

关于加快推进我市老旧小区综合改造的建议

住宅是老百姓安家立业的基础，也是老百姓享受美好生活的载体，一个居住环境优美、基础设施完善的小区是每个市民的愿景。宁波的老旧小区曾经历两轮改造，当前正在全力全速推进新一轮城镇老旧小区改造三年行动。老旧小区综合改造是城市有机更新的重要组成部分，也是完善城市空间治理的关键所在，进一步加快推进老旧小区综合改造是实现城市空间存量更新提升的破题之举，也是惠及千家万户的重要民生工程，对于实现城市有效治理、提升城市品质具有重要意义。

一、加快推进老旧小区综合改造的必要性

(一) 是实现城市治理体系和治理能力现代化的现实需要

习近平总书记在今年视察浙江时指出，推进国家治理体系和治理能力现代化，必须抓好城市治理体系和治理能力现代化。当前城市社会治理的主要难点在基层治理，基层治理的主要短板在社区治理。住宅小区是城市治理的最基本单元，开展老旧小区改造不单是建设工程，更是社会治理工作，推进老旧小区改造，有利于实现政府治理和居民自治的良性互动，对打造共建共治共享的治理格局具有重要意义。

(二) 是满足广大人民群众对美好生活向往的具体举措

我市需要改造的老旧小区 699 个，面积 2886 万平方米，其中市六区 425 个。这些老旧小区大多建于上世纪 90 年代初，已经出现了不同程度的基础设施老旧、公共设施不全、环境脏乱差

等现象，甚至楼房也有不同程度的破损，广大群众普遍感到老旧小区已经不适应现代市民追求美好生活的需求，对老旧小区进行综合改造的呼声日益高涨，加快推进老旧小区改造是践行“人民对美好生活的向往就是我们奋斗目标”理念的具体行动。

(三) 是践行城市更新理念，激发现代都市活力的重要载体

2019 年中央经济工作会议提出要加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造。我市城市发展正从增量扩张迈入“增量”、“存量”双向并举阶段，以老旧小区改造为着力点，统筹规划和有序推进城市更新已成为提升城市效率、带动城市经济发展和转型的主要驱动力，也是不断提升居民幸福感和获得感的重要途径和方式。

二、我市老旧小区改造工作存在的主要问题

2017 年和 2019 年，我市先后入选住房和城乡建设部和国务院老旧小区改造试点城市，以此为契机，我市老旧小区改造坚持“面上集中整治”与“点上深化改造”齐头并进，掀起了新一轮改造热潮。但在改造过程中仍存在一些问题。

一是改造深度不够。从前两年改造试点完成的 60 余个老旧小区来看，新一轮的改造还是延续上两轮的改造模式，主要是针对小区楼房外立面的粉刷、小区绿化和道路的改造，对一些市民迫切需求的电梯安装、养老设施建设、停车位改造和运动场地设施增设等功能性的基础设施改造力度不大。同时由于项目实施缺乏统筹，涉及不同部门的专项工程存在多次进场施工等扰民问题。

二是改造广度不够。我市城镇老旧小区改造三年行动计划实施以来，已经对 101 个老旧小区实施改造，但目前改造工作仅着

限于单一小区围墙内改造的模式，在推进相邻小区及周边街区联动改造，实现片区公共服务设施、围墙外生态环境等方面的共建共享谋划不够，难以弥补老旧小区公共服务设施不足、居住环境差的短板。

三是模式创新不够。以老旧小区改造为主的城市更新是永恒的话题，随着时间的推移，几十年以后，宁波将有上千个小区、上亿平方米的房屋需要改造，当前以政府出资为主的单一改造模式恐难以为继，亟需探索研究多方参与、社区共治的改造模式。

三、加快推进我市老旧小区综合改造的若干建议

近两年我市已有 438 万平方米的老旧小区启动实施改造，今年将有 800 多万平方米老旧小区列入改造，改造工作已经进入高潮期。为了进一步做好这项工作，老旧小区改造要全面落实习总书记提出的加快老旧小区改造，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好的指示，按照国务院常务会议关于推进老旧小区改造工作的部署精神，坚持问题导向和目标导向，为实现市民美好生活的愿景，在改造深度上更深一点、在改造广度上更宽一点、在改造模式上创新一点，努力打造出老旧小区改造的“宁波模式”。

