



责编/王金文
 美编/戴莹芳 校读/李乐

安全打底,更新提速

老旧小区、自建房片区作为城市治理的“神经末梢”，既是城市安全风险的高发地带，也是检验城市综合治理能力的主战场。

从“一根管”到“一张网”，从“一处改造”到“一区一策”，从“住有所居”到“居有所安”，四个故事、四个点位、四道难题、四种解法，这些街巷深处的攻坚实践，不只是改造个案，更是长沙以老旧小区安全整治为切口，探索城市老旧片区综合治理现代化的鲜活样本。

湖南省人民政府办公厅新近发布《湖南省城市更新三年行动实施方案（2026—2028年）》，聚焦推动片区更新、营造宜居空间、增强安全韧性等六大板块，部署20项具体任务。《长沙市全面推进城市更新行动方案（2026—2030年）》提出，到2028年全市建成一批标志性强城市更新示范项目，其中重点强调提升城市安全韧性，补齐传统基础设施短板，加快推进城区老化燃气管道、设备更新改造工作。

老旧小区因建成年代久远，普遍存在房屋结构老化、管网锈蚀、楼道堆物、电动车飞线充电、燃气软管超期使用等多重交织的安全风险，大量隐患潜藏在居民家中，仍依靠常规楼栋巡查难以实现隐患清零。在此背景下，依托基层力量开展的敲门行动、安全隐患大排查大整治，有效打通了安全排查“最后一米”，成为前置贯穿老旧小区改造全流程的基础抓手。先体检、后改造，先除险、再提质——入户走访、风险摸排和居民意愿征集合二为一，真正实现安全隐患治理与民生提质同步落地、一体推进。

记者从长沙市应急和安全生产委员会办公室了解到，今年5月以来长沙深入开展安全生产风险隐患大排查大整治专项行动，将排查整治任务层层分解至镇街、村组、网格以及各企业、全方位、无死角推动大排查大整治工作全域铺开、落地见效。

为杜绝隐患反弹、漏洞死角，长沙严格推进隐患闭环管理，纵深延伸隐患排查触角，灵活运用随机抽查、交叉检查、专家诊查等多元排查方式，全面提升隐患排查的精准度和穿透力；严格执行隐患“签字审核”制度，对排查隐患实行动态跟踪系统录入，坚决确保存量隐患“清仓见底”、新增隐患“动态清零”。

下一步，长沙还将紧盯消防等高危重点领域，深入推进8个重点领域和7个“一件事”全链条专项整治，对排查整治滞后的区县和部门及时开展专项督导、约谈提醒，同步推广先进整治经验，以先进带动后进，全面提升全市安全整治整体质效。

开启老楼里的“安全密码”

“这四个长沙本土案例非常有代表性，折射出国内大量建成十余年甚至更久老旧小区共同的安全困境。”湖南清源华建环境科技有限公司董事长、中南大学兼职教授刘树模指出，存量老旧小区改造在实际开展过程中面临的现实挑战依然突出，这几起案例给了很好的启示：面对重大安全风险，要善用应急处置通道，创新工程实施方案，同时不能只做一次性修复，改造完成之后必须同步建立管护长效机制。城市更新不只是建完就结束，改造是手段，韧性安全的长效运行才是最终目标。

关于图纸空白的难题，专家认为，图纸缺失带来的不只是地下管线摸不清的问题，更大的难点在于没有依据去做工程方案设计、施工路径规划以及新旧设施衔接，盲目开挖维修易破坏现存在用管线，返工风险高、工期不可控，也容易造成浪费。面对图纸空白小区，建议探讨采用“现状摸排—方案迭代优化—工程实施—竣工数字归档”的解决方案。第一，以无损探测成果作为工程设计替代依据，不再依赖原始竣工图纸；针对地下开挖条件差的老旧小区，不教条坚持全部复原原有地下管网路由；第二，采用分段试点、动态调整的施工模式，先选小范围试验段，核实管线实际工况再动态优化；第三，做好新旧设施安全衔接处置，甄别、封堵失效老旧管线，避免新旧混用带来次生隐患；第四，同步完成竣工数字档案交付，生成三维数字化档案移交社区、物业和主管部门，补上缺失的基础工程资料，为后期运维、二次更新提供完整依据。

