

真如镇街道社区建设与发展“十四五”规划

一、“十三五”发展情况分析

(一) 发展成效回顾

1. 民生服务稳步提升。具体包括：便民惠民服务不断优化。建成4个“同心家园”网格化综合管理服务片区，开放以来共接待近50万人次。成功打造以高陵集市为代表的“15分钟社区生活服务圈”。深入推进“全市通办”“一网通办”业务，全面实施“前台综合受理，后台分类办理，统一窗口出件”模式，实现综合窗口全覆盖，提升综合窗口服务能级，推进服务事项“一窗办成”。养老服务供给持续增加。现有1家综合为老服务中心，7家养老机构、4家敬老院、6家日间照料中心、3家长者照护之家、6个助餐点。开展“长护险”首批试点，2017年1月至2020年7月共受理申请10102人。推进90户适老房建设改造（2018-2019年），成功开展“老伙伴”、敬老月、金婚典礼等多项活动，并试点为独居老人安装“智联普陀居家安全智慧套装”。就业创业服务扎实推进。“缘来业成”特色服务品牌效应不断扩大，城镇登记失业人数控制在指标范围以内。青年就业“启航计划”稳步开展，每年帮助45人以上长期失业青年就业、43家以上企业成功创业。特殊群体救助力度加大。建立“大民政”工作体制，创新启动“走基层511”、“亲情树”等活动。开展

“蓝天下的至爱”、“真如益 100”助学金公益等项目。成功创建上海市爱国拥军模范街道，多项措施保障退役军人就业创业。

2. 社会事业蓬勃发展。具体包括：**体育服务不断提升。**2017 年以来新建与更新 16 条健身步道、更新 90 处健身苑点及近 200 件健身器材，并启动全区首家标准化智能篮球场建设。积极盘活学校资源，新增居民办卡 11700 张，累计吸引百万余人次入点活动。累计举办 100 多场体育活动和比赛，组织 1000 名居民完成体质检测活动。**文化活动精彩纷呈。**累计配送 200 余场优质节目进社区、企业，吸引群众近 45 万余人。成立非遗真如益项目传承民间非遗遗产，“真如麦秆”被列入区非物质文化遗产。完成 36 个居村综合活动室全覆盖式功能提升改造，街道社区文化活动中心获评“上海市最受欢迎 20 家社区文化活动中心”之一。**科教事业成效显著。**累计推出科普游戏、科普拓展、心理讲座等活动 60 场次，超万余人参加。星河片区科普驿站项目建成，真光五小区创建为全国科普示范小区。36 个居民区实现志愿服务站全覆盖，街道学生社区实践指导站获批第六批“上海市学生社区实践指导站”称号。

3. 城区管建取得突破。具体包括：**网格化管理深入推进。**细分 6 个网格单元与若干责任区块，推动多部门执法力

量全面下沉，创新编制 3 本巡查手册与 5 本培训教材，引入第三方城市服务队，做实网格化管理。网格化案件受理数据始终位于全区第一，“12345”市民服务热线先行联系率、按时办结率保持 100%，市民满意率与案件解决率大幅提升 75% 左右。**城区更新建设成效显著。**在 10 个小区启动“彩绘真如”项目，24 个小区开展绿化补种、社区广场更新等建管美项目，27 个小区进行“规划师进社区”微更新。曹杨花苑芝川路 81 弄精心打造“美丽家园、美丽街区、美丽楼道”，获得市领导充分肯定。**城区环境品质不断提升。**初级市场全部关闭、河道两侧全部清空，街道被评为全市首批无违建先进街镇创建单位，所有居民区均创建无违建先进居村。完成所有小区规范化改造，垃圾分类定时定点投放达标率 85% 以上；首创“星”时尚空间垃圾生态循环工作站，成功创建上海市首批生活垃圾分类示范街镇。

4. 公共安全保持稳定。具体包括：**平安社区建设成效显现。**所有小区完成“智能安防”项目建设并投入使用，基本全面实现老旧小区高清监控探头布点安装。2019 年街道平安建设综合评分名列全区第一，并获“上海市平安社区”荣誉称号。**社会运行平稳有序。**“十三五”期间，全国“两会”、“一带一路”峰会、国庆 70 周年、进博会等重要节点，区域保持稳定有序。**安全风险有效控制。**联合区民防办建立健

全地下空间共管共建机制；依据区级文件编制《真如镇街道安全生产四类清单》；持续整治新增、回潮三合一商铺及群租等现象；全覆盖式巡查辖区内 31 幢商务楼宇，着力排查涉及 P2P、非法集资等可能引发群体性矛盾的风险点。

5. 社区治理不断创新。具体包括：**治理机制不断完善。**试点建立党建引领下的“1+3+X”工作机制，理顺行政党组、社区党委和社代会的工作定位。完善社区听证会、协调会、评议会等“三会”制度，引导居民形成自下而上的自治议题和项目。发布全市首家《业委会换届改选工作手册》及《业委会规范化运作指导手册》，业委会换届改选周期由原来平均 200 天减少到 100 天。**治理模式不断优化。**深化住宅小区综合治理“职能部门+专业机构”支撑模式；创新实施居委会工作经费、服务群众专项经费和社区基金会“3 个 10 万”经费管理模式；建成大渡河路 1550 弄、芝川路党建示范街区，形成居民区-园区（楼宇）-街区-片区“四区联动”架构。成功开展“多来米”“社区花园营建”“彩绘真如”“自治议事厅”“星联真如”、“诚信‘红黑榜’”等多项特色自治项目。**治理队伍不断升级。**实行推广“330 工作法”，编印《社区工作点点通》，社工事务所管理能级不断提高。推动“桃蹊工作室”升级，2019 年 3 位年轻居民区党组织书记荣获“普陀区居村书记技能大比武”一等奖。街道问题诉求收集量和

