



深入学习贯彻党的二十届三中全会精神·中国式现代化常州答卷

聚焦“常有安居” 深耕民生福祉 奋力书写好常州住建答卷

常州市住房和城乡建设局党委理论学习中心组



聚焦“住有宜居”，美化居住环境

党的二十大报告提出，坚持把实现人民对美好生活的向往作为现代化建设的出发点和落脚点；党的二十届三中全会提出，完善基本公共服务制度体系，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，解决好人民最关心最直接最现实的利益问题，不断满足人民对美好生活的向往。常州市住建局推出更多惠民生、暖民心的举措，着力增强人民群众幸福感、安全感。

城镇老旧小区改造提升民生温度。积极探索“城市更新、片区联动”策略，充分汇集各方资源，努力让老旧小区“出新”更“出彩”，有“颜值”更有“品质”，能“安居”更“宜居”。加强顶层设计，健全工作机制，牵头建立了由相关市级部门配合、各辖市(区)负责项目实施的组织体系，并制定“1+22”制度体系，确保全市改造工作规范有序推进。会同民政、城管、体育、卫健等部门科学统筹政策、资金、资源，采用“综合改造一次”的模式，确保项目联动、政策叠加。组织开展设计师进社区活动，积极发动群众参与方案设计和工程监督，真正让居民“当家作主”。截至目前，全市共完成310个老旧小区改造项目。老旧小区改造

工作连续获得省政府督查激励；3项做法被列入住建部全国城镇老旧小区改造可复制政策机制清单并在全国推广；永红片区老旧小区项目改造获得“中国人居环境范例奖”。

既有住宅加装电梯提升幸福指数。坚持想群众之所想，急群众之所急，持续推进既有住宅加装电梯这一民生实事。牵头组织修订《常州市既有住宅加装电梯实施办法》，出台《既有住宅增设电梯设计导则(试行)》等文件，规范细化操作，形成“1+13”政策工具包，为全市加梯工作推进提供了坚实的政策保障，相关经验做法获全省推广。积极推广“老旧小区+”模式，按照“能加、愿加则尽加、快加”原则，同步推进加装电梯；对暂未形成居民共识，但具备加装条件的楼栋，同步实施地下管线迁移并预留基坑空间，避免重复开挖，这一经验做法被住建部列入城镇老旧小区改造可复制政策机制清单并在全国推广。积极拓宽筹资渠道，采取“先建后补”原则，给予每台电梯8万元—10万元财政资金支持，全市累计给予财政补助3554万元。鼓励居民提取住房公积金用于既有住宅加装电梯，全市加装电梯提取公积金累计155笔，共计933

万元。创新推出三级阶梯式便民服务，通过设立街道加梯服务专窗、社区加梯服务站、物业加梯服务点，形成街道、社区、物业、党员、楼栋的“五方联动”模式。截至目前，全市累计完成加装电梯493部。

阳光物业平台提升物业服务品质。物业管理涉及千家万户，能否为广大居民创造整洁、安全、舒适的住宅小区环境是时代所需、群众所盼。近年来，为促进传统物业管理服务转型升级，市住建局紧扣物业管理服务的难点、痛点、堵点，推进建设阳光物业智慧平台，在线上实现投诉、咨询、报修、查询“一键完成”，提供阳光、透明、高效、便捷的物业管理服务，全市1872个住宅小区已在“阳光物业”平台上线，目前平台总访问量近100万次，关注总人数达36万人。创新“互联网+调解”模式，组织开展“阳光物业”面对面线上直播活动25期，沟通化解物业管理矛盾纠纷80余个，累计观看超30万人次。持续探索“阳光信托制”物业管理模式，进一步建机制、搭平台、督成效，将财产所有权、物业知情权、管理监督权归还给业主，实现物业服务全过程的“阳光透明”。

聚焦“住有乐居”，绘就美好画卷

党的二十大报告指出，全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务仍然在农村，并提出“建设宜居宜业和美乡村”；党的二十届三中全会提出，城乡融合发展是中国式现代化的必然要求。为此，常州市住建局深入贯彻乡村振兴战略，坚持城乡融合发展，灵活运用“千万工程”经验，统筹资源，破解难题，加快推动农房和村庄建设现代化。

强化顶层设计，科学构建“成长蓝图”。顺应群众对美好生活的向往和改善居住条件的迫切需要，聚焦农房安全和品质双提升，深入调研农村实际，广泛征集农民意愿，出台全市农房改善五年专项行动方案，明确“七着力两同步”等九项重点工作，力争到2026年完成农房改善5万户。优化升级农房建设管理体系，构建市、县、镇、村四级联动的工作机制，明确职责分工、工作规则，形成一套目标引领、标准指引、制度推动的工作体系。聚焦隐患整

