

# 多地有序推进城镇老旧小区改造

■中国城市报记者 邢 灿

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，更承载着人民对美好生活的向往。当前，各地城镇老旧小区改造“进度条”不断刷新，取得阶段性成效。

住房和城乡建设部最新数据显示，今年前7个月全国新开工改造城镇老旧小区3.8万个。分地区看，江苏省、吉林省、青海省、辽宁省、江西省、上海市、内蒙古自治区、山东省等8个地区开工率超过80%。

## 解决居民“急难愁盼”

2020年7月，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》（以下简称《意见》），吹响了全面推进城镇老旧小区改造工作的号角。

近日，住房和城乡建设部新闻发言人、住房改革与发展司司长王胜军在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上介绍，党中央、国务院部署实施城镇老旧小区改造以来，全国累计新开工改造城镇老旧小区25万个。

“通过改造，这些老旧小区焕发出新的活力。据统计，大约4400万户超过1亿的居民得到了看得见、摸得着的实惠。”王胜军说。

未来，城镇老旧小区改造仍将持续推进。《意见》提出，到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

老旧小区改造关乎居民切身利益，如何才能改到群众“心坎”上？北京市社会科学院管理研究所副研究员王鹏建议，改造前应通过问卷调查、座谈会等方式充分调研居民意愿和需求；相关改造方案要兼顾功能性与美观性，融入无障碍设计，满足不同年龄层次居民的需求。

“改造过程中应建立公开透明监督机制，及时公布工作进度与资金使用情况。同时，注重细节优化，如升级绿化养护、增设便民设施、改善夜间照明环境等，以显著提升小区品质，让居民切实感受到变化。”王鹏说。

民有所想，我有所谋；民有所呼，我有所应。当前，各地在推进老旧小区改造过程中，坚持走群众路线，小区改什么、怎么改，都与小区居民一起商量，多方合力把好事办好。

例如，湖南省长沙市开展

设计师进小区活动，深入开展入户调查，确保改造意愿征求率达到80%以上，同时改造方案需经两轮征询、两轮公示和两级评审；辽宁省沈阳市建立“人民设计师”制度，即“一个社区一名设计师、一个小区一张图纸”，改造前充分征求居民意愿，融入设计方案。

在中国房地产数据研究院院长陈晟看来，老旧小区改造的关键在于如何让居住环境变得更宜居。在此过程中，应注意引入新规划理念和新技术，以优化老旧小区空间布局和功能配置。

辽宁省大连市金普新区安居小区在改造时结合了绿色社区、完整社区、低碳社区、智慧社区等理念，利用自行车棚设置光伏发电设施，安装了充电桩和太阳能路灯；立足社区减少碳排放，设置垃圾分类与回收装置；按65%节能标准进行墙体及屋面保温改造，每年可以节约燃煤70万吨。

## 创新筹措改造资金方式

资金是影响老旧小区改造工作的关键因素。今年全国两会期间，全国人大代表、中国建筑西南设计研究院有限公司总工程师冯远提到，老旧小区改造中，居民个人出资能力偏弱，且由于老旧小区改造低利润、长周期的特点，很难吸引到社会资本参与，因此长期以来主要依靠政府财政资金。

“随着时间的推移，所有已建成的房子和小区都会慢慢变老，因此需要长期的资金投入。政府财政资金难以维持如此体量的老旧小区改造工作，如何解决资金来源问题是老旧小区改造的重点问题。”冯远说。

中国城市报记者注意到，在推进老旧小区改造过程中，多地创新筹措改造资金方式和渠道，盘活闲置资源，让老旧小区焕发新生机。

——积极利用国企力量。广东省佛山市禅城区惠景社区在改造中引入国企建发智城，以“政府主导+国企参与+综合整治+长效运营”的方式，采用全流程社区微更新模式。该国企投入自有资金近千万元，改造小区和物业地面、电房、监控等，并通过国企物业出租反哺投资。

