



# 以“新”换“心” 让市民生活更美好

## ——贵阳市住建局全力推进“两改”工作综述

### 住

房是民生之要,对城镇老旧小区、棚户区进行改造(以下简称“两改”工作),不仅能促进城市发展、改变老旧城市面貌、提升城市形象,更改善了百姓的住房条件,让发展的成果惠及百姓。

2021年以来,贵阳市委、市政府坚决贯彻落实中央、省的相关精神,借助城市更新行动,把“两改”工作作为一项重要的民生工程来抓。贵阳市住建局按照“多做创新性探索,多出制度性成果,确保改到关键点上、改到主要症结处”的要求,不断创新城市更新工作机制,统筹实施棚户区改造、老旧小区改造,采取共商共议、多元共建、跟踪问效等一系列有力措施,全面提升城市形象,改善城市面貌,推动城市高质量发展。

### A/ 高效推进 吹响改造号角

日月更迭、寒来暑往,贵阳市一些住宅小区由于建设年代较早,缺乏科学有效管理,配套设施损坏严重。居民对此反映强烈,老旧小区和棚户区改造刻不容缓。

作为一项以“新”换“心”的民生工程,贵阳市高度重视、高位统筹“两改”工作。在市委、市政府主要领导任双组长的“强省会”行动领导小组下成立“一圈两场三改”指挥部,由分管城建口的副市长任指挥长,下设“两改”专班负责统筹项目实施。市住建局先后出台系列政策文件,印发相关工作手册和实施方案;研究制定具体方案,确保老旧小区和棚户区改造后得到专业化物业管理,为“两改”工作奠定了坚实的基础。

制定顶层设计,细化目标任务,明确项目保障措施。市住建局以实施“强省

会”行动为契机,结合省委、省政府对贵阳市各项支持措施,研究制定《贵阳贵安“一圈两场三改”规划建设三年攻坚计划(2021—2023)》,按照“三年启动,五年全部建成”的总体要求,计划在2021年—2023年实施棚户区改造14.7万户、老旧小区改造11.9万户、背街小巷改造1106条,细化年度改造任务,明确项目清单,并从组织领导、工作责任、改造资金、宣传引导、督导检查等方面明确保障措施,确保各项工作落地落实。

推动审批权限下放,开辟绿色通道,简化项目实施流程。按照市政府“同步编制实施方案、同步提取规划控制指标、同步开展预征收”要求,进一步简化项目实施流程,压缩审批时限,项目申报材料明显减少,并明确项目联审联事项

下放至区县自行组织开展;同时对市直部门在项目批复、规划指标提取、地价审定方面作出明确的时限规定。

编制城市更新规划,留改拆相统一,坚决防止大拆大建。按照“片区开发、区域平衡、单元合规”要求,依托市场化,结合区域实际,组织编制《贵阳市城市更新专项规划》统筹实施“三改”,确保有机融合、一体推动。并及时印发实施相关文件,坚决防止在实施城市更新过程中大拆大建、滥伐树木。

多渠道筹措资金,加强资金保障,切实解决融资难题。抢抓政策机遇,强化与省级单位对接,积极争取中央、省级各项资金,坚持市场化方式推动棚改土地出让。棚改土地出让收入在扣除国家、省规定计提专项资金后,全部返还相关属地政府(管委会),专项封

闭用于“三改”项目建设等,最大限度激发区县和社会资本积极性。累计完成51个棚改项目土地出让,出让土地面积8541亩,土地出让金660.52亿元。同时,研究建立市级新型城镇化基金,每年投资不少于50亿元,全部用于支持棚户区改造。

明确市区两级责权利,通过逐级传导,层层压紧压实责任。制定《市领导联系包保棚户区老旧小区改造工作方案》,由市“四大班子”领导包片联系区县项目,协调解决项目困难和问题;与市自然资源和规划局、交易中心等市直部门建立联席会议制度,通过时时共享项目台账等方式,研究解决项目规划建设、土地出让、征收安置等问题;制定督查、目标考核等方案,强化对区县项目落地、目标任务推进的督查考核。

