

■记者 朱林飞 通讯员 安世远 韩璞 洪玲玲

10月中旬,城厢街道梅花楼社区架空层“爆改”大变样的新闻吸引了很多人的眼球,也引发了大家对于自家小区架空层的关注。

同样地,北干街道澜颂府小区在业委会的牵头下,对唯一的3号楼架空层进行翻新改造,精心规划为5大功能区域,包括儿童游乐区、阅览区、健身区、闲聊区、棋牌室。华丽变身的架空层于日前正式启用,成为各年龄段居民都喜欢去的休闲场所。

在萧山,很多小区的单元楼下面都设有架空层,闲置时间久了,就会被居民用来堆放杂物或停放电动自行车。而将架空层公共空间进行改造,或增加邻里客厅,或改成健身场所,或开辟居民议事厅,既破解了架空层脏乱差和安全隐患问题,也为居民打造了休闲活动空间,可谓一举两得。

为啥要对架空层进行改造?改造费用谁来出?后续怎么管理?通过对这些问题的探讨,架空层似乎可以成为各小区改造利用以增加居民活动场所的路径之一。



“爆改”架空层 邻里关系不再“架空”

三个改造样板 为全龄段居民提供多样化生活场景

时间:2022年
地点:新塘街道四季华庭小区架空层
改造后:休闲活动专区

印象中,今年关于架空层改造的新闻特别多。其实,早在2022年10月,新塘街道罗婆路社区就对四季华庭小区的3个架空层进行了改造。

四季华庭分南北两区,总计1770余户人家,是一个体量较大的住宅楼盘。北区共有14幢楼,其中11幢、12幢、15幢下面设有架空层,面积分别为350、420、830平方米左右。这些室内空间不算小,本来可以供老人们闲坐聊天,孩子们玩耍嬉戏。但有些居民图省事,经常把电动自行车停在架空层里,不但影响美观,也造成了一定的安全隐患。

时间:2023年
地点:义桥镇御景蓝湾小区架空层
改造后:居民议事厅

义桥镇御景蓝湾是萧山最大的融合型小区,来自20个民族6个国家的居民生活在这里,现有居民5403户16000余人。小区体量大,人员结构复杂,大家的需求也非常多元。大人希望有一个邻里交流的空间,小孩则希望有一个家门口的游乐园。

去年10月,渔浦社区以打造省级引领型未来社区为契机,对御景蓝湾小区8000平方米的架空层进行全面改造。结合居民的实际需求,社区植入了邻里议事、儿童娱乐、运动健康、诗词文化、民族文化等各个特色文化主题内容,创新打造属于居民家门口共享的“议事厅”“游乐园”“运动馆”“展览馆”“石榴屋”。

时间:2024年
地点:城厢街道万众名府小区架空层
改造后:邻里客厅

前阵子,经过近3个月的微改造,城厢街道万众名府小区一个150平方米的架空层彻底告别之前的脏乱差,摇身一变成为高端大气、人人都爱去的邻里客厅。

该架空层位于万众名府9号楼,在改造之前,这里散乱无序地堆放着居民家里的杂物,电动车也时常会来“光

为了解上述问题,同时也为居民们增加专门的休闲活动场地,在广泛收集民意、实地勘察及三方协调的基础上,罗婆路社区牵头小区业委会、物业,决定对3处架空层进行改造升级。在设计上,充分考虑现代人对于架空层的体验需求,结合不同年龄层居民的文娱需求,创新性地打破架空层过去单一的功能架构,开辟儿童区、阅读区、党建区、健身区等不同主题的功能空间,让居民们都能在这里找到适合自己的休闲娱乐方式。

经改造,原先拥挤脏乱的架空层焕然一新,明亮干净的环境赢得了居民们的一致认可。走近小区单元门,目光顿时被架空层正中的健身器材和秋千滑梯所吸引。三个架空层内部的空间都刷成了不同色彩,看去令

