

老旧小区焕新 4.3万户居民原地住“新家”

2017年~2020年,北京市累计确认396个老旧小区综合整治项目,截至目前已有57个项目完成全部改造

□ 赵莹莹

“此项工程完美实施,使本院6座楼体和院落环境得到根本性改善,惠及348户居民。大家欣喜于情、温暖于心……”北京市丰台区莲花池西里6号院内,镌刻在显眼处的一段竣工志,是居民的淳朴心声。

“十三五”期间,北京启动新一轮老旧小区综合整治试点。北京市住建委近日披露,2017年~2020年,北京市累计确认396个老旧小区综合整治项目,涉及住宅楼3301栋。截至目前,已有57个项目完成全部改造,4.3万户居民原地入住“新家”。

改造后老人从养老院搬回社区

“改造完成后小区环境这么好,大伙儿都满意。”站在8号楼的电梯前,77岁的丁晓明笑容满面。

建于上世纪80年代的莲花池西里6号院,是典型的砖混结构住宅楼,没有外保温层,屋内保暖效果一般,跑冒滴漏、污水管堵塞、跳闸短路等毛病一大堆。当然,最不方便的还属4栋多层住宅楼没有电梯。“住在这里的348户居民,75岁以上的老人超过半数。这个岁数要想爬上6层楼,真得手脚并用。”丁晓明说。

随着北京市老旧小区新一轮改造启动,市、区两级明确可给予财政支持,莲花池西里6号院2017年被纳入综合整治试点范围。据丰台区

老旧小区办相关负责人介绍,从2017年6月~2018年6月,院内的6栋楼进行了节能保温、加装电梯、管线更新、环境美化等12项改造,可以说是应改尽改。

加装电梯是12项改造中最难的内容。“以平层入户的方式安装大尺寸电梯,这点很容易达成共识,可在如何出资上,初期也有过不同意见。”丁晓明说,13部电梯采用的是业主自筹模式,除财政补贴外,居民也得掏一部分钱,“可每家该出多少?反复协商后,大家设计出一个楼层缴费系数,楼层越高出资就越高。”

如今的6号院内,郁郁葱葱的梧桐树掩映着红墙白窗,搭配以会“呼吸”的步道和各种适老化设施,俨然不逊于商品房小区的品质。“这儿的房子也值钱了,改造前只能卖380万元的户型,现在能卖800万元。”丁晓明说,就连住在养老院的人都愿意搬回这个春有花、秋有果、夏有荫、冬有绿的幸福社区。

“六治七补三规范”攻克老大难

小区居住环境事关居民的获得感、幸福感与安全感,特别是对北京这个超大城市来说,通过老旧小区综合整治来提升社区环境,是实现城市精细化管理的重要一环。

2017年,在“十二五”时期老旧小区综合整治工作基础上,北京提出将

中心城区老旧小区综合整治工作与“疏解整治促提升”专项行动相结合,启动了新一轮老旧小区综合整治试点,并印发《老旧小区综合整治工作方案(2018—2020年)》(以下简称《方案》)。

《方案》提出,老旧小区综合整治主要聚焦于“六治七补三规范”。即治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线,补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补停车设施、补社区综合服务设施、补小区治理体系、补小区信息化应用能力,规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用。

针对老楼加装电梯的需求,还单独出台了《北京市2016年既有多层住宅增设电梯试点工作方案》。“北京市从2012年起开始试点老楼加装电梯,但由于审批程序复杂、政府没有资金补助、业主利益协调难、管线改移时间长等原因,成功加装的数量不多。”北京市住建委副主任冯可梁坦言,2010年~2016年,只有部分中央单位和驻京部队的老旧小区加装了255部电梯。对此,北京市住建委会同有关部门多次到一线调研,从简化手续、加大资金扶持、加强统筹协调、发挥基层组织作用等方面破题。拿简化手续来说,老楼加装电梯不用办理立项、用地、规划和施工许可等手续,只需办理施工图审查和电梯报装、验收即可。

探索长效机制激发多方参与

“十三五”期间的持续努力,让更多的老楼重获“新生”。北京市住建委披露,2017年~2020年,北京市累计确认396个老旧小区综合整治项目,涉及住宅楼3301栋,居民31.5万户。截至目前,已有57个项目完成全部改造整治内容,涉及住宅楼449栋、4.3万户居民。2017年、2018年、2019年3年,北京市分别完成加装电梯274部、378部、555部。

然而,挑战依然存在。比如,一些老旧小区完成改造后由于缺乏管理,又变回了老旧小区;持续大量的资金投入也制约着老旧小区改造的规模。老旧小区综合整治之路要如何走下去?就在今年5月,北京市出台《2020年老旧小区综合整治工作方案》,不仅明确“十三五”收官之年要新开工80个老旧小区综合整治项目,还特别强调要探索老旧小区综合整治后的长效管理机制,健全业主组织,鼓励社会资本参与老旧小区综合整治。