### B/ 共商共议 民生工程落地开花

“楼体的墙面剥落,需要重新粉刷。”“小区停车位不够。”“路面破损需要硬化。”……这是我市典型老旧小区——青山小区改造前收集到的居民建议。如今,改造后的青山小区路平了、灯亮了、景美了;增设的社区小广场和社区活动中心等设施不仅增进了邻里感情,也满足了居民多层次、多元化的需求。

“小区改造好不好,群众最有发言权。老旧小区改造,出发点是‘城’,落脚点在‘人’,既要提升城市功能,也要紧贴群众生活实际。”贵阳市住建局相关负责人说,老旧小区改造工作众口难调,只有坚持以群众为中心,充分征求群众意见,让老旧小区改造实现共商共议、共建共管、效果共评、成果共享,才能提升群

众满意度。

老旧小区改造,市住建局将群众是否满意作为改造工作的出发点和落脚点,将“问计于民、问需于民、问效于民”贯穿工作始终。在老旧小区改造前,结合不同小区、房屋及周边环境等实际情况,多渠道广泛征求群众意见和建议,进行入户调查,填写群众摸底调查表,将老百姓急难愁盼问题纳入老旧小区项目重点实施内容;项目实施过程中,定期搜集群众、社区的意见和建议;项目完工后,参照贵州省老旧小区群众满意度调查表,开展群众满意度调查,听取群众对整治改造效果的评价和反馈。

此外,“两改”工作后还着力完善社区公共管理,促进社会和谐。老旧小区改

造后,市住建局还组织牵头,针对不同类型的老旧小区,推行社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业共商事务、协调互通的管理模式。

对已实施市场化物业服务的老旧小区,加强物业服务企业履约情况监督管理;对规模较大、资源较好、管理成本较高,且未实施市场化物业服务的老旧小区,引导成立业主委员会,采取自营或市场化方式进行物业管理;对规模较小、资源有限、管理成本较低的老旧小区,采取业主自管与政府扶持相结合模式,实施管理全覆盖。其中,贵阳经开区围绕“精细治理”目标,在乐街小区成立了党建联席会,邀请物业公司、社区人员等组成党建联席会成员,通过共建单位协商、沟

通,共同商讨服务方向,探讨管理思路。让群众充分参与小区管理,起到示范带头作用,让更多群众逐渐从“要我管”向“我要管”转变。

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体,通过棚户区改造,不仅可以改善居住环境和居住质量,还能拥有属于自己的房产,特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况,市住建局采取切实可行的措施实施救助,确保这部分人群能够有房住,享受到改革开放和经济社会发展成果,享受城市的美化、硬化、亮化和净化,提高居民的幸福指数,体现党的执政能力,拉近政府与居民的距离,增强社会凝聚力,促进社会和谐发展。

### C/ 典型带动 “两改”改出新机

2021年,贵阳市实施棚户区改造5万户,实施老旧小区改造5万户。截至目前,全市94个棚户区改造项目50025户征收(预征收)签约全部完成,正抓紧货币补偿兑付(已支付19324户)和实物开工建设(已开工11512户);44个老旧小区改造项目50041户已全部开工,基础类建设已基本完工。2021年度“两改”工作目标任务圆满完成。

经过去年的“两改”工作,许多群众切身感受到这个惠民项目的效果。这种效果带来的不仅仅是城市外在环境的提升,更重要的还有来自城市内核的变化。

一方面,提升和完善城市功能,补齐各类民生短板。棚改项目与污水、管网、

垃圾处理等配套设施同步规划、同步建设、同步使用,并相应完善物业、教育、医疗卫生、停车场等外部服务环境,改善城区面貌,增强城市综合承载能力。推进棚户区城中村改造,解决城中村宅基地、工业用地、商业用地相互交织、非法出租、转让、倒卖,管理混乱等制约城市统一规划建设发展的要害问题,消除城中村管线杂乱无章,排水排污不畅,垃圾成灾,街巷狭窄、拥挤等严重安全隐患。

老旧小区改造方面,提升改造社区用房13个,新增建设23个;提升改造幼儿园9个;提升改造老年人服务设施3个,新增建设3个;提升改造休闲健身设施64处,新增建设161处;提升改造