人心情愉悦。午后时光,阿姨们聚在一起,打打牌聊聊天,日子过得非常开心。傍晚放学后,孩子们陆续来到架空层,有的荡起了秋千,有的跳起了绳,更小的孩子则坐上了木马、爬起了滑滑梯,架空层里充满了欢声笑语。晚饭过后,年轻人下楼健身,跑步机开动起来,乒乓球室里传出了清脆的击球声……

两年过去了,记者在近日走访时,发现架空层里的各项设施完好如初,可见居民们使用时都格外珍惜。几位阿姨坐在一块儿打毛线,小朋友们则坐在边上安静地看书,一老一小各得其乐。“这个架空层风吹不着雨淋不着,大人小孩都喜欢,成了我们邻里聊天、交友、增进感情的好去处。”居民金阿姨告诉记者。

与居民议事厅不同,12幢架空层被打造成了家门口的游乐园。里面放置了乐高积木、摇摇椅等游乐设施,以及一些儿童友好游玩区域,孩子们可以做手工、玩桌游。架空层内还设置了一大一小两块黑板,供孩子们自由绘画创作。

13幢架空层则被打造成家门口的文化馆。渔浦是浙东唐诗之路的起点之一,几面墙上既展示了整个唐诗之路的行进历程,也挂满了由居民书法、绘画爱好者提供的书画作品。每个月,还有专业老师在这里开展民俗书法公益课程,受到居民们的欢迎。小朋友们则在自家的楼底下开出了“画展”……

打造了一个专属儿童玩乐的活动区。这里就像一个秘密基地,设计巧妙的传声筒和游乐设施,常常让孩子们玩得乐不思蜀。地面铺设了防滑材料,五彩斑斓的色彩搭配和贴心的安全措施,让孩子们可以在这里尽情享受童年的快乐。

原先小区里没有合适的聚会场所,青年会客区以共享吧台为核心,无线WiFi全覆盖,打造了一个集休闲、交流、创业于一体的多功能空间。这里同时设有水池、轻饮操作区,加上外部拓展的户外休闲区,可为创业青年提供户外办公或团队讨论的灵活空间。

观影区以老年人的需求为切入点,利用阶梯式设计,构筑了一个既节省空间又富有层次感的观影环境。阶梯上铺设舒适的坐垫,居民们可以在这里和老友一起重温经典,闲聊家常,共享美好时光。

架空层外侧原有一小段绿化带,经过精心设计和改造,这里拓展为别具一格的户外休闲区。别致的遮阳伞下放着舒适的座椅,可供大家闲坐聊天或发呆冥想。这块延伸的外部区域,宛如一个巧妙的“抽屉”,打开“抽屉”,里面别有一番天地。

如今,改造一新的架空层不仅成为小区最亮眼的一隅,也让居民的幸福感在不经意间悄然升温。“下楼就有地方唠家常,孩子们则可以在这里玩耍,真是太好了!”居民纷纷为改造后的架空层点赞。

记者在实地采访中发现,目前小区住宅“架空层结构”应用十分广泛。不少架空层普遍处于闲置状态或被侵占作为废旧物品临时堆放场所、电动车停放点,不仅造成公共空间资源浪费,影响小区人居环境,还存在严重安全隐患。

无论是四季华庭、御景蓝湾还是万众名府,居民们对架空层改造均持肯定态度。住在四季华庭小区的俞阿姨深有感触地说:“我在小区里住了8年,前6年和小区的人基本都不认识,自从楼下架空层改造后,约着打牌的、聊天的人才逐渐多了起来。”

从3个小区的情况来看,改造后的架空层真正让公共空间回归“公共”属性,成为邻里交流活动的阵地。但要在各小区推广,却并非易事。资金从哪里来?按什么标准改造?后续如何管理?这些问题都必须解决。

梅花楼社区借城厢街道开展社区微更新项目的契机,对万众名府小区一个150平方米的架空层进行改造,总花费约30万元。因为项目资金有限,社区只能选择其中一幢楼的架空层作为改造试点,其他的架空层是否改造,还得根据手里的资金再作打算。

同样地,御景蓝湾也是借着打造省级引领型未来社区的契机,由政府出资开展架空层改造,因改造面积过大,不可避免地也碰到了资金难题。

与万众名府、御景蓝湾由政府出资不同,四季华庭小区的3个架空层改造花费约58万元,均来自小区的经营性收入。好在四季华庭只有3个架空层,1600平方米空间,而一般每个小区都涉及多个架空层,小区的经营性收入不足以支撑这么一大笔费用支出。

对此,政府能否出台相应的激励措施,通过社区申报、街道初审、专家评审的方式,对架空层打造成果突出的小区,给予5万元到20万元不等的资金奖励?