“探索多样化、可持续的实施路径,激发居民自主意识和企业参与热情,促进老旧小区有机更新,就是要同时解决改得好和管得好的问题。”冯可梁表示,老旧小区综合整治将建立起居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、补建设施收益一点、政府支持一点等“多个一点”方式的资金筹措模式。



南浔古镇:寻求保护与开发利用的动态平衡

近年来,浙江省湖州市南浔区寻求南浔古镇和流经古镇的塘埭故道保护与开发利用的动态平衡,并于2019年制定出台古镇保护利用行动计划,打造古镇“活态”利用样板。图为南浔古镇北部入口。 新华社记者 黄宗治 摄

五省九市老旧小区改造获贷款支持

未来5年,国开行、建行将提供逾4000亿元贷款

本报讯 在住房和城乡建设部大力推动下,国家开发银行与5省、中国建设银行与9个城市,近日分别签署战略合作协议,预计未来5年内将向5省9市共提供4360亿元贷款,重点支持市场力量参与的城镇老旧小区改造项目。

据了解,此次与国家开发银行签署协议的省份包括吉林、浙江、山东、湖北、陕西,国家开发银行预计向吉林等5个省提供2610亿元贷款;与中国建设银行签署协议的城市包括重庆、沈阳、南京、合肥、福州、郑州、长沙、广州、苏州,中国建设银行预计向这9个城市提供1750亿元贷款。

住房和城乡建设部部长王蒙徽在签约仪式上说,目前,全国需改造的城镇老旧小区量大面广、情况各异,任务繁重。这些城镇老旧小区,普遍存在设施不完善、卫生环境差、社区服务设施配套不足、社区管理体

系不健全等问题,与人民群众日益增长的美好生活需要差距很大。

王蒙徽说,全面推进城镇老旧小区改造,必须建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制,加快培育规模化实施运营主体,鼓励金融机构和地方积极探索,以可持续方式加大支持力度,运用市场化方式吸引社会力量参与,这也是满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展的重要切入点。

据介绍,此次国家开发银行、中国建设银行与5省9市开展战略合作的目的是,通过金融机构与地方政府的共同努力,加快各项支持政策创新和落地,营造良好环境,激发市场主体参与的内生动力,加快建立市场化运作、可持续发展的城镇老旧小区改造模式,为全国提供可复制可推广的经验做法。(王优玲)

山东投入25.6亿元改造老旧小区

惠及47.5万户居民

本报讯 山东省财政厅有关负责人近日表示,2020年山东省级财政多渠道筹集资金25.6亿元,支持全省(不含青岛)改造城镇老旧小区4476万平方米,惠及居民47.5万户。

据该负责人介绍,山东为吸引更多社会资本参与老旧小区改造,今年确定50个中央和省级项目,启动了老旧小区改造“4+N”筹资模式试点。“4”即创新老旧小区4种改造方式和筹资模式:一是大片区统筹平衡模式,把一个或多个老旧小区与相邻的旧城区、棚户区、旧厂区等项目捆绑统筹,生成老旧小区改造项目,实现自我平衡;二是跨片区组合平衡模式,将拟改造的老旧小区与其不相邻的城市建设或改造项目组合,以项目收益弥补老旧小区改造支出,实现资金平衡;三是小区内自求平衡模式,在有条件的老旧小区内新建、改扩建

用于公共服务的经营性设施,以未来产生的收益平衡老旧小区改造支出;四是政府引导的多元化投入改造模式,充分发挥财政资金引导作用,通过投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式,带动专营单位、小区居民、原产权单位等出资,撬动银行机构、基金公司、民间资本跟进投入,统筹政策资源,拓宽资金渠道。在此基础上,鼓励各地结合实际探索“N”种模式,引入企业参与老旧小区改造,吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营等。

据悉,山东通过开展“4+N”筹资模式试点,探索建立政府补助引导、受益居民分担,社会资本参与的多元化可持续资金投入机制,或将破解改造资金筹集难题,为加快推进老旧小区改造这一重要“民生工程”“发展工程”提供坚实的资金保障。(王 阳)

石家庄3年改造计划将使30多万户受益

2020年计划改造的332个老旧小区已全部进场施工

本报讯 私搭乱建拆除了,占道经营清理了,东拉西扯的“蜘蛛网”天线理顺了,往日的“垃圾山”也变成了休闲广场……看着一年多来身边环境发生的变化,家住石家庄市长安区广安街道棉三社区的王艳萍老人心情格外愉悦:“在这里生活了60多年,如今老了,又过上了新生活。”

