

提升央企服务品质 积极参与老旧小区改造项目

王洪奎

中化学交通建设集团市政工程有限公司 安徽 合肥 230000

摘要:新时期背景下,随着城镇建设规模不断扩大,很多老旧小区工程项目的改造升级也得到了重视。但是就当前现状而言,在开展老旧小区维修改造项目工作时,受限于各种条件的约束,严重制约了该项工作的推进速度和取得成效,鉴于此,本文结合实际,对老旧小区维修改造项目推进的难点问题提出了一些个人的看法。

关键词: 小区改造;改造资金来源;老旧小区改造

1 相关政策文件

2023年7月18日住房和城乡建设部、国家发展改革委等七部门近日印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施,靠前谋划2024年改造计划。

7月21日,国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(简称“《指导意见》”),指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》指出“1、明确合理安排2024年城镇老旧小区改造计划。明确改造对象范围,大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区(含独栋住宅楼),重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元,根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要,在确保可如期完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下,可结合地方财政承受能力将建成于2000年底后、2005年底前的住宅小区纳入改造范围^[1]。2、明确按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则。尽快自下而上研究确定2024年改造计划,于2023年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作,鼓励具备条件的项目提前至2023年开工实施。3、明确有序推进城镇老旧小区改造计划实施。扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等3个重点。”

为深入贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记对城镇老旧小区改造工作重要指示批示精神,各省分别就住建部下发文件做出响应措施。

2023年7月19日,山东省住房和城乡建设厅关于公布山东省城镇老旧小区改造“揭榜挂帅”试点任务清单(第一批)的通知,确定济南市历下区住房和城乡建设局等单位承担第一批9个方面14项试点任务。

2023年2月17日,安徽省住建厅印发《关于做好2023年度城镇老旧小区改造工作的通知》(建房函〔2023〕74号),全面抓好落实省内老旧小区工作,并将细化后的2023年全省城镇老旧小区改造任务进行下发,全省累计需改造小区1192个,项目627个,共计238086户,合计2335.56万平方米。

2 老旧小区改造的政策解读

2.1 政策分析

《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》针对老旧小区改造重点推进三个方面计划:楼道革命、环境革命、管理革命,标准为可感知、可量化、可评价,方法为“一小区一对策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准。

解读:列入2024年城镇老旧小区改造计划,分步实施、联动改造,第一步改造2000年底前建成需改造老旧小区,第二步改造建成于2000年底后、2005年底前的住宅小区,仅限住宅不含商业。2024年改造计划,于2023年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作,鼓励具备条件的项目提前至2023年开工实施。即24年的项目,23年尽量完成立项审批手续,以整体申报专项债、政策性银行贷款等。涉及到政府出资,且项目为公益性项目,一般以审批制为主。

2.1.1 楼道革命

加快更新改造老化和有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道,整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等。

解读:属于小区配套及市政工程,具备房建资质和市政资质的企业均可介入,实施主体大概率以央企及国企属地企业为主,要求各子公司需做好属地内的公关对接。

加装电梯一直有政策,但实施的不好,高楼层加装电梯,只要小区三分之二以上的居民同意安装电梯,可分单位实施,如《济南市既有住宅增设电梯财政补助资金实施细则》七层住宅加装电梯每部补贴22万元;六层

住宅加装电梯每部补贴20万元,若一个电梯40万,住户需付20万,加装电梯不仅是为高层住户提供便利,也会对房屋整体产生溢价效应,有以下问题:一是目前楼市不景气,溢价效应不明显,二是加装后期维护成本较高,邻里矛盾难协调,三是老旧小区本来过道就窄,缺少规划,与增设停车位产生矛盾,四是2000年前的房屋以砌体结构为主尤其是砖砌体,电梯加装一般是打通楼梯间铺设连桥,这样改变楼梯的受力,即并不是每个楼房结构都会适合加装。

