

关于提升老旧小区改造工程实施效果的建议

沈波

问题：

城市老旧小区改造是落实以人民为中心发展理念的战略举措，是城市更新改造的重要内容，既是重大民生工程，也是重要发展工程。近年来，老旧小区改造正蹄疾步稳向前推进，但在实践中仍然存在一些制约老旧小区改造顺利进行的掣肘与阻碍。

目前，城市老旧小区改造工作存在以下几方面问题：

一是产权问题还需明晰。老旧小区普遍存在公共基础设施匮乏、水电管网破旧等问题。部分老旧小区共有部分和专有部分的界分不明确，如需维修的管线设施属于业主专有部分还是公共权属抑或是市政管理范畴，实践中存在较大分歧，各产权单位的办事流程不同，进度不一，居民难以达成一致意见进行改造申报。

二是费用问题有待协商。在老旧小区业主大面积缺位、业委会运行管理乏力等情况下，维修资金审批手续繁琐复杂，难以启用。部分业主常以小区设施设备老化失效为由拒交物业费，致使专项维修资金收取难以持续，容易造成安全事故。此外，加装电梯费用方面，业主出资金额分配存在较大争议，难以达成一致，需综合考虑业主采光权、通风权、通行权以及其他合理利用住宅的权利。

三是治理风险仍然存在。由于老旧小区普遍出租房屋较多，人员结构复杂，居民对社区归属感不高，对社区治理参与度低，在改造中更多考虑短期个人经济利益，过于追求自己的权益诉求和利益保障，认为改造工程存在安全隐患、施工过程中噪音扰民、施工占地、施工扬尘、工程质量和维修、违建拆除等问题易引发矛盾纠纷，延缓改造进度。

建议：

一、完善制度机制。探索多元主体共同参与规划的软法治理，创新相关制度供给，比如老旧小区改造规划、“加装电梯”表决规则及费用分摊办法、改造加装建设规范，支持社会资本参与老旧小区改造的指导意见，公共事项改造议事规则等。

二、强化资金支持。积极探索代建式、租赁式、共享式等商业模式，引入社会资本支付，推动老旧小区改造市场化，推广商业捆绑开发一体化模式等，允许建设方通过参与社区商业运营、物业服务、广告收益等获取长期收益。允许加装电梯后产生的面积可考虑计入房产证，未来房屋拆迁按相关标准予以补偿。

三、加强多方合作。邀请镇村街道领导班子成员、司法界专业人士、相关城建单位、物业等与业主共同讨论小区改造问题，主动公开问题、全程接受监督、居民广泛参与，创新“居民议事会”、物业联席会模式等工作机制，搭建居民交流互动平台，构建共建共享群防群治的格局。加强建设方

管理，提升工程质量保障，对施工质量、安全生产、大气污染防治等方面加强监管。

关于提升老旧小区改造工程实施效果的 提案办理情况

承办单位 区住建委

一、健全老旧小区改造项目管理机制

（一）完善老旧小区信息数据平台

进一步梳理完善全区老旧小区基础信息，精准掌握我区“十四五”时期需改造的城镇老旧小区基础信息。我委对房山区 2000 年底前建成，需改造的城镇老旧小区进行了摸底排查，经摸排，房山区 2000 年底以前建成的市属老旧小区涉及城关、拱辰、西潞等 12 个街道（乡镇）188 个小区、816 栋楼、354.8 万平方米。其中：142 个小区、303.5 万平方米已纳入市级改造计划，51.3 万平方米通过其他渠道完成改造。

（二）完成老旧小区体检评估工作

2023 年由我委牵头，各属地政府作为实施主体，其他委办局作为配合部门，共同推进完成房山区老旧小区体检评估工作。老旧小区体检评估的完成，发现了老旧小区改造中存在的一些问题，理清了下一步老旧小区改造的工作思路。进一步梳理分析房山区老旧小区改造需求、完善数据库和项目储备库、夯实房山区 2023-2025 年老旧小区改造任务。

（三）创新工作方法，提升群众满意度

根据改造工程实施各阶段群众工作内容不同侧重点，通过发挥“好邻居”网格作用，充分发动居民、“双报到”党员干部、志愿者等，开展好意见征集、宣传动员、秩序引领、矛盾调处、文明施工、质量监督等工作。大力营造整治方案

业主决定、整治过程业主监督、整治成果共同维护的良好局面。进一步加强党建引领，全面提升老旧小区居住和管理水平，推动建设安全健康、管理有序的和谐社区。

二、健全老旧小区改造多方参与机制

（一）政府统筹协调机制

房山区老旧小区改造由政府全面统筹协调，我委牵头，有关部门分工落实，街道（乡镇）具体组织实施，形成工作合力，共同解决难题，扎实推进老旧小区改造工作。

（二）责任规划师参与机制

老旧小区改造责任规划师深入调研，广泛征求民意，对改造实施要点作出研判，在补齐社区服务短板、塑造街区文化、推进绿色发展以及适老化改造和无障碍环境建设提出意见建议。

（三）群众参与机制

街道（乡镇）在组织老旧小区改造实施中，充分发动居民、党员干部、志愿者等，开展意见征集、宣传动员、矛盾调处、文明施工、质量监督等工作。通过“12345”市民热线以及“安居北京”公众号等多种渠道获取意见建议、回应居民诉求。

三、引入社会资本情况

房山区以“投资、施工、运营”一体化招标方式，引入社会资本参与老旧小区综合整治。以片区为单位通过与愿景集团合作，合作范围包括老旧小区综合整治相关的投资、改造、物业管理、商业运营及社区治理。拱辰街道1个小区20.7

万平方米，愿景集团作为社会资本参与资金投入 8.83%，共计 1508 万元；西潞街道 5 个小区 16.1 万平方米，愿景集团作为社会资本参与资金投入 8.63%，，共计 1219 万元。将企业自有资金投入项目与政府补贴项目整体打包实施，统筹前期改造与后续运营。由愿景集团旗下和家物业提供专业化物业管理服务，通过“先尝后买”的方式，用高标准的物业服务逐步培育居民物业的规范管理意识，保证改造效果长效持续，真正做到“建管一体”，从而实现更新改造的良性循环。