

# 用速度和品质换来居民幸福感

## 江北老旧小区改造三年行动计划收官

记者 黄程 通讯员 徐彤

“住了十几年的小区大变样，路面、绿化、外墙都进行了维护提升，进出大门簇新簇新的，最高兴的就是新开的西南小门，等地铁7号线通了，别提多方便了。”近日，在庄桥街道丽庄西苑小区，居民王先生为新近完工的老旧小区改造工程点赞。至此，庄桥街道成为江北最早完成三年老旧小区改造任务目标的街道。

老旧小区改造一头连着民生，一头连着发展，是事关群众切身利益和经济社会发展大局的重大民生工程。2017年底，宁波被列为全国15个老旧小区改造试点城市之一，宁波市老旧小区改造的试点工程随之开启。

2018年至2019年，江北区共对贝家边等9个小区实施了改造，改造总面积34.3万平方米，直接受益居民3630户。其中，贝家边小区作为典型案例登上了《人民日报》，正大花园、槐树公寓两个小区入选浙江省2019年老旧小区改造样板工程。

2019年9月，在中组部和住建部举办“全国城镇老旧小区改造和生活垃圾分类工作分类培训会”，江北区在会上分享了老旧小区改造工作经验，贝家边等小区入选现场示范点，“党建+共建”的改造模式受到广泛关注和好评。



改造后的日湖家园。

### 三年行动计划 把更多民生所向变成现实

2020年5月，江北区在全市率先印发三年行动方案（2020—2022），建立老旧小区改造项目库并进行动态调整。此后，改造项目在江北区遍地开花、普惠民生。

三年行动计划中，江北区每年都能够按时完成阶段目标。这其实并不是一件容易的事。之所以能够达成，与背后的“共同缔造”理念密不可分。在项目推进中，江北区引导业主和社会力量共同出资参与改造，出资比例不少于总投入的5%，并且搭建居民沟通平台，建立社区居民共建共治模式。

在方案设计之前，各街道与社区、业委会、物业通过座谈会、第三方征询改造意见等进行

交流，征集居民关切的内容；在方案设计阶段，街道、社区、设计单位根据居民意见，通过现场踏勘、与居民交流、举办方案讨论会等多种方式，再次听取各方意见和建议；在此基础上，街道党政主要领导带队分批调研，反复修改方案。“前期工作做足了，项目推进就有了保障，同时，项目的质量、满意度也提升了。”江北区房管中心总工程师陶凯斌说。

在改造项目推进过程中，每个小区均设立现场协调小组，由一名街道领导、一名现场管理员和一名专班联络员组成，发现和反馈改造过程中出现的问题，并主动邀请人大代表、政协委员和居民代表担任“群众监督员”，

对工程进展和工程质量进行监督。

在洪塘逸嘉新园北区改造项目中，街道、社区内外齐抓，保障工程质量。内部管理方面，建立了包括社区、物业、总包单位、监理单位、监督员组成的动态管理工作群，实行项目日、周、月报制度，实时掌握最新工程进度，对工程中遇到的问题第一时间协调沟通解决；外部监督方面，由街道人大工委牵头组织共建共治主题夜聊，共聘请4名居民代表担任监督员，全程参与施工方案讨论，对施工过程进行监督，协调居民工作，参加小区分片验收与移交，助力老旧小区改造工程高效推进。

### 改革创新 工程兼具速度与品质

想要项目又好又快地推进，资金保障尤为关键。在这方面，江北区走在前列。以2020年的改造项目为例，除居民自筹的5%外，当年年初，该区就完成2020年度16个项目的专项债整体打包立项，按照改造预算总投资60%的比例，向财政部申请专项债1.4亿元。在两个多月时间内，顺利通过专项债审批，成为全省第一批成功申报专项债的老旧小区改造项目。

行政审批的改革，也为老旧小区改造项目提速助力。江北区明确“单项合同估算价在100万元人民币以下的勘察、设计、监理服务项目，经各街道（镇）班子会议集体讨论决定后，可采用直接委托方式确定”，设计委托

时间节约近一个月。老旧小区改造项目多且杂，需反复吸收居民意见。为确保施工项目的质量管控，江北区对于涉及范围广、改造内容多的改造项目，规定各街道可综合考虑改造内容及小区居民情况，通过一事一议的方式确定是否采用评定分离方式进行施工招标。

“评定分离，改变了以往摇号决定的做法，主要突出招标人的择优定标权，选取具有相关老旧小区改造施工经验、善于做居民思想工作、善于做群众工作的施工单位，并优先考虑区内优秀施工企业，保障了改造质量和进度。”陶凯斌说。

项目多了，如何做到规范保证质量？施工许可证是一个关键

抓手。据了解，以往的老旧小区改造工程由于项目零散，很多资料不齐，施工许可证无法申领。从2020年开始，为规范老旧小区改造施工，改造项目在工程施工前均领取施工许可证，这是全市首创的做法。外滩街道新马小区获批全市首张老旧小区施工许可证。

江北区质管站将这些改造项目纳入质量监督范围，参与老旧小区改造工程质量、施工安全等方面的技术指导。在小区完成竣工验收后，由质管站对工程全过程出具质检报告，实施单位提交相应资料进行竣工验收备案，形成流程闭环。2021年施工许可证申领在全市范围内推广。

### 多元素融合 尽最大努力实现“最多改一次”

“我们住的房子以前是危房，每到台风来之前，都得紧急转移。现在房子加固了、外墙粉刷了，还增设了健身场所，我们住得既安心又舒心。”在四榭新村已经居住了26年的老住户们，看着改造后焕然一新的房子满心欢喜。

