62岁的退休职工吴启萍在此居住了40余年，提起过去直摇头。

水利二处家属区最早建于上世纪60年代，原为水利二处和花溪电杆厂家属区，现居住着400余户、900余人，其中60岁以上的老年人占比近一半。由于单位破产改制，小区长期处于失管状态，基础设施严重老化，居民生活多有不便。

“最让人头疼的是小区里遍布的152个煤棚，堆放杂物、种菜的都有，不仅挤占空间，还存在严重的安全隐患。”棉花关社区党支部书记周燕说。

改造之初，最大的难题就是这些煤棚。居民们对这些已闲置多年的空间有着复杂的情感依赖，抵触情绪强烈，认为煤棚虽旧，却是自家的“领地”。周燕回忆：“我们分组入户，一次不行就两次，两次不行就十次。有的阿姨家里堆的都是废品，我们就帮忙联系废品回收站上门，协助变现。”就这样一家一家地做工作，当一小片区域的居民同意后，社区立即联系花溪区城市更新事务中心及施工方，抓住契机、迅速行动，将这一片煤棚先行拆除，迅速建成一个微型“样板间”，铺设地砖、安装座椅、种植绿植……改造成效一目了然。眼见为实的变化，最终打动了持观望态度的居民，煤棚拆除难题得以顺利化解。最终，456平方米的公共空间被释放出来，为小区后续的“微改造”腾出宝贵空间。

空间腾出来了，要如何用好用足？花溪区城市更新事务中心和社区的答案是：以人为本，精准施策。

针对小区老年人占比高的特点，改造方案处处体现“适老化”的温情。整治屋面防水层，解决屋顶渗漏难题；统一粉刷楼道墙体、翻新锈蚀栏杆、规整空中杂乱线缆、加装楼道照明设施，打通居家出行“最后一米”；平整硬化全域道路，优化无障碍通行路线，方便轮椅、代步车通行；拆除老旧旱厕，新建标准化水冲式公共厕所，从源头改善环境卫生；利用腾挪空地打造休闲小广场，配套安装健身器材、休闲座椅，满足老年人晒太阳、休闲聊天、文体活动的日常需求。

针对年轻住户诉求，重点破解停车难痛点，清理废弃破损花池、盘活闲置边角空间，规范划定151个停车位，实现车辆有序停放。

一场围绕广场设计的讨论，更是生动体现了“共同缔造”的理念。周燕说：“在广场建设过程中，居民发现车辆可能在广场内调头压坏路面，便向施工方提出增加隔离设施的建议。起初设计方打算安装道牙，大家认为不够人性化，建议改为石墩子——既能挡车，天热时又能当凳子坐。我们采纳了这个建议，现在广场实现了功能性、便民性的有效统一。”

“我们提的好多建议，居委会和施工方都采纳了，像路灯、座椅、老年人休闲的地方，现在都有了。”吴启萍说。

“改得好”是第一步，“管得好”才是长久之计。为避免“前改后乱”，在社区引领下，小区依托老职工群众基础，成立居民自管会，推行居民自治管理模式。通过低额常态化收费，聘请小区居民负责日常保洁维护，费用结余部分统一存入专项账户，用于公共设施维修、环境管护，形成“自我管理、自我服务、自我维护”良性循环。

此外，社区依托改造后的公共活动空间，常态化举办坝坝宴、邻里聚餐等特色活动，增进邻里感情，提升居民归属感与幸福感。

环境的蝶变，还带来了房产的增值。“以前房子租都租不出去，现在环境好了，出租出售都容易多了。”吴启萍说。

数据显示，水利二处家属区改造涉及16栋楼400余户住宅、惠及900余人，是花溪区清溪路周边老旧小区改造项目之一。而整个老旧小区改造项目涉及14个老旧小区、150栋、4667户居民，惠及1.4万余人。



焕然一新的棉花关社区水利二处家属区。



燕楼片区整治提升后的流动水系景观广场。

从“一处美”到“全域美”： 燕楼片区的“产城融合新图景”

如果说老旧小区改造是“点上突破”，城中村拆除新建是“重点攻坚”，燕楼片区的整治提升，则是花溪区城市更新从“一处美”向“全域美”迈进的一个生动样本。

走进燕楼集镇，统一的建筑风貌、平整的沥青路面、清晰的人行道标线、规范停放的车辆……令人眼前一亮。在镇中心，曾经脏臭的死水塘被改造为引入古井活水的流动水系景观广场，成为居民休闲的好去处。新建的篮球场、羽毛球场和健身步道，为集镇进一步注入青春活力。

“以前灰尘大，车子乱停，路也不平，连人行道都没有。”在燕楼镇长大的幼儿园教师魏亚轩对家乡的变化如数家珍。“现在街道干净整洁，绿植多了，房子风格也统一了，菜市场卫生变好了，整个人心情都舒畅了。”

