

空间焕新 主体焕新 运维焕新

城市更新让老旧小区焕发新生机

数据显示,“十四五”时期,全国累计改造城镇老旧小区24万多个,惠及4000多万户、1.1亿人。

迈入“十五五”,作为高质量推进城市更新、营造高品质城市生活空间的重要举措,老旧小区改造又有新目标——《城市更新“十五五”规划》明确,聚焦补齐基础设施短板、提升服务功能和环境品质,5年内新开工改造11.5万个城镇老旧小区。

空间焕新:螺蛳壳里做道场

老旧小区大多地处城市核心区域,周边配套成熟、交通便利,适合通勤入学,呈现全龄混居特征——原住老年居民与青年群体、短期租住群体、学龄人群及其家庭等共处一个居住空间。多数老旧小区因建成年代较早、建设标准较低、投入资金有限,大多主要承担居住功能,难以适配居民养老托育、社交休闲等多元需求。

“这就需要摸清小区人口结构、空间禀赋,‘螺蛳壳里做道场’,围绕不同代际居民的需求校准改造重点,进而梳理盘活存量空间,集约复合使用资源,科学调整设施、布局业态、供给服务。”东北大学教授、城乡社区建设研究院院长张雷说。

2024年5月,自然资源部办公厅下发关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知,明确“在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下,鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换”。政策支持之下,老旧小区改造活力进一步得以释放,公共空间、公共服务设施和基础设施明显增加。

一方面,老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地,或经用地规划调整,或通过有效整合与微更新,变身“金角银边”。

另一方面,以便民实用为导向,在有限建筑空间中合理嵌套多元服务场景,提升资源利用率。数据显示,过去五年,我国在老旧小区改造过程中增设养老、托育等社区服务设施6.4万个、停车位340多万个。

“完善功能的同时,还注意留韵存脉。”北京市委党校(北京行政学院)社会学教研部副教授谈小燕说,“空间焕新没有标准答案,但有共同的追求:回应多元需求、优化居住体验、增强情感认同。”

主体焕新:破解“众口难调”

由于历史原因,一些老旧小区产权关系复杂,商品房、房改房、单位自管公房并存,改造时,维修出资分摊比例协调难度大。同时,大量老旧小区住房进入租



6月23日,被誉为“中国扇”的上海大歌剧院宣布竣工。 新华社发



6月22日,眉山市东坡区通惠街道长安北路长安夜市。 新华社发

赁市场,产权和使用权分离,居民利益诉求多样,议事决策推进难度大。各地在老旧小区改造中,同步构建党建引领的共建共治共享社区治理格局,让更多主体参与到社区事务之中。

上海市浦东新区北蔡镇虹南居民区莲宏苑小区成立“加梯临时党支部”,聚合业委会、物业公司、电梯公司、房屋管理部门等单位党员,弥合高低层住户诉求差异,推动小区电梯加装覆盖率约达80%;北京市昌盛园社区老旧小区改造过程中,充分发挥“社区党委—网格党支部—院落党小组—楼栋党

员”骨干组织体系作用,顺利推动拆违工作,并依托党建工作协调委员会协调21家楼院产权单位移交土地管理权……统筹辖区资源、搭建议事平台、攻坚改造卡点、破解“众口难调”,基层治理的“主心骨”引领有章法,推动实现环境提质与治理增效双向并进。

以老旧小区改造为“演练场”,提高社区工作者履职能力,社区治理的人才支撑更为坚实。

北京市石景山区八角中里社区自2024年起持续推进老旧小区改造。社区服务站工作人员每天重要的工作之一,是穿梭在小

区各楼门,挨家挨户帮助居民与施工方协调具体事务。

此外,一些社会组织、关联企业、志愿者等社会力量积极参与老旧小区改造,补益社区治理和服务供给。“将基层治理能力建设融入改造过程,在改善居住环境的同时打牢治理根基,促进治理模式创新,有利于老小区持续凝聚人气、保持活力。”张雷说。

运维焕新:确保行稳致远

老旧小区从焕新走向常新,离不开稳定且可持续的资金活水。从改造资金来源,到小区公共收益的规范管理和长效使用,一些地方探索新解法。

一方面,分类施策拓宽筹资渠道,构建多元共担格局、撬动更多资金资源参与老旧小区改造。

目前,在我国老旧小区改造过程中,对市政配套基础设施改造提升以及小区内公共部位维修等基础类改造,通常以政府支持为主。其中,中央财政通过补助资金、预算内投资等方式下达;省、市、县各级政府通过预算安排、发行专项债券等方式筹措资金。

除此之外,一些地方尝试以居民适当出资、政府适当补助方式,完成加装电梯、房屋适老化改造等完善类改造项目。

专家指出,可继续加大探索力度,按照谁受益、谁出资原则,积极推动居民出资参与改造,通过直接出资、使用住宅专项维修资金、让渡小区公共收益、提取住房公积金等多种方式落实。

有的地方引导、鼓励社会力量参与,推动养老、托育、助餐、家政保洁等提升类改造。

“着眼未来,应加大力量撬动社会资本投入,推动老旧小区改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制持续优化。”张雷说。

另一方面,告别粗放管理模式,因地制宜探索建立运营机制,为改造成果持久保持、共同家园持续向好提供有力支撑。

“管护与改造同样重要,通过多元筹资解一时之需,更以规范运营谋长远之策,才能避免‘改完返旧’,保障改造与治理效果符合群众期待。”谈小燕说。

据《瞭望》新闻周刊报道