



泰州

奋进新时代

谱写新篇章

泰兴交出老旧小区改造“过硬答卷”—— 城建惠民，共享宜居幸福城

“作为今年城建惠民‘六大民生工程’的‘重头戏’，实施老旧小区改造不仅是泰兴创建全国文明城市、提升城市宜居品质的一项重要工作，更是惠及千家万户、增进群众福祉的一项民心工程。”7月12日，泰兴市2022年民生实事老旧小区改造项目正式启动。开工仪式上，泰兴市委书记张坤表示，将努力打造全市老旧小区改造整治的示范样板，以过硬品质向全市人民交出一份“过硬答卷”。



改治并举 老居民过上新生活

今年，泰兴共有30个老旧小区出现在项目清单中，涵盖了立面出新、绿化改造、停车位施划、电梯加装等多个领域，对进一步提高居民生活质量、完善社区功能承载、消除住房安全隐患具有重要作用。值得一提的是，其中商井新村南片区、龙河湾、泰盛新村、电子小区、西城公寓三期、体育场巷等6个小区被列入中央补助项目，涉及建筑面积约18.9万平方米，居民约1500户，预计投入资金约4100万元。

“老旧小区改造中央补助项目，由江苏省住房和城乡建设厅组织验收，标准高、要求严，能够进一步加快完善公共服务配套设施、改善群众居住环境，促进居民生活质量稳步提升。”泰兴市住建局相关科室负责人介绍。

早在2021年，泰兴就首次申报了老旧小区改造中央补助项目，金城别墅、府前公寓、泰元新村、江海小区、济川一区、城南新村二区、城中小区、联盟新村等8个项目共计改造路面约4万平方米，铺设雨污水管道约14公里，预埋强弱电管道约15公里，粉刷外墙约3万平方米，增设路灯206盏，惠及居民约1800户，共计投入资金约5600万元，有效解决了老旧小区路难走、水难排、车难停等问题，小区面貌焕然一新。“现在楼道内的广告涂鸦不见了，取而代之的是让人耳目一新的文明宣传壁画；原本胡乱堆放的垃圾杂物也消失了，每天都有专人定时清理；最让人惊喜的是，小区内的监控、路灯、下水管网疏通等问题也得到了有效解决，我们这些老住户像是搬进了新家园。”济川一区的老街坊们对此深有感触，言语间满满都是幸福感。

建管同步 旧小区绘出新蓝图

为保障改造与整治工作实际成效，泰兴市一手抓建设、一手抓管理，做到一张蓝图绘到底、一以贯之抓落实。尤其是今年出台的《泰兴市城区老旧小区改造实施意见》，发挥了总牵头、总协调的作用，建立了属地街道负责、住建监管、集中建设公司实施的老旧小区改造工作机制，对引导业主代表有序参与老旧小区改造全过程监督，促进改造工作高质量、高效率推进起到了关键性作用。

统筹推进，在规划上谋深谋远。今年，泰兴市明确老旧小区改造将分基础类、完善类、提升类组织实施。其中，基础类主要是改造涉及居民基本居住条件和居住安全、日常生活保障的基本设施；完善类重点改善居住品质，打造宜居环境；提升类则重点完善社区公共服务设施，优化资源配置，提升小区智能设备和硬件系统，推动完善社区治理。围绕这一规划，泰兴市按照“成片连片，分步实施”的原则，大力推进城区老旧小区改造，建立储备项目库，每年滚动推进实施，五年内全面完成2000年前建成的老旧小区改造，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好宜居小区”。

建强组织，在履职上压担担责。成立由政府分管负责人任组长，相关部门单位负责人为成员的老旧小区改造工作领导小组，负责老旧小区改造的统筹协调、督查考核、改造宣传等。相关街道成立老旧小区改造工作小组，街道主要负责人为组长，住建局、城管局、属地街道、集中建设公司分管负责人为副组



长。一个改造小区成立一套工作专班，全面负责改造工作的协调推进，工作专班负责人由属地街道分管负责人担任。相关社区成立改造小区临时党组织，组织业主代表有序参与老旧小区改造全过程监督，保障工程按时有序推进。