魏亚轩特别提到，父亲年过七旬，腿脚不便，如今平整宽阔的人行道和规范有序的停车场，让老人出行安心了许多。

变化源于燕楼片区城中村改造及配套基础设施项目的实施。贵阳花溪城市发展有限公司党委委员、副总经理彭应永介绍，燕楼片区城中村改造项目于2025年启动，改造内容涵盖建筑外立面修缮、屋面防水、雨污分流、管线入地、绿化提升、农贸市场整治等方面。与之配套的基础设施项目涉及道路铺装、交通设施完善、管网改造、照明更新、安防建设、文体设施修建、无障碍改造等工程，二者形成“点面结合、内外兼修”的互补格局。目前，燕楼片区城中村改造项目已基本完工，正在进行最后的清理和收尾工作。燕楼片区城中村改造基础设施项目正在加紧施工，预计2026年9月完成项目建设。

一组沉甸甸的数据见证燕楼镇的蝶变：雨污分流管网改造新建雨水管2300米、污水管900米，弱电管线入地规整通信管3400米，外墙风貌治理超3万平方米，屋面防水修缮超1万平方米，门头修缮810米，道路维修及沥青摊铺超2.4万平方米，人行道铺装5800平方米，新增照明设施115套，种植乔灌木136棵，铺种草皮及地面花卉978.54平方米，新建运动场1656平方米，新增停车位162个……全方位补齐集镇基础设施短板。

如此大体量的改造工程，如何确保施工顺利推进、最大限度减少对居民生活的影响？彭应永给出答案：针对集镇镇人流车流复杂的现状，项目合理规划分工作段，交错推进、避免扎堆扰民；施工方提前与乡镇、村委会和村民代表沟通，保障出行顺畅的同时形成流水作业。同时，项目组建建防护网保障施工安全，并严格落实降噪降尘、及时清运建筑垃圾等措施，把对居民日常生活的影响降到最低。

人居环境的改善，如同一块磁石，带来人气的聚集和经济活力的。

居民汪万兰对此深有体会。乘着改造东风，她自掏8万元，将自家院落精心打理，建起小亭、修了水池、种上杨梅，改造成了鸟语花香的私家小景。

“环境好了，人流量自然就大了。”汪万兰说，她在镇上经营一家家常菜馆，改造后，生意愈发红火，“客流量和收入大概增长了五成。”汪万兰说。

对此，燕楼镇党委书记吕钢有着更深层的谋划：“城中村改造绝非简单的‘穿衣戴帽’，我们要打造区域文化品牌，实现产城互动、和谐共促。”

燕楼镇的总体思路清晰而富有远见，将辖区工业园区的发展与集镇的发展深度融合。一方面，用优美的集镇环境和日益完善的商业服务，为园区数千名企业职工提供优质的生活配套空间；另一方面，园区的发展和人才集聚，将带动镇镇人气和村民增收。

“为服务园区职工建设的人才公寓已于去年完工，提供1300多套拎包入住房源，含单间至两室一厅多种户型，目前已有200多间出租。”吕钢说。

结合村集体经济发展，燕楼镇正谋划利用新增的停车场、活动广场、农贸市场等公共空间，引入商业服务。计划设置一批集装箱式门面，发展当地特色辣椒、豆腐加工产业及奶茶、茶饮等服务业，既丰富职工业余生活，又为村民创造增收渠道。

与所有成功的改造项目一样，征求意见贯穿燕楼项目始终。“项目实施中，我们注重听取群众建议，雨污分流、屋顶漏雨修缮、道路人行道规范这些问题，都得到了切实解决。”吕钢说，针对群众反映强烈的空中“蜘蛛网”安全隐患，线缆入地工程即将完成。下一步，将实施燕楼中学道路提升、龙源路延伸接驳等工程，持续改善区域交通；深入挖掘本地人文历史——燕楼地戏、燕楼古堡、马家鸡哈豆腐、从煤矿乡镇到现代电子信息工业园区的变迁故事等，为燕楼注入文化发展力量，提升经济发展吸引力。

从水利二处家属区老人们重绽的笑容，到新关口寨居民拿到新房钥匙的喜悦，再到燕楼镇主街上日渐升腾的烟火气……花溪区的城市更新故事，正以不同形式、在不同场景生动上演。

据花溪区城市更新事务中心相关负责人介绍，2025年，全区城市更新工作硕果累累。其中，7个拆除新建类城中村项目总体建设进度达76%，2个整治提升类项目基本完工；3个老旧小区改造项目惠及4667户，正在进行收边收口；5条背街小巷焕然一新。2026年，花溪区围绕花溪大道沿线、省委党校周边等重点区域，谋划4个城中村改造项目和1个老旧小区改造项目，持续推动城市更新向纵深发展。

贵阳日报融媒体中心 蔡婕文/图



燕楼片区新建的篮球场。

向“新”而生 向“美”而行

——花溪区以城市更新书写高质量发展“民生答卷”观察

城市，是一个不断生长的生命体。在时间的冲刷下，老旧小区基础设施老化、城中村环境“脏乱差”、背街小巷“肠梗阻”……成为城市发展的“痛点”，更是群众关切的“心头病”。如何让城市“逆生长”，让百姓从“住有所居”迈向“住有宜居”？

