

# 老旧公房变身精致小楼，“蝶变四法”确保旧改落地

## 徐汇区龙华街道创新工作方法推进龙华新村整体旧改惠及百姓

“地方还是老地方，但眼一眨，‘鸡鸭村’就成了精致的‘小洋楼’。我刚拿到新房钥匙时还以为走错地方了，新家还多了9个平方米。老房也有春天啊！”回迁的夏阿姨喜悦之情溢于言表。

地处龙华路天钥桥路路口的龙华新村，始建于上世纪五六十年代，总建筑面积约2.6万平方米，由8幢售后公房、18幢使用权房组成，总户数530户。由于历史原因，小区房屋破旧、违建多、环境差。

2020年，徐汇区委、区政府决定对龙华新村实施整体旧改，龙华街道党工委和龙华新村党总支以“功成不必在我，功成必定有我”的思想境界，协助区房管部门以“不获全胜决不收兵”的决心和信心推进这项惠民工程，历时二年，顺利完成227套旧住房改造，实现龙华新村“美丽蝶变”，收获旧改落地“四大法宝”。



### 修管并举法

#### 谋今日之修，更谋明日之治

2022年春节前后，小区居民都将搬入新居。改造后每户居民增加了5-9个平方米不等的面积，都有了独立的厨卫设施和更加合理的空间布局。小区内还将配套邻里汇、社区食堂、日间照料中心、卫生站点等，未来还将进一步提升物业管理水平。

旧改不是拆迁，不能一拆了之；旧改还要回搬，凡事须谋长远。龙华街道坚持修管并举，将更新改造与社区治理相结合，旧改前后都要讲法治、讲公序良俗、讲长治久安。

守法底线，遵循公平公开公正，不瞒不欺不越红线。龙华街道党工委始终将党的领导、居民自治和依法旧改有机结合，通过党务公开、居务公开、旧改方案公开、补贴标准公开、摇号选房公开等方式，进行“透明旧改”。同时以拆违为突破口，依法解决占用公共区域的“老大难”问题，近170处违章建筑全部清零。

讲公序良俗，家家有本难念的经，人人有颗向善的心。面对多样诉求和复杂矛盾，在法治前提下，龙华新村党总支既维护居民尊严，维护亲情关系，更维护公共服务秩序。居民区党总支书记吴菊玲陪伴一位老人就医，还为他垫付银行欠款，并帮助他缓解亲子关系。这位老人的心结被彻底打开，很快签约搬家。老人的妹妹说：“我们家十几年来都没做过的思想工作，吴菊玲两个月就做通了。”

谋长治久安，努力打造熟人社区，“旧改”归来一家亲。龙华街道借旧改契机，谋划社区公共服务体系建设，在硬件上，增量配备邻里中心、助餐中心、文化活动室、地下停车场等公共服务设施；同时开展居民协商，确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则等，推进“软法治理”，打造具有样本意义的“熟人社区”。65岁的回迁居民蒋阿姨这两天正兴冲冲地抬搬新家，赶在新年前添置物件。她说：“老土地在、老街坊在，就是人间小团圆。”

在徐汇区委、区政府坚强领导下，龙华新村旧改作为“三旧”变“三新”的民心工程，解了民忧，暖了民心，更拉近了党群、干群关系，成为新村居民美好生活的新起点，是一次有意义、有价值的龙华实践。



▲▼龙华新村旧改前后对比。



### 党建引领法

#### 旧改是党领导下的民心工程

去年8月，徐汇区龙华街道龙华新村居民区党总支书记吴菊玲刚来社区，就遇上了硬任务——配合“拆落地”项目做工作。于是，她开始忙碌着大大小小的事情：协调改造方案，劝服居民搬离过渡，化解家庭矛盾、邻里纠纷……“不但要让居民妥妥帖帖搬走，还要欢欢喜喜回来。”

党组织坚强领导成为“压舱石”。龙华街道党工委总揽全局、协调各方，抽调骨干力量成立“攻坚克难组”，由党工委副书记担任组长，力撑一线攻坚克难，解决重难点问题。同时选优配强旧改居民区班子，在这种情况下，有丰富群众工作经验、工作能力强的吴菊玲走上任了。