问题解决率均名列全区各街镇第一。

6. 政府服务持续优化。具体包括：**服务经济能级增强。**成立企业服务中心，形成重点企业和楼宇（园区）联系走访机制，制定重点企业服务双专员制度。开展“3+5+X”产业政策体系宣传、“送政策进企业”“和谐劳动关系”“五色荟”“送金融服务”等各类企业服务活动。完善《商会会长议事规则》、《商会经费管理办法》，建立商会党支部，成为全区第一家落实商会改革的街道，商会会员企业增至89家。**政风行风建设持续加强。**健全落实“四责协同”、风险滚动排查等机制，深入推进岗位廉政风险防控措施。创新运用中共三大后中央局机关情景党课、“多伦路红色街区”行走党课等形式，加强主题教育。以“听民声，为民生”为主线，推动广大干部下基层、访民情、解民忧落在日常，全面开展“大调研”活动，推进作风建设常态化、长效化。**依法推进政务运行。**通过网络渠道主动公开政府信息，促进行政权力透明运行。开展“两代表一委员”组团联系社区活动，认真办理代表意见建议；修订优化“三重一大”制度和有关议事规则，完善工程项目建设会议审批、内审等制度，不断提高议事决策的科学化、民主化、规范化水平。

（二）发展问题研判

1. **社区公共服务有缺口。**主要体现在：**商业配套服务**

待升级。社区商业主要为“小、乱、差”的沿街店铺，商业功能不全且品质参差不齐，居民日常购物便利性与满意度较低。杨家桥等部分区域内存在菜场、邻里中心等社区商业盲点。**医疗养老服务供给待增加。**养老设施不足（养老床位数仅占老年人口的1.1%，远低于中心城区2.5%的要求），老年活动场地普遍老旧狭小，社区老年食堂供给量有限。东北区域卫生医疗资源明显匮乏，且中医医院、社区卫生中心的负荷能力已无法匹配周边需求的增长。**科教文体服务待扩容提质。**可举办大型文化活动的综合活动中心较少，室外健身步道等体育配套设施也不足（社区人均健身场地面积为 $0.65\text{m}^2/\text{人}^1$ ，低于 $0.9\text{m}^2/\text{人}$ 的国家实施方案要求）。社区教育缺口受场地与师资限制日益增加。

2. 交通枢纽建设有短板。主要体现在：**公共交通待完善。**尽管14、15号地铁轨交线路将弥补部分区域公交线路的短缺，但轨交周边的公交配套短板仍然凸显，换乘便捷性不足，地铁分流作用受限。此外，全区公交线路大多在中环以东区域，西面区域仅新增真光站地铁站点，未能解决清润地区居民出行难题。**西站枢纽功能尚未发挥。**上海西站集地铁、公交、客运于一体，拥有服务长三角1小时大都市圈的枢纽功能，但当前运输客流量较少，辐射区域与上海站、虹桥站重叠较大，综合优势有待挖掘。

¹以户籍人口计算

3. **历史文化名片待擦亮。**主要体现在：**特色资源利用效率不高。**真如古寺是全国重点文物保护单位，但根植于古寺的代表性活动欠缺，特色品牌标识度有待提升。此外，辖内留存的暨南大学、沪淞抗战十九路军军部等红色旧址尚未有效开发。**商旅文宗融合发展不足。**真如老街历史形象未得到充分展现，与真如古寺的衔接联动待加强；沿街店铺缺乏个性化的旅游商品店与特色化的小吃店，购物休闲体验场景较为单一，旅游配套设施资源匮乏，与成都宽窄巷子、南京夫子庙等步行街相差较大。

4. **社区治理新模式需深化。**主要体现在：**硬件设施更新待加强。**老旧小区技防设施、智能监控设施、消防设施等各类设施安装范围需进一步扩大。社区非机动车停放空间极为缺乏，居民违规充电存在极大火灾引发风险，智能化车库改建需求大。**自治机制转换不顺畅。**业委会作为重要的业主自治组织，治理机制尚未完全适应共治共建共享的要求，治理决议信息的透明度与公开性还有欠缺，不利于调动业主积极性（如两次征集维修基金“去0化”推进困难）；对于卫生设施改造、电梯安装等益民工程项目，业委会自筹资金推进不顺畅，居民主动协调申报的受理模式还未广泛复制推广。

二、“十四五”发展机遇和挑战

（一）国家的社会共治新要求，有助于破解社区堵点难点问题，但也对街道体制机制创新提出了更高要求

党的十九届四中全会提出，要建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体，要完善党委领导、政府负责、民主协商、社会协同、公众参与、法治保障、科技支撑的社会治理体系；习近平总书记2019年考察上海时强调，要坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求，要注重发挥群众主体作用，探索建立可持续的运行机制。“十四五”期间，中国特色社会主义将进入新时代，社会主要矛盾将发生新转化，街道社会经济发展将步入快速上升的新阶段，区域内各类治理主体将呈现多元化的新态势。从发展机遇看，在国家有要求、社会有需求的新形势下，社会治理单靠党委和政府的力量难以实现效能最大化，这就为群众参与基层治理渠道的制度化创新创造了良好环境，也为街道破解社区堵点难点与疑难杂症提供了有力武器。从发展挑战看，在调动人民群众积极性、主动性和创造性的同时，多元主体共同治理的过程中不可避免地将产生矛盾与分歧。实现政府治理、社会调节和居民自治间的良性互动，面临完善制度体系的诸多挑战。