明晰机制，在质量上求真务实。项目推进过程中，严格按照“共建共治共享”要求，提高居民对老旧小区改造的参与率、同意率、支持率。改造申报前，由社区牵头对改造内容和标准、违建拆除、物业管理模式、收费标准等方面广泛征求居民意见，经2/3以上住户同意后，申报列入改造计划。对2/3以上住户不能形成改造共识的不予申报；施工前，组织自然资源和规划局、城管局、属地街道、集中建设公司、勘察设计公司、管线单位等进行实地勘察。供电、供水、燃气、电信、移动、广电、联通等管线单位负责制定本专业的改造方案，改造方案提供给勘察设计公司进行管线改造的统一设计施工；施工结束后，施工单位向集中建设公司申请工程验收，集中建设公司组织创建办、住建局、属地街道、社区、设计、监理、管线、业主代表等进行竣工验收。项目验收后，小区日常管理交付属地街道负责，工程保质期内的有关问题由集中建设公司负责。

党建引领 “红物业”开拓新格局

老旧小区改造后如何破解长效管理难题？党建引领是关键。泰兴市将老旧小区改造工作与完善小区长效管理机制同步推进，坚持“党建引领、街道牵头、部门配合、居民参与”的原则，聚力构建党建力量融入物业管理的总体格局，强化行业党组织对业委会和物业服务企业的政治引领，深入实施“红色引擎工程”，推动“红色物业”落地生根。在打造“红色物业”品牌进程中，通过思想教育联抓、文体活动联办、关爱帮扶联做、社会问题联治等方式，进一步整合治理力量，推行创新举措，引领社区、物业、业委会等各方主体协调共建。

目前，泰兴市已正式成立物业管理服务行业委员会，围绕“用心用情解决民生关切”的总目标，建队伍、搭平台、兴文化，相继开展党性教育、法律讲座、技能培训等活动，持续提升党建引领物业的影响力。2020年，逸景园、阳光华府等16个小区被确定为泰州市党建引领提升物业服务示范点；佳源物业泰兴公司

被泰州市委组织部授予党建工作示范点；新世界广场·秋泽苑项目被评为江苏省级示范物业管理项目（居住物业）；2021年，佳源物业泰兴公司被授予江苏省党建工作示范点。目前，泰兴市“红色引领一区一品”的喜人场景随处可见。

实干惠民 高质量刷新“新”成绩

老旧小区改造备受瞩目、稳步推进，经营性房地产项目长效管理亦是重中之重、不容忽视。为引导房地产市场和行业健康发展，泰兴市出台《关于加强经营性房地产项目规划建设管理的意见》，从规划条件设定、土地上市、建设许可、建设监管、竣工验收、房屋销售登记、使用管理等环节实行全生命周期管理。

规划环节，建立规划条件联合设定制度，由住建局负责提供绿色建筑、装配式建筑、海绵城市、成品住宅、保障性住房、物业管理用房、小区绿化、小区排水、人防工程位置及周边人防工程的联通、周边配套道路和绿化等开发建设要求；施工许可环节，建立联合审查制度，小区配套工程（含地下管网）一并纳入规划建筑设计方案审查、施工图审查、工程规划许可和施工许可及监管范围；监管环节，每季度组织相关部门单位，对照土地出让合同、规划条件、规划总平面图、建筑设计方案、施工图等，对建设项目进行全面检查。对检查发现的问题，督促建设单位立即整改，不予整改的依法查处；竣工验收环节，由住房和城乡建设局牵头相关部门和属地乡镇（街道），对照土地出让合同、规划条件、规划总平面图、建筑设计方案、施工图等，对项目进行工程竣工整体或分期验收；使用管理环节，强化属地政府违建治理责任，属地乡镇（街道）切实履行竣工验收后投入项目的违法建设巡查责任，联动物业服务企业建立违建巡查制度，及时发现、劝阻、制止、报告违法建设、擅自挖掘、私拉乱接等行为。

下一步，泰兴市将进一步树牢“城建惠民”理念，强化“主人翁”意识，坚持“精品”导向，抢抓进度关、严守安全关、夯实质量关，以更高标准、更严要求、更实作风，确保老旧小区改造项目高质量高效推进，以实际行动谱写“民有所呼我有所应、民有所盼我有所为”的城建新篇章。