

旧貌换新颜“改”出投资新空间

城镇老旧小区改造,去年拉动投资近万亿元

□ 丁怡婷 刘诗瑶

城镇老旧小区改造既是民生工程也是发展工程,蕴藏着巨大的投资潜力。2020年,我国新开工改造城镇老旧小区4.03万个,直接和间接拉动近万亿元更新改造投资,还能撬动居民户内改造、装饰装修、家电更新等,带动多个行业发展,对稳定投资增长有着重要支撑作用。

城镇老旧小区改造虽是投资的“富矿”,但也存在资金需求大、不易形成合理回报机制等问题。当前,各地各部门正积极探索建立政府部门与居民、社会力量合理共担机制,多渠道筹措改造资金。

合理落实居民出资责任——按照谁受益、谁出资原则,积极推动居民出资参与改造,通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。

财政资金“四两拨千斤”——2020年城镇老旧小区改造任务翻番,中央预算内投资安排543亿元、中央财政保障性安居工程专项资金安排307亿元,引导和带动相关改造投资。

社会力量添柴加薪——落实税费减免政策让社会资本轻装上阵,通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式保障企业长线经营,科学合理的投融资模式激发了参与企业的积极性。

金融系统积极助力——加快城镇老旧小区改造,离不开有力的金融支持。2020年,国家开发银行、中国建设银行与5省份9城市签署战略合

作协议,在未来5年内共提供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。

多方参与、协同发力,城镇老旧小区改造蹄疾步稳,正释放巨大投资潜力。

青岛:以奖代补,财政资金“四两拨千斤”

最近,山东青岛胶州市顺德花园小区居民王正传做饭时更踏实了。“改造后,大部分燃气管道都从家里迁出,公共区域也换了新管道,‘面子’好看,‘里子’安全!”“据测算,包括顺德花园在内,改造3个小区燃气需投资400多万元。”去年5月,青岛新奥胶城燃气公司接到项目后,超出预期的资金一度让总经理董加秋发愁。

胶州市推出的以奖代补政策解了燃眉之急!“中央财政奖补资金和地方财政资金加起来有200万元左右,压力小了一半。”董加秋悬着的心放下了。

财政资金在重点支持水暖电气热等基础类改造的同时,也充分发挥“四两拨千斤”的引导作用,通过项目资本金注入、贷款贴息等方式,吸引社会资本参与老旧小区改造。

胶州市建设局党组成员陈刚介绍,下一步,胶州打算支持规模化实施运营主体采取市场化方式参与改造,“目前胶州财政已注入项目资本金1亿元,由当地国企和民企联合成立混合所有制公司,负责全市老旧小区改造的设计、建设和融资。”

“单个改造项目规模小、收益不高、融资能力有限,规模化实施运营主体可通过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、加强服务设施和公共空间共建共享等方式实现资金平衡。”青岛市住房和城乡建设局房地产业务发展中心副主任丁树更说。

资金瓶颈一破除,改造节奏就加快,对投资的拉动作用也逐步显现。

“我们是一家外向型企业,原本外贸订单量高达八成,因为疫情受到了不小影响。过去几个月,老旧小区改造纷纷下单,帮助我们快速恢复。”尼得科电梯(青岛)有限公司总监杨文浩高兴地说。2020年,青岛111个老旧小区“旧貌换新颜”,总投资约7亿元,仅顺德花园改造就可拉动社会投资上千万、惠及10多家相关企业。

苏州:盘活资源,吸引社会资本前来投资

5亿元!刚接到江苏苏州姑苏区32号街坊老旧小区改造示范区更新改造任务时,苏州历史文化名城保护与更新置业有限公司总经理王香治皱起了眉头,“这么多投资,光靠自筹资金压力太大。”

“为什么不借助姑苏区传统资源打造文化品牌,吸引其他企业共同参与?”苏州市房屋征收办主任钱毓静的提议让王香治豁然开朗。

要知道,姑苏区历史文化遗存丰富,大量古建筑老宅、古街小巷分布其中。这能为老旧小区改造带来“财

富”。商讨方案、寻求合作,王香治接触了不少有投资意向的企业。前不久,又有一家上海企业主动签约,准备整合利用片区存量资产开发精品酒店项目,为游客提供定制式体验服务。“历史文化街区改造要求兼顾完善功能和传承历史。改造后,不仅文化底蕴更加凸显,小区也提高了环境品质,还能拉动至少3000万元投资,提供上百人的就业岗位。”王香治说,此外,公司还能从中收取一定管理费用于老旧小区改造。这一模式为后续多主体开展古城保护和老旧小区改造提供了样板,“通过整合存量资源,打造更多有活力的文化体验项目,投资活了,改造资金压力也能减轻不少。”

盘活资源、“就地生财”可有效化解老旧小区改造资金筹措难;不仅如此,通过建设邮政快递末端综合服务站、体育健身等社区服务设施,对老旧小区进行完善类和提升类改造,也能吸引各类社会力量参与投资。循着这一思路,苏州收获了不少成功案例——