（二）上海新人民城市建设，为城区建设指明了前进方向，但也对街道落实新时代使命提出了更高要求

全市为深入贯彻落实习近平总书记重要讲话精神，审议通过了《中共上海市委关于深入贯彻落实“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，谱写新时代人民城市新篇章的意见》，并提出“以共建为根本动力，以共治为重要方式，以共享为最终目的，努力打造人人都有人生出彩机会的城市、人人都能有序参与治理的城市、人人都能享有品质生活的城市、人人都能切实感受温度的城市、人人都能拥有归属认同的城市”。为落实市级要求，普陀区也制定了行动方案，共建美好城区共创幸福生活。从发展机遇看，市、区级要求为“十四五”城区建设指明了具体方向和路径，即把人民的主体地位、发展要求、作用发挥贯穿于城市工作的全过程和各领域。从发展挑战看，人民需求的统筹、人民参与的方式、人民参与的积极性、人民服务的保障等落实要求的路径仍处探索阶段。鉴于不同的发展基础和现状，适合的路径有所不同，真如街道还需结合实际情况，开拓出一条适合自己的人民城市建设新路。

（三）真如城市副中心建成，将带来发展空间和人口年轻化机遇，但也对街道服务经济提出了更高要求

“上海 2035”城市总体规划指出，真如城市副中心服务

人口约 100 万-150 万人；真如城市副中心规划方案提出，其功能定位是辐射长三角的开放性生产力服务中心和服务上海西北地区的公共活动中心。当前，副中心建设正迎来关键时期，并已初现高品质城市风貌，铜川路、曹杨路景观提升工程和地下 H 型公共车行通道系统已完成规划设计方案，多幢写字楼和商业载体竣工并陆续展开招商工作。从发展机遇看，星光耀广场、高尚领域及天汇广场三大城市新地标建筑的完工投入使用，将引发街道社区“人流”和“功能”双重结构性变化（龙头企业、总部机构、创新企业入驻，将带动顶尖人才与青年骨干集聚；商务商业的发展将街道服务群体延伸至企业人才与顾客游客），为社区注入年轻活力与前沿思维。从发展挑战看，大批企业落户将对营商环境提出更高要求，街道将面临招商、安商、稳商更大的挑战；同时，若要吸引年轻人才留在辖内居住，以实现人口结构年轻化，还需进一步创新治理模式、提升服务水平。

（四）科技创新快速发展，为社区管理服务提供了更多有效手段，但也对如何用好技术提出了更高要求

在新型智慧城市建设的国家战略背景下，2018 年我国就已确立 500 个智慧城市建设试点。习近平总书记在上海考察时指出，提高城市治理水平，一定要在科学化、精细化、智能化上下功夫。随着人工智能、大数据、云计算、5G 应用等

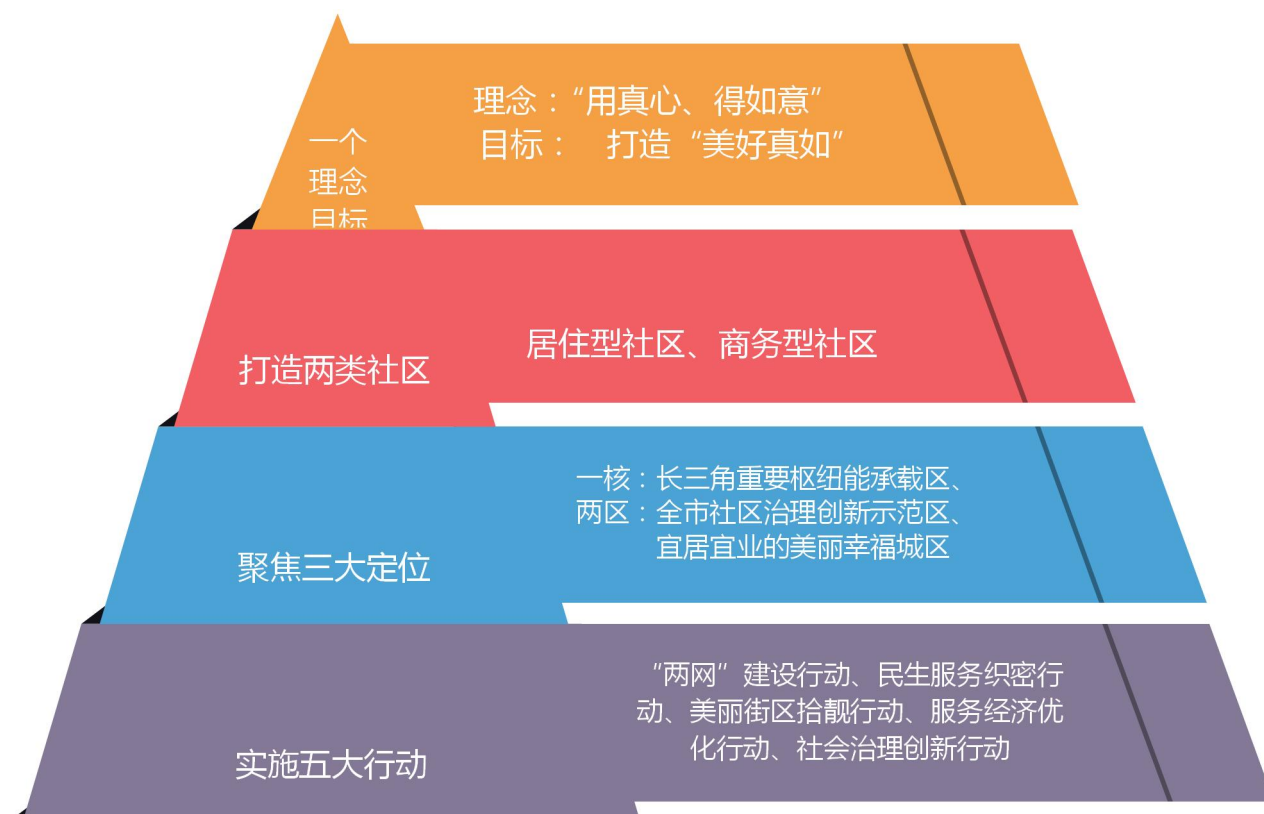
新一代网络通信技术开始协同应用，新基建成为经济社会战略焦点，智慧交通、智慧安防、智慧社区等多个领域正不断向纵深发展。聚焦上海，政务服务“一网通办”与城市运行“一网统管”两张“金名片”正努力打造成为我国城市的治理样板，“智联普陀城市大脑”和“普陀社区云平台”建设试点工作也如火如荼地实施推进。从发展机遇看，智慧城市将提供更为专业化、人性化、便利化的共治共建共享平台，有助于缩短政府机关、市场组织和社区居民等不同治理主体间的距离，实现真正的惠民服务便利贴心、在线政务透明高效、社区治理精细精准。从发展挑战看，“一网通办”“一网统管”仍存在数据标准建立、部门间数据共享等技术、机制问题需解决；同时，新技术运用带来的数据安全、个人隐私保护等问题也将给社会管理造成一定阻碍。

