

强化党建引领做好“三个坚持” 努力打造城市社区治理新格局

——高品质推进老旧小区改造的金水实践

“惟其艰难，方显勇毅；惟其磨砺，始得玉成”。金水区紧紧围绕“中优”城市发展布局和“打造高品质现代化城区”的战略目标，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持把老旧小区改造作为在党的领导下加强社会治理的重要抓手，始终强化“一个引领”，做好“三个坚持”（强化党建引领，坚持规划先行，坚持统筹推进，坚持建管并重），努力打造共建共治共享的城市社区治理新格局，加快推进基层治理体系和治理能力现代化，为在中原更加出彩中率先全面出彩、在中部崛起中率先全面崛起，在全市全省发展中争当排头兵提供坚强组织保证。



入户征集意见

强化党建引领 凝聚强大工作合力

城市社区是城市治理的基本单元，是城市建设和发展的重要基石，在城区发展治理工作中坚持党建引领是解决老旧小区改造的有力法宝，是提高城区形象、推动城市有机更新的必由之路。

完善组织架构，夯实党的组织基础。老旧小区改造看上去是基础建设项目，实质上是社会治理工程。金水区充分发挥党组织的战斗堡垒作用，纵向上，筑牢“街道—社区—网格—楼院”四级网络党建体系，把党组织的根须直接嵌入改造工作的最末端；横向上，由街道社区牵头，聚焦具体项目，召集自治组织、施工单位、居民党员等组建临时党支部，凝聚合力统筹推进改造工作。

搭建共建平台，构建治理新格局。坚持以区域化党建为统领，将改造项目产权单位、业主单位和施工单位党组织一体纳入“街道区域工委”“社区区域党委”，强化上下联动、部门协作、多方合作，引导各方融入街区、奉献街区，形成推动家园建设的强大合力。比如：经八路街道利用区域工委平台，引导驻区单位将沿街门面房管理权和使用权交由社区统一管理、服务群众，社区区域党委组织单位和群众投票选择入驻业态，实现了街区环境和群众生活的“双改善”。

聚焦能力提升，激发自治增活力。通过组织牵头、党建引领，辖区党员群众参与改造的积极性和主动性稳步提升，小区改造的过程，也成为了培植自治意识、提升自治能力的过程，共商共议、共建共治的氛围日益浓厚。例如：在疫情防控期间，去年已改造的通信花园、化纤厂家属院等小区普遍自发成立志愿队伍，积极配合街道社区开展群防群治、守卫家园，群众自治的能力和水平在一次次实践中不断提升。



金水区人民路工人新村郑品书舍



楼院一体改造景观图

坚持规划先行 因地制宜打造“一院一特色”

老旧小区点多面广、情况复杂，改造过程中经常会出现拆违难度大、群众期望高、施工难度大等问题，金水区始终秉持“最多改一次”的改造理念，在充分尊重民意的基础上，从规划设计入手，逐院增内涵提品质，不断增强城区魅力。

注重以人为本。坚持以人民为中心的发展思想，在规划设计时，统筹考虑居民的意愿诉求和小区的现实状况，因地制宜、不搞“一刀切”。充分关注居民的空间需求和生活体验，在微景观、小游园等

公共空间方面下足绣花功夫，既满足居住区功能要求，又营造舒适愉悦的人居环境，真正实现美好环境与幸福生活共同缔造。

注重路院一体。强调全局观念、系统思维，切实将老旧小区改造与道路综合改造等城市有机更新项目同步谋划、一体推进，最大限度减少资源浪费、环境污染以及施工对群众生产生活造成的影响。比如，工人新村老旧小区将周边约0.25平方公里纳入改造范围，一体化设计、全方位改造，实现了改造片区基础设施全面完善、风貌

形象和协调统一。

注重文化传承。树立打造可阅读、可流传、可观赏的精品街区理念，突出“一拆五改三增加”，做好违法建筑和视觉污染清理拆除的“减法”，做优功能提升、配套完善和服务提质的“加法”，形成了涵盖“交通流畅、互动花园、绿脉延伸、物业增值”等八大行动计划，在解决基础设施老化、道路狭窄拥堵、配套功能不全等顽疾的同时最大化留住城市记忆，涵养文化底蕴，切实形成了“一院一特色”的改造局面。



城市书屋运行

坚持统筹推进 持续提升改造品质

在常态化做好疫情防控和经济社会发展双统筹的背景下，金水区把老旧小区改造作为保障就业、改善民生的有力抓手，在深入排查梳理，全面掌握底数，总结前期改造经验的基础上，科学统筹部署，扎实推进。