党员示范带头实现“滚雪球”。龙华新村党总支通过党总支会议、党支部会议、党员大会，将旧改政策讲深讲透。党员居民以身作则，带头签约，党员居民和党员家庭首日签约率双双达到100%。

党群组织联动营造“舆论场”。龙华新村党总支充分利用好黑板报、报刊橱窗、横幅标语等，营造“旧改就是新生活”的社区氛围，并注重发挥党支部书记、支部委员、楼组长、骨干志愿者的引领作用，凝聚一人、影响一批。

### 组合攻坚法

#### 政企军民“共建共治共享”

8.5平方米的小家“蜗居”三代共5口人，上厕所、洗澡、洗衣都要“排队”。最烦要数黄梅天，底楼地面渗水，墙壁整片发霉，“拖鞋一踩上去袜子都浸湿”。而眼下的新家干净敞亮，还增加了几平方米面积，厨卫独立，空间布局合理，窗口望出去便是花园。居民蒋阿姨搬回后，感觉彻底换了活法。

龙华新村的旧改房屋既有售后公房、使用权房，也有军产房；旧改实施主体是区房管部门及区属相关国企，但属地责任在龙华街道；旧改小区不仅涉及沿街商铺，还与龙华烈士陵园相邻，是一个系统工程。因此，龙华街道一开始就确定了“组合攻坚”的工作思路。

居委会提前介入，群众工作心中有底。旧改项目一进驻，龙华新村党总支和居委会就按街道指示，在项目部成立临时党支部，搭建工作协商平台。党总支协同项目部开展全面排摸，为“一户一方案”提供基础，并对困难人群、特殊家庭和情况复杂的家庭提前预判，有效支撑“先易后难”的签约策略。

开展综合治理，社区治理共建共享。龙华街道主导成立龙陵周边综合治理指挥部，成员包括区房管局、龙华街道、

7315兵工厂和龙华烈士陵园等单位，充分协调各方资源，很快找到“最大公约数”。军地双方共商共议，明确攻坚方案，使项目取得突破性进展。特别是7315工厂副厂长、徐汇区人大代表陈平，在群众工作中发挥了重要作用。龙华烈士陵园等周边单位也积极配合，不仅为施工提供便利，而且在相邻土地和房产置换上给予大力支持。

打破部门分割，通力合作协力攻坚。龙华街道高效推动龙华新村旧改工作力量，从“串联”向“并联”转变，在综合治理指挥部框架下，成立综合执法组、后勤保障工作组、环境治理工作组、信访维稳工作组、群众工作攻坚组等五个小组，各司其职，接受统一指挥。

### 群众互助法

#### 让群众教育群众、群众帮助群众

街道和居委工作人员跑遍附近的房屋中介，收集租房信息供居民选择。有些老年人希望租住地离医院、菜场近一些，大家也一一满足他们的要求。工作人员又排摸街道辖区内可供出租的房屋，为双方牵线搭桥。针对部分行动不便的高龄老人，还协调养老院暂时照顾他们。

龙华新村党总支发动群众，引导群众自我管理、自我教育、自我监督，让群众教育群众、群众帮助群众。

用好“领头人”，关键时刻有人站出来说话。老党员、老干部、群文团队负责人等“领头人”克服家庭困难，服从大局，带头签约和搬家，用实际行动影响身边一大批人。

建好“爱心村”，解除困难群众的后顾之忧。在街道党工委支持下，龙华新村党总支充分用好政府帮困政策和慈善基金会等公益组织的力量，尽可能帮助困难群众降低生活影响；另一方面，发动群众帮助群众，动员社会爱心人士、困难群众的亲朋好友等，帮助困难群众顺利渡过旧改安置期。

记好“互助账”，当好失能群体的“记账员”。残疾人、精神病人、高龄老人等失能群体，在旧改中极为特殊，需要特别关注。龙华新村党总支密切关注失能人员的经济情况，旧改涉及的安置费、政府补贴等，每一分钱的来龙去脉都帮他们算清楚，把政策讲明白。龙华新村党总支同时还当“记账员”，积极与失能群体的亲属沟通，千方百计帮助他们修复亲情关系，争取早日移交“账本”。

