



加快城市更新 实现“两年突破”

# 天桥:打造省会城市更新样板区

齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 戚云雷 通讯员 苏晗

## 坚持全民全程参与 充分吸纳群众意见建议

天桥区工人新村曾是典型的开放式老旧小区，楼栋大多建于上世纪70年代到90年代，市政设施陈旧、地下管网老化、公共服务设施不足。今年3月，工人新村南北村开始实施城市更新项目。经过半年多的改造提升，如今小区面貌发生巨大改变：宽敞气派的大门、干净整洁的沥青路、整齐划一的停车位、功能齐全的充电车棚，别具一格的口袋公园……可谓旧貌换新颜。

城市更新是一项民生工程，离不开群众的参与。前不久，南村街道西社区展开了一场关于新建非机动车棚的讨论。车棚的朝向、高度、宽度，成为周边几栋楼上居民们讨论的焦点。建车棚本来是一件好事，为了把好事办好，社区党委书记田象霞就把相关人员叫到一起，进行现场协商。经过群众讨论一致认可后，工程加快实施。

与工人新村西邻的工商河，以前主要承担城区泄洪功能，存在栏杆破损，绿化杂乱等现象。今年，天桥区启动工商河开埠文化风貌带综合开发建设项目，通过广泛征集群众意见，增设游步道、景观绿化提升、夜景亮化、河道清淤等施工，百年工商河重焕青春。“项目一期工程已于6月26日完成对外开放。二期工程正在施工中，其中堤口路至北园大街段计划10月1日完成对外开放，剩余部分计划年底全部完工。”天桥城市更新发展集团副总经理马涛表示。

充分吸纳群众意见建议，坚持全民全程参与，成为天桥区推进城市更新工作的“新常态”。通过优化老旧小区改造发起、征集意见、公示、确认申报、组织实施五方面流程，天桥区让改造公开透明，并严格遵循“改造前问需于民，改造中问计于民，改造后问效于民”的工作路线。

在改造前，通过公开招标形式，选聘了具有相应专业设计资质和丰富建设经验的央企等大型设计、建设一体化单位负责小区改造方案设计与施工，并参与征集民意等工作。设计单位组织专业团队进驻小区设立工作站，并会同各街道办事处、社区居委会利用互联网、二维码、发布公示、走访调查和问卷调查等线上线下方式问需于民，开展多种形式的基层协商。设计单位的注册设计师、注册工程师积极参加了居民议事会，辅助居民有效参与改造，形成居民共谋共建共管共评的有效机制，确定居民改造需求，划定改造内容。充分体现了“怎么改，改成什么样，充分征求居民的意见”的宗旨。

在改造中，推行共建共管，成立由小区党员和居民组成质量监督队、安全巡查队、项目验收队，严把作业规范关、现场巡查关、项目验收关，并建立居民意见受理、处置、反馈等机制，居民可通过监督电话、微信群等方式参与工程施工协调及监督。

在改造后，由居民评价改造效果、满意度，同时将居民满意度作为竣工验收的必要条件，并导入“红色物业”系统化管理，搭建“老旧小区智慧化物业管理数据平台”，协商确定小区管理办法和规约，共同维护老旧小区改造成果。



丁太鲁片区效果图。

**城市更新是群众的期盼，也是推动城市高质量发展的必然要求。**去年以来，济南市天桥区正式启动城市更新行动，在加快建设现代化中心城区“两年突破”的关键之年，天桥区把实施城市更新作为增进群众福祉、提升城市品质的最有力抓手，全力以赴、尽锐出战，全力打造省会城市更新样板区。



工人新村南村西大门新貌。



经过改造，百年工商河重焕青春。

## 重“面子”更重“里子” “一次施工全面提升”

文明美好的城市生活，既要有齐全的硬件配套，还要有良好的服务管理机制。如何通过一次改造，实现老旧小区的全面提升，是城市更新的重要内容。

在老旧小区改造的过程中，天桥区坚持“应改则改”和“地上一张图、地下一张网”的原则，改造内容不仅囊括了道路整修、绿化提升、消防和照明设施等基础类公共设施改造，各项目还同步抓好雨污分流、弱电管线落地、强电入地等专项改造，同时同步推进节能保温改造、公共空间适老化改造，并因地制宜进行补充绿化、停车或便民设施及智慧化社区管理等完善类和提升类改造施工，让老旧小区改造既重“面子”更重“里子”。