三、“十四五”发展思路和目标

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神和“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，对接普陀区“三地一极”“一带一心一城”发展战略，结合真如发展基础与优势，把握真如副中心“一核两心”“纵横双轴，一廊一环”建成机遇，深刻认识真如“十四五”时期“三个转变”的阶段性特征（即城区功能将从普

通街道功能向城市副中心转变；社区特征将从居住社区为主向商务社区大量增加转变；人口属性将从居住人口老龄化向年轻就业人口不断集聚转变），按照“1235”战略思路（如下图），坚持“用真心、得如意”的发展理念，着力推动商务社区和居住社区的联动发展，按照“一核一地两区”发展定位，努力打造人人都有价值感、参与感、幸福感、安全感和归属感的“共建共治共享”新型城区——“称心真如”。其中，“一核”，即依托真如副中心核心区域，建设长三角重要枢纽核；“两区”，即建设全市社区治理创新示范区、宜居宜业的美丽幸福城区。



（二）发展目标

1. 建设长三角重要枢纽核。依托真如副中心建设，充

分发挥西站连通长三角、真如站 11 号线、15 号线、20 号线强化招商引资，完善商业、商务服务功能，建设链接长三角与上海的公共活动中心，将真如副中心核心区域打造成为长三角进入上海的“首站”。

2. 建设全市社会治理创新示范区。对接国家社会共治自治要求，积极开展多元治理机制与模式创新探索，充分调动社会各方资源共同参与社会治理，努力打造具有真如特色的社区治理品牌，为全市社会创新治理提供可复制、可推广的经验借鉴。加强特色品牌宣传推广，不断扩大真如特色治理品牌效应。

3. 建设宜居宜业的美丽幸福城区。持续推进“三个美丽”建设，促进城区建设品质与环境风貌明显改善。加强新一代信息技术运用，创新养老、医疗、商业等公共服务与社区管理模式，补齐部分区域服务短板，推动城区服务保障更加优质均衡、城区管理更加安全高效。进一步增强服务经济功能，优化营商环境，吸引更多龙头、总部、创新企业、人才集聚真如，推进真如经济高质量发展。

四、“十四五”主要任务

（一）以“智能化”为特征——“两网”建设行动

1. 加快智能基础设施布局建设。（1）全面推进街区智能设施布点。参照最新网格化部件管理要求，推进街区空气

质量、道路扬尘等智能设备安装，提高数据采集、问题发现效率。**(2) 继续推进住宅楼宇智能改造。**推进住宅小区智能监控、智能门禁、无线门磁、独立式烟感器、停车位地磁感应器等安装，推广普及“独居老人四件套”，提高基础保障和意外预防能力。扩大居民区小区非机动车车库智能化改造覆盖面，增设非机动车智能充电桩，解决居民停车充电问题。

(3) 加快推进综合管理平台升级。推动地理编码定位子平台建设²，形成实时更新、可视化的“真如数字地图”，提高街道实时监控管理效率。依托“智联普陀城市大脑”建设，打通市、区、街镇三级网格化管理平台数据共享壁垒，实现三级平台的管理联动。提升网格化综合管理平台大数据分析功能，加强对各类场景应用数据的监测分析和风险预警。

