

## 浙江桐庐:党建引领 擦亮乡村振兴“底色”

近年来,浙江省桐庐县坚持以高质量基层党建引领乡村振兴,扎实推进美丽乡村建设,注重做活党建“加法”,助推村级集体经济发展,努力在探索实践中勾画乡村振兴桐庐样本。

10版

## 培育壮大新业态 打造服务业“升级版”

自2019年被列入省级现代服务业集聚示范区以来,山东德州市德城区坚持以产业升级和消费需求为导向,着力培育新业态、新模式,推动地区服务业高端化、特色化、多元化发展,服务业发展渐入佳境。

11版

### 城市时评

## 老旧小区改造 要以“新”换“心”

□ 王亚宏

今年以来,突如其来的新冠肺炎疫情,一度打乱了经济社会发展和社会生活的正常节奏,带来不少需要解决的新挑战。经济压力再大,民生不能欠账。国务院办公厅日前印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,表明城镇老旧小区改造要坚决落实推进,让人民生活更方便、更舒心、更美好的决心丝毫不动摇。

为政之道,民生为本。住房关系千家万户切身利益,关系人民安居乐业。改造城镇老旧小区涉及上亿居民的福祉,容不得拖一拖、等一等的延迟。今年计划改造城镇老旧小区3.9万个,中央预算内投资的“粮草”已经安排完毕,重点改善居民基本居住条件和居住安全、日常生活保障的基本设施。

在老旧小区改造中,中央补助以及各级财政投入带动更多社会资金和居民资金广泛参与进来,满足居民生活便利需要、改善生活需求,并进一步丰富社区服务供给,提升居民生活品质。这些资金要精打细算,每笔支出都要花在刀刃上,在改善老旧小区居住条件上见实效。

改造老旧小区花的每一分钱都会见到效益。从宏观上更新改造投资能带动就业,还会带动产业上下游的行业发展,带动居民户内改造、装饰装修、家电更新等,为扩大内需提供动力。在微观上改造老旧小区让居民感受到变化、体验到实惠,真正让生活变好。

老旧小区改造是看得见、摸得着、实打实的民生项目。改造老旧小区不仅要改外露的面子,更要做好惠民的里子。居民区露在外面的道路、外墙等设施改造固然重要,埋在地下供水、排水等工程更是直接与改造的日常生活体验有关。衡量老旧小区改造成功的标准不仅是工程验收的文件,更应是居民发自内心的竖起的大拇指。

改造老旧小区不仅要改硬件设施,还要完善软件管理。各方真抓实干,在年底前完成老旧小区改造任务不成问题。但改造是一年的事,维护和管理却是慢功夫。如果改造后就撒手不管了,小区居民的体验用不了多久就会再次下降。因此将一次改造设施和持续完善服务相结合,才能换来居民持久的满意与放心。

城镇老旧小区改造牵涉面广,是一项综合、细致、复杂的系统工程,关系到人民群众的切身利益。改造好的老旧小区能成为居民美好生活的新起点,以“新”换“心”的行动也会是民生工程最坚实的印记。

现代城市编辑部  
主任:雷茂盛  
执行主编:刘念  
新闻热线:(010)56805152  
监督电话:(010)56805167  
电邮:cityweekly2001@126.com

# 聚焦老旧小区改造:如何变“要我改”为“我要改”

□ 孙红丽

日前,国务院办公厅印发《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》)。《意见》提出,到2022年,基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制;到“十四五”期末,结合各地实际,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。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉等多位专家在接受人民网房产频道专访时表示,此次《意见》清晰界定了城镇老旧小区改造的范围和内容,对组织实施机制和运行模式提出了指引,也明确了相关的支持政策和组织保障要求,对顺利实施并按期完成城镇老旧小区改造任务意义重大。

## 改造牵涉面广 如何变“要我改”为“我要改”?

城镇老旧小区改造牵涉面广,直接关系到改造的每个家庭,是一项综合、细致、复杂的系统工程。并且,老旧小区改造涉及到非常多的

行业主管部门,比如,管线单位、产权单位、审批部门等,统筹协调的任务非常繁重。

对此,《意见》提出,建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制。省级人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负总责。

