

我市出台行动方案 推进中心城区老旧小区环境整治 2000年前建成的住宅小区为优先整治对象

记者昨天从市住建委获悉,市政府常务会议日前审议通过了由市住建委起草的《宁波市推进中心城区老旧小区环境整治行动方案》(送审稿)(以下简称《行动方案》)。这项关于老旧小区环境整治的重大政策举措,以2000年以前建成交付的住宅小区为优先实施环境整治对象,目标是2018年12月底前,老旧小区的民生“顽疾”得到有效治理,实现“半年大变样”,增强居民的幸福感和获得感。

优先整治对象： 2000年前建成的住宅小区

目前,全市有住宅小区2190个,总建筑面积1.68亿平方米,其中2000年以前交付的老旧小区共870个,建筑面积为4235万平方米。海曙区、江北区、鄞州区绕城高速公路以内共有2000年以前建成交付住宅小区247个,建筑面积1633万平方米。这些老旧小区普遍存在配套设施建设不足、基础设施老化、停车位紧张、环境脏乱差等突出问题,且物业服务收费标准、收费率和物业服务水平普遍较低。

根据《行动方案》,中心城区老旧小区环境整治原则上以2000年以前建成交付的住宅小区为优先实施环境整治对象。

《行动方案》明确的目标是:到2018年9月底前,群众反映集中的老旧小区环境脏乱差问题得到有效解决,实现“初步见成效”;到2018年12月底前,老旧小区民生“顽疾”得到有效治理,环境状况得到显著改善,各类违法违规行为得到基本遏制,实现“半年大变样”;到2019年12月底前,属地负责、部门协同,责权明确、监管有力,共商共建、共治共享的长效治理机制基本建成,实现“一年立长效”。

《行动方案》核心内容： 治五乱、促五修、查五违、建五制

为了实现上述目标,《行动方案》明确的整治内容概括起来是“四个‘五’”专项行动,具体如下:

【治五乱】

第一,治理乱停车。加强老旧小区车辆停放管理监督,开展“僵尸车”专项清理,加大对占用消防车通道等违法行为的整治力度;着力缓解“停车难”,推广智慧停车,鼓励和引导增建立体停车库(楼),推进电动汽车、电动自行车充电设施建设;鼓励行政机关、事业单位以及国有企业使用或经营管理的停车场(楼、库)向居民开放。

第二,治理乱堆放。清理老旧小区内公共区域乱堆放的杂物、大件垃圾和绿化垃圾,落实装修垃圾临时堆放点。

第三,治理乱种养。开展老旧小区毁绿种菜、违规养宠物、散养家禽专项整治工作。探索建设流浪犬(猫)收容留置中心。

第四,治理乱张贴。清除老旧小区各类非法小广告,非法张贴、涂写、刻画等,拆除废弃和违规广告,规范广告设置。

第五,治理乱拉挂。在老旧小区开展对未经允许的公共空间吊挂晾晒、摆放物品等行为专项治理;规范户外缆线敷设,实施架空线“上改下”;规范室外集中晾晒,提倡统一划定固定区域。

【促五修】

第一,绿化修补。定期修剪老旧小区乔(灌)木,有条件的实施公共绿地补种、补栽。

第二,路面修整。修复破损、不平整道路,实施“雨污分流”改造,逐步实现“污水零直排”;鼓励同步配套建设无障碍设施。

第三,墙面修葺。修补老旧小区墙面渗漏水、墙面脱落部位。

第四,屋顶修缮。修缮老旧小区屋顶渗漏水部位、雨水管和隔热设施;开展重点区域“第五立面”专项整治,加快“屋顶水箱”等二次供水设施改造,鼓励有条件的实施立体绿化。

第五,设施修复。修复老旧小区消防、安防、体育等设施;分批实施低洼易积水地段改造,有效实施排水设施维护管养;加快推进老旧小区电梯更新和加装。

【查五违】

第一,查处违反房屋使用安全规定行为。重点查处违法建设和破坏房屋承重结构、破墙开店、车棚车库出租等擅自改变房屋使用性质、影响房屋使用安全行为,落实主体责任,建立健全发现、报告、劝阻、处置机制。

第二,查处违法经营行为。重点对老旧小区沿街店面房等“五小”行业排放废气或废水、违法占道经营等行为进行查处。

第三,查处违反合同约定行为。重点对老旧小区物业服务企业不履行劝阻责任,不按照合同约定履行义务等问题进行查处。

第四,查处违规倾倒垃圾行为。重点对不按规定分类运输垃圾等行为进行查处;发挥绿色账户激励机制作用,推行生活垃圾定点分类投放管理模式,监督收运单位分类收运;改造、配备垃圾分类收集设施,推动装修垃圾、生活垃圾一体化清运。

第五,查处违规出租房屋行为。对违反《商品房屋租赁管理办法》的各类行为进行排查和查处,遏制“群租”现象蔓延,整治各类安全隐患,规范租赁市场秩序。

【建五制】

第一,建立健全基层自治机制。建立健全由社区党组织牵头,社区居委会、业委会、物业服务企业共同参与的工作机制,建立健全共建共管、共治共享的基层自治机制。

第二,建立健全最低物业服务收费调价机制。按照政府引导、业主主导和“保底线”要求,制定出台老旧小区最低物业服务收费价格指导意见,推进老旧小区物业服务管理全覆盖。

第三,建立物业项目维修长效机制。推动物业专项维修资金全覆盖。进一步简化物业专项维修资金提取程序。探索“保险+”模式,努力破解房屋主体和电梯全生命周期维修难题;探索建筑外墙“基金+保险”风险管控模式。

第四,建立健全物业行业监管机制。完善物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法,规范物业服务招标投标市场,完善失信惩戒机制。鼓励通过兼并重组等方式,促进物业服务企业做大做强,实现规模化经营、专业化发展。

第五,建立健全社区综合执法机制。发挥街道“四个平台”作用,积极推进社区建立环境整治联合执法联络点(站),确保苗头问题及时处置,重点问题及时打击,难点问题及时疏解。

解读：

《行动方案》 有哪些创新措施？

市住建委相关负责人表示,《行动方案》中有两项内容为我市首次提出。一是首次提出了建立健全最低物业服务收费价格调价机制。市政府常务会议已经同意对海曙区、江北区、鄞州区2000年前建成交付、且收费标准已调整至最低物业服务收费价格的小区进行补助,并且一补三年,补助资金专项用于共有部分、共有设施设备维修和提高物业服务水平等,未调整至最低物业服务收费价格的不予补助。

二是首次提出了探索“保险+”模式,推进物业专项维修资金全覆盖。今年,根据市政府安排,《宁波市物业专项维修资金管理办法》已经列入政府规章修订计划,主要目的就是推动物业专项维修资金全覆盖,这份修改稿将在年底前上报市政府。除了探索“保险+”模式努力破解房屋主体和电梯全生命周期维修等难题外,还将探索建立建筑外墙“保险+基金”的风险管控模式。

对物业服务企业 有什么规范要求？

《行动方案》提出了建立健全物业行业监管机制。目前,市住建委正在抓紧研究制定《宁波市物业服务企业和项目负责人信用信息管理办法》《宁波市物业服务招标投标办法》,同步开发建设物业服务信用信息管理平台、业主投诉受理平台、业主投票决策平台,通过智慧物业建设和大数据库,加强对物业服务企业的监管,促进物业服务企业提升物业服务质量和水平。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