治，持续推进农村房屋安全隐患排查整治。在全面排查核准全市行政村集体土地的46万余户农房安全底数基础上，全力抓好C、D级危房的整治解危。积极巩固拓展脱贫攻坚成果，密切关注农村低收入群体住房安全情况，建立常态化动态监测机制，组织开展农村低收入群体住房安全“回头看”，努力做到应改尽改。紧盯全市1980年及以前建的农房、老旧“空关房”及其他有改善意愿的农房，支持鼓励各地用好相关政策，在尊重农民意愿的前提下，大力引导他们进城入镇购房、到新型农村社区集中居住、到规划发展村庄异地新建或原地改造翻建。

发挥牵引带动作用，全力促进乡村全面进步。认真学习运用浙江“千万工程”经验，加强与农业农村现代化、人居环境整治提升、特色田园乡村建设等工作协同，努力实现农民居住形态和农村发展质态同步升级。加快推动城乡优质基础设施下沉农村地区，逐步解决基础服务不

平衡不充分问题。围绕“两同步”，用好用足省级支持政策，统筹各类涉农资源同向供给，滚动完善奖补项目库，着力抓好新型农村社区配套设施建设，持续推进老村庄基础服务配套提升。高起点规划建设农房改善项目，全面整合“房、田、村”等要素，并将传统特征、乡土特色融入乡村建设中，高品质打造了一批“有记忆、有韵味、有故事”的现代化宜居农房。持续培育特色田园乡村，保护发展传统村落，注重旧村改善与新村建设风貌的协调，鼓励在原有村庄风貌基础上改造农房，着力实现乡村颜值与气质双提升。截至目前，全市已有50个村庄被命名为“江苏省特色田园乡村”。

书记视点

以“三态”住建精神 助力“万亿之城再出发”

市住建局党委书记、局长 彭峻

习近平总书记指出：“一个民族之所以伟大，根本就在于在任何困难和风险面前都从来不放弃、不退缩、不止步，百折不挠为自己的前途命运而奋斗。”在市委、市政府的坚强领导下，全市住建人始终坚守并弘扬“有风有雨是常态、不惧风雨是心态、风雨无阻是状态”的新时代住建精神，正确把握常态、调整心态、保持状态，确保在新征程新起点上凝聚力量、勇毅前行。

在常态中笃守初心，聚焦民生福祉。一直以来，全市住建系统一以贯之将民生工作作为重中之重，把以人民为中心的思想贯穿始终。面对台风的狂澜、暴雨的肆虐、大旱的煎熬以及冰雪的封路，全市住建人始终坚守岗位，以实际行动诠释责任与担当。确保工地安全无虞，构建起严密的排水防涝体系；全力保障供水安全，让城市的血脉在风雨中依然畅通无阻。面对“有风有雨”的“常态”，全市住建人一如既往地勇毅前行，凝聚力量，推出更多惠民生、暖民心的举措，让广大人民群众有更多的获得感和幸福感。

在心态上稳中求进，提升工作质量。坚持稳中求进不仅需要“不惧风雨”的镇静与从容，更需要保持定力、勇毅与信心。稳，是确保政策连续性和稳定性的基石；进，是不断寻求突破、勇于创新的方向和动力。面对复杂多变的形势和艰巨繁重的任务，全市住建人既有坚定的信心和决心，又坚持运用科学的方法和策略，聚力城市品质内涵，全力推动工作质量和

能力水平的双提升。持续深化对行业发展趋势的洞察与分析，灵活调整工作思路和策略，确保工作始终与新发展阶段的需求相契合。及时调整优化房地产市场政策措施，积极防范化解房地产市场风险，助力房地产市场平稳健康发展，坚决维护人民群众的合法权益。

在状态上勇毅前行，强化责任担当。住建领域工作面多、战线长、面广，长期承载着改革发展与安全稳定的双重使命。面对新时代的澎湃浪潮，全市住建人必须保持一种无惧风雨、勇往直前的奋斗状态，以坚如磐石的信念照亮前行之路。“万亿之城再出发”，城市建设做先锋。面对新形势新任务，全市住建人必将提升使命担当，科学谋划推进城市更新、保障性住房建设等新一轮改革工作，积极应对房地产市场下行特点引导建筑行业转型升级，积极探索城中村改造自主更新试点，努力在破解一个个矛盾问题中提升自我、推进住建事业高质量发展。

蓝图已绘，号角已鸣。党的二十大和二十届二、三中全会已经拉开了中国式现代化建设的崭新篇章，为全市住建事业的未来发展铺设了清晰的航道。在这一征程中，彩虹和风雨交织，机遇和挑战并存，面对工作中潜在的“难关”，全市住建人誓做新时代的“勇士”，坚定信心、鼓足干劲、凝心聚力，奋力将习近平总书记擘画的美好蓝图，逐一转化为常州大地上绚丽绽放的实景画卷，为奋力书写好中国式现代化的常州答卷贡献住建力量！