吴江区一个老旧小区,一个菜鸟驿站投入使用,为居民提供快递代收代发、包裹纸箱回收、衣服送干洗等服务。菜鸟驿站负责人郑思雅介绍,小区为他们提供了一处70多平方米的闲置建筑,并且在一定时间内免收租金,“每个驿站能带动3人~5人就业。”

在国泰一村老旧小区,由苏州畅踢体育科技公司投资120万元的社区笼式足球场将成为附近居民锻炼的好去处。“建成后,企业可以独

立承包经营10年,收入来源有足球场、社区车位、公有房屋、广告位等租金,6年左右就能收回投资成本。”负责小区改造的尹山湖集团董事长陆志平说。

“通过盘活小区闲置资源,引入社区服务设施进行提升类改造,既能丰富服务供给、让社区更宜居,也能让投资运营方获取合理投资收益,实现双赢。”苏州市住房和城乡建设局副局长葛听说,今年苏州计划改造老旧小区80个,受益居民2.55万余户,计划投资近12亿元。

蚌埠:积极助力,金融机构送来资金“及时雨”

“农行这笔贷款为小区改造按下了‘快进键’。”看着上世纪90年代修建的金属公司小区改头换面,安徽蚌埠禹会区纬四街道党工委书记王文强长舒一口气:“居民改造意愿强烈,但过去因缺少资金迟迟无法动工,我们也着急。”

去年安徽有874个老旧小区完成改造,总投资30多亿元,蚌埠市有34个小区包含在内。但是财政资金有限,要想撬动更多资本参与,离不开政府部门、银行、企业的高效对接。2020年,农行蚌埠分行共发放3.1亿元贷款,为178个小区改造送去资金“及时雨”,其中就包括对禹会区改造项目的1.3亿元贷款。

“1.3亿元贷款,算上利率优惠,一年能节省90万元费用;资本金比例下调10个百分点,企业能在手上多留1000多万元;还款期限也由3年延长到6年……”农行蚌埠分行行业务部负责人汪波说,老旧小区改造投入规模大、回报周期长,企业恨不得“一分钱掰成八瓣花”,而银行量身定制、更加灵活的贷款方案,让企业负担大为减轻。

不仅如此,贷款流程也在精简。汪波介绍,过去,类似贷款业务需要二级分行先对接,在省分行初审通过后才赴现场调查;现在,调查审查环节由省分行牵头直接开展现场评估,改造专项贷款业务即来即审,“目前贷款审批效率可由原来的近一个月缩短至半月内。”

建设企业的资金压力缓解了,银行的积极性又如何提升?“有的小区规模较小、不成片区,无法产生收入;但有的小区空间利用广、功能辐射强,现金流强。”招商银行合肥分行金融客户一部总经理王沛然介绍,招行在发放贷款时,就考虑将不同小区捆绑在一起,通过整体授信方式提供融资支持,这样既有利于提升企业参与改造的意愿,也有利于降低银行信贷的风险。

在老旧小区改造中,群众既是受益者,更是参与者。因此,应积极发挥群众的主体作用,增强群众的参与感,特别是要改变过去自上而下的组织实施方式,在改造之初就让居民共同参与决策。在改造过程中与群众多商量,让群众多参与,一方面能够精准锁定群众最关心、最急迫的问题,真正通过改造解决居民生活的“痛点”;另一方面也能凝聚各方智慧,让改造持续运转起来,方便改造完成后的管理维护,最终取得多赢效果。

老旧小区改造,表面上是基础建设项目,实质也是社会治理工程。要把这项好事办好,就要尊重群众意愿、倾听不同声音、补齐治理短板。

老旧城区改造,充分尊重群众意愿,“改”出了居民的幸福感,也“改”出了基层干部好作风。“在工作中,基层党组织和党员干部深入街巷解释、宣传、引导,发动群众积极参与和监督,千群合力把‘闹心街巷’变成了‘连心廊桥’。”曾亮说。

重点推荐

“健康上海”融入“一江一河”引领新风尚

春风十里,不如最健康的你。从“工业锈带”到“生活秀带”,从城市景观到健康脉络,随着黄浦江、苏州河两岸公共空间的综合开发,丰富多彩的健康元素也随之不断延伸、日益充实。健身步道、滑板广场、街头篮球场、攀岩墙……“一江一河”两岸成为“健康上海”新“打卡地”,活力水岸带来有快有慢、老少皆宜的健康新风尚。

6版

铿锵前行 绘就高质量发展新画卷

“十三五”时期,湖南省常宁市坚持“产业主导、工业主打、统筹城乡、全面发展”,全力抓重点、补短板、强弱项、防风险、守底线,经济社会发展取得显著成就,全面建成小康社会胜利在望,为开启全面建设社会主义现代化新征程奠定了坚实基础。

8版

■ 城市时评

老旧小区改造不妨让居民“点菜”

□ 祝伟

由于建成年代较早,不少城市里的老旧小区普遍存在街老、院老、房老、设施老、生活环境差的“四老一差”问题,降低了居民生活品质。去年,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》,对这项民生工程提出了总体要求和具体任务,并列出了明确的时间表。