# 合力而上 融通四海

## ——国有大行基层党组织党建共建工作实践

“党的经验不是从天上掉下来的，也不是从书本上抄来的，是我们党在历经艰辛、饱经风雨的长期摸索中积累实践下来的”，“历史不仅蕴藏我们‘从哪里来’的密码，也标定着我们‘走向何方’”。在建行上海市分行一个基层党支部的小组讨论会上，党支部书记畅谈着自己学习党的十九届六中全会精神的体会，“就像我们现在的党建共建工作，我觉得这也是我们支部用实际行动来缔造建行自己的党建经验的例证……”

他的手里摩挲着一本蓝底红字的新书，“合力而上 融通四海”是建行上海市分行近期编纂的一本党建共建工作实践案例集，各取每个词的末字凸显出了“上海”，分行辖内所有经营机构都

能在书页中找到自己的工作印记。书中也收录了他所在党支部的一个案例，作为上海市分行的一个普通的基层党支部书记，这些年他带领支部党员与客户单位保持了高频度的党建共建合作，基层党组织的成长和网点经营业绩的增长交织在一起，互为映照，更令他兴奋的是，客户单位和建行有了一种更为水乳交融的默契感，这种精神层面的共通让他动容。

一种理念之所以应者云集，是因为它引发了并肩偕行、逐梦未来的时代共鸣。近年来，市分行大胆创新提出党建共建设计理念，就是要更好地发挥国有金融企业的独特优势，实现银行和其服务对象间的共赢共享发展。



建行上海六里支行党支部与党建共建单位携手开展“我为群众办实事，雷锋精神伴我行”志愿服务活动，对社区内乱停放的非机动车进行集中整治，为百姓出行提供便利，为百姓做好事，为美丽家园出力。

### 大者思远，能者任钜

市分行高度重视党建共建工作，党委职能部门积极倡议和部署、大力谋划和推动，引领党建共建工作不断走深走实，展现出市分行作为金融国企的责任担当和独特智慧。

工作全面启动初期，市分行就做好了把党建共建理念逐步植入全行基层党组织重点工作的计划，使全行党员共建意识入脑入心。党建共建的理念，是党建、发展、文化的融合；有引领、创新、协同的智慧；造客户携手共筑成长的平台；通过全方位的联结实现服务实体经济的目标。通过采取以上带下、由下促上，全网式、贯通式的推进方法，促进从意识形态到实际行动的积极演变。市分行总揽全局，加强总体规划、宏观指导；市分行党委组织部协同推进，加强组织落实和资源配置；各基层党委统筹推进，抓好落实，重点发挥枢纽和带动作用；各级基层党组织履行具体责任，负责组织动员和服务管理。

一个关键节点，一项项制度设计，党建共建的目标更加坚定，方向更

加清晰。若干年前，在市分行与上海JG集团党建共建签约仪式上，建行表示，“这是一个好的开头，签下的不仅仅是一份协议，更是一份情意、一份责任，建行一定会忠实地履行好协议，尽好情意，尽到责任。”后来，与建行建立党建共建关系的客户越来越多，如今，市分行已和900多个“朋友圈好友”建立起了党建共建合作关系，这成为市分行党建共建品牌产为接受、深得人心的实证。

市分行共建重点领域客户拓展多点开花，在国企、核心企业、银行、军队、教育机构、社区组织等单位联动拓展成效明显。各级党组织分类施策开展党建共建主题活动，抓重点、破难题，推动高层拜访，量身定制服务方案，客户服务质量进一步提升。综合运用党建app开发等，升级服务内容，突出“智慧党建”的重要性和占比，推动了线上线下服务深度融合。到去年底，市分行党建共建活动已覆盖双方党员4万4千8百多人。

### 凡益之道，与时偕行

让金融资源更加公平可得，让全体

人民共享发展成果。共建群体诉求千差万别，如何实现共商共享、和而不同、合作共赢？这一直是建行上海市分行反复思考的事情。

2021年3月，市分行针对党建共建在全行开展了问卷调查、征求意见和现状排摸等工作，出台了关于进一步加强基层党组织党建共建工作效能的报告，并在此基础上加强对党建共建工作的精细化管理，研究制定党建共建绩效考核指标。同时，市分行决定进一步扩大、优化党建共建案例库，也就是文首提到的《合力而上 融通四海》这本书的缘起。