除了资金问题,架空层改造中还涉及有没有统一的建设标准,如该设置哪些应用场景、提供哪些服务内容等。在四季华庭、御景蓝湾、万众名府进行的架空层改造中,都包含了老人的休闲娱乐、孩子的游戏玩耍、年轻人的聚会健身等场所。如果相关部门能出台统一的改造标准,对于小区实施起来也会更加方便。

另外,架空层改造完后,后续管理该由谁来负责?从目前几个小区的情况来看,除物业人员做好每日保洁外,社区积极引导居民自治,让大家自觉爱护公共设施,保持卫生整洁,禁止实施影响小区环境、危及公共安全、干扰邻里生活的行为活动。除此之外,社区还可考虑制定居民公约,通过积分奖励的方式让更多居民加入到架空层的维护管理中,从而形成共建共治共享的治理格局。

在不少城市社区,居民的活动空间有限,于是就有了改造架空层以增加活动场所的设想。

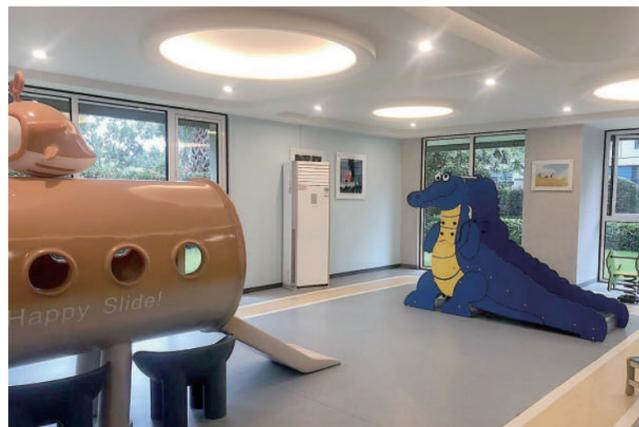
不可否认,架空层改造是好事,但也并非易事。仅依靠社区、居民的力量,肯定不行。

四川天府新区的做法值得我们借鉴。截至2023年,四川天府新区拥有架空层小区367个,架空层空间超2000处,改造前普遍处于闲置状态或被用来堆放废旧物或停放电动自行车。

为解决这一问题,天府新区深入实施小区治理三年攻坚行动,创新开展小区架空层改造提升工程,示范打造首批小区架空层试点72个,计划3年内完成打造200个。为此,天府新区出台了小区架空层公共空间管理指导意见,制定了统一的建设标准和奖励措施。

目前,首批72个小区架空层示

政府出手与居民自治 合力破解架空层改造难题



范样板已打造完毕,在有效解决小区公共空间闲置失管与安全隐患问题的同时,为居民增设了儿童、社交、运动、文化、服务等多元服务设施,小区居住条件和生活品质明显改善,居民获得感和幸福感进一步增强。同时,试点小区“12345”投诉率同比下降65%,群众对物业服务的满意率达93%以上,治理成效全面提升。

另外,对于新建小区,天府新区提出由住建部门加强对小区架空层的竣工验收,鼓励引导开发商对小区架空层进行装修设计。

目前,这一做法在我区的一些新交付小区里也已落地,如博语华庭、九赋名邸等,通过开发商的装修设计,架空层的功能得到了最大化利用。这一处处空间,不仅承载着提升硬件设施的功能,更重要的是,它能打破混凝土阻隔,增进邻里之间的感情。

记者手记

