

梅州市城镇老旧小区改造工作 简 报

(2021 年第 9 期 总第 16 期)

梅州市住房和城乡建设局

2021 年 9 月 29 日

- 党建引领：老旧小区改造离不开党建“良方”
- 试点先行典型引路 持续改善人居环境
- 长效管理：构建共建共治共享新格局
- 2021 年 9 月梅州市城镇老旧小区改造进展情况

党建引领：老旧小区改造离不开党建“良方”

由于历史原因，老旧小区往往存在设施不完善、公共活动空间不足、物业管理覆盖面不高、管理机制不健全等突出问题和短板。在改造过程中，时常出现因居民意愿不统一、或因改造触碰了一些居民的利益而导致停滞不前的尴尬局面。

何以破局，唯有以党建为引领，凝聚多方合力。

以全市首个开展改造的老旧小区新中苑为例，该小区原 17 栋单体楼长期处于无人管理的状态，一层居民“开墙打洞”经营商铺，或在自家阳台后方自行搭建储物棚、苗圃，顶层居民则在

楼顶搭建阳光房，造成应急救援通道堵塞等问题。因此，拆除违建、规整秩序便成为了老旧小区改造要迈出的第一步，也是最艰难的一步。为打破僵局，江南街道党工委和梅龙社区党委协助新中苑成立小区党支部，并主动召集党员、居民代表召开座谈会，听取住户意见，并遴选出楼栋长。在党员住户和楼栋长的带动下，逐步解决了拆除违建、规整秩序的问题。

同样的问题，也发生在位于梅县区新城办西桥社区的宏业A4小区。该小区建于上世纪90年代初，现有21栋楼，住户227户，常住人口约1000人。改造前，小区长期处于失管状态，环境脏乱、供排水系统老化、秩序混乱，是个矛盾频发的“问题”小区。改造初期，工作人员上门，对涉及违建的居民进行劝说，却遭到了拒绝。在发动党员住户带头拆除违建的基础上，社区干部与党员住户、“双报到”党员、业委会成员一户一户地去“算长远账”：“违建拆了，看起来你的‘地盘’少了，但是安全隐患没了，邻里意见没了，而且公共设施、环境更好了，小区房子也升值了！”一个个“钉子户”在动之以情、晓之以理的劝说下同意改造了。

随着改造进程的不断加快，用水难、停车难、卫生差、设施旧等一个个困扰住户的问题逐项被解决，导致小区失管恶性循环的病灶被清除，住户参与小区公共事务的主观能动性日益增强。今年，小区业主们还自发筹资9.77万元，开展下水道清理和视频监控安装。老旧小区改造，改变的是环境，凝聚的是人心。

近年来，梅州不断完善城市基层党建组织体系，建立了“街道党工委-社区党委-小区（网格）党支部-楼栋党小组”组织架构，推动“党建+物业”、“支部+小区”、“党小组+楼栋”落地生根。“党旗插一线，支部建在前，党员来带动，多方齐发力，推进老旧小区改造工作，离不开党建这一良方。”——这是我市2年多改造工作中探索出的宝贵经验，也成为全面铺开老旧小区改造的“金钥匙”。

有效做法制度化，管用经验长效化。

我局在市委组织部的指导下编制了《党建引领城镇老旧小区改造工作指引》，分别从前期准备、居民意愿摸排、改造设计、改造施工和后期运营管理五个阶段明确党建工作具体内容，将党建引领贯穿老旧小区改造全过程。目前“指引”已基本完成编制，下一步将在全市范围内推广。

试点先行典型引路 持续改善人居环境

24日上午，副市长曾永祥调研梅州城区老旧小区改造和生活垃圾分类工作。永祥同志先后前往梅县区西桥小区、梅江区新中苑老旧小区、梅江水岸小区等地，实地了解老旧小区改造、生活垃圾分类试点等工作情况，并听取相关汇报，现场协调解决人居环境提升过程中遇到的困难和问题。



