


形成。老旧小区改造过程管理中坚持“行业管理与属地管理相结合”“物业管理与社区管理相结合”“居民自主管理与社区自治相结合的”三结合原则，进一步明确权责，细化多元治理主体的权利、义务、责任的相关细则，按规程推进老旧小区改造。逐步形成“党委牵头、政府监管、市场服务、社会参与、居民自治、法治保障”的老旧小区改造后综合治理新格局。

（四）探索“建管并重”新模式，完善长效管理机制

老旧小区更新改造，亟需践行“建管并重”的理念，改是基础，有序管理才是目的。

1、建立长效管理维护基金。完善政府资金支持引导与有序退出机制，尝试拓宽资金来源，寻求规模化实施运营主体出资、专业经营单位出资、产权单位（或原产权单位）出资、其他参与单项或多项改造的社会力量出资。坚持政府宏观调控与市场调节相结合，对养老、托育、停车、便民市场、充电桩等有一定盈利的改造内容，鼓励社会资本专业承包单项或多项，让渡小区公共收益等方式落实，统筹公共设施经营收益等业主共有收入，建立长效管理维护基金，保障城镇老旧小区后续管养资金需求。

2、分类引入专业化物业服务。马克思主义哲学强调，矛盾具有特殊性，应根据具体情况开展具体工作。以“分类引入”与“专业化”为破题关键，根据社区居民户数、建筑面积、楼栋数及居民收入、消费观念、生活水平等实际情况，结合《资阳市住宅物业服务等级划分》《资阳市普通住房前期物业和保障性住房物业服务收费标准》等相关物业服务文件，合理确定物业管理标准，分类引入专业化物业服务，提供自助服务、半自助服务或全物业服务等不同的模式。通过市场化方式选择专业化物业服务公司接管，既符合社区居民实际接受范畴，也能最大限度确保专业的事交由专业的“人”来办。

3、探索建立大社区服务模式。突破传统物管模式，探索建立大社区服务模式。即党建引领，以社区为载体，将临近的几个小区整合统一改造，建立综合服务小区的物业管理模式。实行“物业服务信托制”，全体业主作为委托人，将收取物业费、公共收益等作为共有基金委托为社区管理，实行开放式预算并接受业主监督，降低成本的同时又能提高服务质量，增强小区“造血功能”。构建简约高效实惠的物业管理新模式，打通老旧小区改造后长效管理的“最后一公里”。

注释

①习近平总书记在2020年深圳经济特区建立四十周年庆祝大会上发表重要讲话。

②蔡云楠、杨宵节、李冬凌：《城市老旧小区“微改造的内容与对策研究》，载《城市发展研究》，2017，24（4）：29-34页。

③数据来源于资阳市住房和城乡建设局。

④《建设工程质量管理条例》第三十九条 建设工程实行质量保修制度。建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。《建设工程质量管理条例》第四十条 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为五年；（三）供热与供冷系统，为两个采暖期、供冷期；（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为两年。

参考文献

[1]《住建部印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第四批）》，载《上海城市规划》，2021（06）：155页。

[2]国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2022-03-22/content_5680416.htm，2022-3-22。

[3]冉奥博、刘佳燕：《政策工具视角下老旧小区改造政策体系研究——以北京市为例》，载《城市发展研究》，2021（4）：57-63页。

[4]方丽媛：《城市老旧小区改造中的多元利益冲突及化解机制研究》，南昌大学学位论文，2021年。

[5]冯慧、付国伟：《城市老旧小区治理：现实梗阻与未来路向——基于利益博弈视角的分析》，载《学习论坛》，2023（03）期，93-100页。

[6]张燕玲：《法律能为老旧小区改造帮啥忙》，载《北京日报》，2021-07-14，（014）版。

[7]梁宁：《让“枫桥经验”扎根老旧小区》，载《人民长江报》，2022-08-13，（001）版。

[9]黄盼：《社区协商的困境、调适与超越——基于武汉市W社区的调查》，载《理论月刊》，2022（12）期，130-138页。

作者简介

张丙玲 中共资阳市委党校讲师，研究方向为民商法学、行政法学