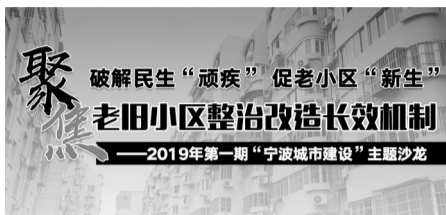


如何缓解停车难、小区毁绿有何应对举措……

专家热议老旧小区民生“顽疾”破解之道



昨天下午,由市住建局、市城科会和宁波晚报联合主办的“破解民生‘顽疾’ 促老小区‘新生’”2019年第一期“宁波城市建设”主题沙龙在市住建局举行,来自住建、规划、房屋建筑方面的专家,围绕老旧小区整治改造中的热点和难点问题,以及如何建立改造长效机制,展开热烈讨论。

宁波市城科会常务副会长兼秘书长史济权说:“老旧小区整治改造是社会关注的热点,能否治理好老小区民生的‘顽疾’,关系到市民居住的幸福感和获得感,此次沙龙围绕着破解老小区‘顽疾’展开,以提升市民的幸福感和获得感为目标,对当前老旧小区整治改造中的典型做法进行宣传推广。同时突出问题导向,寻找探索问题答案。”

关键词 老旧小区整治改造

改造储备项目库已设立

市住建局党组成员、巡视员、老旧小区整治改造办副主任沈祥苗说,去年8月,我市吹响整治老旧住宅小区“冲锋号”,截至目前,全市累计整治乱停车23975辆、僵尸车746辆、乱种养3903处、清理各类垃圾38899吨。在民生“顽疾”治理方面,目前市六区共查处违法违规租用车辆5261处、违反房屋安全使用行为211处、违法经营10247处、违规倾倒大件垃圾行为5114起、处理乱放养犬类等违法违规行为821起。

通过大半年努力,中心城区老旧住宅小区“脏乱差”问题得到明显改善,民生“顽疾”治理有序开展,老旧小区整治改造长效管理机制逐步建立。

下一步,我市老旧小区整治改造办将持续“回头看”,巩固环境整治成果,对环境问题有反弹苗头的老旧小区发送督查通报,确保老旧小区环境持续整洁,同时贯彻落实执法清单进小区制度,切实解决老旧小区“顽疾”。对物业最低收费进行调价,引导小区建立质价相符的物业运营体系,以“优质促优价”。

沈祥苗说,今年我市在总结去年试点改造经验的基础上,继续推广以“共同缔造”模式开展新一轮老旧小区改造。2019年老旧小区改造储备项目库已经设立,将于近期公布。

今年江北拟改造6个小区

住宅屋顶作为城市上空一道风景线,也尤为重要。江北区住建局党组成员袁春萍说,2018年,江北对贝家边小区、砖桥巷小区、茗雅苑小区等3个老旧小区进行改造,其中贝家边小区与砖桥巷小区的屋面已经通过屋面垃圾整理及屋面防水层修补等手段进行了“净化”处理,茗雅苑小区的屋面以拆违为主,并结合防水卷材修补。

今年,江北拟改造的老旧小区有6个,包括中马路街道的槐树公寓、文教街道的柏树桥小区等,共涉及房屋83幢,已明确对改造小区屋顶进行整治提升,改造手段主要以“净化”为主,适当结合“彩化”。

关键词 物业费

物业费提价后还能100%收缴? 海曙住建部门分享“海曙经验”

老旧小区普遍存在物业费收费偏低的情况,居住环境和生活质量受到影响,业主和物业服务企业之间的矛盾层出不穷。在这种情况下,海曙却完成了天一家园、香榭丽舍、文昌小区等10个小区的物业费提价工作。

昨天,海曙区住建局物业办相关负责人分享了“海曙经验”:首先,落实责任分工,加强协作配合。海曙区住建局牵头负责统筹协调物业费提质提价工作,制定配套补贴政策。各镇(乡)、街道负责牵头辖区物业小区提质提价工作,形成“时管周报”机制。区物价局、区财政局分别做好物业服务收费动态调整机制建立及奖励资金保障工作。其次,探索成立业委会党支部、环境和物业管理委员会,推动召开物、居、业三方例会,在三方努力下,海曙出现宁波市首个同时完成物业费提价和选聘新物业服务企业的小区。最后,推动服务提质,奠定提价基础。例如,文昌花园物业服务管理制度完善,业主对物业整体满意度较高,在物业经营困难提出退管时,经全体业主表决通过物业费提价,提价后物业费收取率继续保持100%。