近年来，花溪区坚持民生为本、分类施策、内外兼修、共建共享原则，将城市更新作为推动新型城镇化高质量发展的重要引擎，以“三改”（城中村改造、老旧小区改造、背街小巷改造）为抓手，精准破解老城设施老化、环境杂乱、配套不足、治理薄弱等突出问题。从老旧小区的品质跃升，再到集镇片区的全域焕新，该区以一项项落地见效的民生工程，持续刷新城市颜值、完善城市功能、厚植民生底色，让城市发展更有温度，让百姓生活更有质感。

从“忧居”到“优居”：

新关口寨“提前十六个月的亮色与底色”

4月29日，走进新关口寨城中村改造安置房交付现场，一派热闹景象。让居民们欣喜的是，项目实现了“交房即办证”，搬进新家的同时就能拿到不动产权证。

该项目总用地面积23902.71平方米，总建筑面积90270.27平方米，绿地率35.45%，提供558套安置房，配建672个停车位。小区从2024年8月开工到2026年4月竣工验收，历时不足20个月，较原定计划提前16个月交付，创下花溪区安置房建设“新速度”。

“速度”背后，是科学的施工和高效的协同管理。“我们采取‘满铺作业’模式，高峰期投入近400名工人、8台挖掘机、60辆土方车同时作业。”贵阳花溪城市发展有限公司新关口寨城中村改造安置房项目负责人王建权说，为最大程度降低施工对周边居民和幼儿园的影响，我们积极协调施工时间，避开休息时段，并严格落实降噪降尘措施，及时清理建筑垃圾，在争分夺秒抢工期的同时，将对居民生活的干扰降到最低。“我们想的是，居民在外面多过一天，就多一天的不便，交房能早一天是一天。”王建权说。

如果说“快”是新关口寨项目的亮色，那么“好”才是它的底色。走进小区，品质感扑面而来——硬件配置上，小区大门设置人脸识别门禁和无障碍电梯通道，兼顾安全与便利。地下两层配置627个车位，地面增设45个便民车位，车位比达1.15:1，30%车位预留充电设施接口，10%车位直接安装充电桩，适应新能源汽车普及趋势。全域218个监控点实现安防无死角，特别安装的52个高空抛物高清摄像头，能自动报警、抓拍与追溯，全方位守护居家安全。

景观营造上，5个雨水花园实现雨水的收集与循环利用，践行绿色低碳发展理念。中庭地面采用彩色沥青分区，乒乓球、羽毛球、健身步道一目了然，功能分区明确、视觉层次丰富。景观灯、草坪灯选用暖色光源营造温馨氛围；道路路灯则采用高亮白光保障出行安全，百余盏灯具构筑层次分明的灯光景观。



新关口寨城中村改造安置房交付现场。

然，功能分区明确、视觉层次丰富。景观灯、草坪灯选用暖色光源营造温馨氛围；道路路灯则采用高亮白光保障出行安全，百余盏灯具构筑层次分明的灯光景观。

细节设计上，“一老一小”活动区、景观廊架休息区、宠物粪便收集箱等设施一应俱全；燃气、给排水、电路管线全部入户接通，厨房烟道增设防反坎，从源头杜绝渗水隐患；墙面精细化抹灰、顶棚刷白，门窗系统优化升级，解决传统安置房做工粗糙、细节疏漏等问题。公共区域的人户钢制防火门、不锈钢一体电梯门套、高端墙砖铺装搭配现代化应急指示设施，整体简约大气、整洁美观。

交付现场，回迁户陈先生站在新楼前打量着眼前的家，“外观、结构、质感，跟商品房一模一样。过去住在村里，马路乱七八糟，电线像蜘蛛网，垃圾随手就扔。现在这个环境谁还舍得乱丢垃圾，住在这里，人的习惯都会变好。”陈先生说，自己最满意的是户型设计，空间布局合理，采光充足。“我已

开始联系装修公司了，迫不及待想搬进来了。”

洛平社区党总支书记宋丽娜告诉记者，原关口寨属于老旧寨子，房屋安全隐患多、环境脏乱、出行不便。“这次搬迁，从实际落地来看，安置房选址优越，修建质量好，容积率、绿化环境、地下停车场等配套都超出了居民预期，大家满意度很高。”

高品质并非凭空而来。王建权透露，项目在规划阶段，建设方就与征收板块联动，广泛听取村民对户型、面积、功能的真实需求，确保最终产品在采光、朝向、布局上符合目标群体居住习惯，实现从“安置房”到“品质型住宅”的思路转变。

新关口寨城中村改造的实践，是花溪区拆除新建类城中村改造项目的缩影。花溪区2024年启动的7个同类项目，共涉及改造7192户，规划新建安置房8966套。目前项目建设总体进度已达76%，十和田、石板等5个项目主体已全部封顶，为更多群众早日回迁安居打下坚实基础。