2. 深化“一网统管”场景应用。(1) 深化“三网融合”模式应用。继续探索综合管理服务片区机制，进一步整合网格片区和服务片区形成统一管理，在管理功能基础上综合养老、医疗、社区等服务功能。以网格化管理中心为基础平台，成立片区党支部，以党建为引领，实现片区内问题发现、问题处置以及需求供给的全过程、全方位管理服务。**(2) 深化街区、社区管理应用试点。**针对街区管理需求，推动“智慧商户”“垃圾分类”“智慧交通”“市容市貌监管”等一批智

²注：基于每个部件的唯一编码，叠加地理信息、产权单位、管理单位等各个部门的数据信息，实现非空间数据的快速空间定位。

能街区管理应用场景试点，实现政府、居民、企业等多方互联互通、共同管理。针对社区管理需求，推动“智慧消防”“群租房整治”“疫情常态化管理”“智慧小区”等一批智能社区管理应用场景试点，加强社区安全管理。

3. 提升“一网通办”服务功能。（1）**推进线上线下深度融合。**落实市级要求，加快推动街道各领域业务系统接入“一网通办”总门户；按照无差别“综合窗口”和分领域“综合窗口”两种模式，推进“综合窗口”改革全覆盖；推进政务服务线上线下联动精准预约，实现政务服务就近办、网上办。（2）**完善市民主页和企业专属网页服务。**积极对接市级、区级数据标准与要求，推进“一人（企）一档”建设，实现个人和企业高频常用档案信息100%覆盖，推动个人用户名下的民生领域所有实名制卡片全量归集。结合企业和群众需求，完善证照到期、办件进度等主动提醒服务功能，持续探索更多主动服务内容。（3）**推广电子证照、电子印章、电子档案应用。**落实市区级要求，实现已归集电子证照应用覆盖100%政务服务事项，电子证照类目100%关联办事材料清单，各级政府办事窗口100%接入电子证照库。对接市级电子印章公共服务平台，提升电子印章、电子签名在法人、自然人办理各类政务服务事项中的应用度，减少纸质材料递交，减少跑动次数。加强电子印章、电子档案在政府内部管理中的应用。

(4) 扩大自助服务点设置。对接银行等第三方机构，推动引入各类“一网通办”自助终端设备，探索升级24小时自助服务大厅，促进自助工作台与“现场服务系统”“统一受理平台”融合。推进智能服务终端向楼宇和社区延伸部署，扩大政务自助服务覆盖面。

(二) 以“便利化”为特征——民生服务织密行动

1. 补齐社会服务需求短板。(1) **增加综合服务中心建设。**加快推进杨家桥、清涧、北石等区域综合服务中心建设，盘活空间资源，集聚养老、医疗、休闲、娱乐、健身、商业、培训、育儿等多项功能，补齐公共服务缺口。(2) **推进公共服务设施升级改造。**加快推动中医医院、真如社区卫生服务中心及卫生服务站等老旧医疗卫生资源更新升级，减缓供需极大不平衡问题。进一步盘活文体设施资源，释放更多文化活动场所与体育锻炼场地。根据老龄人口需求增加养老设施，缓解养老供需不平衡问题；推进老旧养老设施更新改造，提升居民满意度。(3) **完善社区商业布局。**聚焦服务群众“最后一公里”，加快推进杨家桥、车站新村等地区商业综合体、菜场建设，填补社区商业盲点。推动真如西村商业街改建，围绕生鲜超市、便利店、精品百货、轻餐饮等业态重新布局，提升社区商业供给品质。

2. 合理配置资源优化服务。(1) **争取多方支持提升公**

共交通服务。争取联合铁三角园区、城市副中心楼宇企业和第三方交通运营企业，探索定制班车及地铁站短途接驳等方式，缓解清涧地区居民出行难问题。争取市级、区级相关部门支持，加强上海西站与市内公共交通的紧密衔接，增加通往上海重要旅游景点、地标性建筑、核心商务区等区域的公交车、专线，进一步提升上海西站综合交通枢纽功能。**(2) 推动各方资源共享增加公共服务供给。**鼓励居民区与学校、楼宇、医院通过错峰停车，解决停车难问题。鼓励“真如教育联合体”与居民组织、社区学校联动开展课外教学培训、社会实践、专业讲座等活动。

3. 探索新型养老服务模式。政府通过制度设计，鼓励和支持个人为老年人提供非专业性的养老服务，按照一定规则记录服务提供者的服务时间，存入其“时间银行”个人账户，以便将来获取相同时长的服务。坚持互助性、社会性、公益性养老服务推广运用。

4. 推进“智慧+”公共服务。**(1) 推进智慧菜场建设。**支持引入“线上平台+物流配送+连锁商业”新模式，依靠新零售平台与供应链技术，推进传统菜场智慧化改造。推进智慧“微菜场”、自助取菜柜等智能设施入驻社区，进一步提升居民便利度。**(2) 推进智慧医养服务。**发挥真如镇街道社区卫生服务中心首次试点“普陀医养”平台的基础优势，深

化医养结合机制建设与机构设置，打造以医疗养老机构为中心、智慧系统为对接平台、专业服务人员上门服务的“虚拟养老院”。**(3) 推进智慧社区建设。**推进居民活动中心升级改造，引入智能问诊机、AI 自贩柜、慢性病自测机、24 小时智能书柜、电子书借阅机、一网通办自助服务机等自助产品，为社区居民提供不出小区的 24 小时自助服务。

