

自2018年启动试点以来,重庆累计开工改造2673个小区、惠及68万户居民,上百万群众从中受益——

改出幸福新高度 老旧小区焕新颜

南岸区长江村片区经过综合改造和管理提升,小区环境焕然一新;渝中区的双钢路小区、枣子岚垭片区等,也在“微改造”中实现了“逆生长”;永川区重塑“三河汇碧”片区形象,再现“几泓碧水穿城过”的景色……
城镇老旧小区改造,是顺应群众期盼、改善群众居住条

件的重大民生工程和发展工程。近年来,随着城镇老旧小区改造工作的深入实施,一幅幅老旧小区“焕新颜”的民生画卷,在全市多点开花,铺展开来。
其实,早在2018年,我市便率先启动了城镇老旧小区改造试点探索工作。今年,我市更是将城镇老旧小区改造

作为重点民生实事和“我为群众办实事”实践活动重点项目,进一步加速推进实施。
截至目前,全市累计启动改造老旧小区2673个、6085万平方米,惠及居民68万户,上百万名群众从中受益。“十四五”期间,我市计划完成约1亿平方米的老旧小区改造。



北碚区南京路片区 摄/李显彦



渝北区1.5支路街区 摄/李显彦



沙坪坝区磁器口片区 摄/李显彦



南岸区“超级80街” 摄/李显彦



九龙坡区白马山小区 摄/李显彦



永川区三河汇碧片区 摄/陈科儒

颜值与功能并重 “面子”好看 “里子”好用

老旧小区怎么改?纵观市内诸多极具代表性的老旧小区改造项目,给出了一个共同的答案:改“面子”和改“里子”并重,即在美化环境、提升品质的同时,注重补齐功能短板、优化人居条件。

其中,较之于“面子”工作来说,面对复杂多元、众口难调的基层诉求,在资金、人力、物力等资源有限的情况下,如何做好“里子”工作,更考验执政者的智慧和能力。

在市住房城乡建委相关负责人看来,做好“里子”,重点要聚焦两个层面的功能提升:一是补齐民生短板、提升生活品质;二是激活区域经济价值、释放区域活力。

以“群众的期盼和需求”为出发点,我市对标国家相关要求,明确提出了基础类、完善类、提升类3大类综合改造内容。

同时,我市还制定了“综合改造39项+社区服务提升25项”内容清单,鼓励各区县根据每一个小区、每一个项目的实际情况,按照“缺什么补什么”“一小区一方案”的方式,照

单点菜。
期间,市住房城乡建委还组织200余名工程师、设计师、规划师队伍,深入区县、社区,为基层一线提供技术指导。

另外,城镇老旧小区改造作为扩大内需的重要手段,在改善民生的同时,还肩负着带动片区品质提升、促进消费增长等使命和要求。

南岸区将南坪正街改造成“超级80街”,在保留80年代建筑风貌和肌理的同时,吸引新业态入驻,为老街区注入时尚、文艺的新活力,曾经的老旧街区焕发出新的发展活力,大幅提升区域价值。

此外,沙坪坝区磁器口片区、南岸区黄桷垭、江北区南桥苑、渝中区中山四路、永川区三河汇碧、荣昌区白象社区等项目,也是通过老旧小区改造,挖掘和重塑区域文旅价值,打造新地标、带动消费、拉动经济的典型。

数据显示,2021年,我市有60%以上的城镇老旧小区改造项目以这种片区统筹改造的方式实现了价值再造。

政府与社会共担 “各出一盘菜、共办一桌席”

去年,九龙坡区将劳动三村和周边白马山小区等六大片区共涉及366栋房屋、总建筑面积约102万平方米的老旧改造项目打包进行公开招投标,通过PPP模式的ROT(改建-运营-移交)运作方式,吸引北京愿景集团携上亿元资本实施规模化改造。

该项目案例成功入选日前住房和城乡建设部印发的城镇老旧小区改造可复制政策机制清单(第四批)。

另外,市政府与建设银行开展战略合作,打造“建融智合”老旧小区改造项目撮合平台,注册739家企业,上线47个项目,17个项目获29亿元授信支持,为社会资本参与老旧小区改造提供了便利。

此外,渝中区重医家属区、北碚区新房子片区、渝北区1.5支路街区等项目,通过发动居民自筹资

金,实现规模化加装电梯。
……

“我市老旧小区改造项目点多、面广,仅靠政府的财政投入是远远不够的。”市住房城乡建委相关负责人介绍,当前,各区县都在积极探索建立“政府引导、市场运作、社会参与、居民出资、共建共享”的长效机制,拓展老旧小区改造筹资渠道,调动社会力量、市场主体和居民出资参与,实现“各出一盘菜、共办一桌席”。

其中,基础类改造和配套基础设施,政府重点予以支持;水电气信等管网设施,以专营单位投入为主;鼓励社会力量参与,有经营性收入的反哺一点,有产权单位的补助一点,居民出资出力自筹一点。财政对老旧小区改造资金投入的“杠杆”作用日益凸显。

改造与治理同行 党建引领下的基层治理新探索

老旧小区之所以老旧,很大程度上源于物业管理的缺失。因此,和改造工作本身比起来,老旧小区的后续管理问题更需要持续关注。

近年来,渝北区双龙湖街道采取“联单成体”“联体成片”的方式,将86栋老旧单体楼“抱团”成13个街区,引入专业物业服务企业实行街区制管理,街区在基础设施建设、市政功能配套、绿化美化质量、文化内涵质量和物业管理水平等方面改善明显。

渝中区则通过探索“党建+物业”管理模式,成立了68个社区物业服务中心,建立党建联席会等多方共商机制,让党组织延伸覆盖到社区的每个小区、楼栋,党员就地发挥作用、服务居民的作用不断凸显,渐渐引导社区居民由“旁观者”变成了“参与者”,解决了2296栋老旧住宅管理维护问题,实现了全域老旧小区物业管理全覆盖。

而沙坪坝区石井坡街道团结坝社区党委,则坚持以基层党建引领社区治理创新,发动居民轮流担任社区管理员,负责小区卫生、设施巡查、开门关门、治安巡逻等社区管理工作。通过这种社区党委牵头、居民提供辅助的“半自治”方式,该社区在没有额外增加社区干部、没有增加居民负担的情况下,实现了可持续的物业管理。

“实践证明,在老旧小区改造中,以党建为引领,充分发挥党员干部的先锋模范作用和基层党组织的战斗堡垒作用,探索老旧小区物业管理与基层治理体系的融合发展,是实现老旧小区可持续管理的一条切实可行的路。”市住房城乡建委相关负责人介绍。

为防止老旧小区改造后出现“一年新、三年旧、五年破”的情况,当前,我市各区县在实践过程中,逐渐建立了专业物业管理、社区物业服务、居民自治3种综合管理服务模式。同时,我市也在积极引导物业服务企业走出小区,融入社区,参与基层治理,进而为城市服务。

贺娜 袁诗佳



渝中区中山路建融家园 摄/李显彦

倾听·老旧小区焕新颜

——聚焦重庆城镇老旧小区改造成效系列之五