

# 关注城市“小切口” 构筑群众“大幸福”

## ——代表聚焦高质量推进城市更新建言献策

□《法治日报》记者 蒲晓磊  
刘洁  
□《法制与新闻》记者 王泽宇

政府工作报告提出,要高质量推进城市更新,稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造。

过去一年来,多名全国人大代表围绕老旧小区改造、强化物业管理、市政公共设施养护经费提升等开展调研。现在,来北京参加十四届全国人大四次会议的他们,把基层群众的声音带到了人民大会堂。

近日,代表们向《法治日报》记者讲述了他们在基层调研时发现的问题,也提出了高质量推进城市更新的建议,通过关注城市“小切口”,推动构筑群众“大幸福”,为城市高质量发展绘就新的温暖民生底色。

### 加强老旧小区改造统筹管理

“这条路前两天不是挖开刚填上,怎么又挖开了?”

“不是之前说这片区规划有健身器材吗?咋没有了?”

老旧小区改造是提升城市宜居品质、回应群众关切的重大民生工程。在基层调研中,全国人大代表、山西省太原市公安局治安支队四级高级警长杨蓉发现,不少老旧小区改造过程中依然存在“多头管理、重复开挖、反复扰民”问题,严重制约了改造成效,影响了群众满意度。

“我在某社区调研时,有不少群众反映,市政刚铺好的路,就因为自来水管网没有处理好,路又重新被挖开。”杨蓉坦言。

如何从根本上解决这个问题?杨蓉在一番调研和思考后认为,可以从事前、事中、事后三个方面进行全过程监管。

事前,可以由省级或市级政府牵头,成立老旧小区综合改造高级别统筹专班,成员单位涵盖住建、发改、财政、市政、通信、水电气热等主管部门及管线运营单位。由专班制定统一的年度或阶段性综合改造计划,强制整合各类改造项目、资金与标准,确保所有需改造的项目被“打包”成一个系统性工程,实现“一个设计方案、一次进场施工、一次全面完成”。同时,方案须经小区业主委员会或社区居委会组织居民讨论并获正式确认,确保改造真正回应居民核心关切,并将此确认作为项目立项和预算批复的必要前提。

在改造过程中,由统筹专班指定或通过招标确定一个负总责的实施主体,由其统一协调各专业单位,对隐蔽工程、管网敷设、路面恢

复等关键环节,实施由施工、监理、相关专业单位、社区(居民代表)四方现场联合验收并影像存档制度,压实过程责任,确保质量可控、过程可溯。

在事后形成闭环管理,验收与审计工作严格比对经居民确认的综合改造方案,建立“质量与统筹绩效”双倒查机制等,真正推动老旧小区改造从“碎片化”向“系统化”升级。

“以高级别的行政统筹打破部门壁垒、以强制性的联合设计整合改造内容、以一体化的协同施工确保一次到位、以穿透式的闭环监管保障长期成效的方式,才能真正将好事办好,切实提升城市治理效能与居民生活品质。”杨蓉说。

### 完善制度强化物业服务监管

“一个小区只是一座城市的角落,但众多小区的形象,就是一座城市的名片。”全国人大代表、山西省大同市第四人民医院院长王雅丽说。

作为来自基层的人大代表,王雅丽在多地调研时发现,三、四线城市物业管理领域矛盾已成为突出民生痛点——有的小区因物业长期不作为、业主维权困难,陷入“服务缺位—欠费对抗—物业撤离”的恶性循环,最终出现垃圾堆积等失管乱象;有的小区物业在长期不作为后竟连夜撤离,留下消防设施无人维护、消防栓无法使用等隐患,导致居民面临安全与基本生活问题。

“导致这些问题的核心原因在于前期物业准入失控、过程监管薄弱、失管托底缺失,现行政策执行不到位、刚性约束不足。”王雅丽说。

到底应该由谁来监管物业?又该如何监管?

结合调研实际,王雅丽有针对性地提出建议:“在前期要规范物业选聘,严格招投标与备案管理,健全全国统一信用评价,实行守信激励、失信约束,才能真正压实开发企业相关责任。”

王雅丽认为,应强化过程服务与收费监管,统一服务标准与收费规则,健全投诉闭环处置,推行收支与公共收益阳光公示,保障业主知情权。同时,完善应急托底机制,建立小区应急服务响应,规范物业交接流程,优化住宅专项维修资金应急使用,保障居住安全与基本秩序。在政府层面,压实四级联动监管,将物业管理纳入基层治理,开展行业督导检查,促进行业健康发展。

“物业

管理是基层治理的‘最后一公里’,事关千家万户切身利益。我们期待完善制度、强化执行,推动行业提质增效,真正不断提升居民居住幸福感。”王雅丽表示。

### 增加市政公共设施养护经费

市政设施是保障城市安全运行、提升民生福祉、促进经济社会高质量发展的基础。

全国人大代表,山西省太原市市政公共设施建设管理中心道路排水保障二所党总支书记、副所长、水道三组组长王润梅从市政一线走来,心中牵挂着脚下的管网与城市的发展。

“近十年间,城市道路、管网等设施规模成倍增长,但养护预算未能同步增加,导致大量新建成的设施无法被及时接管,投资效益无法充分发挥。”王润梅表示,因经费缺口巨大,养护工作只能疲于应付各类突发状况,“头痛医头、脚痛医脚”,无法实施科学有效的预防性养护。这不仅导致设施完好率持续下降、市民投诉增多,更因小病拖成大患,增加了未来大修或翻建的成本,埋下安全隐患。

市政设施管养是典型的公共产品,保障其足够、稳定投入是政府的基本责任。王润梅建议,加强顶层设计,可以从国家层面研究并推动建立城市市政设施养护经费的长效保障机制,明确将市政设施维护资金纳入地方政府公共财政预算支出范围。对于地方而言,可根据实际拥有的市政设施数量、类型及损耗程度,科学核定年度养护经费预算,确保资金足额保障,逐步补齐历史欠账。

“只有‘养好’市政设施,才能有力推进城市更新,推动城市成为人民群众高品质生活的空间。”王润梅说。

摘自3月9日  
《法治日报》

## 2025年全国新开工改造 城镇老旧小区2.71万个

记者1月28日从住房和城乡建设部了解到

2025年 全国新开工改造城镇老旧小区  
2.71万个 499万户  
共完成投资1332亿元

据了解,2025年

我国城市更新工作取得明显成效  
加装电梯1.4万部,改善了居住条件  
惠及470多万居民

打造“口袋公园”4700多个  
城市绿道5800多公里  
提升了城市人居环境

建设改造地下管网  
15.6万公里

新华社发(宋博制图)