**有序推进老旧小区改造，助力闵行城市更新**

**一、提案背景**

近年来住房和城乡建设部对老旧住房的改造十分重视，尤其是国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发【2020】23号）颁布以来，取得了明显的成效，为进一步惠及民生，提升人民群众的生活质量起到了推动作用。市政府也推出了“留改拆”并举的相关文件，加快和推进了老旧小区的住房改造，闵行区制定了《闵行区老旧住房改造2+2行动方案》和《闵行区老街旧住房改造指导意见》，近几年在区委区政府和各街镇的共同努力下，取得了一定的成效，使住在老旧小区的广大居民群众有更多的获得感和幸福感，提升了人民群众对美好居住生活环境向往的满意度。

习近平总书记在考察上海市指出：“人民幸福安康是推动高质量发展的最终目的，要坚持以人民为中心的理念，在发展中更加注重保障和改善民生。补齐民生短板，增进民生福祉”，闵行区人口多，老旧住房存量也多，要及时有效地推进老旧住房的改造，是闵行区在发展过程中急需解决的民生问题。

由于历史的原因，我区上世纪五六十年代建造的老旧公房，也占有很大的比例，据不完全统计：不成片的老旧小区有203栋，总建筑面积达到72万平方米，涉及居民一万多户，具体表现为：一是20个城中村地块，建筑面积12.85万平方米，涉及居民384户；二是26个老街片区，也就是说老街旧住房，建筑面积27.7万平方米，有居民3118户；. 三是203栋不成套的职工房，也就是老旧工房，建筑面积达到31.65万平方米，有居民6424户。这些老旧住房整体上影响了我区的城市面貌，为新一轮城市更新带来了困难。

通过调研发现：其一是这些老旧住房，由于建筑年代久远，年久失修，房屋质量也岌岌可危。配套老旧，物业管理跟不上，与人民群众对美好生活的向往存在一定的差距；其二是随着城市日新月异的发展，这些老旧住房和周边的建筑不协调，甚至格格不入，虽然有些住宅在两个美丽建设中，外墙进行了粉刷，面貌有了一定程度的改观，然而房屋内部结构和设施没有得到根本性的改变，居民的生活质量没有得到提升；其三是地下管网陈旧，停车难的问题，始终没有得到解决，给广大的居民生活带来了诸多不便。

**二、问题分析**

闵行区老旧小区多，各类老旧住宅分布面广，各街镇都有这样的老旧住宅，除了一些上世纪七八十年代建造的住宅之外。还有相当一部分都是上世纪五六十年代建造的一些老公房，特别是江川路街道尤其突出，这些老旧住宅中普遍存在阴暗、潮湿、漏水等现象。有些住宅还存在楼距小，终日见不到阳光，没有卫生配套设施。倒马桶的现象还存在。长此以往，在这样的环境中，不仅影响了居民的生活质量，对居民的身心健康也带来了很多不利因素。

市委市政府对老旧住房的改造高度重视，2023年1月印发了《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法》的通知，就是为了进一步深化城市有机更新，提升居民居住品质，改善群众居住条件，切实提高人民群众的获得感、幸福感和安全感。我区针对老旧住房面广量大的特点，要制定一系列的政策加以推进。“留改拆”是一个非常好的举措，深受老百姓的欢迎。颛桥老镇的拆除是一个很好的典范，值得在新一轮城市改造中借鉴。老镇的拆除使城市面貌焕然一新，彻底结束了每年修修补补的局面，提升了区域的城市能级。

在调研中发现：对于大型的老旧居住小区，广大老百姓还是希望重建之后能够搬回来，中心城区有些区都是这样做的，也很受老百姓的欢迎，这些经验值得学习和借鉴；对于生活在老镇老街上的居民来说，他们的愿望是希望拆迁，比如北桥老镇，既没有煤卫设施，也没有商业气息，已经失去了往日的繁华，房屋也已破败不堪，没有保留的价值。要看古镇老街，可以到七宝老街或召楼古镇。

**三、意见和建议**

1、对于老旧住房的改造，要坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，要充分调研，要与人民群众的根本利益相一致。要有前瞻性，要与闵行区现代化新城区的定位相适应。要有序推进，合理安排资金，争取到2035年使我区的老旧住房得到彻底改观。

2、对于各街镇的老旧住房要进行一次评估和统计，对于一些百年以上的危房，要优先加以落实和推进；对人民群众急需解决的住房困难问题要优先给予考虑；对于和城市发展不协调的一些老旧建筑，应该拆除或重建。

3、在老旧住房改造中，要因地制宜，做好同步规划，注意与周边业态同步发展。构建与经济社会发展水平相适应的住宅小区，着力提升人民群众居住生活品质，进一步优化城市人居环境。

4、在老旧小区改造中，要充分考虑老龄化的因素，改善老年人的居住环境和生活质量。要精心设计，重点规划，便于老年人的出行。比如电梯、无障碍设施、养老机构、公共食堂等。同时也要有利于构建和谐社区，促进居民之间的交流，实现小区可持续发展。

5、在老旧小区改造中要不断完善小区功能，增加文化设施、体育设施等，方便居民的日常生活。更加提高居民的幸福指数，让广大居民更好地享受优美的城市环境，不断地提升人民群众的获得感、幸福感，促进城市的发展和社会的和谐。

2024年1月3日