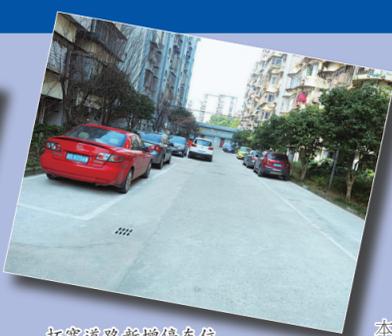


住宅楼道的露天窗户一律安装上塑料钢窗。



新建的“垃圾分类站”。



拓宽道路新增停车位。

本版摄影
丁安

提起老小区,人们的印象大多是环境“脏乱差”,基础设施落后,物业费难收,一些工作措施很难落实。然而,鄞州区明楼街道三个老小区实现了“逆袭”——

三个30年老小区何以创出全市样板

本报记者 王博 杨绪忠 通讯员 范光明

春节前,鄞州区明楼街道明东社区一楼住户李奶奶和赵爷爷,看着崭新的防盗门喜笑颜开。这个防盗门是居民们从好几款样品中投票选出来的,不仅外观精美,还具有耐老化、安全性高、开关门声音轻等优点。赵爷爷来回进出验证防盗门的开关声响后开心地说:“街道这件事办到了我们心坎儿上,尊重民意,考虑了每户人家的诉求。”

始建于20世纪八九十年代的老小区,往往存在着基础设施老化失修,没有物业、管理混乱和环境卫生差等问题。虽然政府一直将老旧小区品质提升项目列入重点民生工程,但面对存在各种各样问题的老小区,到底怎么改、谁出资改、改

成啥样一直是个让人挠头的问题。

然而,明楼街道有三个30年的老小区,人口密集、房屋老化,经过三年的提档改造,环境好了,品位提升了,居民幸福感也足了。更让人惊喜的是,从暖心的楼道亮灯工程,到风格迥异的楼道美化工程;从挂在空中的监控摄像头,到埋在地下的雨污水网分流改造;从维修楼顶屋面,到挖掘潜力的停车位改造……每一项目改造都花小钱办大事,他们不仅获得了市级文明社区、市交通治堵先进单位、市专项维修资金使用示范点,还在全市首创了物业专项维修资金的“倒三分之一”模式,唤醒沉睡的住房“养老金”。

通,并根据居民意见调整改造方案,最终增加了288个停车位,圆满解决了停车难问题。当年,全市停车位现场推进会在明北社区召开。

每一个举措充分尊重、吸纳民意。据统计,依托“百名社工进万户”活动,明楼街道组织社

工、业委会成员、墙门组长、党员代表150余人,采取“户户到、家家访、面对面”的方式逐户走访,对居民关心的老小区改造的资金问题、改造方案问题、后续维护问题等公开征求意见,收集到业主意见和建议2000多条。

24小时监管小区大小事 发现问题即报即处理即反馈

记者在采访时,明楼街道综合信息指挥中心负责人打开了大屏幕介绍,当天早上明东社区网格员在巡查时发现一处垃圾房连接井污水外溢,马上通过手机拍照上传至综合信息系统。指挥中心工作人发现问题后,立即联系管道疏通公司,不到半天污水外溢问题就得到了解决。

为了及时解决,三个社区推进网格化管理服务,把各楼栋居民划分成若干网格,每个网格确定一名居委会干部作为网格员,每名网格长有街道联络员、社区民警、职能部门联络员、法治促进员、法律顾问及居民小组长等协助,每天有几名网格员巡查在社区角角落落,发现问题即时上报、即时处理,并将处理结果即时反馈。如果处理完

成的,用手机现场拍照上传到街道综合信息指挥中心,这些问题大到公共晾衣架、健身器材的安装,毁绿、车棚线乱拉等,小到积水、车乱停、乱堆物品等不文明行为。网格长的巡查,加上24小时高清摄像头的监控,能让社区及时发现并解决问题。

“每次跟网格长反映问题,都会当天得到答复,小的问题一两个小时就能解决好,解决不掉的也会明确告诉我们预计解决的时间。”明东社区刘师傅说,一个30年的老小区能有这样精细的管理,真是很不容易,让居民们觉得很满意。前不久,儿子给他他在鄞州区买了新电梯房,他还舍不得搬,坚持住在这里。这里的居民幸福感也是满满的,这里跟人说起自己住的小区,语言中总是充满着自豪。

首创“倒三分之一”模式 唤醒沉睡的住房“养老金”

物业专项维修资金使用率低是一个全国性的问题。有媒体报道,全国缴存的公共维修资金已经超过万亿元,但使用率不足1%,这意味着99%的物业维修资金在“睡大觉”。为破解该难题,明楼街道在明东社区试点,在全市率先探索“倒三分之一”模式。