节能改造需要整体设计,部门老旧小区需检测单位对地基基础、整体结构进行检测,若需加固,费用较高,如北京顺义区中小学加固,加固砌体墙的方式以喷锚混凝土为例,总体费用高于新建。

2.1.2 环境革命

全面整治小区及其周边的绿化、照明等环境。依据需求增设停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施,改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍设施、安防、智能信包箱及快件箱、公共卫生、教育、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施,统筹推进“国球进社区”活动。大力推进养老、托育、助餐、家政、便民市场、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施改造建设,丰富社区服务供给。按照人均用地不低于0.1平方米的标准配建或设置养老服务设施用房^[2]。

解读:增设绿化设施、健身器材、楼梯改坡道,停车场采用立体停车场,这是一项定量标准,增加适老化配套设施,儿童娱乐设置,会有专项资金,如一个小区10栋,6层,6*6*10*3=1080人,共108平米。3000—平米的标准,则30万,总体费用较低,需做项目包装,以街区为单位招标。项目小利润率高,且符合国家政策,若资金到位不及时,要求施工企业垫资施工,这也符合企业同时也符合国家战略和总书记指示精神。

2.1.3 管理革命

结合改造同步建立健全基层党组织领导,社区居民委员会配合,业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制,引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则,共同维护改造成果。积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业,完善住宅专项维修资金使用续筹等机制,促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

解读:老旧小区人员密集,人均收入偏低,有相当比例的人员属于社会救济人群,物业费单靠住户提交很难实现,通知下放后各地会出台相关的专项资金计划,甚至动用保险、社保基金来维护国计民生,因此低成本的物业管理模式需要进一步探讨。对于符合条件的运营公司要以品牌输出为契机打造高品质服务招牌,也要研

讨低成本物业的实施,这对公司的品牌宣传和社会义务尽责很重要。

2.1.4 改造资金来源问题

立足当地实际,完善公共区域及户内老化管道等安全隐患排查整改资金由专业经营单位、政府、居民合理共担机制,城镇老旧小区改造中央补助资金和地方财政资金可予积极支持。

鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制,探索建立房屋养老金和保险制度,解决“钱从哪里来”问题,形成住宅小区改造建设长效机制。

各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门指导市、县通过划分水电气热信等管线设施改造中政府与管线单位出资责任、吸引社会力量出资参与、争取信贷支持、加快地方政府专项债券发行使用、动员居民出资等渠道,强化城镇老旧小区改造资金保障^[3]。

解读:资金来源主要包括以下几个渠道:

(1) 政府投资:政府可以通过专项资金、城市更新基金等渠道提供资金支持,用于老旧小区的改造和提升。

(2) 金融机构贷款融资:小区居民委员会或物业管理公司可以向银行、金融机构等申请贷款或融资,用于改造项目的资金。

(3) 居民自筹资金:小区业主可以通过自筹资金的方式,如每户业主缴纳改造费用,或者按照业主持有的面积比例进行分摊。

(4) 社会资本参与:吸引社会资本参与,如与开发商、投资机构等合作,引入资金进行改造,以获取改造后的收益。

(5) 综合利用收益:可以通过综合利用改造后的资源,如出租商业空间、增加停车位等,获取改造项目的回报。

(6) 其他资金渠道:如募捐、捐赠、专项补贴等,通过社会力量提供资金支持。

需要根据实际情况综合考虑和整合不同的资金来源,以确保改造工作的顺利进行。

2.2 城镇老旧小区改造分类

2.2.1 基础类

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容,主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中,改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施,以及光纤入户、架空线规整(入地)等。

2.2.2 完善类

为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容,主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中,改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设,整治小区及周边绿化、照明等环境,改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

2.2.3 提升类

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容,主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造,包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施,以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施^[4]。

3 老旧小区改造的商业模式探索

3.1 政府主导模式

该更新模式是以地方政府为主导,村民及村集体配合,来开展城市更新项目。地方政府全面负责城中村城市更新的规划、协调、管理及项目实施,有利于整合调配各相关职能部门的资源,但政府要独力承担村民的拆迁补偿、安置等费用,并负责解决村民的再就业及社会融合问题。