(三) 以“精细化”为特征——美丽城区建设行动

1. 加快推进美丽街区建设。**(1) 持续推动市容短板整治。**进一步健全片区新增违建巡查机制，建立专项工作组负责违建注记，继续巩固推进无违建街镇创建，形成违建治理长效机制。加快推进北石路、兰溪路等道路沿线人行步道的修缮翻新，对道路街区死角盲区遗留堆积垃圾及废弃物进行彻底清理。**(2) 加快打造美丽街区景观。**加快推进兰溪路街区全面更新，为真如古寺和武宁路快速路提供一条市容环境优美、商业品质高且可引流的城市支路。加快推动曹杨路、铜川路等景观道路建设，着力规范沿线店招店牌，合理更新住宅小区围墙，有效“点亮”街角景观绿化。加强对真光、清涧区域沿街围墙改造，改进绿化连接带，规整狭窄街区的活动空间。对辖内 26 条主次干道路、17 条背街小巷，实行统一色调环境提升，形成新中式文化景观。**(3) 丰富“城市家具”配置。**增强共享单车停放的规范管理，配合相关部门

合理施划非机动车停车区域。创新布置具有真如特色的宣传道旗、异形牌及展板，构建全方位宣传的美丽格局。加快增设道路发光灯带等夜间照明设施，亮化街区夜景。

2. 持续推进美丽家园建设。(1) **加快推进老旧小区综合修缮。**继续推进老旧小区、老公房等楼体功能改造，加固年限较长房屋的房体结构，综合解决屋面防水与下水道老化、居民卫生设施短缺等问题。根据需求增设小区路灯、停车场、无障碍设施，改造非机动车停车库，搭建小区围墙防护网。鼓励有条件的小区实施电梯加装，扩大用电容量、铺设光纤入户。(2) **加强社区居住环境品质提升。**深化“美丽楼道”建设，实施老旧小区内外墙面粉刷，修缮更新楼梯扶手、楼道台阶、信箱等公用设施，推进楼道爱心椅、DIY公告栏等便民“微设计”“微改造”。持续推进侵占公共用地的违章设施拆除，翻新铺设道路地面，改造实行雨污水管道分流。合理规划小区公共区域，支持种植补栽花草树木、增设休闲长廊等公共休憩场所、增加健身苑点等休闲娱乐设施，营造宜居舒适的家园环境。(3) **加大公共管理秩序维护力度。**加大沿街门店整治力度，严禁店铺向街面倾倒污水、乱堆垃圾等影响市容的行为，取缔占道经营、跨门经营等行为。整合城管、公安、交警等多方力量，对乱设广告、占道停车、破

坏绿化设施等行为依法严惩。通过媒体平台及微信公众号，发动市民群众配合、支持和参与城市管理工作。

3. 着力提升城区生态环境。(1) **深入推进综合环境治理。**推进桃浦河、真如港等河流河道整治，深化落实河长制，建立河道问题快速发现、快速反应、快速处置机制；强化源头管理，系统推进截污排水管网提质增效、雨污混接改造，确保全面消除河道黑臭并保持长效管理。探索在河道内种植水生植物等方式净化水质，实现自管河道五类水标准、小微水体无黑臭。强化大气污染防治工作，推动设计实施清洁空气行动方案，建立扬尘颗粒物在线预警监测和工地施工考评机制。加快推进市政养护、环卫保洁等行业领域标准化工作，形成可操作、可量化、易考核的制度规范。(2) **提升园林绿化空间。**加快推进真如地区桃浦河两侧公园绿地调整改造项目，对真如港等河流周边绿化环境进行整治优化。推动提升4座公园及清涧林带等绿化品质，对缺失绿化进行补植，落实全天候保洁措施，保持绿化树木干净整洁形象。推进建设公共绿地与口袋公园，增设园路、活动场地及体验式景观小品，合理设置休息座椅与公共卫生设施，形成集漫步、观赏、休憩等为一体的城市功能体验区。

4. 突显真如历史文化风貌。(1) **加快历史风貌修缮塑造。**加快推进寺庙南面山门障碍建筑动迁与前广场改造，打

通拓宽区域附近道路，通过复古化改造铜川路桥墩及兰溪路、桃浦河双侧建筑立面造型，形成具有浓郁历史气息的统一景观体系。加快推动“桃溪生态风貌区”建设，打造与寺庙协调融合的亲水环境。支持启动真如古镇街巷修缮项目计划，结合真如古寺建筑风格，更新道路及沿街店铺形象，打造古寺文化一条街。

(2) 加强真如文化开发传播。推动开展真如庙会、真如羊肉美食节、真如古镇旅游节等品牌性文化活动，加强对秸绣麦秆画、瓷盘画等非物质文化遗产传承与保护，加大文化供给向居民区延伸，不断放大社会效应。对接副中心生态廊道公园建设，支持在古寺外围形成综合性城市中央游憩区，设立历史浮雕墙、文化体验空间等活动区域，拓展真如公园的文创体验功能属性。

(3) 加深商旅文宗融合发展。更新增设景点内部便利服务设施，支持真如古寺举办佛教特色活动，形成民间文化主题品牌。提升古寺古镇旅游休闲功能，融合科技、艺术、时尚等元素，开发具有真如特色的文创体验场景及高品质业态的旅游商业店铺。支持在上海西站等地铁站点增强古色古香的真如元素装饰渲染，增设路线标识将客流从古寺引导至古镇、古街及城市副中心综合商业体。

