

破译“近邻”善治密码 焕新人民城市幸福底色

福建省厦门市思明区以老旧小区改造破题攻坚,形成城市有机更新和完善治理一体推进的“近邻”模式,为中国式现代化城市治理提供可复制可推广的“思明范式”

□ 林冰冰

安全隐患消除了,微型景观变美了,管理智慧化了,邻里更和谐了……眼下,福建省厦门市思明区的大街小巷,“老破小”通过“大改造”华丽转身,成为“城中景”。

城市老旧小区改造一头连着民生福祉,一头连着城市发展,既是城市更新的重要内容,也承载着人民对美好生活的向往。2024年7月,国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》,提出推进城镇老旧小区改造等5项任务和支持城市更新的政策措施。今年3月,住房和城乡建设部在十四届全国人大三次会议上指出,要把2000年以前建成的城市老旧小区都纳入城市更新改造范围,因地制宜实施改造,也鼓励地方探索居民自主更新改造老旧小区住宅。

思明区是福建省最早的城市化区域之一,2000年底建成的老旧小区约1124个,也是全省老旧小区体量和密度最大的区域之一。2023年伊始,思明区就全面铺开辖内老旧小区改造工作,开工户占全省1/3、全市超60%。今年1月,全区基本完成改造任务,10余万户、30多万居民群众住上了幸福智慧的美家园。思明区连续两年荣获福建省城镇老旧小区改造单项工作评价绩效优异县(区),老旧小区改造建管结合机制在福建省工作技术培训会上推广。

短短两年时间,规模如此庞大的老旧小区改造工程,思明区能取得不俗成绩,得益于其探索出的“近邻”模式。思明区大力传承弘扬习近平总书记福建、厦门工作期间大力倡导的“远亲不如近邻”重要理念,以“近邻党建”为引领,以完善功能为核心、以共商共治为抓手,将老旧小区的有机更新与治理完善有机融合、协同推进,实现人民生活品质、基层治理能力、城市能级三重提升。

从“老破小”到“城中景”的蝶变跃升,从“政府独奏”到“社会合唱”的治理转型,在这片习近平总书记曾经工作生活过的热土,思明区始终赓续薪火相传的政治自觉,厚植枝叶关情的为民情怀,以系统性、创新性、人民性的生动实践,为推进中国式现代化城市治理体系建设提供了“思明范式”。

近邻党建:构筑基层治理“红色引擎”

习近平总书记在厦门工作时强调,“我们一切工作,基层最重要。上面千条线,下面一根针,基层是第一线,也是前线,也是火线。”基层是国家治理的最末端,也是服务群众的最前沿。思明区坚持把“远亲不如近邻”重要理念发展形成的“居民与居民近邻互助、居民与组织近邻守护、组织与组织近邻共建”的“近邻党建”,作为引领群众自治、推动事业发展的引擎,让居民实实在在享受到老旧小区改造和治理成果,切实把“民生工程”办成“民心工程”。

思明区织密“近邻党建”引领基层治理的组织工作“经纬线”,成立以区政府主要领导为组长的区级工作专班,区级、街道、社区、小区4个层级专班“纵向贯通”,建设保障组、群众工作组、宣传引导组3个专项工作组“横向联动”,10个街道党工委117名班子成员全覆盖一线挂钩老旧小区改造项目,代建单位“工程总协调人”、支部书记“群众总协调人”联合发力,以“红色引擎”驱动多元主体同频共振。

这套“纵到底、横到边”的立体化组织体系,让思明区多方力量“握指成拳”,形成了强大的改造合力。在台光花园小区改造中,区级专班协调供电部门迁移高压线路,为改造工程扫除了关键障碍;街道工作组引入中建三局专业团队,为改造工作提供了专业的技术支持;社区党组织发动居民参与“拆违建、腾空间”行动,充分调动了群众的积极性,形成“政府主导—专业支撑—群众参与”的良性循环。

