《乐清市深港花园二期老旧小区改造工程计划征求意见稿》起草说明

一、起草背景

本项目位于乐清市乐成街道西新路2号。小区东侧为西新路，南侧为乐西路与乐清市实验中学相邻，西侧为紫阳花园，北侧为马路渎河，建于2002年合成一个封闭式小区，纳入改造共14幢，用地总面积约18000㎡（折合27 亩），总建筑面积20700㎡（其中建筑面积约为24200㎡，建筑占地面积达到4875㎡，容积率为1.34），居民88户，机动车停车库（位）现状88个，房屋的类型为住宅类，小区入口形象较差，杆线未落地，存在安全隐患；居民楼的建筑立面风格陈旧，缺乏时代感，立面墙体涂层老化脱落、墙面受潮严重，部分墙面有渗漏现象；道路部分路段存在路面损坏的现象、凹凸不平，车辆停放乱象交通拥堵；植被分布杂乱，存在部分住户侵占公共绿地种菜养殖等现象；照明设施陈旧，年久失修，设施少利用率较低，存在安全隐患；小区自治长效管理机制欠缺，制度需完善加强。

设计方案以“身+心”悦享生活为主题，打造以“一带、一面、多节点”的全龄化参与共享社区，“一带”即健康休闲步道，“一面”则是小区入口景观立面，“多节点”为悦动区、悦享区、悦活区和健康乐园等区域。这些节点为居民提供了儿童乐园、休憩廊架、老年健身区、休闲洽谈等功能设施。不仅为居民提供了丰富的休闲活动空间，还确保了不同年龄段的居民都能找到适合自己的活动场所，尽显一老一少服务特点，提高小区居民的认同感、幸福感、归属感。

二、起草过程

根据《关于乐清市深港花园二期老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》乐发改投资（〔2023〕111号）文件精神，开展本次项目程序。

三、法律政策依据

（1）《浙江省城镇老旧小区改造工作流程规范》

（2）《温州市城镇老旧小区改造五年行动实施方案（2021－2025 年）》

（3）《乐清市城镇老旧小区改造实施方案（试行）》

（4）《乐清市城镇老旧小区改造实施方案》

（5）《关于乐成街道深港花园二期老旧小区改造项目初步设计方案的联合会商纪要》（乐旧改办〔2023〕4 号）

四、基本框架及内容

深港花园二期位于乐清市乐成街道西新路2号。小区东侧为西新路，南侧为乐西路与乐清市实验中学相邻，西侧为紫阳花园，北侧为马路渎河，建于2002年合成一个封闭式小区，纳入改造共14幢，用地总面积约18000㎡（折合27 亩），总建筑面积20700㎡（其中建筑面积约为24200㎡，建筑占地面积达到4875㎡，容积率为1.34），居民88户，机动车停车库（位）现状88个，房屋的类型为住宅类，小区周边路网发达、生活便利。

主要对小区建筑外立面、区内道路和停车位、管网通信系统、景观绿化、社区治理和服务体系五个方面进行改造，使该小区达到外立面焕然一新、交通优化、场地规整、道路平整（白改黑）、景观舒适、大门增设、围墙维修、文化宣传墙设置、楼道刷新及线路整理、电动自行车充停、业委会办公室设置、智慧安防设施建设、墙面防漏维修、防雷设施翻修、室外照明翻修、一老一少活动场地等，改善老旧小区基础设施不完善的现状。为居民提供丰富的休闲活动空间，确保不同年龄段的居民都能找到适合自己的活动场所，尽显一老一少服务特点，提高小区居民的认同感、幸福感、归属感。