

去年8月,我市发布新政,将2000年前建成交付的住宅小区列为重点整治或改造对象。在此之前,我市老旧小区已经历了三轮整治,但整治过后部分小区又逐渐恢复了原状。因此,建立管理的长效机制,将成为未来我市老旧小区整治的重中之重——

老旧小区“治疾美颜”任重道远



完成改造后的江北贝家边小区一角。

记者 杨绪忠 通讯员 吴培均

去年8月,我市发布新政,全力推进中心城区老旧小区环境整治和改造,将2000年前建成交付的住宅小区列为重点整治或改造对象。

经过几个月的集中整治,中心城区老旧小区“脏乱差”的面貌得到了初步改变,一些固有的“顽疾”得以破解。

新的一年,我市将继续深入推进这项民生工程。而建立管理的长效机制,将成为未来老旧小区整治的重中之重。

环境状况得到显著改善 “半年大变样”初步实现

“小区即将实现雨污分流,以后再也不会出现管道堵塞、污水四溢的现象了。”家住鄞州区明东社区的周阿姨开心地告诉记者。

去年以来,明东社区新一轮“三微”改造项目陆续实施。沿街店面截污纳管工程,通过新铺设污水管网,新建污水除渣井、污水处理池与市政污水主管网连接等措施,陆续解决了沿街商铺污水排放难的问题。楼道灭火器更换、楼道煤气总阀外移、“牛皮癣”清理、“僵尸车”整治等工作的陆续完成,改善了社区整体面貌,提升了居民幸福感。

明东社区的环境整治与改造,是全市老旧小区整治与改造行动的一个缩影。

据统计,我市2000年前交付的老旧小区有870个,占全部2190个小区的四成。这些老旧小区有418个坐落在中心城区,普遍存在基础设施老化、停车位紧张、环境脏乱差、管理服务落后等问题,不仅影响了居民的日常生活,也对城市的功能提升和面貌改善造成了很大制约。

老旧小区环境整治和改造如果做不好,“城乡争优”行动就落不到实处,“名城名都”的品质也难以提升。去年8月以来,我市相继发布了《关于推进老旧小区整治与改造工作的实施意见》和《推进中心城区老旧小区整治与改造行动方案》,将2000年前建成交付的住宅小区列为重点整治或改造对象。

在第一阶段“9月底初步见效”的整治改造任务中,按照“干净、整洁、有序、安全”的整治目标,中心城区重点治理老旧小区环境不够整洁、车辆停放不够有序、公共区域垃圾乱堆放、公共绿化毁绿乱种等问题,市六区掀起整治环境卫生“脏乱差”的高潮。至上月底,各区累计整治乱停车4315辆、僵尸车2029辆、乱种养1516处、乱张贴楼道27515个、乱吊挂2409处,清理各类垃圾46292吨。

从去年10月开始,我市老旧小区环境整治转入第二阶段,重点开展“促五修、查五违”。“促五修”,即绿化修补、路面修整、墙面修葺、屋顶修葺、设施修复;

“查五违”,包括查处违反房屋使用安全规定行为、查处违法经营行为、查处违反合同约定行为、查处违规倾倒垃圾行为、查处违规出租房屋行为。

此外,8个住建部老旧小区改造试点中,海曙区的偃月、迎凤、高塘花园三个小区和江北区的贝家边、砖桥巷和茗雅苑三个小区在上月底基本完工;鄞州区的民安小区和繁裕新村已经进场施工。



镇海胜利社区让居民参与评议家园环境“红黑榜”。

(本版图片由市住建委提供)

积极探索多点突破 建设常态化物管体系

“锃光瓦亮的楼道灯,崭新的楼道电子防盗门、信报箱,刚完工的车棚接电工程……”如今,走进江北区白沙街道贝家边小区,可以看到小区面貌与数月前截然不同,焕然一新。上月27日下午,作为全市首个完工的老旧小区改造试点,贝家边小区项目顺利通过竣工验收。

贝家边小区居住着众多行动不便的老人和外来务工人员,基础设施老化严重。去年年初,该小区被列入江北区老旧小区品质提升工程范围。此次改造共涉及标准楼道、线路上改下、车棚接电、市政工程、违建拆除等项目,共投资约176万元,涉及居民178户。

开展老旧小区改造和环境整治工作以来,全市各相关部门和各个区迅速行动、扎实推进,在诸多方面积极探索,多点突破。加紧修缮老化破损公共部位。至上月底,市六区共完成修补绿化13.3万平方米、修整路面5万平方米、修葺墙面7.4万平方米、修缮屋顶3.7万平方米、修复各类设施9578处、安装电梯42部。

为扎实推进公共部位维修工作,尽快改变老旧小区破旧形象,我市同步开展试点小区的工程改造和老旧小区“微改造”“微更新”。在工程改造中,各区坚持“试点先行、共同缔造、建管并举”,加强居民与施工单位之间的沟通协调,共商共议、共建共创。