(四) 以“精准化”为特征——服务经济优化行动

1. 强化招商引商稳商工作。(1) 进一步做好招商稳商基础性工作。研究制定企业外迁联动预警考核办法，根据相

关处室对异动企业采取的补救措施进行考核，有效预防降低企业外迁率。梳理街道内重点企业名单及税收等信息，掌握重点企业发展动态，把握重点扶持方向。**(2) 创新招商考核和以商引商机制。**通过购买服务等方式，加强与商会、产业联盟、行业协会等社会组织合作，协助政府共同招商、引商、留商。推进完善招商引商人员考核奖励机制，探索采用企业编制体系实行公司化考核办法，充分调动员工的工作积极性。争取区级相关部门放宽街道招商、引商权限，给予一定额度的财政扶持资金供其自主分配使用，进一步提高招商引商成功率。

2. 加强企业服务队伍建设。(1) 提升企业服务水平。在“楼长制”的基础上，联动党建、服务办等企业服务相关条线岗位，建立企业服务“全岗通”机制³，明确楼宇专员，发挥各部门优势共同做好安商稳商工作。加强企业服务专班培训，使服务企业人员更加了解行业情况、学会企业语言、熟悉产业政策，提升服务能力。**(2) 联合第三方做好“店小二”。**鼓励引进第三方专业服务机构，针对不同类别、不同发展阶段的企业，提供政策推送解读、政策申请、业务办理咨询、业务代办等服务，帮助企业解决政策享受“最后一公里”问题。

3. 创新做好服务企业工作。(1) 加强重点企业需求跟

³注：即企业联络员兼顾党建、楼宇、企业等各项服务

踪服务。针对重点企业实施“零距离”服务，通过专管员和街镇联动服务方式，切实帮助企业解决发展难题。推动建立重点楼宇“三张清单”制度⁴，及时跟踪了解楼宇动态情况，有针对性地为企业提供服务。**(2) 增强温度服务和增值服务。**结合企业需求，创新政府服务方式，为企业提供优先政府采购、宣传推广、市场对接、场景应用试点、楼宇定制与标准化办公空间等服务。结合白领需求，汇编综合性生活指南，涵盖婚姻登记处、健身房、白领午餐点及价格、医院分布等生活需求信息，为白领生活提供便利。

(五) 以“共治化”为特征——社区治理创新行动

1. 完善多元化社会治理架构。(1) 完善社区共治架构。推进社区代表会议制度建设，进一步厘清社区代表会议、社区委员会与街道党工委、行政党组、社区党委、区域化党建联席会议之间的治理逻辑关系。不断优化社区专委会的设置，明确协商议事的各项机制，推进社区多元主体切实参与到街道日常职能工作中。**(2) 完善居民区治理架构。**强化居委会的指导监督职能，进一步理顺居民区、党组织、物业公司、业委会、居委会等自治主体的职责划分，进一步明确业委会换届选举过程中居民区党组织、居委会的“结构建议权”和“人选建议权”，将居民区党组织、居委会对重大物业管理

⁴注：每月定时汇总楼宇面积空置动态情况清单、企业办公面积需求动态情况清单、较大面积租赁交易情况清单

事项的知情权、指导权、监督权落实在制度上、细化在程序上。做好真如副中心建成后居委会的拆分、新设工作，推进居委会下设各类专业委员会建设，继续推行业委会下设各类专业咨询小组，提升居民区自治水平。**(3) 推进区块性自管组织建设。**建立与社区专业委员会的常态化联系制度，加快构建“区块治理问题提出-社区专业委员会审议-街道职能部门落实-问题解决实效评估”的治理闭环。梳理“三个美丽”建设导则，以商业街区、住宅小区、临近区块等单位，有序推进“真聚邻”自管组织建设。**(4) 强化社会组织参与治理。**推进社区治理智库建设，明确参咨内容和方式，为社区治理提供决策咨询。拓展社会组织参与治理路径，扶持发展一批社区公益慈善、社区专业调处类社会组织，为社区治理提供支撑服务。引导居民社群组织建设，发挥社区内各类专业人才引领作用，有效引导居民需求和供给匹配。

2. 健全共治自治体制机制。**(1) 健全网格片区治理机制。**构建网格片区—居民区—楼组三级“红色议事厅”多元主体协商议事平台，对居民诉求、环境卫生、政务服务、矛盾纠纷等诸多社区事宜，进行联议、联管、联建、联调、联处，做实片区党建、治理职能。**(2) 健全业委会监督管理制度。**在《业委会换届选举工作手册》和《业委会规范化运作指导手册》基础上，制定业委会管理规约、专项维修资金管

理规约等制度，进一步强化对业委会的指导监管。指导并监督业委会及时公开公示履职承诺、业主大会相关材料⁵及维修资金、公共收益的收支使用等信息，使之成为业委会自我约束的诚信品质，提高履职自觉性。**(3) 健全物业监督管理机制。**进一步完善物业考核细则，增加居民感受度等指标考核。完善对物业公司的奖惩机制，对考核优秀的物业公司给予资金补贴、购买服务、宣传推广等奖励，对考核不达标的物业公司给予公示警告、通告撤换小区经理或建议业委会重新选聘物业公司等措施。

