

让百姓享受更高品质生活

——吕梁市住建局老旧小区改造纪实

吕梁市老旧小区大多建于20世纪80年代,多数为单位集资建房,一个小区一栋楼、一个院子一堵围墙、一个门房一个人、一条巷子一个口。小区内管道老化、线网交织、停车位不足、绿化缺失、无物业管理,住户多为老人、小孩,出行不便,居民生活品质差。

近年来,吕梁市委、市政府抢抓国家政策机遇,紧紧围绕让人民群众安居目标,坚持党建引领、居民自治的宗旨,聚拢为民、便民、安民实事,持续推进城镇老旧小区改造。“十四五”期间,全市计划改造老旧小区617个,惠及4.6万户,总投资约21亿元。2021年至2023年,全市老旧小区改造开工400个、惠及2.98万户、总投资15.9亿元。目前,已完工248个、涉及1.75万户、完成投资7.5亿元。改造后的老旧小区,实现人民群众从“有房住”到“住得好”的飞跃。

安居小区的张大爷坐在新建凉亭下的长椅上,看着小孩在广场上玩耍嬉戏,高兴地说:“这次改造小区增设老年活动凉亭、步行长廊、活动小广场,种上了好多树,小区改造得像公园,政府给我们办了一件大好事,在这里可以安度晚年了。”

“老旧小区改造一头连着民心,一头连着发展,对于提升城市品质、提升老百姓生活质量、促进高质量发展意义重大。老旧小区改造,改的不仅仅是建筑和基础设施,在满足居民安全需要和基本生活需求的同时,更注重的是如何根据实际条件打造更高品质的生活空间。”市住建局党组书记、局长白旭平说。

党建引领 统筹协调强力推进

市委、市政府把老旧小区改造作为“一把手”工程,高度重视,由市长任领导小组组长,市委书记、市长多次深入现场调研走访,对老旧小区改造工作进行调研指导,现场解决问题,形成主要领导亲自抓、分管领导具体抓、职能部门合力抓、各县市区具体实施,齐抓共管统筹协调工作机制,做到改造内容有效衔接、同步组织、同步实施。

市住建局组建了局长任班长、副局长任副班长的老旧小区改造工作专班,紧紧牵住项目负责人和参建各方主体两个“牛鼻子”。加强对设计、施工、监理单位的管理,打破了以前“自己人不查自家项目”的惯例,安排相关职能科室对老旧小区改造项目的施工质量、工程安全、工程监督、节能材料、工程档案进行专项检查。压实项目负责人责任,明确要求项目负责人“工人上班我上班、工人下班我不下班”,每天在工地打卡、在工地检查、在工地落实工作进度,制定了项目负责人考核办法,即“123”制度,第一次出问题向局党组作出检查,第二次出问题停职整改,第三次出问题免去项目负责人,以问责压力倒逼责任落实到位,质量安全水平提升,工程进度加速。

在老旧小区改造过程中,市住建局不断总结经验,制定出台了“老旧小区改造可复制政策机制清单”,从政策机制、工作举措、创新做法等方面列出了每一项工作的具体做法,统筹有关部门用足相关政策,创新工作机制,优化流程,探索出一套老旧小区改造的吕梁模式。

按照市委“党建引领、居民自治”指示精神,市住建局协调各社区党群服务站牵头,联合建设、设计、施工、产权单位和街道、社区、小区党支部、居民代表建立“1+N”民主协商议事机制,有力推动了临建违建拆除工作,整合腾挪出的空间新建了一批停车位、绿地、儿童游乐区、休闲座椅区、步道等设施,满足居民生活休闲等需求。利用废弃锅炉房等改造完善党群服务站、物业用房、老年人活动中心等,先后在老旧小区内建立党群服务站100余个,进一步夯实了社会治理的基础,让党旗在老旧小区中高高飘扬。

在项目审批方面,明确规定“在不改变小区原有用地面积、用地性质、建筑面积及建筑立面,进行老旧小区改造的项目,不需出具建设用地和建设工程规划审批手续”,压缩了手续办理时限,提高了审批效率。创造性地将既有住宅加装电梯通过联合审查方式进行审批,将既有住宅加装电梯界定为特种设备安装行为,不办理施工许可证,市住建局召集规划和自然资源局、市场部门一次性审查设计方案,审查通过即可开展加装电梯工作,从申请加装到联合审查不到半个月时间即可完成。