加强顶层设计，五方联动齐抓共管。区级层面研究出台《关于在城市有机更新中加强党建引领提升居民自治能力的意见（试行）》，确保了老旧小区改造工作有章可循、有据可依、有序可做。成立综合改造工程指挥部，下设4个专项组，开展方案审核、统一招标、现场督导；街道层面按照“一征三议两公开”工作法，广征意见、制定方案、组织实施；社区层面成立楼院改造小组，实施“菜单式、订单化”改造；楼院居民选聘群众代表全程参与施工管理；聘请第三方专业公司，提供技术指导，监督现场施工，确保工程质量。

推动拆违先行，完善功能做优服务。针对老旧小区改造，全覆盖深入摸排走访，完善建立违建台账，明确拆违任务、具体责任人、明晰工作标准和完成时限，通过发动党员先拆先改，带动群众自行拆改，联动推进依法拆改，截至目前，已拆除违建3.24万平方米，

为改造后期增加停车位和服务设施腾挪空间奠定基础。在拆违的同时，充分整合区域化党建资源、需求、项目“三个清单”，广泛动员区域化党建成员单位免费提供闲置用房，集群化设置邻里中心、城市书房、社区卫生服务站、老年人日间照料中心，在功能更新中做优做实民生服务。

树立典型示范，生动实践探索经验。2020年金水区计划改造老旧小区334个，已累计对331个楼院改造方案进行审核论证，正在陆续进场施工。为丰富老旧小区改造工作思路方法，我区定期组织观摩，实地察看改造亮点、及时碰撞思想、交流经验、借鉴成果。在前期改造的基础上，选取工人新村片区、园田路3号院和通信花园等作为老旧小区改造的示范项目，提供可借鉴可复制的改造模式，同时，进一步提升工作标准，切实增强群众的参与感、认同感和获得感。通过具体实践，初步探索出了“一核四议三同步”（以党建引领为核心，通过民生恳谈会、民情分析会、党群议事会议、民主评议会议，同步实现城市基层治理的有机更新，同步实现居民自治机制的有机更新，同步实现物业管理服务的有机更新）老旧小区改造新经验。



舒适的老年人日间照料中心

坚持建管并重 形成常态长效化管理

金水区秉持全局观念和系统思维，牢牢把握建管并重、注重长效的基本原则，注重当下和长远相结合、治标和治本相兼顾，不断完善自治机制，把“面子”和“里子”一体推进、同步提升，切实维护城市有机更新成果。

将攻坚改造与长期管理相结合。创新“建管一体化”模式，在征求老旧小区改造意见阶段，将违建拆除和缴纳物业管理费作为基础条件，群众同意率达80%以上才作为启动改造的重要前提，注重引进行业背景、物管资质的企业集团全程参与设计、施工和物业管理，将有收益的配套设施交由企业投资运营，着力改变“政府兜底、街道代管”的局面，逐步消除无主管楼院。经八路街道办事处辖区社区天祥新苑小区，在改造工程竣工后，社区根据群众意愿和楼院实际，引进郑州亿众物业管理有限公司。在街道和社区党组织引领下，制定物业管理方案，明确物业管理方式、服务内容、收费标准等服务细则，物业对楼院的环境卫生、安全秩序、设施维护等提供专业物业服务，目前，该小区的物业费 and 车位费缴费率高达90%以上，群众对物业接管服务楼院的满意度得到大幅提升。

将硬件改善与居民素养提升相结合。充分发挥改造后配置的党群服务中心、城市书房等服务设施作

用，紧抓国家卫生城市复审有利契机，常态化开展以道德讲堂、法治宣传、垃圾分类、文体健康等为内容的居民文明素质提升行动，不断深化志愿服务内容，涵养居民文明素质，努力形成和谐融洽的邻里关系，合力打造“家园共同体”。

将整体环境提升与基层治理水平提升相结合。把培植自治文化、提升自治能力贯穿改造全过程，逐步完善社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业“四位一体”管理模式，稳步推进基层治理体系和治理能力现代化，形成了城市社区治理的长效管理格局。人民路街道在工人新村片区内，大力推广“党建引领+志愿服务”工作模式，以党员、热心人士、志愿者为主在每个楼院成立治安巡逻、环境维护、安全督导、矛盾纠纷调解等各类治理小组，形成了居民共同参与治理楼院的新局面，有效提升了居民自治自管水平。

实施老旧小区综合改造既是一项顺民意、得民心的民生工程，又是一项涉及千家万户、多个方面的系统工程。金水区改造完成后的老旧小区，许多业主把出租变回了自住，朋友圈里从吐槽嫌弃变成了争相点赞，从“蹭”别人场地娱乐变成了在家门口组队排队节目，群众的幸福感、获得感实实在在得到了提升。

党贺喜 梁鹏 文图



四点半课堂