

提升改造! 让老楼宇老商圈焕发新活力

□杭州市西湖区政协城建人环委

随着各具特色的楼宇不断发展壮大,从第一座税收“亿元楼”开始,杭州市西湖区楼宇商圈经济已经走过了近20年,成为经济转型升级的一个重要引擎。然而,随着时间的推移,硬件老化、缺失,动力不足等问题成为当下构筑楼宇商圈经济新高地的“拦路虎”。

推进老楼宇、老商圈改造提升是全面贯彻构建新发展格局、实现高质量发展要求的实际行动,是深入贯彻西湖区、区政府实施“北强、南启、中兴”战略的有力举措,是有效落实开展“三年”活动的重要抓手。



现状

老楼宇、老商圈写字楼近年来出租率逐年下降,空置率上升。可形象称之为“鸟笼腾空了,鸟却不见了”。如果不及时遏制老商圈空心化的趋势,尽早恢复老商圈区域的活力,将会影响全区经济发展大好局面。

一年多来,在西湖区、区政府的领导下,经过相关职能部门和各镇(街),以及广大业主的共同努力,“两老”改造提升工作呈现出组织有力、保障有

力、推进有力的良好态势,全年共完成41个改造项目,总投资5.4亿元,建筑面积212万方,三大商圈亮化工程精彩亮相,新增停车位2428个,区域环境得到明显改善,基本达到“环境品质化、服务优质化、管理智慧化、企业高质量、配套完善化”的目标和要求,为今年的“两老”和文三街区改造提升工作打下坚实基础。

老商圈是城市历史文化承载地,依然占据城市空间重要区位,其衰落本质在于固有商业发展失速以及自身楼宇先天不足,满足不了现有的商业业态。如嘉华国际一楼聚集了多家银行,业态过于单一。黄龙商圈有13幢商务商业大厦,整个商圈电力要扩容,大多数楼宇一楼没有烟道,没有厨房污水管网,只能做烘焙类等业态。

建议

老楼宇、老商圈改造要坚持彰显特色,坚持市场主导,充分发挥“两老”业主主体作用。政府搭建平台,提供服务,导入“未来社区”理念,统筹区域空间和资源整合,实现周边服务设施、公共空间、公共资源的共建共享,走出一条具有新时代西湖“两老”改造提升的新路子,真正让“两老”改造有机更“兴”。

坚持系统谋划,整体推进。全面排摸全区楼宇,评估每幢楼宇功能、配套设施。要统一谋划,逐步向块状、片状、带状发展,向特色街区、产业园区方向发展,逐步形成每条街都形成一个块状、带状的小微商圈,各自独立错位发展。去年西湖城投和杭州电子科技大学打造的数字化产业园区,为“两老”改造提升探索了一条路子,集中各种资源,整合各种力量,利用各种政策,精准打造街区、园区。

坚持市场主体地位,激发内生动力。“两老”提升改造,在各业产权登记中,由于种种历史原因,导致产权问题出现。建议各职能部门在方案会审中采用“备案制”,使得操作性更强、更精准,让项目立得起来,让政策

落得了地,让补助资金拿得到。要充分调动各市场主体改造提升的主动性、积极性和创造性,既服务于企业、业主,又让施工过程在监管之中。

坚持问题导向,实施精准服务。对去年黄龙商圈改造提升的大厦进行一次“回头看”,逐一排摸,对硬件、环境、功能上的缺失,仔细分析、精准施策,缺什么增什么。是否可增加烟道?污水管网是否可行?电力是否可扩容?这些都是企业关注的焦点问题。改造提升既要规划、有计划,也要分步骤、分层次实行。同时,要了解现有入驻企业的需求,超前谋划未来产业入驻的各种要素配置。如浙江世贸提升改造项目,已于2021年4月启动,预计总投资约1.28亿元。改造提升后,将会带动周边业态提升,使商圈步入高端化、国际化、精致化水平,最终助力黄龙商圈复兴,改变目前商圈经济萎缩面貌。像浙江世贸中心这种投资大、影响大,能促进经济发展的提升改造项目,建议政府部门及时跟进,成立工作专班。要结合亚运会“最后一公里”建设,