根据《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》规定,以往小区维修公共设施,需要先由相关业主向业委会提出申请,征得三分之二以上业主同意后,方可申请使用专项维修资金,但现实中挨家挨户上门统计存在

很大困难。使用“倒三分之一”模式后,即对维修持反对意见的业主不到三分之一,就可使用专项维修资金,有效规避了以往的弊端。使用该模式后,明楼街道盘活了300多万元的物业专项维修基金。

经过老小区改造提升,环境好了,品位提升了,居民们的文明素质也显著提高,以前乱丢垃圾的,现在都投放到分类垃圾桶里;以前默许狗随地大小便的,现在都将狗粪便捡起来用袋子装走……前不久,明东、明南、明北3个社区都获得了宁波市级文明社区。

换窗安门装监控 每一项改造都花小钱办大事

明楼街道这三个旧貌换新颜的老小区分别叫明东、明南、明北社区。由于初建时没有安装防盗门,由此引发的偷窃、贴小广告等扰民事件不断,已经成为居民的“大困扰”和平安建设的“大隐患”。

为此,明楼街道在这三个社区试点“老旧小区整治提升三年行动计划”,并于2016年启动了“防盗门安装工程”。防盗门安装完工后的头半年,社区治安情况明显好转,入室盗窃等治安案件发生率同比下降91.5%。接着,三个社区安装了24小时监控摄像头;陆续更换了旧窗户,将年久失修的旧钢窗统一更换成崭新的塑料钢窗,杜绝了台风天窗户玻璃脱落伤人的隐患。这些硬件设施的改善,让居民们倍感安心。

记者调查走访了我市多个老小区,发现安装防盗门、更换塑料钢窗、设置24小时监控摄像头的老小区不胜枚举,可同明楼街道这三个老小区比起来,有的“花了大价钱”,有的“居民不理解”,还有的卡在“谁出钱、怎么出”上僵持不下。

“真正的借力,花小钱办大事。”明楼街道党工委书记史海良用一句话总结了他们对于老小区改

造的秘诀:政府资金有限,要解决的问题很多,必须把每一分钱花在刀刃上。以安装防盗门为例,资金来源包括物业专项维修基金、街道财政补贴、社会组织筹集以及百姓自愿捐款,前两者为主,后两者为辅。此外,还会结合市、区每年的发展规划,想办法申请“以奖代补”的经费,全面保障防盗门安装、施工及后续维护费用。

在防盗门安装时,街道邀请3家以上企业对安装费用进行预算,出具3套以上安装预算方案供居民选择,并就颜色、样式、保修期等广泛征求意见和建议。由于涉及全体业主的权益问题,设立专用账户用于资金管理,并制作防盗门缴费清单和汇总表,定期向业主公开并随时接受监督。最终,在综合绝大多数居民意见基础上,制定了“一墙门一特色”的资金使用办法。

此外,在防盗门的后续使用、养护中,明楼街道也是想办法能省则省。前不久,街道从居民中招募了一批懂水电、会维修的志愿者,楼道灯坏了、门锈了、窗玻璃破了,这些志愿者都可以很快到位提供服务,相比花钱到外面请维修人员,又省下了一笔开支。

