



# 社论 | 老旧小区改造不仅是促内需，更是社会治理创新



△音频来自股市广播

日前，国务院总理李克强召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造。加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。既是创造美好环境与幸福生活的重要举措，又能通过增加投资拓展内需促消费。

今年 3 月，住建部等三部委下发了《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，所谓老旧小区，是指建成于 2000 年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。改造内容不同于以前的棚改拆迁，而是对纳入中央补助支持老旧小区改造计划项目的水、电、气、照明、绿化、道路、围墙等基础设施和相关服务设施进行改造，包括加装电梯等。

在这个过程中，不仅仅要改造基础设施，还要力所能及地提供公共服务与商业服务内容。比如增加幼儿园、养老机构、社区医院等以及综合零售店、停车场等。

社区改造的基础设施建设不是重资本的投资项目，但它能够提供更多就业岗位，消除扩大居民消费的障碍，还能创造美好的环境，一举多得。至于投资规模，虽然摸底工作尚未结束，但据有关部门初步估计改造的老旧小区投资总额可高达 4 万亿元。

中国自 1998 年才宣布住房商品化改革，建成于 2000 年以前的小区，

绝大部分都是原来的单位住宅，只能提供基本的居住功能，有单位负责物业管理和维修。但是，随着住宅商品化改革推进，这些小区住宅有大量出售，原有的单位维护与物业管理撤离，大量小区陷入缺乏管理状态。在建造时期本身就缺乏现代化的公共设施投入，在后继缺乏投入的情况下，现在更加破败，严重影响了小区居民的生活体验与质量。

因此，当下针对这些老旧小区改造是必要的，不是仅仅从投资拉动内需的功利角度，而是一种服务补偿，尤其是，中国目前有大约 5 千亿左右的住房公共维修基金沉淀在各级财政和房管局账户中，应积极发挥作用。

但是，更为关键的是后续的维护与服务。改造是短周期的投入，增加水电气路及光纤等配套设施，有条件的加装电梯，配建停车设施。但是，改造之后这些老旧小区的管理需要一个明确的机制，他们不像高档商品住宅小区，可以缴纳较贵的物业费雇请专业公司进行物业管理与服务。如果没有形成新的物业管理机制，这些新基础设施的投入很容易快速折旧消耗。

因此，老旧小区的改造应该配合社会治理改革同步进行。首先，习近平总书记多次强调要推动共建共治共享的社会治理新格局，其中，十八届五中全会提出“构建全民共建共享的社会治理格局”，党的十九大提出“打造共建共治共享的社会治理格局”，社会治理现代化是国家治理能力与治理体系的现代化的重要组成部分，有利于满足人民对美好生活的需求。共治即共同参与社会治理，改善多元治理的基础上，重点在基层社会治理中发展基层自治能力。



老旧小区在管理上最大的挑战就是它既没有了原来的“单位负责”，也没有像商品住宅小区一样从开始就有了物业公司，再加上小区老旧破败，也很难成立业主委员会，让大家形成共识缴纳物业费进行投入和维护。比如在老旧小区比较多的北京，有 80% 的小区没有成立业主大会和业主委员会，其中以这种老旧小区为主，就会形成公地悲剧。

如果不形成新的治理机制，老旧小区只会更加依赖政府投入与财政补贴，进行更新改造。问题是，这些小区产权还有几十年的时间，即使政府有财力每隔 10 年投入更新，但日常维护的缺乏也会导致损失更大，生活环境质量也会日益恶劣。

因此，应该依据“共治”精神，进行社会治理创新，由社区作为辖区老旧小区管理的核心，资金一方面来自公共维修基金，其次是财政补贴，然后是住户缴纳一部分费用。社区聘请物业服务机构，其财物支出需要公开透明。社区就拥有了管理权力与责任，就会受到住户的监督。据悉，北京有社区已经有试点建立“社区环境和物业管理委员会”，希望根据实践经验建议完善和推广。

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_31925](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31925)

