

改造前问需于民 改造后问效于民

江西吉安探索“群众主体型”可持续城市更新模式

■中国城市报记者 叶中华 通讯员 王娟

走进江西省吉安市青原区河东街道铁路社区铁建小区，平整的柏油路、整齐的停车位、绿意盎然的休闲广场映入眼帘。很难想象，几年前这里曾是一副破败模样。

铁建小区原是铁路职工家属区，共有11栋居民楼、406户居民，长期处于无物业管理状态，基础设施老化、污水管网堵塞、杂物乱堆乱放等问题突出。“以前小区常年无人管护，住得很糟心。”居民李细芽回忆道。

2019年底，小区通过“三供一业”移交地方管理，正式启动老旧小区改造。社区组织党员逐户走访，收集居民意见，并通过业主大会推选出楼栋长和党员代表，成立小区自治管理委员会，实行自收自管自管的治理模式。

小区利用停车位、充电桩和广告位等资源产生收益，实现自我造血。每季度收支账目张榜公示，接受居民全程监督。今年，小区从年度经营结余中拿出资金，为332户常住居民每户发放200元“治理红利”。

从无人管护的老旧院落，到居民共建共管的幸福家园，铁建小区的变化，正是吉安市“群众主体型”可持续城市更新的生动注脚。2025年，该模式被住房城乡建设部列为全国可复制推广经验。

民意前置： 让群众拥有更新“话语权”

城市更新，改的是城市面貌，暖的是百姓的心。吉安市深入践行人民城市理念，构建起一套覆盖“调查摸底—规划设计—组织实施—竣工验收—运维管护”全链条的群众参与机制，确保改造项目精准对接

民生需求。

为防止改造与需求脱节，吉安市建立了标准化的民意征集与决策机制。在微更新、老旧小区改造等项目中，要求先设计广泛征集民意，从源头避免“面子工程”。

当地还推行“改造理事会”自治监督制度。各村、各小区通过民主推选，吸纳党员骨干、热心居民等组建改造理事会，其中居民代表占比不低于70%。同时，实行“社区评议+人大代表评议”双评机制，并设定竣工验收硬性标准：改造项目整改不到位，群众综合满意率低于95%的，一律不予验收、不予结算。

泰和县南门村城中村改造便是充分听取民意打开局面的典型案例。过去，拆迁工作常因群众顾虑重重而受阻。这次，当地推行“村民自愿、群众自主、集体自建、理事会自管、业态自营”的“五自”模式，组建工作组入户听诉，收集民生诉求151条，全部纳入改造规划。项目累计召开80多场政策宣讲会，分批试点推进改造，群众支持率、自愿签约率均突破90%。大到补偿标准，小到排管布线，30余处群众关切的细节优化落地见效，真正做到了改造贴合民心。

机制破局： 构建自我造血新生态

“重建设、轻运营”，过度依靠财政一次性输血，是城市更新中普遍痛点。吉安市跳出“财政兜底、被动管护”的传统思路，以机制创新寻求可持续解法。

全市聚焦老旧小区、闲置地块、小微空间等低效资源，因

地制宜打造便民停车场、充电桩、休闲驿站等设施，将闲置资源转化为有收益的资产。经营性收入专款专用，优先保障公共设施维护、居民分红和日常运营，形成“资源盘活—收益增值—管护提质—群众受益”的良性闭环。

吉安市吉州区北门社区是省级“好社区”治理试点。面对辖区老旧厂房多、闲置资源分散、老年人口多、诉求复杂的状况，社区创新推出“三线融合”治理模式，搭建多网格议事理事会，完善“群众提议—集体商议—落地反馈”的闭环流程，将原八三四厂老旧厂房改造为便民服务和文化休闲活动阵地；依托“九色服务法”分类服务特殊群体，并借助智慧社区平台，接入省级治理系统，以数字化手段提升长效管护效能。

与此同时，吉安市对全市942个小区开展全覆盖排查，整改各类问题11881个，整改率超96%。推动73个小区下调物业费，全年为6.1万户居民减负超2200万元，物业类信访