永祥同志对城区老旧小区改造和生活垃圾分类试点工作取得的阶段性成效表示认可。他强调，各级各有关部门要始终坚持以人民为中心的发展思想，结合党史学习教育“我为群众办实事”实践活动的开展，统筹抓好老旧小区改造、生活垃圾分类、创建全国文明城市、巩固国家卫生城市等工作，持续改善人居环境，满足人民群众对美好生活的向往。要注重试点先行、典型引路，充分盘活利用闲置资源，补齐公共服务设施短板，建立完善体系机制，综合施策、集中精力，打造一批老旧小区改造试点。同时，不断提高群众对垃圾分类的知晓率、参与率和投放准确率，广泛开展小手拉大手志愿活动，总结梳理好经验、好做法，推动生活垃圾分类工作稳步推进。要加强党建引领，发挥老党员、志愿者等群体示范带头作用，调动群众自治积极性，形成共建共治共享的社会治理格局，扎实推进城市微改造、小更新、大提质，持续

打造“三宜”城市。

长效管理构建共建共治共享新格局

改造只是第一步，老旧小区改造后如何进行长效管理、保障持续更新才是关键。

新中苑是梅州首个完成改造的老旧小区，在后续管理方面，该小区也率先作出了探索。新中苑是个开放式的小区，完成改造后，规划了 80 多个车位，从根本上解决了困扰住户多年的停车难、停车乱问题。但是，新的问题又随之而来——外来车辆随意出入停放，占用了住户停车资源。改造后的长效管理需要依靠居民自治，通过推动成立小区党支部，引领居民自己成为小区管理的主体，才有可持续发展的动力。今年 4 月，社区党委在新中苑加装了无人值守停车系统，并同步召开居民座谈会，选出了 8 名热心住户担任小区的管理员，负责小区的日常管理。

党建引领下，居民自治开始步入正轨。经过商议，小区决定进行半封闭式管理，对有停车需求的住户每月收取 100 元停车费，并推出了“亲情车位”，方便住户家属临时停车。每月近万元的停车收入，则尽数用于小区的日常建设和维护，从经费上保障了管理的可持续性。政府资金是“抛砖”，引导居民出资才是“引玉”。在此模式下，小区居民参与自治的主观能动性被彻底激活，还自发筹资在停车场周边加装了 20 多个电子监控设备。

同样，于去年完成改造的梅县区西桥头小区也对存量资源整合利用进行了探索。小区完成改造后，共有 178 个车位，在满足住户停车需求的前提下，还有部分剩余 10 个租赁给周边的商户，既能每月增收 1200 元，用于小区日常管理，也盘活了存量资源，为附近商户提供了便利。

随着老百姓生活水平的提高，还会产生更多的改造需求。接下来我局将结合“两美”行动，同步推进老旧小区改造，同时建立完善机制，形成可复制可推广的经验，并遵循群众意愿，积极谋划改造项目，不断增强百姓的幸福感和获得感。

（ 综合整理 ）

2021 年 9 月梅州市城镇老旧小区改造进展情况

序号	区县名称	改造计划		改造进展情况			
		涉及户数（户）	小区数（个）	1. 正在开展群众工作、手续办理等前期准备的项目		2. 已完成前期准备、施工单位已进场施工的项目	
				户数（户）	小区数（个）	户数（户）	小区数（个）
1	丰顺县	863	10	/	/	863	10
2	兴宁市	2655	7	822	2	1833	5
3	平远县	819	36	/	/	819	36
4	大埔县	385	6	385	6	0	0
5	五华县	2476	20	/	/	2476	20
6	梅县区	2034	15	/	/	2034	15
7	蕉岭县	733	4	/	/	733	4
8	梅江区	2393	14	2003	9	390	5
9	城市排水中心	1505	8	1505	8	0	0
合计		13863	120	4715	25	9148	95

报送：陈敏、正勇、永祥，陈亮、钟优同志。

发送：各县（市、区）人民政府。

抄送：市直有关单位。