纳入黄龙体育中心周边提升改造工程项目范围,从设计开始,监督改造提升全过程,全力保障建设品质和建设工程顺利实施,真正形成一个步行休闲广场,助推黄龙商圈环境再提升、商业再复兴,再创辉煌。

坚持新型业态培育,有效整合资源。城市更新已成为城市发展新常态,向“存量空间”要“增量价值”,须结合自身资源禀赋,聚焦主导产业,切忌贪大求全。通过在老商圈范围内培育“科技硅楼”等形式,做优创新生态体系,打造全域创新空间,推进大学和科研机构及周边社区建设,营造良好的创新、转化氛围。政府、高校院所、企业、市场主体联动,共同发力,就会带来“飞轮效应”。破除老商圈“空心化”要加大招商产业力度和政策扶持及完善方式方法,提升产业集聚度,推动科技创新,激发城市活力。只要有了创业者入住,有了创新资源的注入,老商圈就会找回产业动力,“空心化”问题也将迎刃而解。

问题

改造模式单一,缺乏整体谋划。由于2020年是“两老”改造第一年,没有现成经验,各牵头单位改造提升方案缺乏统一规划。如去年改造的嘉华国际商务中心、黄龙世纪广场、浙江世贸中心,虽都处在杭大路西侧,但由于各自在红线内独立实施,使得楼宇之间产业缺乏互补性,服务缺乏统一性,景观缺乏协调性,资源缺乏共享性。

配套设施改造缺乏导向性和精准度。老楼宇、



赋权增能

打通社会治理“最后一公里”

□民革杭州市委会

互联网大数据时代,治理结构扁平化和治理过程协商化特征日趋明显。社区作为社会治理的基本单元,在治理体系中扮演的角色与发挥的作用也日显重要。

创新社区赋权的社会治理模式

明确权力责任,做好社区赋权增能。确定社区自治组织的权力和责任,对其进行更细致的划分,并且界定社区管理事务中哪些事务要政府承接协调管理,哪些事情可依靠自治组织解决,明确政府管理和社区自治的权责。推进政事分离,将基层能完成的工作交给社区,将专业性更强的工作推向市场,交给社会组织或企业,政府只负责对基层组织进行宏观指导。增强社区的自治能力,实现社区的自治权、协商权以及监督权,按照“最多跑一次”改革“能放尽放”的要求,党委、政府和部门用委托等方式,最大限度向基层放权,将面向居民的创业就业、社会保障、医疗卫生、计划生育、文化、教育、体育、法律、安全和社会服务下沉到社区,强化社区服务功能,搭建直接服务群众的一站式社区综合性服务管理平台。在中心城区全面推行就近入学、诊疗、健身休闲、社区警务和公共服务五个“一公里公共服务圈”建设。

优化治理流程,推进数据共建共享。运用大数据思维,审视现有的社会治理运行体系,优化基层政府社会治理流程,构建用户体验良好的社会治理方案。社会治理从条块分割向整体联动转变,从被动应付向主动服务转变,从传统管理方式向信息化支撑转变,从分级管理向扁平

化管理转变,从单打独斗向协作共治转变。运用大数据技术,构建起包含基层政府、社区、社会组织和公众在内的数据共享平台,加快建成电子证照协调管理,哪些事情可依靠自治组织解决,明确政府管理和社区自治的权责。推进政事分离,将基层能完成的工作交给社区,将专业性更强的工作推向市场,交给社会组织或企业,政府只负责对基层组织进行宏观指导。增强社区的自治能力,实现社区的自治权、协商权以及监督权,按照“最多跑一次”改革“能放尽放”的要求,党委、政府和部门用委托等方式,最大限度向基层放权,将面向居民的创业就业、社会保障、医疗卫生、计划生育、文化、教育、体育、法律、安全和社会服务下沉到社区,强化社区服务功能,搭建直接服务群众的一站式社区综合性服务管理平台。在中心城区全面推行就近入学、诊疗、健身休闲、社区警务和公共服务五个“一公里公共服务圈”建设。

