安徽合肥经开区回迁小区自治共管长效常态

下好回迁社区管理“一盘棋”

本报记者 白海星 通讯员 李长龙

精细化管理

在安徽合肥经开区，不少10年左右的回迁小区存在毁绿种菜、阳台破墙造门等乱象。为彻底解决这一难题，合肥经开区编制了回迁小区环境提档升级3年滚动计划，探索社区治理自治共管新机制，在改善小区环境的同时提升了居民参与改造的积极性和主动性

小区毁绿种菜、私家车占道乱停、一层阳台破墙造门……在安徽合肥经开区，上述现象在不少建筑年代10年左右的回迁小区里随处可见。如何“内外兼修”，既升级小区环境，又构建富有内涵和活力的管理体系？合肥经开区做出了积极有益的探索。

老旧小区治理乱象存在影响市容环境、引发邻里矛盾等社会治理隐患，同时也为小区环境提升改造增加困难。合肥经开区通过创新社会治理，在各回迁小区内为居委会、物业、业主之间搭建起自治共治平台，通过形成合力为回迁小区环境提档升级、管理长效常态打开了新局面。“我们在城市管理和社会治理过程中，始终牢记‘为了谁’‘依靠谁’等问题，针对长久性和反复性难题，注重综合施策，形成了长效常态机制。”合肥经开区党工委书记杨伟表示。

通过创新治理模式，合肥经开区居民参与社区事务的积极性和主动性明显提高。图为莲花社区党群服务中心内，党员群众一起开展活动。 杨红梅摄

回迁小区遭遇“失管”之困

“合肥经开区近10年经历了经济建设、转型升级等多方面的跨越式发展，但也遗留了不少历史欠账。”合肥经开区管委会党工委副书记刘勇向记者介绍，其中就包括群众反映强烈的回迁小区物业管理缺位、小区环境差、社区矛盾多等问题。

临湖社区是合肥经开区西南地区的一座回迁小区，现分为吉园、祥园、如园3个小区共56栋18层高楼。2009年到2015年，先后入驻群众2万多人。不过，由于规划设计不科学、物业管理不到位、居民素质参差不齐等原因，近10年时间，临湖社区与附近新建商住小区的差距逐步拉大。

王玉芳是该社区吉园居民，她告诉记者：“这几年小区卫生保洁差、治安环境差、电梯还经常出问题……”不仅如此，社区还存在车辆乱停放、公共区域乱堆放、广告灯箱乱设、毁绿种菜等问题。

“临湖社区暴露出的问题，主要是物业管理缺位所致。”临湖社区党委书记朱大勇告诉记者，2016年前，该社区物业管理公司管理混乱，“居民对物业管理意见非常大，不愿意缴纳物业费，进而陷入物业管理经费不足，物业公司应付了事的不良循环”。

类似的情况也出现在合肥经开区海恒社区。“我们社区建设早，容积率不高，前后楼之间空间大，一层住户普遍存在阳台破墙开门现象。”海恒社区党委书记海道勇告诉记者，辖区内的福禄园、康利社区等9个安置小区共计259户一层居民存在阳台破墙开门现象。

其中，康利B区一层居民破墙开门的现象尤为突出，多达112户。“居民回迁前是村民，家家户户习惯了有后门。破门开墙后，有的居民在后门开起了小卖部，有的开辟了菜地，有的建起了停车库，这对社区环境造成很大破坏并给社区管理带来极大困难。”海道勇说。

探索自治共管新模式

为了让居民切实感受发展带来的实惠，2017年，合肥经开区结合城市管理提升年行动方案，编制了回迁小区环境提档升级3年滚动计划，拟投入5.4亿元，对全区45个小区进行提升改造。

回迁小区环境提升前，不少社区管理问题亟待理顺。对不作为、难作为的物业公司是否要求退出？居委会如何发挥社区治理的主心骨作用？社区居民物业费该交多少？若不先解决这些问题，回迁小区环境提升就无法推进。

为打好基础、铺好路，2016年起，合肥经开区各回迁小区社会化物业公司逐步退出，由区属国企香怡物业统一进驻。

“区级财政给补贴，各社区物业不以营利为目的，而是要配合各社区以完善管理服务为目标，把社区管理委员会、物业、居民三方拧成一股绳。”朱大勇告诉记者，在此背景下，临湖社区、海恒社区等回迁小区纷纷探索社区治理自治共管新机制。“在多方形成合力后，小区的环境面貌和居民素质悄然发生了改变。”朱大勇说。

2017年，临湖社区试点探索“居委会+物业”管理模式。在该模式下，社区成立了由居委会和物业人员共同组成的物业服务中心，实行人员管理考核归居委会，技术资金支持归物业公司。“这一模式实行一年来，辖区面貌焕然一新。”朱大勇告诉记者，该模式既能发挥居委会干部人头熟、便于管理的优势，重点解决“人”的问题，又能发挥物业公司在小区水电、管网、电梯、绿化等方面的专业优势，重点解决“事”的问题，变“两张皮”为“一盘棋”。