老旧小区安全改造最迫切的技术“卡脖子”环节，不是大型高端装备，恰恰是适配存量小区“低利润、高难度”场景的轻量化、低成本、易落地的成套技术体系。“要推动智能化监测手段真正下沉老旧小区，不能一味堆砌高精尖设备，要坚持‘够用、好用、用得起’原则。”专家表示，首先要产学研联动做技术适配，开发低成本、低功耗、免布线的物联网感知终端，聚焦消防水压、管网渗漏、燃气辅助预警等核心指标；其次走“改造+监测同步实施”路径，在工程施工阶段同步布设感知点位，一次施工完成改造与感知网络搭建，就像姚正街充电箱、消火栓改造同步预留监测接口；再者简化运维门槛，异常隐患直接推送预警信息给社区工作人员，解决“装得起但管不好”难题；最后推动技术经验标准化沉淀，把优秀实践转化为可复制推广的技术范式，从单点示范走向规模化推广。

部门行动

专家支招

入户沟通、协调纠纷、安抚情绪，加班是常态。让张珊感动的是，即便是在高强度的工作下，也没有一个人退场。“大家互相鼓鼓劲，也就撑过来了。”

“早先做饭烧柴，后来烧煤，再到灌装液化气，如今通上管道燃气，安全感足。200元就能用一整年，省钱又安全。”居民钟焕驰高兴地说。走访中记者还了解到，有的居民顺势翻新了厨房，使用更为方便。

管道一通，片区的变化肉眼可见。不仅整体安全状况更好了，社区工作人员日常巡查的担子也轻了。过去使用瓶装液化气，阀门老化、软管泄漏等隐患往往难以及时发现，完成管道燃气改造后，在线监测、分级巡检同步落地，安全防线从事后应急处置，转向事前预警防范。

【破题启示】穿梭在小巷里，烟火气扑面而来。一根根管线连通的不仅是灶台烟火，更是公共服务向治理末梢的延伸——城市治理不能“重主干道、轻背街巷”，要靠部门协同发力，把安全和保障送进每一条老巷。

消防车进不来，水源也接不上。今年街道争取上级专项资金，加上本级财政统筹，新增了6处室外消火栓，配套微型消防柜，实现片区消火栓全覆盖。

他拉开消防柜门：“居民发现火情，就近取灭火器扑初期火灾，或者接消火栓，处早处小。”街道还定期组织居民演练，教大家怎么接水带、开阀门、疏散逃生。

“老百姓要的不多，就是一份安全感。”贺志说。

据了解，目前全街道背街小巷均已推广了小充电箱，更多老巷子有了这道“安全闸”。更让贺志欣慰的是，第二期安装的摸底工作刚启动，就有不少第一期没装的居民主动来问什么时候轮到自己家。从“不愿意接线”到“追着问接线”，这道安全闸，正慢慢装进居民心里。

【破题启示】用最小成本解决最迫切的民生痛点：老旧小区改造，不能一刀切套用标准化的集中充电棚模板，因地制宜、花小钱、办成事，把安全治理从“政府管控”变成“群众共建”，让居民在看得见的实惠里，主动接过守护安全的接力棒。

高层里的“应急灯”盘活结余资金,三方共治守护万家灯火

居民大多是老人和租户，让大家掏钱，难。街道没有盲目推进，而是联合社区、业委会把居民代表请进“芙蓉夜话”协商室。第一次开会，屋里坐得满满当当，话头一开，声音就亮了：“整改要花多少钱”“钱花得明不明白”……

工作人员没急着解释，先放了一段火灾警示片，逃生无门的场景让屋里安静下来。“咱们楼里住着104户，谁家没有老人孩子？隐患不除，哪天真出了事，后悔都来不及。”

一次说不通，就开两次；白天人凑不齐，就晚上开。“她们不是不愿意改，是怕钱花得不明白。”刘梦春十分明白居民的担忧。最终，街道引导业委会从小区结余卫生费中挤出60万元作为启动资金——“小资金撬动大安全”的创新模式，就这么一点点磨了出来。“我们把账目一笔笔公示出来，又邀请居民代表全程参与询价比选，让居民全程放心、满意。”