中国宏观经济研究院市场所研究员、研究室主任刘翔峰认为,通过上述措施,省级人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负总责,可以加强统筹指导,落实市、县人民政府责任,确保工作有序推进;通过宣传引导,形成社会支持、群众积极参与的浓厚氛围。

另外,老旧小区改造,首先需要做的就是发动群众参与改造。

《意见》提出,利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段,开展多种形式的基层协商,主动了解居民诉求,促进居民形成共识。促进小区改造后维护更新进入,积极推动设计师、工程师进社区,辅导居民有效参与改造。

中国生态城市研究院首席工程师赵江表示,老旧小区改造协调工

作更多的是争取居民的支持,要了解居民的改造诉求,方案和施工对居民生活的影响等。

天津大学建筑学院党委书记宋昆表示,社区在疫情防控中发挥了重要的防御作用。在实施中,一般是由社区作为主体组织推动老旧小区去改造,因此政府统筹协调应该与社区治理结合起来。

宋昆认为,让技术人员下沉到社区将对老旧小区改造起到推动作用。“小区值不值得改造、用什么方式改造由专业人员来判断更合理,是完善老旧小区检测机制的一个重要方面。”

## 想建小区健身房 没空间怎么办?

在今天的疫情当中,不少老旧小区暴露出了在社区治理、设施、服务等方面的很多短板,比如,卫生防疫、助餐、便民市场等服务设施不足,很多地方小区没有收接快递的场所或设施,还有安防、技防水平不高等。

《意见》提出,完善适应改造需

要的标准体系。各地要抓紧制定本地区城镇老旧小区改造技术规范,明确智能安防建设要求,鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。及时推广应用新技术、新产品、新方法。

刘翔峰认为,改造后的老旧小区将依托“新基建”实现未来社区的联网化和数字化,打造智慧社区。

另外,针对有的小区空间资源比较有限,没有办法全部提供大家需要的改造内容,比如,健身场所、各类服务设施等问题,《意见》提出,建立存量资源整合利用机制。各地要合理拓展改造实施单元,推进相邻小区及周边地区联动改造,加强服务设施、公共空间共建共享。

## 小区完成改造后 改造成果如何维护?

刘翔峰认为,推动建立小区后续长效管理机制是此次《意见》的一大亮点。

《意见》提出,完善小区长效管理机制。引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则,共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制,促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

中国城市规划设计研究院原副院长李迅指出,老旧小区改造不单是建设问题,也涉及到社会治理,过去难做除了资金问题,很重要的原因是“共识”问题。社会治理工作必须要用创新思维改革“软硬结合”,实际上是一个共商共建共管共治共享的过程。

今年4月,住房和城乡建设部副部长黄艳曾表示,这次老旧小区改造的前提条件是,在项目纳入改造计划之时要把长效管理机制建立起来,包括物业管理模式、小区管理规约、居民议事规则,这些是在老旧小区改造项目生成之初,就跟居民达成一致,保障在改造后,能够保持改造成果。

在重庆,长期以来大量不可使用的闲置地、边角地、废弃地,以坡地、堡坎、崖壁等方式形成城市绿化“秃斑”。近年来,重庆市对中心城区坡坎崖现状及存在的问题进行系统梳理,因地制宜进行改造提升,让市民在家门口享受到健康舒适的绿色生活。截至2020年6月底,重庆市中心城区坡坎崖治理项目已完成209个,治理面积达928.32万平方米。图为市民在重庆江北大水井社区体育文化公园打羽毛球(资料图片)。

新华社记者 王全超 摄



### 城市一线

## 老旧小区焕新 4.3万户居民原地住“新家”

□ 赵莹莹

北京丰台区莲花池西里6号院改造后焕然一新,电梯平层入户,绿树映衬红墙,居住条件显著改善。

“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。市住建委日前披露,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,最不方便的还是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。丰台区老旧小区办相关负责人介绍,从2017年6月到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。”丁晓明告诉《北京日报》记者,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,俨然不输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)》。

该方案提出,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、管线迁移时间长等原因,成功加装的数量不多。”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,市住建委会同有关部门多次到一线调研,从简化手续、加大资金支持、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”。市住建委披露,2017年~2020年,本市累计确认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。