

河南省开封市城乡一体化示范区： “四强四促”工作法助力老旧小区蝶变

■记者 郭文治 李彤彤 通讯员 王鸿韬 杨柳川



河南省开封市城乡一体化示范区金明池街道集英花园小区在推进老旧小区改造过程中，召开议事会征集居民意见建议。

河南省开封市城乡一体化示范区地处省会郑州和“八朝古都”开封老城区之间，区域面积287平方公里，常住人口45.81万人，城镇化率87.36%，辖区内共有居民小区402个，其中应纳入改造范围的老旧小区208个，占全市总量的23.4%。由于使用年限久远，小区普遍存在楼房老、道路破、管网堵、环境差、线缆乱等问题，昔日的安居家园逐渐成为民生痛点，严重影响居民生活质量。

近年来，开封市城乡一体化示范区始终坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”的发展理念，以党建引领为统筹，以完整社区建设为目标，聚焦提升居民生活品质，创新实施“四强四促”工作法，全面推进老旧小区改造，着力打造党建引领下的城市有机更新典范，让老旧小区蜕变为设施完备、功能齐全、出行便捷、环境优美的宜居家园，居民获得感、幸福感、安全感持续增强。

强统筹 促联动 健全体系聚合力

开封市城乡一体化示范区构建“四级贯通、多方协同”的高效工作体系，强化组织架构建设，深化协同联动机制，全力破解项目调度难题。

市级牵头抓总。开封市老旧小区改造指挥部统筹布局，指导构建“市—区—街道—社区”四级联动体系，高效整合行业部门、设计单位、施工企业、水电暖公司等多方资源，形成“四级多方齐发力，上下联动破难题”的工作格局。在旧改项目中同步成立临时

党支部，充分发挥党建引领作用，及时协调解决改造建设过程中的各类问题，确保改造工作方向精准、行动协同。

区级统筹推进。将老旧小区改造作为“一把手”工程，成立由区党工委书记、管委会主任担任双组长的党建引领城市更新暨老旧小区改造指挥部，同步组建区级项目服务组和一线工作组，下设党建、规划、“生活圈”配套等9个专班，建立全流程跟踪服务机制，确保改造工作推进有序、执行有力。截至目前，全区已改造191个老旧小区、982栋楼，2000年以前建成的老旧小区全部完成改造，居住环境与功能品质显著提升，居民幸福感大幅增强。

基层精准发力。街道立足属地管理职责，调配人力物力资源，抽调骨干力量下沉社区一线，在项目临时党支部统一领导下全程参与改造，针对各项任务指派专人负责，确保责任落实到位。社区党委积极调动小区党支部、业主委员会（物业管理委员会）等力量，广泛邀请党员居民代表参与改造方案制定、工程质量监督、改造效果评价等关键环节，畅通民意表达渠道，及时协调处理改造过程中的矛盾纠纷，为项目顺利推进筑牢群众基础。

强需求 促提升 集合众智提质效

开封市城乡一体化示范区注重听取各方意见，精准把握实际需求，广泛征求群众意见，充分吸纳民众智慧，着力

打造宜居宜业品质小区。

深度摸底收集改造需求。改造初期，统筹网格员、楼栋长、单元长、设计单位、施工企业、社区志愿者、小区“五老”人员等多方力量，组建“红黄蓝”小马甲专项工作队，按照“红马甲收集需求—社区党委集中研判—黄马甲制定方案—蓝马甲跟踪督办—红马甲事后反馈”的闭环流程，通过现场调研、入户走访等方式，深度挖掘群众在基础设施改善、公共空间优化、服务功能提升等方面的实际需求，为科学制定改造方案提供依据。

广纳民意推动改造升级。搭建常态化民意沟通桥梁，创新推行“三访三问”工作法，即访网格长楼栋长问情况、访“五老”人员问经验、访居民群众问意见，广泛征集各方对改造方案的意见建议。以集英花园旧改项目为例，改造过程中累计组织“小板凳议事会”“流动办公桌”等活动26场次，发放调查问卷2800余份，收集改造意见建议367条，推动增设适老化健身设施、优化停车位规划等163条居民“金点子”转化为改造方案具体内容，让小区改造更有温度、更合民心。