党建在家门口发力,幸福在家门



思明区作为福建省最早开启城市化进程的区域之一,其老旧小区不仅体量庞大,而且分布密度极高,这些老旧小区星罗棋布散落在思明区的各个角落。 吴贤宾 摄

口升级。思明区通过“近邻党建”引领,把群众紧密团结起来,小区党支部、业委会和物业协同联动“三驾马车”同轴共转,同时发挥党员先锋模范作用,选出热心、专业、有号召力的带头人发挥“头雁效应”,形成“党员带头干、群众跟着干”的生动局面,有效破解了城市更新中组织碎片化、人际陌生化等难题,为小区长效治理筑牢基础。

“近邻党建”引领的治理模式在思明区已结出丰硕成果,梧村街道海燕新村小区的蜕变故事正是生动注脚。该小区以“党员会客厅”为阵地,搭起社区党组织与群众沟通的桥梁和纽带,发挥老党员的余温,精心修筑“幸福路”、暖心升级“垃圾屋”、齐心破解“停车难”,申请了“漏斗式投放”“磁吸式挡板”“易拉罐压缩装置”等三项设计专利,小区实现华丽蜕变。

镜头转向开元街道,这里也上演了暖心的故事。去年底,开元街道党工委、办事处收到一面印有“思民生解民难 办实事 暖民心”的锦旗,承载了湖滨名宫小区全体居民对该街道和社区的感激之情。该小区改造过程中,天湖社区党委以“近邻党建”为引领,充分发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用,形成高效、清晰的工作路径,确保改造工作顺利进行的时,创造了旧改过程“零投诉”的佳话。

近几年,思明区还密集出台《关于强化党建引领坚持大抓基层的实施意见》《关于全面深化近邻党建引领基层治理的工作方案》等配套性制度文件,制定完善《关于加强小区(网格)党支部、业委会(自治小组)和物业服务企业协同共治的工作方案》《思明区小区综合治理工作手册》《思明区人民建议征集工作机制》等措施,以“政策工具箱”的持续扩容推动“近邻党建”引领基层治理走深走实。

作为“近邻党建”的孕育实践地,思明区时刻铭记习近平总书记“江山就是人民”的深切嘱托,将“近邻党建”化作推动城市更新的关键动力,用党组织的“辛苦指数”换取群众的“幸福指数”,盘活了老旧小区改造治理这一潭春水,让“人民城市”的暖流在老街巷弄、市井烟火中生生不息。

近邻协商:践行群众路线“同心合约”

习近平总书记在福建工作期间接受采访时曾专门指出,“厦门的人民群众是厦门建设的主体”。思明区深入贯彻习近平总书记“人民城市人民建,人民城市为人民”“有事好商量,众人的事由众人商量”的重要理念,以老旧小区改造为切口,用“近邻协商”这把金钥匙,建立常态化群众全过程参与的城市体检模式,打开了基层治理的另一个密码箱,在斑驳的墙面上绘就了全过程人民民主的生动图景,在陈旧的楼道里走出了新时代群众路线的创新实践。

“厦门思明区政府为辖内老旧小区免费改造升级,我所住的小区,路面、消防管道、楼道墙面,甚至是蓄水池,都进行了彻底的改造。改造期间,

思明区也很尊重我们居民的意见,真的改到我们的心坎上。”百度贴吧上,一位“思明人”向全国网友分享了居住场所的改变,收获许多点赞。

“耳对耳”听民声,“膝促膝”聊民声,“心贴心”汇民声。老旧小区改造过程中,思明区始终秉持习近平总书记“把全过程人民民主融入城市治理现代化”的重要理念,用心用情解决群众最关切、最急迫、最实际的问题,用力用智挖掘群众的聪明才智。

筼筻街道侨建花园建成于1991年,环境脏乱差、车辆乱停放、违章遮盖泛滥、物业管理缺失等问题成为居民的心头患。在侨建花园改造期间,筼筻街道召开居民征求意见会、自治小组座谈会21场,与居民代表现场沟通25余次,征求居民各类改造意见96条,实现改造方案与群众愿景的同频共振,凝聚了“小邻里”,激活了“大治理”,共绘老旧小区改造“同心圆”。