16层的小高层，管线交叉、作业面广，施工稍有不慎就会影响居民生活。“社区组建攻坚专班，坚持‘一线工作法’，每天带队到现场查看施工进度。”恒达社区党委书记庞丽丽带领专班工作人员干脆把“办公室”搬到楼下，和施工方、居民代表一起会商施工难点、堵点。

巷子中的“放心管”四年奔走攻坚,把管道燃气送进老巷

有的惠民燃气规划范围内，没有专项改造资金。“我们主动摸排了全片区的用气底数和安全隐患，一趟一趟往街道、往区里跑。”那些年，她白天跑部门，晚上回社区挨家挨户做工作。

施工队进场后，难题一个接一个。自建房片区施工成本高、利润薄，施工方换了好几家。“有队伍干到一半就走了，我们连夜配合燃气公司筛选对接新的班组，尽量不耽误工期。”还有部分楼栋位于跨街道地带，多方主体交织，跨区域沟通协调链条长、环节多。而相比协调工作，管线敷设更是整个项目中最难啃的“硬骨头”。

片区内上百户居民房屋条件各不相同，从一楼到三楼的立管穿墙、分户、入户，每一处点位都必须实地勘测核对。张珊说，很多时候仅为了让楼栋里一户居民用上天然气，施工队伍就要沿着墙体、穿过巷道，铺设上百米长的燃气管道。“各家户型条件差异很大，对于暂不满足通气条件的住户，施工时会先行布设立管，预留好接驳口，等住户完成厨房改造、达到通气标准后，就能直接接驳通

墙根下的“安全闸”小箱替代飞线,花小钱办大事

线充电自然就没了。

不过，推广之初并不顺利。第一期安装时，居民有的说“免费装也不要”，有的说“我飞线用了好多年没出过事”，还有的干脆把施工人员挡在门外。“居民不是不讲理，是没看见好处。”街道应急工作人员就一户一户上门，拿着外地飞线充电起火的案例讲，给居民看手机照片里已经装好的样板箱。

巷子深处传来电动车声响，是住在巷子里的唐宇光——第一批“想通”的人。“我在这里住了几十年了，老街区居民骑电动车进出方便，就是充电不方便。”唐宇光说，充电棚在小区入口停车处，距离远不说，充电还贵。

“骑电动车本来就是为了方便，以前没有小充电箱，都是从楼上吊线下来充，下雨天手湿，插头都不敢碰。现在家门口就能充，箱子防水，插上就走。”

在巷子一处拐角，墙角靠着一个红色微型消防柜，玻璃门里能看到灭火器、水带、破拆工具，旁边立着一台新装的室外消火栓。“这片区以前室外消火栓是空白。”贺志说，姚正街自建房片区消防通道狭窄，一旦起火，

高层里的“应急灯”盘活结余资金,三方共治守护万家灯火

居民大多是老人和租户，让大家掏钱，难。街道没有盲目推进，而是联合社区、业委会把居民代表请进“芙蓉夜话”协商室。第一次开会，屋里坐得满满当当，话头一开，声音就亮了：“整改要花多少钱”“钱花得明不明白”……

工作人员没急着解释，先放了一段火灾警示片，逃生无门的场景让屋里安静下来。“咱们楼里住着104户，谁家没有老人孩子？隐患不除，哪天真出了事，后悔都来不及。”

一次说不通，就开两次；白天人凑不齐，就晚上开。“她们不是不愿意改，是怕钱花得不明白。”刘梦春十分明白居民的担忧。最终，街道引导业委会从小区结余卫生费中挤出60万元作为启动资金——“小资金撬动大安全”的创新模式，就这么一点点磨了出来。“我们把账目一笔笔公示出来，又邀请居民代表全程参与询价比选，让居民全程放心、满意。”

故事二

湘江新区西湖街道先锋社区白沙湾街，行人不多。记者跟随社区党支部书记张珊穿行在自建房片区的街巷里，抬头便能看见外墙上一道道黄色的燃气管道，沿着墙体有序延伸——立管、入户管、总阀门排布得整整齐齐。