棉三社区始建于20世纪50年代,现有60多栋居民楼,3700余户居民。60多年来,社区日益变得老旧,成了石家庄主城区内生活环境与百姓需求落差非常明显的区域之一。

石家庄市住建局局长赵建林说,为改善棉三社区这类老旧小区的居住环境,自2018年起,石家庄实施了老旧小区整治行动,计划用3年时间对全市1100多个老旧小区进行改造提升。

通过引进优质物业公司、修缮基础设施等,棉三社区面貌焕然一新。“很多改造细节让我们感到十分暖心,比如,每层楼梯都加装了扶手,拐角处安装了折叠椅,方便了我们老年人上楼。”王艳萍说。

感到暖心的还有家住新华区新华路街道华泰家园小区的史翠国。今年6月,她居住的小区改造后增加了许多公共场地。“我和老姐妹们终于有了排练舞蹈的地方。”史翠国竖起大拇指称赞,“老旧小区改造真是惠民的好政策。”

据介绍,2018年~2019年,石家庄已完成843个老旧小区整治提升。目前,2020年计划改造的332个老旧小区已全部进场施工。3年改造计划全部完成后,30多万户老旧小区居民将从中受益。(闫起磊)



用画笔装饰城市角落

72岁的吴吉人是吉林省吉林市船营区北街街道致和南社区的居民。曾从事美术工作的他,退休后仍每天坚持在家练习画画。2015年末,社区开始整治墙壁上的野广告,吴吉人主动担任志愿者,刷掉影响美观的广告,画上了自己创作的壁画。如今,他已创作10多幅壁画,共百余平方米。“我想用我的画让城市变得更美丽。”吴吉人说。图为吴吉人在吉林市船营区光华路附近一个小区的墙壁上作画。

新华社发(颜麟蕴 摄)

观察家

老旧小区改造意义不亚于“房改”

□ 丰收

城镇老旧小区改造怎么做?如何调动民众和社会力量参与?改造资金如何筹集?这些关键问题如今有了答案。国务院办公厅7月20日公布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(以下简称《意见》),明确了城镇老旧小区改造的目标任务、对象范围、支持政策等。《意见》提出,全面推进城镇老旧小区改造工作,推进城市更新和开发建设方式转型。

城镇居住条件将会越来越好,继棚户区改造后,老旧小区改造也提上日程。2017年,15个城市开展为期一年的城镇老旧小区改造试点。2019年,住建部会同21个部门单位深入近百个市县调研200多个城镇老旧小区,部分省市又开展深化试点探索。在前期试点、调研的

基础上出台此次《意见》,无疑为全面推进城镇老旧小区改造工作按下了“启动键”。

此举对于老旧小区居民、社区、城市和楼市来说,都有深远意义。按照《意见》明确的工作目标,2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户;到“十四五”期末,力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。这意味着全国“四老一差”的老旧小区居民的居住条件,都有望得到改善。

全面推进城镇老旧小区改造,意义不亚于“房改”。无论是具有标志性意义的1998年“房改”,还是此后大大小小的“房改”,都旨在解决住房市场和居民居住权益的根本性问题。老旧小区全面改造同样也是以此为目的,既要提升公民居住质量,也要着力解决房地产市场的存量问题。

虽然老旧小区居民的居住权益已有保障,但居住条件明显滞后于时代发展。由于建成年代较早,老旧小区存在失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全等问题,影响了居民的生活品质。而全面改造老旧小区种种短板,将会提升居民的居住品质、增强居民的生活幸福感,因此从他们的角度来说,这不亚于一次重要的“房改”。特别是,老旧小区内不少是老年人口,改造也适应了老龄化发展趋势。老旧小区改造是继棚户区改造后,为城市更换“新衣”的又一重大变革,这不仅改变了城市面貌,让城市有了新气象,而且因为惠及民生,也让城市由内到外有了“新气质”。

从房地产市场发展角度来看,老旧小区改造有助于解决存量住房项目的软硬件问题。过去20年来房地产市场的主要变化是在增量上,即出

让大量土地建设大量房子。如果老旧小区的硬件(基础设施、配套设施等)与软件(物业管理等)在全面改造中得到提升,中国房地产市场的存量住房与新建住房在品质方面将会更加平衡。另外,房地产市场对于经济增长的贡献功不可没。老旧小区全面改造可带动该领域的投资、消费和生产,同样有利于经济增长。

全面推进城镇老旧小区改造是一项复杂而艰巨的工程,涉及老旧小区的居民、设施、产权等多种问题。《意见》提出了总体要求,明确了改造任务,提出建立健全组织实施机制,建立改造资金由政府与居民、社会力量合理共担的机制,完善配套政策,强化组织保障。面对实施过程中可能发生的各种考验,需要有关方面总结、吸收之前试点的经验教训,不断细化各种政策措施,修订完善相关法律法规。