部门联动,全市“一盘棋”部署推进。市住建局统筹协调燃气、供热、供水、供电等部门,实行雨污分流、垃圾分类、安防设施、供热、供水、强电、弱电工程与城镇老旧小区改造同步实施。统筹专项工程纳入城镇老旧小区改造项目的建设管理体系,建立项目立项、招投标、开工、完工等关键环节分阶段考核机制,实行城镇老旧小区改造和专项工程建设规划、审批、设计、施工、交付“五同步”。综合考虑行政区划、道路空间等因素,对标完整社区和“15分钟生活圈”,将城区“改造实施单元”,以规模促效益,形成改造一个、更新一片、联片成区、带动全局的局面。

市住建局组建老旧小区志愿服务队,穿上红马甲、搭起连心桥,主动倾听居民心声,有效化解改造矛盾。坚持既有“温度”,又有“尺度”。一方面,主动担当作为,财政资金在奖补的基础上,再承担加装电梯土建部分费用,降低了人民群众的负担;另一方面,摒弃“大包大揽”,在更换窗户、供热管网分户等工作中,群众自费购买窗户、实施楼道及户内部分工程,财政资金协助承担拆卸、安装和土建工程。

问需于民 奏响旧改“大合唱”

坚持问需于民,变部门办为共建共治。市住建局充分尊重居民意愿,改造前问需于民,改造过程请居民监督,改造后问效于民,吸引责任主体参与,从“要我改”变为“我要改”,实现老旧小区改造“大合唱”。

改造前居民代表牵头成立监督小组,全程参与设计、施工、验收全过程,根据居民意愿对改造内容整改提升。在屋顶防水施工中,全面推行48小时闭水试验,以“小切口”保障“大民生”。

改造后开展居民满意度测评,再由居民代表、设计、施工、监理等共同验收,真正做到满不满意由居民说了算,切实将老旧小区改到居民心坎上。

改造信息主动公开。施工现场落实“三个一”要求,即一块项目公示牌、一幅工程进度图、一个居民意见箱,保障居民知情权、畅通居民投诉渠道。

充分发挥党建引领作用,小区党支部牵头协调,拆除片区内楼院分界围墙、小煤房、私人搭建车库、彩钢棚、破旧库房等,打通居民就近前往教育、医疗、养老、托育等社区公共服务设施的通道,打破片区空间连通壁垒。同时通过“自拆、帮拆、劝拆”等形式,拆除影响改造工程的外窗护栏,保障节能改造工程质量。

绿色低碳 探索旧改新路径

市住建局坚决落实“双碳”行动,积极探索建筑节能保温工作,联合太原理工大学建筑设计院开展节能提标试点工作。依据现行节能标准设置参数,通过动态模拟不同的节能措施组合,结合造价、材料、施工工艺优化处理改造成本与节能效率,选取最优方案,计算出节能材料参数和确定切实可行施工工艺,落实到施工方案中,较改造前降低能耗45%,将外墙保温层厚度提升至10厘米,新增屋面及地下室顶板保温层,更换系统断桥节能窗户,改造后冬季室内温度可提升3到5度,实现节能75%目标。接入分户计量供暖系统,在满足室温达到要求的情况下,可实现“三个减少”,即每个采暖季每户减少采暖费约200—300元,减少燃烧标准煤约3.67吨,减少排放二氧化碳量约2.46吨。通过增设智能充电设施、更换太阳能路灯、引入海绵城市建设理念、铺设节能透水材料等,推动绿色低碳微改造,探索出一条落实“双碳”工作的吕梁住建新路径。

安居小区增设智能充电设施、更换太阳能路灯800余盏,引入海绵城市建设理念、铺设节能透水砖3万余平米,建立一套雨水收集利用系统,有效降低小区内后续维护小绿化用水的成本,同时雨水资源化利用,落实“一泓清水入黄河”探索一些新的路径。

拓宽资金来源 反哺社区“自我造血”

