

我市持续推进城镇老旧小区改造提升工作

“改”出小区高颜值 “造”出生活高品质

□本报记者 郭征 文/图

“社区相连千万家，小区改造惠大家”，小区内悬挂着醒目的宣传条幅，工人们正忙于改造施工，小区的居民面带喜悦驻足谈论、关注工程进度……这是10月30日记者在中心城区文化路地勘一院文化小区家属院老旧小区改造项目现场看到的场景。“曾经，人们对俺们小区的印象是设施旧、环境差。现如今，改造即将结束，小区迎来了‘逆生长’，面貌焕然一新。”看着即将完工的现场，该小区一名老年居民高兴地说。

地勘一院文化小区家属院的变化是我市持续推进城镇老旧小区改造工作的一个缩影。市住建局相关部门负责人介绍，全市2019年至2022年已完工老旧小区改造1198个，老旧小区改造完工率100%。持续推进老旧小区改造，为提升群众幸福指数、改善城市形象起到了积极作用。



中心城区老旧小区改造施工现场

“五级联动” 群众广泛参与

建立“市级统筹、县区级主导、街道主责、社区主抓、业主体”的“五级联动”工作机制。

老旧小区改造政策性强、社会关注度高、群众需求强烈。我市出台了《关于推进城镇老旧小区改造提质的指导意见》《南阳市老旧小区改造工作实施方案》《南阳市城镇老旧小区改造提质工作操作指南》《南阳市老旧小区改造工作导则》《南阳市老旧小区改造“EPC+O”模式操作指南》，明确了工作原则、工作目标、实施范围、改造内容、改造标准、资金来源和有关要求等，为全市老旧小区改造工作提供了有力遵循。

老旧小区改造由县区政府（责任主体）组织，街道、社区（实施主体）具体实施。各县区结合实际制定了实

施方案，建立了工作台账，县区领导分包街道，街道领导分包社区，社区领导分包小区，形成一级抓一级，层层抓落实，确保按期完成改造任务。

城镇老旧小区改造推进过程中，相关部门充分发挥居民主体作用，把问需于民、问计于民、问效于民贯穿于改造工作全过程。从方案制定、施工建设到后续管理，积极发动群众全程参与，增强了群众的认同感、满意度，主动出资出力参与改造。方城县借助老旧小区居民改造积极性持续升温态势，加强政策宣传，增强居民主人翁意识，根据“谁受益、谁出资”的改造原则，2019年至2021年共改造老旧小区27个，涉及居民1131户，居民自筹资金达60余万元。

合理利用资源 组团连片改造

合理利用闲置资源，提升改造老年活动中心，使老年人老有所养、老有所乐。南召县在前期摸底排查的基础上，发现人行家属院住户多，老年人占比大，小区面积大、闲置资源多，而小区内养老服务设施不足，小区内居民面临养老压力大的问题，协商产权单位同意，对小区内闲置老旧锅炉房进行改造，进行墙体加固、屋面浇灌混凝土、室内粉刷

等提升改造，由产权单位出资购进供老年人活动的乒乓球台等设施；对公厕进行改造，增设无障碍卫生间，解决老年人如厕难。同时，将闲置会议室改造为党员活动中心，成立“党员活动之家”，使党的基层组织延伸至社区的每个角落。

淅川县将县委西大院小区、政府小区和房产小区3个项目合并规划为1个整体，统一命名为“政和小

区”。一方面对区内道路、绿化、管网等统一布局，并同步规划东、南、西三个大门，其余零散进出口一律封闭，使之纵横有序、内外融合，成为一个功能齐全的整体小区；另一方面结合项目实际，不改变原申报规模和改造内容，利用原申报资金完成改造任务，对不足部分由政府兜底，确保按照规划设计有统有分、统分结合，使3个小区连片改造、同步推进。

强化党建引领 构建长效管理机制

我市印发了《全域党建助力社区物业服务的工作方案》，明确以全域党建为引领，以“共建共享共治”为主线，推进社区党组织领导下的居委会、业委会（或业主代表）和物业企业共商模式，确保老旧小区“不但建好，更要管好”，根据业主意愿，选定小区管理模式。一是成立国有物业公司统一

管理。如卧龙区、宛城区成立了国有物业公司，街道办事处、乡镇人民政府成立分公司，对辖区内“老、小、散”小区统一提供基础性的管理服务，物业费由业主承担，政府给予一定比例和一定期限的补贴。二是引进专业物业公司管理。对规模较大、条件较好的小区，通过招投标的方式选聘专业物业公司

实施规范化的物业管理。三是实行居民自治。对于国有物业公司、专业物业公司管理覆盖不到的小区，充分尊重业主意愿，在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，依托社区居民委员会进行管理。如桐柏县豫南小区成立业主委员会，实现小区居民自治，切实维护和巩固老旧小区改造成果。②3