（一）做好“顶层设计”，合力保障按规实施

优化完善改造整体框架，全力保障老旧小区改造三年行动方案顺利实施。**一是进一步完善改造规划。**在全面调查摸底的基础上，立足全市发展战略、区域开发和产业布局等，精心编制宁波市中心城区老旧小区改造整治专项规划，从整体上考虑老旧小区改造对城市功能完善和提升的作用，划定老旧小区片区化改造单

元,通过改造单元统筹整合各专项工程,落实公共要素配置要求,推进成片连片改造;**二是进一步完善标准规范。**以宜居便利、安全韧性、绿色生态、文脉传承为原则,研究制定符合我市实际的老旧小区改造整治技术标准,对改造项目的改造理念、配套要求、技术方法、工艺材料标准、竣工验收标准等给予规范和指导。**三是进一步完善政策供给。**老旧小区改造是一项系统工程,相关职能部门要进一步对土地、规划、建设、财税、金融等相关领域的政策、规定进行优化完善,建立一套集总体指导、操作、管理、土地、房屋等为一体的操作性强的政策支撑体系。

(二) 推进“城市更新”, 全力实施片区化改造

推进老旧小区综合改造要抓住关键环节,突出改造重点,努力使改造做到精美、精细、精彩。**一是拓展改造空间。**借鉴北京将东城区和西城区划分成183个街区分类实施更新的经验,不拘泥于老旧小区本身,将改造范围合理拓展至社区、街区,统筹编制“一片区一方案”,以片区、街区为单位统筹配套各类服务设施,打造15分钟生活圈,以街区更新统筹推进老旧小区连片改造提升。**二是坚持因地制宜。**按照“宜改则改、宜拆则拆、拆改结合”要求,根据老旧小区的区位特点,提出差异化的改造策略,提出个性化方案,坚持因地制宜、精准施策,合理选择建设改造模式,切忌实行“一刀切”。**三是统筹利用存量空间。**老旧小区内部可利用的空间较少,很难布局缺失的公共设施,但在更大街区范围内一般存在较多闲置或低效利用土地,要充分利用这些空间为老旧小区提供停车、休闲、家政、养老等公共设施,进一步完善老旧小区配套服务功能,全力推进“完整社区”建设。

(三) 明确“角色定位”，积极创建“宁波模式”

老旧小区综合改造要从“政府统领”转向“居民自治”，从“政府主导”转向“共同缔造”，创建因地制宜的“宁波模式”。**一是转变政府角色定位。**老旧小区改造不仅是建设工程，更是社会治理工作。政府要逐步从大包大揽的角色中走出来，转变为老旧小区改造的引导者、服务者和监督者。要发动群众、引导社会资本和民间资本参与改造，为改造协商提供平台，同时监督物业企业担负起小区管理责任。**二是确保居民全程参与。**从提出改造倡议、到商量改造方案、再到监督改造施工，让群众全程参与，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，通过树立“五共”理念，激发居民参与老旧小区改造、管理各项事务的热情，变“要我改”为“我要改”。**三是加强基层队伍建设。**基层组织是与群众接触最密切的队伍，在老旧小区改造中要强化党建引领，配齐配强基层工作力量，压实基层责任，发挥街道、社区基层组织作用，做好动员引导。

(四) 强化“以改促管”，构建长效管理机制

要着力健全四方面的长效机制。**一是健全基层自治机制。**通过居民议事会、业委会和协调会等平台，让广大居民参与解决小区实际问题，强化业主自治，引导业主树立“主人翁”意识，通过建立小区“能人库”，培育积极参与小区管理的“主心骨”和“热心人”。**二是健全物业管理机制。**推进老旧小区物业管理服务全覆盖，建立物业收费与物业服务水平挂钩的动态调价机制，对符合条件的老旧小区给予一定标准的补贴。强化物业企业监管，制定物业企业信用信息管理办法、前期物业招投标管理办法，把物业

招投标与物业企业信用相挂钩。**三是健全联合执法机制。**深入推进执法进小区，发挥街道“四个平台”作用，做到“苗头问题及时处置、重点问题及时处理、难点问题及时疏解”，使城市管理执法根植小区、融入小区、服务小区。**四是健全智慧社区建设机制。**运用大数据、云计算、区块链、人工智能等前沿技术推动社区治理手段、治理模式和治理理念创新，进一步加大政府对智慧社区建设投入，吸引各类社会资本参与智慧社区建设和运营，打造社区治理“最强大脑”。