在推进老旧小区改造过程中,思明区创新构建的常态化群众参与城市体检实践场景,不仅大力推动建筑师、工程师进小区,将专业力量注入基层末梢,还充分依托“近邻茶话会”、居民协调会、线上直播答疑、“近邻·思民”入户活动等,帮助居民了解掌握老旧小区改造的情况,真正把设计方案晒在阳光下、把决策权交到群众手中,因地制宜找出“最优解”。

思明区这些深入民众、尊重民意的举措,不仅营造出“邻里一家亲”的浓厚氛围,更激起了小区业主的“主人翁”意识,从“要我改”转变为“我要改”,推动老旧小区实现自治组织和居民监督队全覆盖,做到决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享,打造了“人民城市人民建”的社区治理新格局。

“我们小区业主共同筹资了300余万元,用于小区大门门面提升、电梯更换、地下车库改造翻新、智能化门禁系统等多项改造项目。”新港广场小区党支部书记陈玉莲介绍,从环境堪忧、问题不断的“老破旧”,到整洁美观、智慧安全的“高颜值”,新港广场小区的美丽蜕变,得益于小区秉持“近邻党建”理念,把文明创建融入小区日常管理工作,引导居民参与“共建共治共享”破解难题。

针对“观念旧、资源少、管理缺”等普遍存在的治理难题,思明区还群策群力,运用改革的思路和办法破局。在资源活化上,推动槟榔东里小区将闲置边角地改建成惠民停车场,从99个车位改增至504个车位,小区收益实现扭亏为盈,实现“自我造血”新突破;在物业整合上,首创“大物业”管理服务模式,以规模化、专业化管理服务覆盖多个老旧小区,达成资源共享的同时,实现管理效率与服务质量的双重跃升;在自主管理方面,侨福城小区积极发动居民、业委会出资,提取公维金近580万元用于消防、智慧安防、单元门、景观等改造提升,还引入社会资本参与非机动车充电桩改造,释放共建家园的强大动力。

思明区的创新实践,深刻诠释了新时代“人民城市人民建”的核心要



在推进老旧小区改造过程中,思明区把设计方案晒在阳光下,把决策权交到群众手中,政民共治找出小区治理“最优解”。 (思明区嘉莲街道供图)

义,将党的二十大报告“健全共建共治共享的社会治理制度”的战略部署转化为鲜活的地方答卷。当“政府配菜”转向“群众点单”,当专业技术嫁接民间智慧,当自治小组座谈会碰撞出“共享物业”的巧思,当“近邻茶话会”酝酿出“自我造血”的良方,思明区的基层群众不再是治理的旁观者,而是化身手持施工图的“社区规划师”,佩戴红袖标的“家园守护者”,看似难解的老旧小区改造顽疾便有了破题密钥。

改善的是环境,凝聚的是民心,升华的是治理。如今,走进思明区各个老旧小区,设施提档升级,环境优美宜居,邻里文明和谐,居民的获得感、幸福感、安全感越来越强,一幅温馨团结的家园画卷正徐徐展开。

近邻共治:构建速治长效“集成体系”

老旧小区改造既是城市更新的攻坚战,更是治理能力现代化的时代考场。这两年,面对井喷式推进的改造任务,思明区坚持“系统+精细”“规划+机制”“软件+硬件”,统筹兼顾、辩证施策,加强对城市建设和治理关联性、系统性谋划,走出“内涵式、可持续发展”道路,破立并举系统推进夯实治理底座,焕新之中解码中国式现代化城市快速更新的制度密码,交出一份“既有速度又有温度”的民生答卷。

至今建成已有26年的嘉莲街道天伦花园小区,伴随一系列改造举措的落地施行,小区实现了“逆生长”。从进场施工到恢复道路,仅仅79天,天伦花园的全周期改造工作就顺利完成。项目高效推进的背后,思明区探索形成的规划—建设—管理“123456”全过程更新机制功不可没。