3. 推动自治共治模式创新。**(1) 强化社区居民契约精神。**加强对居民公约、楼组公约、专业团队自治公约、住宅小区管理规约等修订工作的指导，培育居民的“协商意识”和“契约精神”。建立公约规约履行奖惩机制，向文明守约的居民优先提供社区学校、养老就餐、免费专家讲座等社区服务资格。加大对公约规约履行的公示，通过微信公众号推送、设立“红黑榜”等方式对违约市民进行劝诫，提升居民自治的参与积极性与自我监督能力。**(2) 强化居民自主选择意识。**继续探索自下而上的项目实施机制，指导业委会积极开展民意调查，形成居民自主提出项目需求和方案、居委会审核协调、多方筹集资金⁵的项目实施流程。构建民事民商、民事民定、民事民管的物业服务形态，提高居民自主选择权

⁵注：通过“居民自筹+政府补贴+公共收益补充”的方式推进项目落地实施，详见附件二第十一条。

⁶。(3) **强化社会协商对话**。探索建立“两代表一委员”联络站，建立健全“两代表一委员”密切联系群众工作机制，形成“提前对接、发布公告、现场接待、会商转交、汇总上报、分类交办、事项办理、结果反馈”闭环流程，推进代表、委员走进基层一线听民声、谋民需、访民情。针对居民关心的重大问题，加强“两代表一委员”及相关职能部门与相关居民平等、直接、公开的对话，广泛听取公众意见，切实帮助公众解决问题。(4) **强化信息公开交流**。构建便于业主建言献策、投诉反馈、投票表决的渠道与途径，维护业主对于小区建设治理情况的知情权与监督权，不断增强居民对于社区事务的粘度、参与度和感受度。

4. 扩大共治自治品牌效应。(1) **拓展特色品牌项目服务范围**。加快推动“多来米”等品牌活动向驻区单位、商务社区延伸，挖掘培养更多辖内的商家及社团成为战略伙伴，实现街道全覆盖，不断扩大品牌项目辐射范围。推动“五芒星·红色议事厅”等特色治理机制，向商务区、园区、楼宇等区域有效覆盖，进一步探索真如特色的区域化党建组织架构和工作机制，不断扩大品牌治理影响力。拓展垃圾分类积分制等治理方式、理念的运用领域，形成更多真如特色治理品牌。(2) **加强特色品牌宣传推广**。总结“多来米”、“五芒

⁶注：居民可在专业化物业服务企业、其他管理人或自我管理三种方式中自主选择，根据选择结果提供相应的服务费用支付或承担管理考核责任。

星·红色议事厅”、垃圾分类积分制等社会治理经验，形成可复制、可推广的示范模板，加强向全区、全市的推送与曝光，成为全市街道治理的标杆。

五、“十四五”保障措施

（一）加强组织保障

加强政府职能管理，完善工作机制，强化统筹协调。坚持以党建引领，切实提高思想认识，强化价值引导，提升各级党组织的凝聚力。围绕真如镇街道经济社会发展规划行动计划和重点项目，加快建立健全各项管理制度，加强部门间协调合作、信息共享。对重点项目和社区治理发展推进过程中的共性问题、瓶颈问题，加强分析总结，及时优化对新模式、新机制的管理与服务，推动在政策、监管、执行、服务各层面形成合力。

（二）加强宣传推广

完善宣传舆论工作机制，增加微信公众号、微博、直播等新渠道，运用通俗易懂的语言和群众易于接受的方式进行宣传。强化普法宣传、安全宣传、精神文明宣传、社会共治自治宣传等全方位宣传，加强正面舆论引导，提高群众防范意识、安全意识、自治意识等，增强真如品牌知晓度，创建平安幸福、社会自治共治的良好氛围。强化倾听民意民声的各种机制，突出居民群众的主体地位，提升主动参与的自我

意识，引导辖内居民、企业、社会组织及机关单位全民积极建言献策，汇聚多方力量一起推进真如高质量发展。

（三）加强队伍建设

科学规划干部队伍发展，建立干部队伍储备、培育、管理、考核、选拔体系。坚持正确用人导向，合理使用好各年龄段的干部，不断优化中层干部队伍结构，坚持在“一线、火线、热线”锻炼干部。逐步优化居民区党组织书记队伍结构，建立完善后备干部储备“蓄水池”项目。开展专项带教、社工“晋级”计划，提高居民区党组织书记解决实际问题的能力，提升社会工作者队伍“全岗通”能力，切实解决居民群众急难愁盼问题。

（四）加强资金保障

与区有关部门密切沟通，根据规划目标任务计划，积极争取区财政加大投入力度，聚焦城市更新改造、基础设施优化、应急保障能力提升、物业服务达标考核以及智能设备布点、信息平台建设、专业社会组织服务购买等方面，持续增强社会治理水平与管理服务能级。在完善住宅小区综合治理工作经费保障机制的同时，加大对社区基金会落地的扶持，通过项目化方式扩大维修资金的筹集渠道，集聚社会各方资源共同参与。

（五）加强评估考核

按年度分解细化街道经济社会发展的目标任务和重点任务，明确责任分工，逐级落实目标责任，建立考评机制，对三个公共、自治共治、服务经济等各项工作任务以及投入政策落实情况、配套资金到位情况等进行督查和考核，提升考核结果在绩效考核评价的比重。委托第三方专业机构，按照年度考评的基本要求，对规划实施效果和存在问题进行评估和动态调整。定期和不定期组织开展专项督察，对规划实施情况进行跟踪评估，强化规划的落实和执行。