一线案例

金谷花园焕新启航

市住建局住房改革与发展处

在城市快速发展的轨迹中，老旧小区作为城市记忆的载体，承载着几代人的生活痕迹与情感寄托。习近平总书记在重庆考察时指出，老旧小区改造是城市更新的一个重点，也是一项民生工程，既要保留历史记忆和特色风貌，又要解决居民切切实实的问题。如何在城市更新的浪潮中既保留这些历史的温度，又满足人民日益增长的美好生活需要，是一个值得思考的课题。

我市的金谷花园及周边片区改造项目，通过这一系列民生工程的实施，不仅提升了城市的整体品质，也彰显了以人民为中心的发展思想，促进了社会的和谐稳定与持续进步。该项目位于常州市钟楼区东部、永红街道北部，包含金谷花园、花园南村、怀德中路散居楼等3个建成于1991—2000年间的老旧小区，共涉及58栋房屋，覆盖居民2682户，总建筑面积达22.3万平方米。该片区长期建筑风貌衰退老旧，居住功能单一，欠缺全龄配套等问题较为突出，同时存在新旧融合问题凸显、老旧小区、散居楼、城中村混杂等客观实际。因此，我们从一开始就确立了从单一化改造转向“片区化”系统改造的基本思路。

改造前期，通过社区工作者的入户问卷调查得知，除基础设施改造以外，居民对养老、托育、休闲设施等也有强烈的需求。故而在制订初步方案时，从居民生活实际出发，依托运河文化，从自

然资源特征出发，以幽林、星光、鱼乐、清溪等元素作为设计灵感，通过多样的文化活动体现书香韵味，打造建设金谷花园“水韵书香”主题社区。

具体改造措施包括通过基础类改造项目美化了小区环境，增设了非机动车库消防喷淋和照明充电设施，增加机动车和非机动车停车位及充电设施，并加装了电梯，增设智慧安防系统等，切实解决了居民的安居需求。此外，还打造了1300平方米全龄段功能空间，建设全长2公里的南运河滨河步道及绿地便民功能空间，惠及周边居民约4万人，显著提升了片区的宜居指数。改造过程中还引入了海绵城市和常州新能源之都理念，通过在小区内部安装全天候智能雨水收集系统和光伏图案、光伏地砖等新能源设备，提高了小区绿色节能指数。

工作落实中，我们始终坚持以党建引领、共同缔造的理念，充分发挥党的政治优势和组织优势，把党建引领贯彻到解决居民群众的“关键小事”中，致力于构建和谐互助的党群邻里圈、难有所帮的干群亲清群和有求必应的物业服务圈。此外，通过成立金谷花园小区物管会，鼓励居民主动参与到小区治理中，形成“公开、透明、共治”的社区治理新活力。为实现这一目标，社区将引入信托制物业管理模式，激发业主们对小区管理的热情和责任感，逐步搭建群众能发声、能管事的共建共治共享平台。



聚焦“住有所居”，兜牢住房底线

党的二十大报告指出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；党的二十届三中全会提出，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。常州市住建局积极贯彻落实，将住房保障视为改善民生、吸引人才、提升能级的核心举措。通过不懈努力，常州市在住房保障领域取得了显著成就，不仅荣获“中国人居环境范例奖”，保障性租赁住房解决新市民、青年人住房问题的实践做法更是两度入选住建部可复制可推广经验清单。

夯实基本住房保障，构建全面住房保障体系。创新采用“线上大数据排查+线下走访核实”的“政策找人”模式，主动排查未纳入住房保障范围的低保家庭，确保“不漏一户、不少一人”，全市累计保障城镇中低收入住房困难家庭5.6万户。强化数据赋能，将公租房申请材料简化至“一证、一表、一书”；拓宽办理渠道，推行全程网办，尤其是针对新就业大学生和外来务工人员，实现了“不见面审批”；优化工作流程，提升公租房审批时效性，将困难家庭申请公租房的办理时限由原先的69天压缩至最短25天。聚焦住房保障家庭需求，先后投入4000余万元用于保障房小区功能和环境提升，加装电梯43部，实施适老化改造和公共区域景观文化提升等项目。

发展保障性租赁住房，厚植招才引才留才沃土。紧扣人才发展需求，开发满足不同区域、不同层次、不同类别的保障性租赁住房产品体系，推动实现建有所用、供需匹配。秉持“新建改造结合、多种模式运营”原则，因地制宜、分层分类筹措房源，充分发挥国有公司示范引领作用，推进各产业园区、工业园区和其他人才集中区域的保障性租赁住房建设，探索形成了国有存量资源盘活、安置用房资源回笼、企业闲置资源改造、园区老旧资源提升等模式。截至目前，全市累计新开工(筹集)保障性租赁住房6.36万套(间)。