此外，天桥区还提高改造标准，突破传统老旧小区改造模式，将老旧小区改造同水、气、电、热、通信等管网改造相结合，一体规划，整体建设，实行全方位立体化改造，力争实现“一次施工、全面提升”。

在南村街道西社区，街角增设木质座椅，楼梯走廊安装助老扶手、防滑条，增加停车位，新建口袋公园，提升改造环卫公寓，统一商铺牌匾……此外，作为城市更新的内容之一，社区“和乐邻里”服务中心于今年6月建成使用，成为居民休闲娱乐的好去处。“现在小区里新建了广场，出门见绿，没有那些乱七八糟的建筑，住起来也舒心了。”居民王金燕表示。

据悉，今年天桥区计划对工人新村南村、工人新村北村等12个片区的老旧小区进行改造提升，面积达170万平方米，预计投

资12亿元，惠及居民两万余户。目前，工人新村城市更新项目一期工程将组织竣工验收，二期工程现已进入收尾阶段，预计今年9月底竣工。

## 引入社会资本参与 创新多元化融资模式

城市更新项目需要大量资金，仅仅靠政府财政资金的投入是远远不够的。

丁太鲁新徐片区以物流仓库、小型工业企业为主，道路交通条件较差，基本无基础设施，群众改造意愿强烈。

今年1月，天桥区与融创置业签订城市更新项目合作协议。融创将在丁太鲁片区打造建筑面积5万平米的华东华北地区最大室内滑雪场，建设黄河文化展示中心、黄河文化艺术街区、地标性建筑等于一体的“黄河之窗”文旅城，逐步形成创

新产业孵化与文化交流展示的黄河会客厅。

“以前在城市更新过程中，资金不足是一个非常大的难题。现在我们是按照‘谁出资谁受益’的原则，创新‘银行+知名央企+社会资本+上级专项资金’的多元化融资模式。以前我们是‘有多少钱就办多少事’，现在是‘有多少事就找多少钱’。”天桥区城市更新领导小组办公室副主任赵桂恒表示。

为做好老旧小区改造“4+N”模式的探索工作，天桥区积极引入社会资本参与改造，变政府大包大揽为“共同缔造”，充分发动群众，激活社会投资。通过成立天桥控股集团有限公司和天桥城市发展集团有限公司两大平台，作为城市更新项目的实施主体，以设计、施工、运营一体化方式参与改造。“今年我们集团的信用评级达到了2A，贷款融资能力增强，银行也比较好给授信了。”天桥控股集团有限公司相关负责人表示。

此外，天桥区还积极争取财政资金、中央预算内资金，谋划发行专项债等，充分发挥国有资本的引导作用，降低企业投入风险，彻底激活社会资本进入的意愿，多元化筹措资金，确保城市更新工作顺利开展。

目前，在天桥区城市更新项目中，泺口古镇片区、成大片区、药山南片区、丁太鲁片区、四建片区、中恒一晨光片区等重点片区已与中交集团、融创集团、中铁十局、华润集团等知名央企、国企、民营强企合作，并取得重要进展和阶段性成果。下一步，天桥区将全力实施城市全域更新行动，重点打造“三条天际线、六大标志区”，计划到2023年，全面实施城市更新项目。同时，充分运用各项政策及红利，在2022年至2025年再改造100余万平方米的老旧小区。

“天桥区将坚定不移扛起打造省会城市更新样板区的重任，把实施城市更新行动作为落实‘中优’战略的重要引擎，以奋发有为、实干图强的精神状态推动各项工作部署在天桥落地落实，在新时代现代化强省会建设新征程中体现天桥担当、贡献天桥力量。”天桥区委书记韩伟表示。