张珊时不时停下来，伸手摸一摸管道的接口处。这条路，她走了四年。“早前这片居民都依靠瓶装液化气，潜藏不小安全隐患。”说起以前的日子，张珊直摇头：有人图省事，钢瓶不关阀门就出门，灶上还坐水壶；有人罐快没气时，习惯倒扣、摇晃气罐，想把残液用完——这些违规操作，等于在厨房里埋了一颗“雷”。

张珊来先锋社区工作已有十余年，她告诉记者，自建房这一带是典型的老旧片区，住户以老年人为主。即便有工作人员上门配送气瓶，钢瓶更换、搬运、磕碰等各类用气风险，始终悬在心头。

如何才能搬掉这些隐患？“社区名字里有‘先锋’，那我们还是要有‘先锋’精神。”张珊说，刚开始的时候，压力山大。自建房片区，不在原

故事三

贺志走在姚正街的窄巷里，两侧是上世纪80、90年代建成的自建房，两边墙下整齐挂着一个个小充电箱，一台电动车正在充电。

“以前这条巷子，抬头全是飞线。”贺志站在巷口，抬手往上一指。贺志今年四十出头，皮肤黝黑，走路快。他曾戍守祖国边疆十余年，转业后到长沙干起基层应急，为了24小时响应方便，把家从河西搬到了河东清水塘街道附近。

“你看这个充电箱。”他走到一户门口，弯腰指着箱体，“外面电线全部穿管保护，里面装了过载保护装置，防漏电、防雷击，下雨天照样可以用。”他打开箱门，里面并排两个插座，旁边嵌着一个小电表。“一个箱子可以同时充两台电动车，电费按表算，清清楚楚。”

据介绍，姚正街片区有56栋自建房，电动自行车保有量大。该片区街巷太窄，建不了集中充电棚，于是改为给每户免费安装小充电箱。“成本低，见效快。”贺志算了一笔账：一个充电箱几百元，一户一个，比建充电棚省地省钱，居民不用多走路，飞

故事四

城东，芙蓉区。荷花园街道恒达社区天心丽城小区第7栋的楼道里，新装的应急灯泛着柔和的光。居民周阿姨提着一袋青菜从外面回来，路过消火栓箱时，习惯性地伸手拽了拽箱门——“咔嚓”一声，门开了，水带、水枪整齐码放，墙边的灭火器摆放规整，指针稳稳地停在绿色区域。这样的寻常情形，放在几个月前，周阿姨想都不敢想。

建于上世纪90年代的天心丽城小区，住着数百户人家。第7栋是16层的小高层，104户居民每天进进出出，谁也没留意到消防系统是何时锈蚀瘫痪——消火栓拧不开，应急灯不亮，消控室形同虚设。直到2025年5月，街道应急事务中心联合社区排查时，这层“窗户纸”才被捅破：整栋楼消防系统全面瘫痪，对照相关标准属于重大火灾隐患。

“事情紧急，街道当即决定由我牵头组建专项工作组，细化责任分工、倒排整改工期。”荷花园街道党工委委员、办事处副主任刘梦春说，街道下定决心要啃下这块“硬骨头”。

钱从哪来？

小区无物业，无维修基金，104户

老楼里的新故事

聚力老旧片区攻坚，长沙以『末梢治理』答好城市更新安全考题



扫码看视频
 四道老楼安全难题
 四种基层治理解法

长沙晚报全媒体记者 周唐皇 李霞 舒元臻

雨，斜斜落进开福区姚正街。巷子窄，只容一人推一辆电动车通行，两边的墙根下，整整齐齐挂着一排小充电箱。清水塘街道应急事务中心主任贺志弯腰，挨个检查约莫鞋盒大小的充电箱接口，雨点打在他黝黑的脸上。

这条巷子，四年前还不是这个模样。那时候，抬头全是飞线。从三四楼吊下来的插线板悬在半空，居民牵线给电动车充电，还有人干脆把车推进屋里充。贺志说，他刚转业到街道那会儿，每次夜里巡查，心都悬着——外露的线路、过载发热的电线，哪一根出了岔子，都是一条巷子的灾。