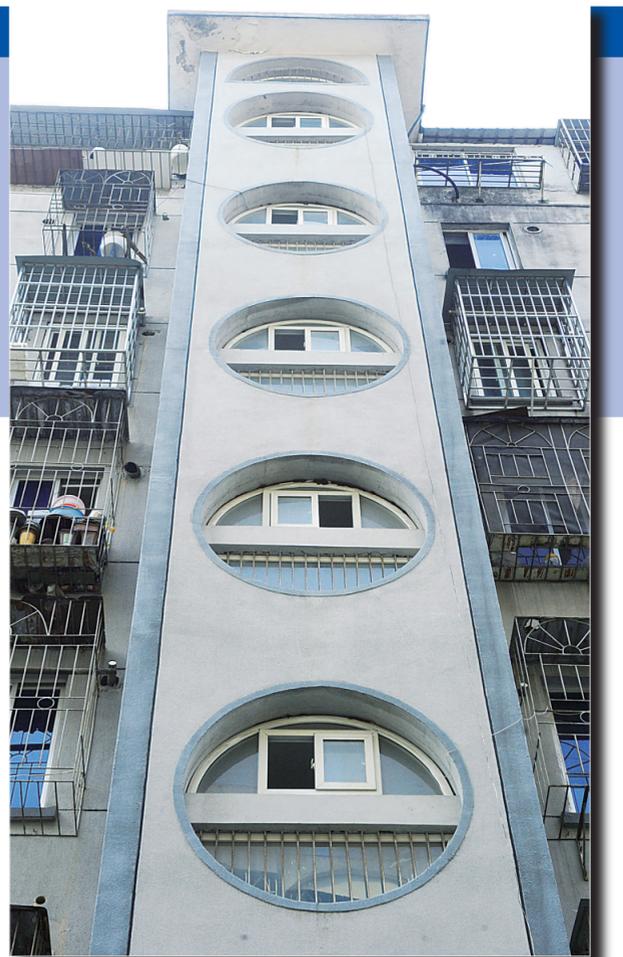
提升居民生活品质 每一个举措充分尊重吸纳民意

三年前,在明南社区,因为楼道里没有装灯,一到晚上整个楼道黑漆漆的。小区里老年人多,爬上爬下,一不小心就会摔跤。如今楼道亮了灯,老人们心里别提有多高兴。

杨师傅家住四楼,晚上爬楼梯很不方便。在一次社工走访中,他把楼道安灯的想法告诉了工作人员。没想到他的随口一说,被工作人员记在心里。“把群众的事交给群众自己决定。”很快,工作人员挨家挨户上门,询问大家对楼道亮灯的意见和建议。亮灯工程得到绝大多数居民同意后,选择什么灯、后续电费怎样解决

成为居民们关注的焦点。社区、物业公司及居民代表多次开会讨论,设计了几套方案让居民票选。最终,票选出了LED声控灯,一个楼道一年电费不超过30元。

2015年,三个社区实施停车位改造。第一个进行改造的是明北社区。由于没有规划停车位,1000多户居民、400多辆车,经常发生拥堵、刮蹭,导致邻里纠纷时有发生。当时,有车的坚持要改,没车的认为改造会破坏绿地,双方争论不休。社区专门组织党员、墙门组长和业主代表成立民主协商小组,挨家挨户沟



整洁的外立面。

图示

明东、明南、明北三个社区都获评市级文明社区

- 2015年 全市停车位现场推进会在明北社区召开
- 2017年 明东、明北社区被评为宁波市交通治堵先进单位
- 2016年,明东社区被列为宁波市专项维修资金使用示范点;同年,中国物业管理协会在江苏盐城召开维修资金监管工作交流会,明东社区“倒三分之一”模式在大会议获得肯定推广
- 2016年,原江东区亮灯工程现场会在明南社区召开

三个社区顺利开展工作的法宝是:

- 1、每一个项目实施都遵循花小钱办大事
- 2、每一个工作举措推进先征求居民意见
- 3、每一个问题发现都能即时处理

张悦 制图

评说

让城市的“里子”也美起来

人常说,新小区是城市的面子,老旧小区则是城市的“里子”。明楼街道和明东、明南、明北三个社区通过完善管理、民主协商、群众的事交给群众自己决定,顺利推进了各项工作,让城市的“里子”也美了起来,提升了居民的幸福感和获得感。这再一次证明,要做好一件事人是决定因素。

我市老旧小区大多建于20世纪八九十年代,受到当时观念和条件的制约,各种配套设施基础较差,经过30多年之后,停车位没有规划,给排水管道老化破损,供电通信线路难以满足要求,安全防护等硬件设施有缺陷,环境卫生绿化设施状况差,这些问题在今天日益暴露,严重影响居民的生活,也

使社区各项工作开展困难。虽然这些“落后面貌”是由历史原因形成的,但如果城市文明发展进程中,不能同步加以改造整治,势必会影响整个城市的文明。

城市新老小区更迭是时代发展的必然。对于老旧小区,我们不可能全部推倒重建,只能通过相应的维护和改造,使其“旧貌换新颜”。尽管这些年来政府不断加大老旧小区改造投入力度,但毕竟财力有限,许多工作要靠完善管理来弥补和解决问题。明楼街道三个老小区的实践证明,动员各方力量,尊重群众意愿,发挥群众智慧,完善各项管理,老旧小区也完全能够与新建小区相媲美,享受像新小区居民一样的居住幸福。(李国民)

新闻1+1

专家这样看老旧小区改造

“老旧小区改造作为城市建设的重要环节,关系到千家万户的切身利益,是我国全面实现小康社会的客观需求。”宁波大学的王浩博士认为,明楼街道的老小区改造将原本孤立的项目统筹起来,以系统工程的形式推出,尊重民意、服务居民,不仅拓展了

改善基层民生的思路,而且也丰富了改善基层民生的内涵。

老小区的情况不尽相同,改造必须因地制宜,切忌千篇一律。基于我国已步入老龄社会,建议未来增加为老年人服务的改造项目,如小区无障碍道路、健身设施、广场舞场地等。(王博)