关键词 小区毁绿

将毁绿行为纳入信用体系 鄞州创新民生“顽疾”应对举措

老旧小区车棚违规出租人、住宅小区占绿毁绿,是普遍存在的管理难题。鄞州区综合行政执法局局长史海良说,2017年起,鄞州区综合行政执法局在属地街道的牵头下,联合区公安分局、区市场监管局等部门集中整治,逐步逐批实现了辖区内车棚违规出租零住人。

鄞州城管部门还将信用惩戒举措用到了小区占绿毁绿问题上,“我们根据相关条例和办法,将小区占绿毁绿案件上传浙江政务网及信用宁波平台,受处罚的当事人将在户籍落户、子女就学、出行、个人评优评先、招投标及各类审批事项办理等方面受到影响,加强了占绿毁绿案件处罚的震慑力。”史海良说。

据介绍,今年截至目前,鄞州共对21件小区毁绿占绿案件立案,办结17件,处罚款10300元。

关键词 加装电梯

全市已明确80个电梯加装项目

不少老小区正在申请加装电梯,目前,全市老小区加装电梯的加装情况怎么样?物业维修资金能否用于加装电梯?

宁波市住建局物管中心副主任吴济清说,目前,全市已明确80个电梯加装项目,包括31部电梯已完工投入使用,29部电梯正在施工中,20部电梯已通过或正审批,另有176个项目进入电梯加装前期准备阶段。

除每部电梯补贴20万元外,加装电梯个人出资分摊部分可在账户内提取物业专项维修资金和住房公积金,为市民减轻加装费用出资压力,加快这项便民举措落地。

很多老小区的老年居民,尤其是居住在五楼、六楼的居民,对自家所在的小区能否加装电梯一事十分关注。

宁波市房屋建筑设计研究院有限公司总建筑师桑方圆指出,既有多层住宅加装电梯工程设计时要考虑用户需求,尽量减小对住宅现有使用功能、周边环境及相关配套设施的不利影响,尽量减少占用现状绿化。不得侵占城市道路和消防通道、消防登高场地,不得影响城市规划实施,不得增加或变相增加住宅使用空间。同一小区的加装电梯做到整体协调、美观、风格一致。

镇海老小区加装电梯“零次跑”

老小区加装电梯是一个热门话题,镇海区在推进老小区电梯加装过程中,实现了让业主“零次跑”。来自镇海区住房和建设交通局的陆文良在沙龙现场作了分享。

陆文良说,2018年6月以来,镇海区住房和建设交通局联合其他部门,采用进小区现场的办法,通过部门协作、流程简化,做到让群众“一次都不跑”。“首先是提前介入,判定是否具备电梯加装的条件。我们局做好方案、造价及费用分摊解释等工作,街道、社区等做好相关解释工作,取得周围群众的理解和支持。其次,联合审批,简化办理流程。我们局负责接受加装申请,向多部门发出并联合审查意见书,并同步组织自来水公司、燃气等专业部门,同时到现场踏勘联审,一日办结。第三,全程上门指导,我们局利用休息日和夜间解释相关政策,并根据群众需要主动奔赴现场办公,实地指导,实现群众‘零次跑’。”

关键词 停车难

如何缓解老小区停车难 听听专家的建议

老旧小区停车难是普遍存在的现象,宁波市规划设计研究院城市交通所所长洪锋带来了他的建议。

洪锋说:“老旧小区停车缺口大,除了老旧小区本身配建标准低的因素外,部分小区空间狭小、停车管理不到位、小区整治有待加强也是重要原因。”

洪锋建议,缓解老旧小区停车难,首先可通过老旧小区内部挖潜,增加供给,充分利用这些空间,这是缓解老旧小区停车难的第一选择。

其次,老旧小区内部空间较为局促,可通过外部资源的提升增加停车位。例如通过新建、改造立体公共停车场,结合公园、广场等建设地下停车库,利用周边高层办公楼宇加装机械式停车楼等缓解停车压力。

最后,推动老旧小区与周边商业办公专用车位共用共享,搭建全市统一停车信息平台,实时掌握停车位信息,提高停车位使用效率。

“建设停车场地只是缓解停车难的开始,建设中会遇到‘谁来建’的问题,建成之后还将面临‘谁来管’‘谁来维护’‘是否收费’等问题。”洪锋建议,除了完善顶层设计、停车设施资源化等方面的管理外,还可引入智能化停车技术与管理手段,提高停车位的便利度和使用效率。

记者 周科娜