完善管理体系,引导社会组织参与。完善社区激励机制,制定良性、合理的年度收入增长计划,提供学习进修的机会,开辟晋升通道,为社区工作人员的职业发展铺路。对专业型人才的引进和培养,不仅要考虑薪酬水平,更要考虑职业的发展机会和发展前景。制定符合社区发展的政策法规,加大力度培育社会组织参与社区治理,提供更人性化的服务。积极创造条件,引导社会力量关注慈善事业,使各方力量汇入社会组织,成为社会管理的有生力量。通过政府购买服务的方式,将更多公共服务交给市场和社会组织,培育其公共服务能力。

现代治理模式下对社区治理的认知

数字化、智慧化是社区治理必然趋势。随着大数据、物联网、云计算、AI、5G等现代信息技术的飞速发展,数字化时代已经来临,数字治理也是题中之义。杭州市大力建设数字治理第一城,推出“杭州健康码”“亲清在线”“读地云”“一码就医”等应用,探索走出一条城市治理体系和治理能力现代化之路。特别是“健康码”走出杭州,成为各地政府数字化防疫的标配、数亿人工作生活的电

子通行证。新冠肺炎疫情防控也助推了数字理念、数字应用、数字治理更深更广地融入基层社会治理中。

社区温度与社区经济需求日益明显。《浙江省未来社区建设试点工作方案》提出构建社区“9大场景”,即未来邻里、未来教育、未来健康、未来创业、未来建筑、未来交通、未来低碳、未来服务和未来治理,社区作为基层社会治理的载体作用更加突出。突如其来的新冠肺炎

疫情,是对国家治理体系和治理能力现代化的一次大考,也是对社区作用的正本清源。全国各地充分发挥社区作用,把防控力量向社区下沉,商业消费、技术创新、公共服务等各类社会资源纷纷下沉,宅在家的居民对社区的需求变得丰富,社区也因此成为有温度的大家庭和小型经济圈。

打通治理“最后一公里”需要合理赋权。现代信息技术带来的技术赋权,社

会治理边界不断重塑,治理方式不断转变,基层社会治理面临新的重大挑战。社区是社会治理的“最后一公里”,也是各种问题的集中点,治理重点在哪里,治理力量就应该流向哪里。资源要下沉到社区去、跟着问题走,政府部门也要权责随走、人随事调,合理赋权社区,才能有效破解社区管理中存在的问题,进一步提升服务精准化、精细化水平,推动社会治理现代化。

社区治理现代化面临的挑战

社区自治能力不够。随着城市管理重心逐步下移,社区承担了更多工作任务,例如无违建创建、全国文明城市创建、城中村改造等,但缺乏相应的管理职权和完成工作、履行义务所必要的配套措施或保障,权责不对称。社区成为政府部门的承受层、操作层和落实层,台账资料多、调查报表多、会议活动多、证明盖章多、检查考核多,社区工作开展起来力不从心,疲于应付。

数据统筹能力不强。受信息安全、管理职能、技术更新换代等因素影响,政府拥有的广泛社会信息没能有效整合、转换为提升社会治理能力的数字资源。如,民政有“66810”系统,公安有户籍系统、雪亮工程,还有城市大脑、垃圾分类等数字管理系统,这些创新、探索都没有打破部门藩篱,仍是内部“单打独斗”,并且存在重复收集、报送行为。例如110报警信息、12345市

长热线信息等价值密度高的数据,看似跟治理关联性不大,但最能反映基层治理弱点和盲点,由于信息安全问题,日前对这些数据缺乏系统分析和综合利用。

社区资源配置不足。社区普遍面临资源匮乏、配套支持难以满足治理需要的困境。部分社区基础设施薄弱,服务中心功能不足,不能满足居民日益增长的物质文化需要。社区治理缺乏相

应的政策支持,很多条例过于笼统,执行起来难度较大,政策间也缺乏有效衔接,为注重细节管理的社区治理带来了困难。社区自身筹资渠道少,资金来源不足,工作人员工资待遇不高,与当前城镇物价水平、社区承担的繁重工作任务不相匹配。这导致社区很难建起稳定的、素质较高的队伍,提升服务管理水平。