阶段复盘提升改造品质。建立“动态复盘、靶向优化”工作机制，在规划设计、工程施工、后期维护等关键节点，组织建设单位、设计团队、居民代表开展阶段性总结评估，系统梳理施工工艺、进度把控、群众反馈等方面的短板弱项，针对性优化设计方案，推动改造工程从完成任务向打造精品升级。

强攻坚 促民生 靶向发力解难题

针对老旧小区改造中的难点，开封市城乡一体化示范区坚持以民生需求为导向，靶向发力、攻坚克难，切实解决群众急难愁盼问题。

科学治违疏堵点。针对私设围栏、乱搭乱建等顽疾，组建“党员+网格员+志愿者”专项动员小队，通过上门讲政策、现场摆事实、案例释利弊等方式，“一户一策”开展思想工作，争取居民理解支持。2020至2024年的5年间，累计拆除违章搭建4362处，腾出空间3.5万平方米。

电梯加装破难题。面对

群众“上下楼难”的诉求，系统编制电梯加装可行性研究报告，科学规划电梯加装方案，创新推出“3+3”电梯加装组合套餐，分为高、中、低三个品牌档次和一次性筹资、分期付款、按次刷卡付费三种付费模式，供居民“按需定制”。目前，已在完成改造的老旧小区加装电梯82部，为后续工作积累了可复制、可推广的实践经验。

便民服务惠民生。结合“15分钟便民生活圈”和完整社区建设需求，在基本保障类和品质提升类等21类业态中，引入商超、卫生服务站、幼儿园、小学、老年食堂、医养综合服务区等单位和商业网点，新建和改扩建养老配套用房71处共3.97万平方米，改造背街小巷359条，修建小区绿地游园186个，惠及群众14万余人，实现居民从家出发步行15分钟内，休闲、购物、养老、运动等需求均可得到满足。

强管理 促长效 走出治理新路径

开封市城乡一体化示范区聚焦旧改后续管理痛点难点，指导老旧小区引进专业物业服务企业，成立业主委员会或物业管理委员会，推动老旧小区治理从改造完成向长效管理转变。

引进专业物业。针对改造后物业难以进驻的问题，坚持完善街道社区党组织领头、红色业委会（物管会）审核、小区群众共同选聘的物业公司进驻体系。按照“肥瘦搭配、捆绑打包”方式，将成熟小区与老旧小区整合为“大片区”，

由街道、社区、业委会（物管会）统筹协调资源配置与人员力量，牵头引进专业物业服务企业，以成熟小区物业服务收益反哺老旧小区运营，累计推动39个无物业进驻的老旧小区实现专业物业规范化管理，推动小区治理从“无人管”向“有人管”转变。

强化政策帮扶。推动物业服务企业进驻老旧小区的政策支持和制度建设，创新推行“先尝后买+低收费”的“红色物业”兜底服务理念，转变居民对缴纳物业费的抵触思想，小区物业费收缴率显著提升。整合辖区养老托幼、便民超市、快递送递、直饮水、充电桩、广告位等资源，通过无偿使用、合作经营、租金优惠三种模式，支持物业服务企业拓宽经营渠道，在物业进驻初期帮助减少硬性支出和硬件投入，弥补物业费收支缺口，确保物业服务企业留得住、管得好。

建强自治组织。坚持“党建引领、居民自治”原则，在完成改造的小区全面推进业主委员会或物业管理委员会组建工作，吸纳党员、楼栋长、离退休干部、热心居民等担任成员，明确议事决策、财务监督、服务评价等职责。建立健全“1+3+N”联席会议机制，由社区党委统筹，组织物业服务企业、业委会（物管会）、居委会协商小区重大事项，大力推行“双向进入、交叉任职”机制，鼓励物业人员担任社区兼职委员、社区委员在物业公司兼职，实现社区、小区事务齐管共治。（图片由开封市城乡一体化示范区党工委组织部提供）



河南省开封市城乡一体化示范区老旧小区改造过程中，综合执法人员与社区志愿者现场协同推进拆违相关事宜。