3.2 市场主导模式

该更新模式是指由地方政府指导,开发商独立开展城中村的城市更新,包括整体规划、拆迁安置等工作,而政府与开发商沟通协调的重点是保障基础配套设施和公益设施的建设。针对土地费用占比小,容积率可调,有一定的商品房数量和质量,房地产去化有保证。

3.3 村集体主导模式

该更新模式是指由地方政府指导,村集体独立开展本村的城市更新工作。村民及村集体通过民主协商,自主选择决策改造,其自身利益较容易受到保护,城市更新的阻力较小,但因原村民利益变动不大,其更新动力较容易不足,如果地方政府能够出台相应的优惠政策,将提高村民参与更新的积极性。针对村子经费充裕,有强工业基础,稳定收入来源。

3.4 政府主导+前融第三方资金+总包单位贴息模式

该更新模式是以地方政府和平台公司为主导来开展城市更新项目。如目前西安浐东城建的主要采取的改造模式:地方政府平台公司主导+总包单位推荐第三方资金给政府平台公司配资以少量的施工利润贴息推进施工总包项目落地,解决政府前期土地整理、拆迁、拿地等一些前期费用,配合解决政府前期为发债或筹集资本金

的资金问题。地方政府平台公司全面负责城中村城市更新的规划设计、协调、管理,有利于整合调配各相关职能部门资源。第三方资金方负责给政府平台公司前融资金,施工总包方负责给第三方资方贴息。三方优势互补、资源整合,有效规避风险,打通城中村改造各方堵点、短板,为城市更新提供有效的创新发展模式。

4 老旧小区改造的营销模式探索

“老旧小区改造”属于城市更新的一项内容,主体责任部门为政府机构或盘平台公司,因此我们就必须从发改委、城建局和各地的重点工程规划入手,搜集各种老旧小区改造的商机信息,不断跟踪,认真研判,确定投标项目,并以下方面切入:

一是属地公司利用纳税纳统等政策优势,加强项目前期的策划、包装,积极联系政府和其平台等,通过包装后的项目包可申请专项债、国家政策性银行贷款等,积极参与政府主体主导的公开招标的老旧小区改造项目。

二是整合资源,利用政府主导“基金招商”和“重塑税基”等政策,通过券商、理财、银行、资产管理公司等金融机构的合作、打通基金、股权认购的金融通道、寻找优质的合作方,积极参与政府主体主导的公开招标的老旧小区改造项目。

三是利用集团公司两年的延迟支付政策,结合保障性住房、公租房政策等,附加一部分商品房和商业,打造商业街区,实现经济效益和社会效益的有效统一,积极参与信用较好城投公司或社会发展平台等的城中村改造项目。

四是承包住建局等下属城市基础设施维修、维护单位,实施老旧小区改造项目。

5 结束语

总之,老旧小区改造是一个复杂的领域,地方政府、村集体经济组织、村民在不同的项目中体现出了不同的作用,由此也就可能形成截然不同的实施理念和经营模式。但是,从本质上看,央企在面对一个具体的老旧小区改造时,要理性分析自身优劣势,整合经营资源,创新实施模式,久久为功,早日突破老旧小区改造项目落地实施。

参考文献

- [1]赵文涵,吴萌,韩奥迪.老旧小区改造项目施工难点及对策分析[J].上海建设科技,2023(1),4(70-73)
- [2]尹浩全.老旧小区改造工程的管理方法分析[J].中国招标,2023(7),3(166-168)
- [3]杨军芳.老旧小区改造工程管理情况初探究[J].科技视界,2022(26),3(50-52)
- [4]王兆超,刘深富,郭荣舜.基于老旧小区改造全过程下的管理策略探讨[J].大众标准化,2022(12),3(22-24)