创新实施“老旧小区+片区改造”模式

苏区老城焕发新活力

——梅州丰顺县城老旧小区改造工作经验交流

丰顺县位于粤东中部、梅州南端，毗邻潮汕地区，素有“梅州南大门、潮汕后花园”美誉，是原中央苏区县、中国温泉之城、中国电声之都、中国长寿之乡、中国火龙之乡、国家卫生县城。县域面积2706.34平方公里，下辖17个镇（场），总人口72.2万人，常住人口48万人。县城位于汤坑镇，城区面积457.56平方公里，城区人口22.51万人。

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程。近年来，在省委省政府的正确领导和省住建厅的帮扶指导下，丰顺县深入学习贯彻习近平总书记关于老区苏区工作和新型城镇化重要论述精神，认真贯彻落实省委“1310”具体部署和“百县千镇万村高质量发展工程”，面对自身财力紧张、基础欠账较多、居民参与老旧小区改造积极性不高、惠及面不大等实际情况，积极探索欠发达县推进城镇老旧小区改造的有效举措，创新提出“老旧小区+片区改造”模式，推动苏区老城焕发新活力。2021年项目启动以来，共开工改造片区4个、小区52个，完成改造小区38个、公园3个、市场4个、运动场2个、道路42公里、三线30.753公里、雨污管网54.87公里、燃气管网12.8公里、自来水管网25公里、温泉水管网22公里，有效解决老旧小区设施设备陈旧、功能配备不全等问题，交出了一份居民得实惠、小区得提升、苏区得发展的民生答卷。

1. 高位推动，把工作方向找“准”

**一是**领导亲自抓。县委县政府高度重视、加强领导、周密部署，把片区改造项目列为党建赋能“县委书记领航项目”，连续三年纳入县重点民生实事，县党政主要领导亲自抓、靠前指挥，分管县领导具体抓、统筹调度，多次召开县委常委会（扩大）会议、县政府常务会等专题听取工作汇报、深入研究部署，经常率队深入到改造项目现场调研督导，协调解决实际困难和问题。**二是**部门齐发力。县相关部门树牢全县“一盘棋”思想，把片区改造作为推动城市更新的重要内容，作为惠民生、补短板、扩内需的重要举措，县住建局牵头，县发改、财政、自然资源、市政中心、供电、通讯等部门联合组建工作专班。**三是**镇村（社区）一起干。压实所在镇属地责任，制定实施方案，细化任务目标，定期会商研判，整合资金资源，强化要素保障，确保片区改造工作扎实推进、落地见效。

1. 规划引领，把旧改蓝图画“美”

**一是**“一张图”规划。丰顺县针对单独实施老旧小区改造前期工作单一、投资规模小、容易产生多头建设重复建设等问题，突出规划引领，按照“先规划后建设、先民生后提升、先功能后景观、先地下后地上、先局部后整体”的原则，通过整合小区周边的生活设施、市场、医疗、教育、交通、通讯等进行“集中打包”、同步施工。**二是**有计划推进**。**我们坚持量力而行、尽力而为，不盲目铺摊子、上项目，将老城区分为东山、狮山、湖下、南市场、内岭和城南6大片区，提早谋划每年建设项目和资金安排计划，既有利于减少设计变更、降低项目成本，又有利于申请上级财政补助资金，避免了设计、采购、施工等环节相互脱节，大大节省建设周期，形成“谋划一批、储备一批、开工一批、建成一批、运维一批”的滚动发展格局，实现片区改造“一钱多用”和配套设施全面升级。

三、多方筹资，把资金筹足用“好”

推动老旧小区改造需要较多的资金投入，为破解改造资金不足、社会资本参与不积极等难题，积极探索完善改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。**一是**争取上级项目资金支持。抢抓省直部门、广州市直部门、海珠区等挂钩帮扶丰顺的机遇，用好“苏区+湾区”叠加政策，组织县发改、财政、住建等部门认真研读吃透政策，每年提早谋划申报资金项目，加强与上级部门沟通对接，确保项目及时列入国家和省的“总盘子”，积极申报更多中央预算内投资和政府专项债券的支持。两年多来，6大片区项目规划总投资5.77亿，涉及71个老旧小区，285栋楼5055户24.4万平方米。已累计争取中央、省级补助资金1.2346亿元、专项债券资金1.2亿元，共计2.4346亿元。**二是**积极引导专营企业投资。为避免政府大包大揽，丰顺大胆探索“共谋共建”新模式，在不增加债务的前提下，组织电信、移动、联通三大通信运营商和粤海水务、中燃公司、物业公司等专营单位，将专项改造与老旧小区改造同步设计、同步实施，目前已累计筹集并投入改造资金1.0261亿元。**三是**动员居民出资参与改造。充分发挥居民力量，共自筹改造小区活动中心1个，自筹改造配套设施9处。**四是**规范项目资金使用管理。遵循“公平公正、公开透明、突出重点、注重绩效、强化监督”的原则，强化对项目申报、工程实施、工程监理、竣工验收、资金报账等各个环节的资金使用监管，做到专款专用，确保每一笔资金都用在刀刃上，让有限的财力发挥最大的效益。

四、群策群力，把各方力量聚“拢”

时刻牢记习近平总书记提出的“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，坚持群众主体地位，把发动群众参与作为老旧小区改造工作的恒久动力，把群众评价作为衡量改造成败的重要标尺，开门问策，从方案制定、规划审查、施工组织、后续管理等方面引导居民全程参与、全过程当家作主。**一是**改造前问需于民。县直有关单位、镇村干部组成调查组，通过登门拜访、召开居民代表会、群众大会广泛征求群众意见，把“希望怎么改、改成什么样”的话语权交到居民手中，实现决策共谋，共收集并吸纳群众意见建议33条，确保把好事办实办好，办到老百姓的心坎上。**二是**改造中问计于民。充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，发动小区老党员、老干部、人大代表、政协委员等示范带头，群众专门推选出义务楼长45名，为项目建设提供服务保障。**三是**改造后问效于民。改造工程结束后，以群众自荐、社区推优、住户推荐等方式选出志愿服务队指导小区进一步确定管理方案，在管理模式、议事规则，自治条例上予以进一步明确。项目启动以来，群众共主动退让土地1256平方米，主动拆除搭建502处，变“政府干、群众看”为“主动干、全员干”。

五、建管并重，把绣花功夫下“足”

在推进老旧小区改造过程中，坚持从居民实际生活需求出发，从细处入手，下足绣花功夫，持续筹划实施一批“微改造”工程。**一是**完善功能配套。在符合城市规划的基础上，充分考虑每个小区的位置、布局、需求等细节，优化布局口袋公园，大力改造背街小巷、农贸市场、垃圾分类屋等。通过因地制宜实施“留、改、建”相结合的改造，利用片区改造过程中可利用的空地、荒地、绿地等闲置资源，增设停车位、健身器材等，完善盲人通道、无障碍通道、消防等各类基础设施，补齐老旧小区原有的设施短板，着力解决群众急难愁盼问题。项目启动以来，共改造背街小巷58条，打造四小园5个，治理汤湖沟1条，增设停车位1505个，建成爱心驿站、老年人活动中心3个，新建群众便民服务点2个，新增消防设施56处。**二是**注重共建共管。按照“同步改造提升，同步服务提升”原则，完善小区后续管理维护机制，建立联动治理机制和小区自治管理制度，将社区治理能力建设融入改造过程，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，让居民有更多获得感、幸福感、安全感。