与住建部长学院联合开展社会资本参与老旧小区改造的路径及长效管理机制的研究,提升老旧小区改造、运营和服务水平。积极探索社会资金参与投资小区品质提升,反哺小区“自我造血”。政府负责前期建设,社会资本负责后期配套及运营,政府负责室外,居民负责室内。比如充电桩项目,政府负责地下管线的布置,社会资本负责设施设备完善和后期运营;比如通信项目,政府负责土建管线路入地等工作,社会资本负责管线路入户工作;加装电梯,政府补贴20万元,剩余资金由住户自筹。供热、供水管网改造,政府负责主管线及碰口,居民负责楼道内分户和户内分户管网自改。室内窗户更换,政府负责拆除安装等费用,材料费用由住户承担。将实施时序一致的老旧小区改造项目打包统一立项,挖掘服务设施、停车位、充电桩等项目运营收益,平衡其他改造内容支出,破解

单个小区规模小、空间窄、收益低问题,既满足专项债本息覆盖率要求,又拓展了小区收益空间。

紧抓国家支持老旧小区改造政策机遇,积极申请政策性资金,已到位资金6.34亿元。全市列入2024年改造老旧小区预计可申请中央预算内补助资金1亿元,专项债资金3亿元。

美化环境 缔造美好家园

老旧小区实施过程中,市住建局以打造群众美好生活家园为目标,以适老适幼改造为重点,坚持“一区一策、一区一品”,丰富小区服务供给,努力把群众对美好生活的向往变成触手可及的生活。

金盾小区针对老年人占比43%以上,12岁以下儿童占比18%的实际情况,在小区前院建设律动广场,配套建设休闲座椅、健身器材等 设施以及绿化植被,为老年人提供230平米的健身和活动空间,以便居民闲暇之余在此锻炼身体、弈棋博弈。在小区后院设计了儿童梦乐园,建造了约240平米的沙池及儿童游乐设施。

军缘小区在环境景观改造中,重塑军队历史场景,植入军民文化、党建文化、黄河文化元素,将宣传栏改造为文化墙,将树池改造为军旗文化休憩树池,在议事亭廊、景观小品、人行道铺装划线等公共区域植入党建教育、军事文化元素,从而进一步增强小区居民的归属感、荣誉感。

安居小区对中心广场空间进行重新规划,融入新的设计理念,增设老年活动凉亭、慢行长廊、儿童沙滩、增加富氧绿化植被,设计年轻人喜欢环形运动步道、中心专设敞阔的活动小广场。美好的环境吸引了一部分老年人群的回归,足不出户感受公园般的生活环境,增进居民感情,幸福感满满。

龙腾苑小区利用现有的小区围墙打造了小区文化长廊,植入黄河文化、吕梁精神元素,色彩分区的老年活动场和儿童游乐场吸引了不少居民的目光和脚步,更换后的绿植种类多样、色彩缤纷,一片生机盎然。

长效管养 提升基层治理效能

以老旧小区改造为契机,推进党建引领居民自治,通过改造推动形成社区党支部、楼栋党小组、住宅单元党员上下贯通、左右联动的四位一体管理模式,采取“民事民提、民事民商、民事民决、民事民评”模式,真正做到“小事不出小区、大事不出社区、问题门口化解”。同时,结合老旧小区特点进一步完善物业管理相关制度,探索形成物业片区化管理模式和差异化收费机制,实现改造后小区长效管理。如在党建引领居民自治的前提下,探索通过政府投资老旧小区资产为依托,以社区为划分单元,形成后续管理片区化整合。

将社区治理能力建设融入改造过程,并以此为契机完善小区长效管理机制,激发居民参与改造的主动性、积极性。改善硬件设施的同时,实现治理“软件”的同步升级,变一改了之为建管并重。助推居民自治,调动居民参与治理积极性,整合闲置资源,利用废弃锅炉房等改造完善党群服务站、物业用房、老年人活动中心等,助推老旧小区建立党群服务站100余个,党员群众在社区有了“家”,夯实了社会治理的基础。

白旭平表示,今年开工的小区已全部完工,明年再开工369个小区,五年任务四年完成,留出一年时间巩固提升。下一步,市住建局将引导鼓励社会资本全链条或分阶段的方式参与老旧小区改造项目投资、设计、建设、运营和管理等工作。总结推广军缘小区节能提标试点经验、安居小区海绵城市建设经验,提升居住品质,完善物业管理制度,进一步提升人民群众的获得感、幸福感和满意度。