除了加大财政资金的支持力度外,我市还探索“共同缔造”理念,发动群众积极参与老旧小区改造和整治。海曙区月湖街道发挥党员先锋模范作用,开展“联居亮职责”“支部亮旗帜”“党员亮身份”等特色活动,实行居民代表、专班小组、社区党委、施工单位、监理单位等五方联席会议制度,引导居民群众主动参与改造;江北区白沙街道成立居民小组,统一思想,共同出资并参与施工过程。

在老旧小区进行环境“脏乱差”整治和民生“顽疾”治理的同时,我市还努力消除执法盲区,对违法行为保持高压态势。上月中旬,市老旧小区环境整治领导小组发布出台住宅小区执法清单,厘清各职能部门的执法边界,明确各执法主体的执法依据,全力推动执法进社区,建立多部门联合执法机制,同时开展执法情况专项检查和督查。至上月底,市六区共查处违法违规租用车辆车库5019个、违反房屋安全使用行为688处、违法经营565处、违规倾倒大件垃圾行为1179起,处理乱放养犬类等违法违规行为623起。

同时,我市正加快建设一套治根本、管长效的常态化物业管理服务体系。

首先,引导小区建立质价相符

的物业运营体系。在市中心城区老旧小区物业服务收费指导意见相关文件出台后,各小区努力探索“以优质服务促调价”。目前,海曙区望春街道天一家园等9个小区成功实现调价;江北区已将白沙街道正大花园等5个小区纳入先行调价试点小区;鄞州区东柳街道东柳坊小区和钟公庙街道金色水岸小区已完成调价,钟公庙街道繁裕新村等5个小区已启动物业费调价。

其次,力促物业服务企业严格履行物业服务合同。江北区率先建立项目经理信用档案制度,并启动对物业服务企业的约谈、警告、通报批评、信用档案扣分等处理机制。市住建委开发的业主投票决策系统已经在鄞州区东海花园小区首次试点应用,小区业主只需通过“智慧社区”App,就能行使业主权力,参与小区大小事务决策。

此外,我市还启动了物业专项维修资金补缴试点。鄞州区积极推进老旧小区物业专项维修资金“即交即用”试点,缓解维修资金难题,启动孔雀小区作为补缴试点小区,设计制作了《孔雀小区物业专项维修资金补缴试点工作手册》,目前正在争取居民的理解和支持。

整治不能只管一时 “着眼长效”任重道远

记者通过走访了解到,尽管我市的老旧小区环境改造与整治已取得较大进展,但仍面临历史欠账太多、缺少管理的长效机制等问题。“治疾美颜”、全面完成老旧小区改造与整治仍然任重道远。

从配套和功能来看,我市老旧小区的历史欠账太多。老旧小区的建设时间,基本是在20年前,由于建造时规划设计的限制和日常使用产生的磨损,许多功能条件已经无法满足群众的生活需求,比如有车棚无车位、有楼梯无电梯、有路灯无楼灯等。

评说

共同缔造美好家园

去年8月底,《宁波市推进中心城区老旧小区环境整治行动方案》正式出台,市级财政安排经费3000万元,“以奖代补”,用于中心城区老旧小区环境整治专项行动。

“小区是我家,整治靠大家”。在过去的几个月中,一场让老旧小区面貌焕然一新的居民自发行动在全市兴起。

在鄞州区,社区居民巧妙利用废弃物品,对公共空间进行改造提升。通过“微整治”“微更新”,让老旧小区“诗意”再现——乱搭乱建的养鸡棚变身成优美的小花园,破旧的围墙被改造成“网红”拍照点,昔日的卫生死角“改头换面”成为一个个景观小品。公共空间的

事实上,我市老旧小区已经历了三轮整治。第一轮始于2000年,第二轮2008年,第三轮是2012年的宜居示范小区整治。从这三轮整治后的情况看,一个通病就是部分老旧小区在整治过后又逐渐恢复原状,整治工作只能管一时。

“按照计划,到今年年底,我市将建成责权明晰、边界清晰、属地负责、部门协同的管理体制和质价相符、服务精准、监管有力、管理精细的长效机制,实现‘一年立长效’。”市中心城区老旧小区整治改造领导小组相关人士介绍,今年,我市将充分运用“共同缔造”理念,加强老旧小区环境整治的工作组织、资金筹措、项目建设、长效管理等方面的探索和创新,形成管长远、管根本的体制机制。这些体制机制包括:

完善物业服务制度,引导老旧小区普遍建立行之有效的物业管理制度。解决好物业费难、服务差的问题。建立财政奖补机制,推动老旧小区物业管理全覆盖,启动物业专项维修资金补缴试点。继续规范物业服务企业,针对部分企业不作为的现状,相关部门正在拟定《宁波市物业企业和项目负责人信用信息管理暂行办法》,对不按物业服务合同执行的企业和项目实行扣分和惩戒,并把结果向社会公开。