“小区现在杜绝了毁绿种菜、乱停车、乱堆物等现象，就连经常性‘罢工’的电梯也彻底修好了。”临湖社区居民董敏高兴地告诉记者：“物业服务中心还建有辖区网格化微信群，碰上急难愁的事情都可以发送到群里，物业人员很快会上门处理。”

“居委会+物业”的管理模式还在海恒社区、芙蓉社区等得到进一步延伸。例如，海恒社区探索出“居委会+物业+居民协商议事”模式，进一步发挥居民委员会的自治共管作用，提升了居民参与小区环境改造的积极性和主动性。

民事民治成风尚

“经过近10年时间，回迁小区居民基本认同了从村民到居民的身份转变，但苦于没有统一的平台抓手，居民的行为习惯还停留在过去的阶段。”刘勇表示：“在此背景下，不管是‘居委会+物业’还是‘居委会+物业+居民协商议事’，核心目标都是围绕回迁小区提档升级，充分发挥居民的主人翁意识，全面提升社区居民文明素质。”

按照合肥经开区回迁小区提档升级3年计划，区财政投入的5.4亿元平摊到各老旧小区每个人身上，人均有1万元。该区规定，各小区在改造前必须先进行自我整改，同时要得到小区95%的居民同意，统一改造项目才能启动。

“这就要求各社区发挥居民的主人翁意识。”海恒社区居民协商议事委员会成员陈正菊说，出人意料的是，群众在“居委会+物业”管理模式下，参与改造的热情非常高，居民文明素质也有了大幅度提升。

例如，临湖社区签订《安置小区居民公约》6979份，签约率达到96%。《公约》明确引导居民要缴纳物业管理费。朱大勇告诉记者：“物业费很低，每平方米两毛钱，虽然钱不多，但开了这个头，我们就能引导居民走向依约缴费，逐步达到义务和权利的平衡，真正实现从村民到居民的转变。”

在海恒社区，在“居委会+物业+居民代表协商议事”的管理模式下，居民代表先后两轮上门宣传，使小区环境提升最为棘手的一层居民破墙开门现象得到整改。尤其是在康利D区，90岁的王先久老人积极响应小区改造计划，在小区内第一个封闭了阳台后门。老人的举动起到了示范作用，10天内，康利D区所有一层居民全部封闭了阳台的违建门。据悉，目前海恒社区辖区内的9个安置小区5003户中，已有4889户居民签订了同意改造提升的承诺书，签订率达到97.7%。

街区服务出“高配”

“祥云小镇”成北京首个“示范街区”

本报记者 杨学聪

北京中粮祥云小镇街景。 本报记者 赵 晶摄

小区配套不仅应该有菜市场、便利店等基本便民服务设施，还应该进一步“升级”，配备健身馆、电影院、婴儿游泳馆、儿童早教班……让居民不出街区就能满足所有生活需求。这样高标准的配套服务的街区，在北京正成为现实。

日前，北京首个生活性服务业“示范街区”在顺义区中粮祥云小镇挂牌。住在这里的居民首批享受“升级版”服务。未来，示范区的队伍将继续扩容，北京还将有16个生活性服务业示范街区陆续亮相。

“生活性服务业示范街区”是个新名词，也是北京在全国首创的一种社区商业业态。2015年7月，北京市政府印发《北京市提高生活性服务业品质行动计划》。作为落实行动计划的重要举措之一，北京市商务委自2016年起在全市范围内启动生活性服务业示范街区创建培育工作，旨在通过打造一批有特色、有活力、有韵味的街区，为居民提供规范化、连锁化、便利化、品牌化、特色化的生活服务，进一步提高居民的生活性服务业品质。

街区配套达到什么标准，才能称得上示范街区？按照要求，示范街区入驻门店必须证照齐备，连锁经营门店总数不低于街区入驻门店总数的60%，同时，要求基本便民服务在区域内全覆盖，并至少拥有健康服务、养老服务、旅游服务、体育服务、文化服务等3类及以上的其他生活性服务业行业。

经过近两年的培育，中粮祥云小镇目前入驻门店183家，均证照齐备并符合相关规范，其中连锁门店157家，占街区入驻门店总数的85.79%，创造了2500个就业岗位，累计服务顾客1450万人次。

“这些商铺中，43%的品牌首次进驻顺义。”大悦城地产总经理周鹏告诉记者，祥云小镇的诞生，既是在顺义空港核心经济带的公共生活服务实践，也代表着对城市理想生活的探索。未来，他们将继续精耕细作，完善基础便民服务建设，推动居民消费体验升级，构建公共文化休闲空间和特色生态共享景观。

中粮祥云小镇示范街区的成功创建，将对其他生活性服务业示范街区的创建起到带动作用。北京市商务委相关负责人介绍，目前，全市共有东城、西城、朝阳、丰台、通州、房山、怀柔7个区的16个街区正在进行示范街区创建。预计年内，还将有一到两个示范街区建成。不久的将来，北京将有更多小区配齐早餐网点、超市、维修店、电影院、游泳馆、教育培训等多种便民业态，居民不出小区就能享受各种生活服务。