今年6月，四榭新村正式完成老旧小区改造，惠及住户144户，是江北区今年第一个完成改造的老旧小区。四榭新村建于1996年，共有房屋20幢，其中有10幢房屋因年久失修，2011年被鉴定为危房。

“面对四榭新村小区设施老化、功能不全、配套缺失、安全隐患突出等问题，我们依托老旧小区改造三年行动方案，将四榭新村列入老旧小区改造计划。”庄桥街道房管所工作人员表示，经过前期充分的谋划和调查，结合实际情况和专家意见，街道在充分尊重居民意愿的基础上对方案进行修改和完善，最终确立的“先解危后改造”方案，得到了众多业主的认可。四榭新村的改造方案，也成为江北区

首个在老旧小区改造中实施危改的案例。

“改造+解危”，是江北区多元素融合推进老旧小区改造的路径之一。据介绍，在小区改造中，该区纳入了主干道整治、“雪亮工程”、电梯加装、污水零直排、智慧停车、充电桩安装等其他项目，结合老旧小区改造同步实施，减少施工扰民，力争实现“最多改一次”。

比如，日湖家园一期老旧小区改造工作结合人民路主干道整治工程，并试点智慧停车项目；桃源小区将闲置用房改造成“长者之家”，融合幼儿托管、老年大学等多个项目，实现小区内居民“老有所乐、幼有所学”；三和嘉园小区推出“亲情停车”制度，规定小区内如有子女前来探望，每月可以享受8次免费停车待遇。

“2020年至2022年，我们实际推进的项目有76个，涉及房屋1884幢，总建筑面积506万平方米，惠及居民5.3万户。”江北区住建局相关负责人说。



贝家边小区。（资料图）



推行“红色物业”后，印象外滩小区引进智慧道闸系统。（张珂宁 供图）

记者 王博 通讯员 张珂宁

绿化带改停车位，原本持反对意见的一楼住户最终同意改造；污水零直排改造，起初经常举报噪声扰民的业主，开始换位思考主动配合工作……在鄞州区钟公庙街道多个小区，居民们不

约而同地感受到了变化——物业、居委会和业委会三方同声共气、同频共振，将困扰大家心头多年的烦心事变成了皆大欢喜的“幸福+”。

这个变化，得益于钟公庙街道“红色物业”的基层全覆盖。近年来，该街道紧紧围绕“党建引

## “红色物业”为幸福加码

领城市基层治理”主线，抓实物业、居委会和业委会的党建共建，积极培育“红色物业”抱团发展效能，不断激活小区自治“红色引擎”，推动为民服务提档升级。

该街道常住人口11万余人，共有社区16个，近12平方公里的辖区内有90个住宅小区，小区总量占鄞州全区的六分之一。目前，街道共有物业服务企业41家，既有物业费每月每平方米12元的高档小区，也有拆迁安置小区和无物业的“老破小”小区，物业管理任务十分艰巨。

如何从根本上理顺物业三者之间的关系？钟公庙街道双管齐下，在全市率先试水“红色物业”，为居民幸福加码。他们把党支部建在小区上，把党建工作融入物业管理；把网格打造成为最小党建单元，加快形成物业、居委会和业委会的精细化治理体

系。

印象外滩小区业委会成立五年来，物业、居委会及业委会“三驾马车”同向发力，争取各方资源维修了基础设施，全面整修了32部电梯，更换小区地下室防火门、引进人脸识别门禁和道闸系统，更换小区内防腐木，最近又筹集资金更换了监控系统，小区的物业费收缴率也从60%提升至90%。“小区治理最关键的是用人。在业委会筹备初期，就发挥党员作用，邀请了三名有大局意识和解决问题能力的党员帮助业委会开展工作，事实证明，他们的确发挥了很大作用。”印象外滩小区业委会主任鲍海渊说，今年台风“梅花”来袭，小区党员群中发出抗击台风的动员消息，不到15分钟，就有67人来到岗和地下停车场，有的扛沙袋，有的检查漏水点，还有的到

与小区一路之隔的奉化江畔查看水位。

物业服务与社区治理同在一个屋檐下，通过落实“红色物业”，金地花园小区旧貌换新颜。该小区建成至今已有14年，超六成业主投诉过漏水、墙体发霉等问题，但碍于诸多原因外墙问题始终没能得到解决。推行“红色物业”后，该小区业委会联合物业，共同推进外墙维修工作，历时9个月耗资840余万元，对小区住宅的外立面进行了全面维修。对于这种改变，居民柯成瑶看在眼里、喜在心头：“外墙焕然一新，再也不用担心台风天漏水了！”

为更好地推行“红色物业”，该街道还多次在党建共建和党支部活动中，对物业服务企业分批、分次、分类进行业务培训，对业委会进行物业专业知识、《民法典》等内容专项培训，帮助街道

150余名社工提升矛盾纠纷调解实践能力。“以前居民对物业的印象是沟通难、响应慢，但随着‘红色物业’的推进，居民对物业工作多了一份理解，而物业也在这个过程中提升了问题解决速度。”钟公庙街道党建办相关负责人说。

眼下，借着惠风社区创建浙江省第五批未来社区的东风，钟公庙街道在该社区江山万里小区物业公司——宁波普罗物业服务有限公司成立了党支部，并积极构建“街道党工委—社区党总支—物业党支部—一楼老党员中心户”四级组织架构，确保物业服务落实落细。“构建四级组织架构后，我们几位物业代表就通过微信、电话、上门走访等形式广泛征集民意，陆续解决了地面破损维修、地下室墙面补修、商铺噪声扰民等问题。”宁波普罗物业服务有限公司党支部书记宋辉说。