完善老旧小区长效管理制度。学习上海等地的先进经验,抓紧制定出台社区、街道的规划设计导则,高标准、有远见地做好这一轮老旧小区的环境整治,通过长效管理机制的建立健全,不断夯实整治成果,持续优化小区环境。

完善基层组织作用发挥机制。充分调动群众和社会组织的积极性,围绕共建共享、共同缔造,提高业主“主人翁”意识,推动业主共同参与、共同出资整治小区环境,形成老旧小区环境整治工作的强大内生动力。

“微改造”,提升了老旧小区的承载能力和精细化管理水平,也激发了居民美化家园的热情。

在江北区广庭社区三和嘉园小区,往日楼道小广告无人过问,如今居民自发参与粉刷清理,角角落落变得干净整洁。在宁馨园小区,也有居民自发承担起清理楼道的任务,大家称这一工作为“拯救楼梯间”。

海曙区阳光丽园小区的居民以楼道墙为阵地,自掏腰包改造门厅,提升绿化景观,小区环境“共治共建共享”渐成风气。

实践证明,只有坚持“共同缔造”理念,让居民发挥主人翁的作用,形成良好的整治氛围,才能把小区建设得更好。(王芳)

新闻 1+1

镇海招宝山街道: 居民自治助推老旧小区整治

本报讯(记者杨绪忠)“绿化改造,停车位改造,小区道路‘白改黑’,下水道、排污管、窨井改造,化粪池疏通改造,道路侧石整治,强弱电架空线路改造……”如今,在镇海区招宝山街道,许多老旧小区已顺利完成改造,实现了华丽转身。

招宝山街道共有59个老旧小区,很多房屋为上世纪末建成。由于当时建设标准相对较低,这些小区不同程度存在管线老化、房屋年久失修、楼体饰面脱落、配套设施基础设施缺失、物业管理缺失、安全隐患多等共性问题。

该街道的老旧小区焕新颜有一个“法宝”:成立“众筹、众议、众行、众享”模式的小区居民自治互助站。目前,在街道辖区内,共有48个小区居民自治互助站:物业配套用房里“挤一挤”,将闲置房里的杂物“挪一挪”,热心居民家里“辟一角”,互助站就建成了。力求小事不出楼栋、大事不出小区、难事不出社区。

当一个问题出现后,小区自治互助站第一时间邀请小区物管代表、网格员、楼道组长和商家代表等多方参与恳谈,达成共识,小区事务自己定、大家干,使问题得到有效解决。

在银杏小区,社工与小区居民自治互助站的志愿者针对小区通道堵塞的实际情况,入户走访与调研,了解居民的真实想法。随后,召开社区、物业公司、业委会、小区自治站与骨干居民座谈会,并达成共识:小区通道是火灾发生时的“生命线”,必须保持安全通畅。会后,社工和志愿者上门劝说车主挪车,社区在通道两边摆放花箱,防止再有车辆乱停放堵塞通道。

“小区居民自治互助站在反映诉求、解决问题、反馈意见、参与监督等方面,获得了更为通畅的渠道,居民对社区问题的参与热情非常高。”招宝山街道办事处相关负责人说。目前,该街道“居民自治”的成功模式已在镇海全区推广。

图 示



去年8月以来,我市相继发布了《关于推进老旧小区改造工作的实施意见》和《推进中心城区老旧小区环境整治行动方案》,将2000年前建成交付的住宅小区列为重点整治或改造对象。

据统计,我市2000年前交付的老旧小区有870个,占全部2190个小区的四成。这些老旧小区有418个坐落在中心城区,普遍存在基础设施老化、停车位紧张、环境脏乱差、管理服务落后等问题。

在过去的几个月中,我市掀起了整治环境卫生“脏乱差”的高潮。至上月底,市六区累计整治

- 乱停车4315辆
- 乱张贴楼道27515个
- 僵尸车2029辆
- 乱吊挂2409处
- 乱种养1516处
- 清理各类垃圾46292吨

加紧修缮住宅小区老化破损公共部位。至上月底,市六区共完成

- 修补绿化13.3万平方米
- 修缮屋顶3.7万平方米
- 修整路面5万平方米
- 修复各类设施9578处
- 修葺墙面7.4万平方米
- 安装电梯42部

在老旧小区整治中,我市对违法行为保持高压态势。至上月底,市六区共查处

- 违法违规租用车辆车库5019个
- 违反房屋安全使用行为688处
- 违法经营565处
- 违规倾倒大件垃圾行为1179起
- 处理乱放养犬类等违法违规行为623起

韩立萍 制图