该机制为全流程贯彻《老旧小区改造建设管理导则》一个导则;对标《思明区老旧小区改造项目设计标准图集》《思明区老旧小区改造项目施工现场安全生产标准化管理图集》两本图集;建立专班运作、工作例会、晾晒三个制度;分意见征求、方案设计、工程实施、竣工验收四个阶段推进;每个小区均设立一个项目专班、一个工作阵地、一支居民监督队、一块公示牌、一次绩效评价“五个一”标准;坚持问需在前、治理在前、凝聚共识在前、拆违在前、自治组织在前、统筹在前“六

效的良好作风成为思明区行政工作的显著标识。

调查显示,98%的群众对改造工作满意。居民群众称之为“实实在在的民生好事”,纷纷点赞。3月12日,思明区老旧小区改造总结推进会上,社区居民、代建单位等多方面代表高度评价思明区高水平硬件改造、高效能推动基层治理。

思明区老旧小区改造之所以能够短时间内高质量完成庞大的改造任务,并取得广大群众的高度赞誉,关键在于以“近邻共治”破题,用“系统集成”作答,在千头万绪中织就治理经纬,为新时代城市更新提供了鲜活注脚。

步履所向,皆是民心所盼。下一步,思明区将继续深入学习贯彻习近平总书记在福建、厦门考察时的重要讲话精神,矢志践行以人民为中心的发展理念,勇当新时代城市更新的排头兵,以更高站位、更优机制、更实举措推进“高颜值、高品质、高效能、高水平”城市建设,在破解治理难题中锻造硬核担当,在深化机制创新中厚植为民情怀,让幸福之城的底色更亮、成色更足。

数说成效:丈量政民共治实践深度

当老旧小区改造进入深水区,思明区政府与群众勠力同心、奋勇攻坚,通过基础设施强基、安全韧性筑底、人文基因焕新等多维改造体系破局。这场穿行于街巷阡陌的城市更新实践,正以一组浸润民生温度的数字,重构着数十万居民的生活图景。这些浸润汗水与智慧的数据坐标,不仅丈量着政民共治的实践深度,更标注出城市更新的思想刻度。

安全防线迭代升级。2023年以来,高质量完成供水、供气、供电、通信、雨污等五类专业管网改造超258千米,道路铺设近51万平方米,改造照明设施3.1万盏,379个小区完成消防系统改造,有力解决“路不平、灯不明、管不畅、无人管”等基础设施陈旧、物业管理缺失等老旧小区普遍存在的“里子问题”,补齐城市能级提升短板。

宜居生态重构焕新。充分挖潜、盘活利用社区空间资源,拆除违建建筑3.51万平方米,完成住宅立面改造54.56万平方米、垃圾分类设施474处,改造提升停车位(含非机动车)近8802个、适老化设施358处,绿植补绿20.18万平方米,打造休闲活动场所205处,有效提升小区道路交通、功能业态、景观环境、社区业态、服务设施等,小区品质价值、宜居度和群众幸福感显著提升。

智慧管理智联跃升。将智能设施纳入老旧小区改造,累计新增监控设备7933套,建设智慧停车系统134处,并接入公共机关联网,助力智慧安防小区建设。依托智慧思明底座,融合打造“智慧近邻”“智慧小区”等应用,上线“线上社区”“活动报名”“岗位申请”“预约阵地”“集思广益”“业主电子投票”等功能模块,加快实现小区治理数字化、精准化、科学化、便捷化。

治理体系多维赋能。深化“近邻党建”引领,推动成立小区党支部27个、自治小组181个、小区业委会(含换届)56个,原无物业小区引入物业管理(含“共享物业”)18个,建强“三驾马车”。建立基层协商平台,畅通基层协商渠道,常态化开展“近邻·思民”“近邻茶话会”等活动,累计解决群众反映涉改问题2092件,推动基层治理常态化长效。

文明肌理塑形增质。开辟群众共建共治共享的公共活动空间,拓展便民服务场所700平方米,新增社区服务用房5217平方米,打造文化宣传设施2280处,建成一批新时代文明实践中心、党群服务中心,邻里和谐、文明风气、良好风尚更加浓厚,进一步提升邻里和谐关系和文明创建程度,老旧小区改造实现聚人心、聚智慧、聚合力的良好效果。