提案内容：

**关于提升城中村社区治理能力的建议**

**※背景情况※**

城中村作为经济快速粗放发展的衍生结果，与周边城市形象格格不入，日益成为城乡一体化发展需要治理的对象。在2022年上海疫情防控保卫战中，城中村基层治理不足的问题，导致疫情快速传播，引发了深刻的教训，城中村治理已经成为上海破解后疫情时代主要矛盾的关键抓手。

**――――――――――――――――――――――**

**※问题及分析※**

城中村社区治理中呈现的主要问题

1. **违法违建屡见不鲜，**房屋出租管理混乱受城乡二元结构影响，部分城中村的建设缺乏长远规划，土地功能混乱，违法违规建筑较多，建筑密度较大。与此同时，村民想方设法加盖楼层、扩展面积、增加居住人数以提升租金收益，导致城中村内人居密度极大，安全隐患突出。房东管理意识淡薄，租户信息更新不及时，进一步加剧了城中村地区的混乱现状。
2. **公共基础设施匮乏，人居环境差强人意，**城中村的外部空间往往呈现出狭窄、拥挤、破败的状态，村内道路网布局不合理，路边商贩多违规占道经营，早晚高峰时期交通堵塞严重。基础设施配套落后，电力、电讯线路杂乱，给水、排水等设施缺乏维护，垃圾处理设施有限，严重制约城市服务功能的提升和居民生活质量的改善。

**3、人员流动频繁，人口管理薄弱滞后，**城中村往往具备优越的区位条件，拥有众多的就业岗位和低廉的租房价格，吸引了大量外来务工人员聚集，使城中村的人口密度越来越大，流动频繁，人员底数难以摸清。既有的“村委会 村民小组”的管理架构下，管理对象主要是覆盖本地村民，占绝大多数的外来人口反而游离在管理范围之外，不能对其形成有效的管理约束。

**――――――――――――――――――――――**

**※建议※**

**1、推广“租赁规范工程”，**实现可持续发展 一是规范民房出租管理行为。研究制定城中村民房租赁安全管理办法，明确房屋出租方管理责任和承租方租赁责任，在出租房屋居住人数、居住面积、采光通风、独厨独卫等方面作出限定。二是引入第三方力量实施统租统管。尝试引入“闵房”“抱家”等专业机构，在有条件的村开展“代理经租”试点，统一收储城中村内非自住房屋资源，对收储房屋进行针对性专修设计，有效提升租客的居住满意度，鼓励属地村与代理经租运营机构研究制定租金增长机制，平衡各方主体的利益关系和权责关系，解决“群租”城市顽疾。

**2、实施“环境优化工程”，**提升生活品质化 一是大力改善环境“脏乱差”问题。针对城中村道路、消防、通信等基础设施问题，实施市政、景观、外立面等工程改造，围绕人居环境问题打出“组合拳”，实现城中村地区的空间升级、功能升级、治理升级。二是加快补齐城中村公共基础设施短板。以乡村社区生活圈建设为契机，聚焦农村地区居民的衣、食、住、行，满足村民日常康、养、居需求，推进城乡公共服务均衡分布，实现城中村基础配套设施的提级扩能。

**3、立足“公共卫生委员会”，**助力精细化治理 2021年12月31日，国家民政部等四部委印发《关于加强村（居）民委员会公共卫生委员会建设的指导意见》，城中村社区治理应充分借助公共卫生委员会建设的契机，建立健全相应的人才队伍和工作机制，有效推动公共卫生委员会在城中村卫生防疫等基层治理中的重要作用。同时，在城中村加强居民户—生产队长—村委联系机制，实现村宅房屋内人员情况的及时精准采集，全面掌握租户的生活和流动情况。进一步完善拓展一键通达、智能门禁系统等数字化功能，实现基层治理由人力密集型向数字化、智能化转变，实现人口信息及时更新、准确管用，为城中村治理提供精准的数据支撑，确保突发事件下能高效完成应急处置。