如今,各地老旧小区改造已全面铺开,有序推进,极大改善了群众的居住条件。然而,面对改造过程中群众的不同诉求,如何协调“众口”、达成共识,激发群众参与的积极性,心往一处想、劲往一处使,考验着城市治理者的智慧。

在破解这一难题的过程中,杭州的做法让人眼前一亮。据报道,杭州将老旧小区改造的决策权与监督权交给了居民,让居民“看菜单点菜”。通过引导居民充分发挥主体作用,实行“两个三分之二”原则,即居民同意改造率和居民对改造方案的认可率必须同时达到三分之二,改什么和怎么改都由居民自己决定,群众的参与感增强了,工作效率和满意度都得到了大幅提升。

城镇老旧小区改造“牵一发而动全身”,不仅涉及基础设施升级和生活环境改善,更是一项复杂的社会治理工程,只有妥善处理好改造过程中的多元利益诉求,才能更好实现改造效果。以加装电梯为例,楼上楼下居民需求差异很大,低楼层居民往往积极性不高。如果协调不好,很可能引发矛盾纠纷,给改造工作带来较大阻力。能否找到民意的“最大公约数”,体现公平原则,更好满足群众的多元化诉求,一定程度上决定了老旧小区改造工作能否顺利推进。

在老旧小区改造中,群众既是受益者,更是参与者。因此,应积极发挥群众的主体作用,增强群众的参与感,特别是要改变过去自上而下的组织实施方式,在改造之初就让居民共同参与决策。在改造过程中与群众多商量,让群众多参与,一方面能够精准锁定群众最关心、最急迫的问题,真正通过改造解决居民生活的“痛点”;另一方面也能凝聚各方智慧,让改造持续运转起来,方便改造完成后的管理维护,最终取得多赢效果。

老旧小区改造,表面上是基础建设项目,实质也是社会治理工程。要把这项好事办好,就要尊重群众意愿、倾听不同声音、补齐治理短板。

现代城市编辑部
主任:雷茂盛
本版编辑:于 馨
新闻热线:(010)56805152
监督电话:(010)56805167
电邮:cityweekly2001@126.com



河南2020年完成城镇老旧小区改造76万户

截至2020年12月底,河南全省2020年完成城镇老旧小区改造76万户,超额完成省政府下达的50万户的民生实事工作目标。图为居民在河南省焦作市温县一处改造后的小区内休闲(资料图片)。

新华社发(徐宏星 摄)

把城市的“金边银角”让给百姓

——安徽阜阳市老城区改造见闻

□ 李亚彪 朱 青

对82岁的安徽省阜阳市民储可芝和老伴来说,如今每天能在家门口的小公园里锻炼身体是件舒心事。两年前还是“烂泥地”的老小区,如今成了“迷你花园”。储可芝说,阜阳改造老旧城区,让我们这些“老阜阳”体会到“品质生活”。

储可芝一家居住的颍州区文峰街道二里井东巷小区有700多户、2700多名居民,是皖北人口大市阜阳老城区的中心地带,也是曾因违建遍地、垃圾成山而被视为“脏乱差”的区域之一。

“我在这里住了30多年,以前家

门口满地污泥,小孩子上学得背着出门。天热时,垃圾到处都是,苍蝇蚊子也多。”储可芝回忆说。恶劣而混乱的小区环境,缺乏配套的生活设施,让不少年轻人搬离了这里。

在阜阳市创建全国文明城市的工作中,二里井东巷成为阜阳市改造的第一批老旧小区。

那段时间,储可芝从来没见过这么多街道干部和工人在这里进进出出,也没想到一次又一次的居民代表座谈会开了起来。怎么改?改什么……居民们的意见和建议不断地汇集到街道办,在一次又一次讨论中,形成最终改造方案。

文峰街道办党工委书记曾亮说,

小区改造方案虽然是政府出台的,但充分征求了居民意见。“牵涉老旧小区改造的民生工作,我们都问计于民、问绩于民,或访民情,或召开群众座谈会,请大家集思广益、献计献策。”

如今,二里井东巷小区成了居民们想要的模样,新建的徽派特色的小区门口,车辆有序进出。门口有按照居民建议修建的休闲小广场,除了崭新的健身器材,还摆放着精美的盆景。

“像这样改造后的小区里有3个,都是居民休闲场所,我们提出把城市街巷的‘金边银角’让给百姓。”阜阳市文明办主任刘向军说,“群众的提议,今天大都变成了现实。”

正如刘向军所说,阜阳市老旧小区

区周边正是人流量大、交通繁忙的城市“金边银角”,全市2020年启动实施的百巷改造工程舍弃了这些“金边银角”的商业价值,而是以群众需求为导向,改造成让老城区居民生活更加便捷舒心的“出门第一公里”。

颍泉区中市街道三皇社区里,6300多名居民切实感受到了“15分钟生活圈”的便利。围绕社区,新规划的医疗、公益健身、购物、政务服务机构都在15分钟路途内,改造后整洁的沙颍河、老泉河两处风景带让居民们有了舒适的休闲场所。

“小街巷是城市的‘里子’。城市的品质,不仅在于光鲜亮丽的‘面子’,更在于整洁舒适的‘里子’。”阜