在探索中前进，在实践中精进。这几年来，全行上下深刻体会到，通过抓党建共建，进一步加强了党对市分行中心工作的政治引领、思想引领、组织引领和工作引领，在全行上下形成了强烈的“抓好党建就是最大政绩”的共识，形成了热情高涨、步调一致的浓厚的党建工作氛围。

更为重要的是，通过抓党建共建，使党建业务“两张皮”的问题得以解决，使抓党建工作与抓中心工作真正成为车之两轮、鸟之两翼。使党建工作成为贯穿转型发展新理念、落实客户发展新要求、保障和改善民生的重要力量源泉。以共赢为愿景，激发了双方主动参与、互惠互

利的内生动力。随着建行与上海某国家金融基础设施机构党建合作的加深，也带动了业务发展的势头。建行作为首批综合清算会员，以自营和代理人身份全面参与各项业务，包括人民币外汇、债券净额、利率衍生品、大宗商品等中央对手清算业务。建行为其在伦敦金融城设立分支机构提供服务，并协调伦敦子行等多家海外分行积极参与其跨境业务。2019年，建行与该机构、卢森堡交易所共同签署三方合作备忘录，促进中欧金融基础设施跨境合作。2020年，双方还共同推动外币回购、通用质押券等多项产品创新，服务我国金融市场深化改革开放与上海国际金融中心建设。2021年，建行成为大宗商品现货清算业务首批上线行，携手服务实体经济。下一步，建设银行将与其加深在更多创新领域的合作，助力金融基础设施安全、高效、开放运行。

### 任重道远，行则必达

譬如北辰居其所而众星共之。带着客户以高水平党建推动高质量发展，以金融国企之姿领军促学从而

带动深学实学。携手企业在疫情防控中共同经受疫情考验，主动对接防疫相关企业，投放贷款过百亿元。和共建单位一起聚焦社会难点痛点，普惠金融生态不断丰富，住房租赁助力住有宜居，金融科技助力数字城市建设。对金融服务契合度提升，零售金融全面升级，服务实体经济成效持续增强，市场竞争力持续提升。党建引领发展、党建推动前进，已经成为共建双方深入人心的思想共识和行动指南。

2020年的疫情打乱了整个世界向前进步的节奏。作为一艘正在乘风破浪前行的大船，一家建筑公司的良好发展基础在抗疫情时期面临了考验。作为党建共建的坚实伙伴，建行时刻关注企业的发展需求。早在其支援雷神山建设之时，便第一时间通过建行金融科技手段为企业材料采购打通支付渠道。面对逐步复工复产项目结算周期延长，开发项目资金压力较大等现实情况，建行牵头承销其超短期融资券的注册工作，5个工作日完成协议注册；主动通过下调融资成本、调整供应链结构等方式降低企业负担，为其上游小微供应商提供更便利的融资服务，真正做到为企业“雪中送炭”。

建行与共建客户在产品创新“试验田”中联手耕耘，尝试借助金融科技解

决业务难点和社会难题。借助金融科技力量打造动态数据监管体系，协调市建委、部分建筑施工企业共同构建了合理的农民工工资代发模式，运用新金融的服务理念和方式协助实现农民工工资专款专用，有效纾解了农民工工资发放问题这一社会痛点。同时，建行积极落实“双大”带“双小”的业务发展模式，立足于某集团下属各家大型建筑施工企业客户，通过供应链融资产品实现建筑施工产业链上下游客户联动覆盖，为上游批发零售业小微企业提供融资支持，帮助小微企业解决资金周转难题，服务实体经济，保障社会稳定，社会效益与经营效益双双提升。

党建共建品牌带动了银行和客户多层次、宽领域的沟通和交流，使党建优势转化成现实生产力，使建行上海市分行走出了一条金融国企基层党建与不同实践之路。在建党百年之际，用党的十九届六中全会精神进一步鼓舞斗志、提振精神，市分行各级党组织将继续同各方一道，强化合作机制，着力构建互联互通共建伙伴关系。未来，在多方共同努力下，党建共建工作一定会凝聚更多共识，取得更多成果，为实现高质量发展做出更大贡献，为社会创造更多福祉。