量同比下降51%，重复信访量下降近七成，群众居住幸福感显著提升。

吉安市住房和城乡建设局党委委员、二级调研员杨志军向中国城市报记者表示，接下来会继续整治问题小区，加快智慧物业建设，规范市场秩序，以精细化治理巩固城市改造成果，让居民的幸福更加持久。

制度化： 打造可复制的全国样板

从局部试点到全域推进，吉安市持续迭代升级治理模式，努力让有效经验可复制、可推广、可持续。

2025年6月，《吉安市探索“群众主体型”可持续城市更新改革实施方案》出台，将全链条群众参与、民主决策监督、市场化自主运营、收益惠民共享、常态化长效管护等成熟做法，固化为全市统一的标准化工作制度，为城市更新提供了清晰流程和实操范本。

截至目前，吉安市累计完

成老旧小区改造866个，惠及群众23.8万户；21个社区入选省级“好社区”建设试点，谋划实施民生提质项目394个。中心城区建成便民停车场39个、新增停车位6500个，打造口袋公园、城市驿站等便民场景55处，打通城市断头路12条，城市功能品质持续提升。

吉安市的各县区也探索出各具特色的路径：万安县依托“入户听诉”工作法，完成近90个老旧小区提质改造；遂川县3年打通10条断头路、改造雨污管网120公里；永丰县打造兰陵口袋公园，让城市边角地变身群众休闲“幸福地”。

“城市更新，修修补补只是表面，共建共治才是长久之计。”清华大学城市治理与可持续发展研究院（首都高端智库）院长尹稚认为，在吉安，改造不再是政府单方面的工程，而是群众参与的基层治理变革。这套以群众为主体、能够自我循环长效运营的新模式，正在不断完善，为全国城市更新提供接地气、可落地的实践样本。



江西省吉安市青原区铁建小区，改造前（左），楼栋外立面陈旧杂乱，线缆交错，基础设施老化，居住环境较差；改造后（右），楼栋外墙焕然一新，道路平整通畅，环境整洁有序，老旧楼栋呈现美丽蝶变。

秦文详摄

环境新闻茶座·生态环境法典专场在山西临汾举办

■李乾坤

7月10日，以“法典为纲 同心护绿”为主题的第十期环境新闻茶座·生态环境法典专场在山西省临汾市举办。活动由中国环境新闻工作者协会主办，中国环境新闻工作者协会网络媒体专业委员会承办，山西华德冶铸有限公司支持。

今年3月12日，十四届全

国人大四次会议表决通过生态环境法典，开启了我国生态环境法治建设新篇章。8月15日，生态环境法典将正式实施。

活动由中国环境新闻工作者协会副主席兼秘书长白志军主持，中国环境新闻工作者协会主席刘友宾致辞，生态环境部生态环境执法局局长赵群英作主旨报告。

生态环境部环境影响评价

与排放管理司原副司长、一级巡视员汪键发言表示，伴随生态环境法典落地实施，以排污许可为核心的统一监管体系全面成型，持证排污、按证排污、按证管理将成为固定污染源监管的唯一标准和刚性底线。

生态环境法典编纂工作专班成员，中国人民大学法学院副教授、教研室主任曹炜围绕生态环境法典中的“现场检查”

“土壤污染防治责任”“秸秆焚烧”等相关内容，进行了专业阐释解读。

生态环境法典编纂研究课题组成员、中南财经政法大学法学院硕士生导师冀鹏飞介绍了生态环境法典的编纂历程、绿色低碳发展编的体系创新和生产者责任延伸制度、气候变化、碳排放权、能源节约、绿色消费、废弃物循环利用六大重

点规范领域。

在经验分享环节，山西华德冶铸有限公司总裁高洋表示，生态环境法典的施行，既是约束，更是机遇，督促企业淘汰落后产能，推动技术革新，最终实现更高质量、可持续的新质绿色发展。

茶座结束后，中国环境新闻工作者协会理事会员赴山西华德冶铸有限公司进行调研。