快递收发设施27处、新增建设38处;提升改造户外饮水洗手设施1个、新增建设1个;提升改造卫生服务中心15个,提升改造公园广场19个,新增建设26个;提升改造生鲜超市11个;提升改造农贸市场15个、新增建设1个;新增停车位680个。

另一方面,“两改”工作后还挖掘出新的经济增长点,带动了第三产业发展。棚户区改造产业链长、产业关联度高,不仅带动了建筑业及钢铁、水泥、建材、物流、室内装修、物业管理(含保安、保洁、绿化等)等上下游关联行业投资,增加就业岗位,而且能够拉动消费,促进物流、餐饮、家装、信息等服务业发展,有

效促进了全市经济快速发展。

老旧小区改造有效整合小区现有资源,深入挖掘老旧小区停车、托幼、广告、充电桩、垃圾分类等领域的商机,鼓励引入专业物业公司,引导社会资本参与投资运营,努力打造开放协作、多方共赢的生动局面,积极培育新的社区动能,促进社区新经济增长。如青云路老旧小区改造项目,将原青云路小吃街进行保留,以“青云路文化创意步行街”为轴心,统筹推进推动青云小区、兴隆片区老旧小区连片改造,保留城市风貌,统筹青云路特色步行街区、甲秀楼文化旅游街区、南明滨河经济带、兴隆——纪念塔文化创意街区一体化推进。

### D/ 再接再厉 再创民生新绩

凡是过往,皆为序章。行而不辍,未来可期。

根据《贵阳贵安“一圈两场三改”规划建设攻坚三年行动计划(2021—2023)》,贵阳市2022年计划实施棚户区改造6万户1041万平方米102个项目(含贵安新区3000户75万平方米23个项目)、老旧小区改造4万户294万平方米50个项目。

2022年“两改”工作将进一步深化城市更新工作机制改革,着力破解“三改”项目资金筹集、规划建设、征收安置等难题,确保按时高质量完成“三年”改造目标任务。

坚持市场化方式实施改造。市住建局将继续加大资金筹措力度,实施

棚户区改造后腾空土地,结合市场需求有序供应的基础上,按照“市统筹、区为主”和“政府可接受、市场可承受”的原则,坚持“低效”和“净地”方式,结合预征收模式,推动棚改土地公开挂牌出让,积极引进有实力、有信誉的社会资本参与进来,采取市场化方式实施棚户区改造。

贯彻落实防止大拆大建要求。注重历史文化传承保护,防止大拆大建等规定,按照“留改拆”相结合的原则,合理确定拆除和改造范围,统筹实施棚户区改造拆除重建和综合整治,在单元或片区内统筹实施“三改”,“留改拆”有机融合,一体推动。

强化补齐发展短板配套到位。紧紧

围绕打造“15分钟城市生活圈”,结合“三感社区”建设和城市更新发展单元规划,聚焦老百姓急难愁盼问题,以“绣花”功夫,进一步补齐停车场、农贸市场、加装电梯、物业管理、养老托幼、社区医疗、公共绿化等服务配套短板,拓展共享办公、公共教室、公共食堂等社区服务,提高城市空间品质和承载力,让人民群众享受到“教业文卫体、老幼食住行”等公共服务。

加强体制机制建设和责任落实。对标对表长沙、重庆、成都等地先进经验和做法,争取在配套政策保障上取得更多更大突破。坚持常态化工作机制,固化“周调度、月检查、季度督查”攻坚模式,明确市、区、街道、村(居)四级问题

清单和责任清单,通过有效联动,层层压紧压实责任,形成强大合力,切实抓好抓实项目融资、规划、征拆以及建设管理等各个环节,确保“两改”工作有力有序推进。

为政之道,民生为本。随着“两改”工作的深入推进,随着把城镇老旧小区和棚户区改造放在城市更新行动的大盘子中统筹考虑、统筹推进,贵阳市正逐步从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。从而也推动了贵阳市城市结构优化、功能完善和品质提升,城市的面貌有所改观,人居环境明显改善,群众的生活水平、生活质量和幸福指数节节攀升。



责任编辑 顾芷衡 / 版式 陈猛



改造完成的电力巷居民院落。



改造完成的冠西社区居民楼。



改造中的青云路。



工人在改造玉田坝老旧小区外立面。



老旧小区电线迁改现场。