如今巷子上空干净了。几根穿管线贴着墙面规整延伸，墙根的小充电箱替下了满天飞线。电，从天上到了墙下，稳稳当当。

像姚正街这样悄悄发生改变的，在长沙城远不



天心丽城小区消防系统焕然一新。

故事一 老小区的“定心栓”激活应急通道,为老楼抢出安全时间

盛夏，宁乡市白马桥街道凤形社区芙蓉盛景小区绿树成荫，楼栋整洁有序。楼道里，一排排红色消火栓静静伫立。闲暇时分，常有居民路过顺便看上一眼——对于住在这里的513户业主而言，这些消火栓的意义，早已不只是一套基础设施，而是终结了小区多年安全“悬案”的“定心丸”——这座16年的老楼，终于拧出了“安心水”。

2025年初，小区业委会主任付志军第一次察觉藏在老楼里的隐患。他绕着小区楼栋逐一排查，接连拧开七八个消火栓都没有水。

付志军说，后背当时瞬间就凉了。“小区2009年建成投用，地下消防管网严重老化锈蚀，多处管线破损漏水，整体管网近乎瘫痪。”更棘手的是，原开发商早已撤场，找不到消防管网施工图纸。

没有图纸，工作人员只能依靠专业仪器盲目探测、分段排查，发现漏点就开挖修补。可深埋地下的管网早已锈迹斑斑，表层铁皮腐朽脱落，轻轻一碰就掉渣，渗漏点位随处可见。“就跟拿创可贴糊破水管一样，根本糊不住，治标不治本。”付志军坦言，反复的修补、持续的渗漏，让大家意识到：局部维修已然行不通，全域管网彻底更换才是唯一出路。

彻底翻新消防管网，必须动用房屋专项维修资金。消息一出，业主群掀起热议。有业主担心维修资金沦为“唐僧肉”，被滥用、造价虚高；有人顾虑大面积施工的噪声、粉尘扰民；还有人心存侥幸，觉得隐患与自己无关。

“小区共15栋住宅楼，513户居民，按常规流程，老旧小区维修资金使用，需三分之二以上业主参与表决方可启动。”付志军回忆，繁杂的协调流程、漫长的投票周期，意味着隐患将长期滞留。

就在整改停滞不前时，转机悄然到来。宁乡市相关部门到小区核查隐患，听取居民诉求后，给出了关键方案：小区这种情况，可启动房屋维修资金应急使用通道，提速推进整改。“针对消防管网瘫痪这类重大安全隐患，应急程序可以加快从摸排发现到整改落地的全流程，为居民安全抢出时间。”宁乡市物管中心副主任朱建超介绍。应急通道绝非简化流程、放松标准，而是在特殊隐患场景下的便民合规举措——预算审核、造价评估等核心环节一个不少，全程实行“事中+事后”双阶段公示。

为最大限度压缩施工成本、减少扰民，整改创新采用“绿化带埋管+外墙挂管”组合方案。这套方案大幅减少路面开挖、植被破坏，既降低施工成本，又有效减少噪声、粉尘扰民。

30余万元、1个月时间，2025年底，项目全面竣工。从项目申请到竣工验收一气呵成，零投诉、零纠纷、高满意度。

“以前住在小区，总怕突发火情。现在是拧开水，心里踏实了。”业主李建国一句话，道出了所有居民的心声。

【破题启示】面对紧急安全风险，不能死守固定的流程惯性，要在合规框架下弹性施策，为老楼抢出安全时间。而项目完工同步生成的管线数字档案，也补上了图纸缺失的历史短板。

关于中交·麓江春望项目商业销售公告

尊敬的客户：

中房集团湖南建设发展有限公司作为中交·麓江春望项目(以下简称“本项目”，备案名为长青府)的开发建设单位,享有本项目商业产品的产权。本公司拟整体出售本项目 39套规划用途为商业的商品房(项目基本信息、产品明细、报名要求等内容详见:“中交麓江春望”微信公众号)。

为确保整体出售流程公平、公正,现对外公示。如有购买意向,请参看中交麓江春望微信公众号内具体要求,于2026年10月14日前报名及参与后续竞买工作。

邮箱:624666299@qq.com。
 特此公告。

中房集团湖南建设发展有限公司
 2026年10月9日