——居民自筹改造经费。浙江省杭州市拱墅区浙工新村原是浙江工业大学教职工宿舍，现在已经成为浙江省首个采取自主更新模式重建的危旧房小区，主要出资人是小区居民，政府给予了适当补贴。

——吸引社会资本参与。



今年，江苏省宿迁市泗洪县对金色家园小区等8个老旧小区进行改造，计划投入资金1.76亿元，涉及楼栋291栋、建筑面积93.7万平方米，惠及居民10052户。图为泗洪县学府文苑小区正在进行修缮更新改造。 人民图片

广东省梅州市梅县区富贵花园片区老旧小区改造项目由政府投资570万元，在小区周边建设充电桩、电子广告屏等基础设施，再引入社会资本1200万元建设小区分布式屋顶光伏电站，最终通过专用变压器将绿电送到充电桩等产生收益，由此获得小区持续运维资金。

王鹏告诉中国城市报记者，推进老旧小区改造应构建多元化资金筹措体系。其中，政府财政作为主导力量应加大投入；同时，鼓励居民自筹部分改造资金；此外，利用政策扶持和补贴机制，吸引更多社会资本参与。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜在接受中国城市报记者采访时提醒，要确保改造资金专款专用，防止被挪用至其他非改造项目；警惕过度商业化倾向，确保老旧小区改造成果惠及广大居民；对于通过贷款等方式筹集的资金，应合理控制债务规模，防范潜在的债务风险。



新城国际花园是浙江省杭州市首个通过业主众筹方式升级外立面的已交付商品房小区。其中，和园的外立面改造今年1月正式开工，如今已基本完成，普通条砖已换成浅香槟色铝板。图为9月4日，俯瞰新城国际花园和园。 人民视觉

## 建立健全长效机制

老旧小区改造要“三分建、七分管”。改造建设仅是第一步，更重要的是落实好后续管理维护工作。

“老旧小区改造不是一改了了事，更需要长期的改后管理维护。”冯远表示，老旧小区改造后仍以业主自管或单位自管为主，对水、电、气等设施运维管护缺乏经验，专业能力不强，缺乏停车、商业、家政等运营服务，致使许多老旧小区改造后品质仍然不高。

为此，冯远建议，同步推进老旧小区改造和物业管理全覆盖，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规范等，建立健全长效管护机制。同时，进一步完善法律法规，建立物业行业监管机制，完善物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法及失信惩戒机制。

王鹏在采访中给出了相似的建议：“应明确老旧小区管理

主体及其权责，积极引入专业物业管理或第三方服务以提升服务水平。同时，要建立完善的监督机制，确保管理主体能够有效履行职责。”

值得一提的是，相关情况正逐步向好的方向转变。一些老旧小区改造中引入物业服务，建立健全小区长效管理机制，共同巩固维护更新改造成果。例如，重庆市九龙坡区红育坡片区在改造中引入专业物业服务公司，负责整个片区小区内及周边公共区域的物业管理；构建街道党工委、社区党委、网格党支部、党小组分级领导的小区自治领导小组，统筹协调、引导发动片区内各个小区的自治工作。

除了物业管理，陈晟在接受中国城市报记者采访时还提到，应加快建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度，推动老旧小区改造与之相衔接。

不久前，王胜军在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上提到，不仅把现有的老旧小区改造好，还要着眼长远，加快建立体检查病、改造治病的住宅小区有序更新改造机制。

房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度相互联系、互为衔接，目的是给房屋提供全生命周期安全保障。目前，三项制度正抓紧研究建立，一些地区已经开展相关试点工作。

以房屋保险制度为例，今年3月，重庆市首份“房屋安全保险”保单完成理赔。这份保单由该市公房管理处为其所管理的36万平方米公有房屋向保险公司投保，人保财险公司针对巡检中发现重庆某公房小区出现外墙瓷砖空鼓和脱落现象，赔付了3.8万元。