深圳龙岗区探索破解土地难题

为发展提供“加速度”

本报记者 杨阳腾

长期以来，广东深圳市形成了“西重东轻、西密东疏、西强东弱”的格局，城市发展不平衡不充分，面临着发展空间受限的难题。今年5月，深圳市龙岗区政府与深圳市规划和国土资源委员会签订规划国土管理改革与实践合作框架协议，将在城市规划及城市设计、土地管理、土地整备、违建查处、生态线管理、田园综合体建设6个方面展开合作，探索适应龙岗发展现实的规划国土新工作机制和土地整备工作新方式。

目前，龙岗区建设用地约220平方公里，其中原农村集体掌握土地约占45%，盘活原农村集体土地至关重要。龙岗区区长戴斌表示，龙岗区将通过规划调整等创新手段，把大块的土地空间清理出来，为龙岗未来发展提供“加速度”。

龙岗区还将以宝龙上井村、平湖鹅公岭工业区、平湖金融基地辅城坳片区等项目为试点，探索片区统筹规划实施方案。

深圳市规土委赋予龙岗探索“先租后让、租让结合”等产业用地供给及监管新方式，将为龙岗区优化用地空间供给，保证产业高质量发展提供有力支撑。“该方式的试行一方面有利于降低企业成本，另一方面可有效加强产业用地动态监管，全面提高土地产出效力。”深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司常务副总经理肖靖宇表示。

龙岗区还将按照“生态价值有提升、建设用地不增加、建设规模有控制、功能布局有优化”的原则，引导社区向现代农业、教育科研等与生态环境保护相适宜的产业转型，并探索建立生态线外新增建设用地、城市更新和土地整备与线内建筑物综合整治、容积率转移、生态线用地清退挂钩机制。

山东岚山

城市黄金地段：不建楼盘建公园

本报记者 王金虎 通讯员 王 田

随着家门口的公园逐年增多，山东省日照市岚山区安东卫街道李家庄子村76岁的李于三大爷有了遛鸟的好去处——岚山西护城河沿线的公园。如今，护城河沿线5公里河段就有7处节点公园。“出门就是公园，看看景，吹吹风，呼吸呼吸新鲜空气，老伙计们现在都不爱在家里蹲着了，我现在是早晚各出来一趟。”李大爷说。

位于岚山区明珠时代广场小区南部3万余亩的拆迁后土地，无疑是当地的“黄金地段”——与政府部门一路之隔，两家大型商场分列左右，周边学校、医院配套齐全。若土地出让搞开发，政府收入可近1亿元。但就在周边群众都认为该地段即将崛起高端楼盘时，却发现投资2000多万元的安东卫城墙遗址公园在此处开始了紧锣密鼓的建设。

这样看起来很不“划算”的事，岚山区近年来干了不只一件。

莲田层层叠叠，荷花星星点点，岚山区青鸾湖公园北侧8栋楼的小区居民，今年夏天享受到这一美景。

鲜为人知的是，在青鸾湖周边，原本将盖起更多楼盘。8年前，青鸾湖周边共有71.54亩土地拍卖给房地产开发商。但在2012年，岚山区政府紧急叫停房产开发，花费3115万元将其中紧挨着青鸾湖公园的49.78亩地又买了回来。

卖地给开发商盖楼，财政收入和税收可观。再买回来，随着地价逐年上涨，无疑将耗费比当初卖出时更多的钱。岚山区政府为什么要做这样一笔“赔本买卖”？

“在后来的城市规划设计中，考虑到安东卫历史文化传承，也为了让市民拥有更多的休闲空间，所以提出了青鸾湖公园的规划建设。”岚山区住建局房屋征收办副主任、城建科科长许传良告诉记者，赎回已经卖给开发商的地块后，岚山计划再斥资对青鸾湖公园扩建提升。

轿顶山全民健身广场、官山公园、阿掖山公园、育德公园、安东卫保卫战遗址公园……细数近年来岚山区的新建公园，可以发现这些公园建设有一个共同点，就是都位于岚山城区核心地段。据初步测算，这十几处新建公园如果出让搞开发，政府收入不只5亿元。

岚山区的城市管理者认为，公园建设对岚山而言，不是锦上添花，而是市民生活的必备设施，可以满足群众的休闲健身需求，还可以改变岚山的气质，让城市更精致、更温暖、更文明。而一个精致的城市，也会吸引更多人流、物流、信息流、资金流，推动地区经济发展。

在这样的理念驱使下，岚山区计划再用3年时间，实施37项公园绿地及生态修复工程，再新增绿地面积352.3万平方米。其中，今年重点规划建设6处公园、3处街边绿地及9条道路绿化提升改造工程。

“舍了财政收入，赚了生态大局，提高了群众幸福指数，值！”岚山区住建局副局长肖永森说。

湖北武汉年内将打造

100个“平安智慧小区”

居民在武汉百瑞景小区内通过人脸识别门禁。武汉市物联网“平安智慧小区”试点工作加速推进，预计年内将有100个小区完成改造。 新华社记者 熊 琦摄