

## 【开栏语】

今年市两会召开在即,宁波晚报带着市民关心的民生热点话题,开展“代表委员走基层”活动,市人大代表、市政协委员来到基层,和大家面对面交流。

资金紧张、物业缺乏考核、居民参与度低……

# 老旧小区改造中的这些难题怎么解?

去年,老旧住宅小区改造无疑是一大热点,也是宁波市十大民生实事工程之一。在改造过程中,一些小区解决了难点、痛点问题,但也遇到了不少困惑。此次宁波晚报“代表委员走基层”活动聚焦这一话题,来到正在改造中的鄞州区百丈街道朱雀社区,“解锁”老旧小区改造难题。



代表委员与居民代表、社工等进行交流。

## 老旧小区改造资金缺乏 建议与爱心企业、机构开展合作

第二个话题,是改造过程中最大的难题——资金缺乏。

老旧小区没有物业专项维修基金,对广告公司的吸引力也不够,因此公共收益就更少了。

“130元/平方米的改造单价实在太低,所以我们这次只能解决四大问题,小区外立面粉刷、绿化不足等需要大量用钱的难题,根本没法考虑。”余磊说。

大家还提到了老旧小区改造中的“共同缔造、共建共享”理念,在场几名居民代表纷纷表示,现阶段要让以老年居民为主的群体自愿掏钱改造老旧小区比较困难。

市人大代表,海曙区白云街道丽雅社区党总支书记、居委会主任吴晓春提出了这样的看法:“在老旧小区改造中,其实我们都应该有统筹考虑的概念,要在减少成本的情况下,合理配置资源,避免多次改造造成的资源浪费。现在很多小区在改造中都有经费不足的问题,先民生后提升,朱雀已经做得很不错了,建议可以收集最突出的问题,计算一下大概的资金缺口是多少。一方面,既然小区改造受益者是居民,还得想办法让居民一起出钱出力,至于出多少则另说;另一方面,根据社区实际需求,将资金缺乏等问题更精准地带到两会上去,使老旧小区改造机制更合理。”

市政协委员,海曙区江夏街道办事处社会事务服务管理办公室主任、江夏街道总工会女职委主任林琳建议,可以到各爱心企业、机构寻找一些合作项目,同时也可以让居民去协调不愿意积极参与小区改造的居民意见,“居民的矛盾还是需要居民去调解,比如寻找社区‘老娘舅’,很多时候社区出面,居民不听,但‘老娘舅’出面,效果或许就不同了。”

受邀参加活动的宁波市欣益社会工作服务中心理事、北京和谐社区发展中心研究员严向红长期致力于业主组织研究和培训,她也为朱雀社区支了招:“我见过很多老旧小区在业委会的带领下,监督好物业,做好居民工作,还利用小区的公共收益将小区改造得非常好的案例,在党建引领下,业委会的作用其实可以发挥得很大,既然小区有业委会,我建议可以考虑一下如何让业委会动起来,发挥他们该有的作用,让业委会成员去做居民工作,带动居民共同缔造美好小区,相信会有不同的效果。”

记者 戴晓燕 朱琳/文  
记者 崔引/摄



代表委员参观“智能公共非机动车库”。

## A. 利用废旧车库 打造全市首个“智能公共非机动车库”

拥有187个楼道、2500户居民、7000余名常住人口的朱雀社区交付于上世纪90年代,不过空间还算宽敞。

1月19日上午9点,与会人员准时抵达,在社区党委书记余磊的带领下参观了社区。

一路走下来,大家发现朱雀社区的停车位相比其他老旧小区较为充裕,主干道两旁尚有剩余的空位,且在划去两侧车位后,主干道仍显宽敞。能有这般效果,其实是社区花了大力气进行了停车位改造。

余磊说:“去年11月,朱雀社区老旧小区改造项目正式启动,3000万元改造资金,但社区面积大,每平方米

的改造资金只有130元左右,这与预期的500元/平方米相去甚远。”

于是,按照先民生后提升原则,停车位、屋顶防水、雨污分流、楼道内管线规整和楼道粉刷四大项目被纳入了这次改造范围。

余磊带着大家参观了由两个废旧车库改造而成的全市首个“智能公共非机动车库”和百丈街道区域性居家养老服务中心。

原本用于堆砌杂物、随意停放电动车的车库,一下子被整齐归置,居民通过抽签选定自家电动车的具体停放区域,扫码进行充电,充满后还会自动断电,实行“一车一卡一位”的管理模式,整齐有序,这样的做法获得了在

场人员的集体点赞,更有代表委员说要向全市更多小区推广。

引入第三方公司运营的居家养老服务中心,配备了健康睡眠促进中心、心理疏导室、纠纷调解室、休息室、理发室、男女浴室等。

“每月只需要交99元,可以体验各种服务,按摩、休息、聊天……我们很喜欢来!”居民宋阿姨一边做器械运动,一边说。

市人大代表、市建设工程安全质量管理服务站总师办主任王秀芳与朱雀社区还挺有缘,她一边参观一边感慨地说:“7年前,我曾在朱雀社区临时住过两年,这次再走进来看,确实是大不一样了。”

## B. 物业缺乏考核带来一系列后遗症 建议从制度方面进行改变

随后,大家来到社区会议室,热心居民、志愿者、社工齐聚,坐下来各抒己见。

居民代表陈先生已经85岁高龄,是名退休教师,在朱雀社区已经居住了近20年。最近几个月的改造,让他感觉社区环境有了很大变化,尤其是停车难问题有了改善。

不过陈先生也提了个建议。他说,小区老了,墙门负责人、居民代表、物业人员也都老了,他建议应该向年轻

化、知识化发展,才能更好地履行职责,为社区出谋划策。

陈先生的想法,余磊早已考虑过:“您说得没错,我们社区物业聘请的人员,基本上都是老年人,由于0.2元/平方米/月物业费标准的限制,2000元/月的工资请不来年轻人,这是很无奈的事……”

物业费低的问题,也引起了市政协委员、浙江农林大学园林设计学院宁波分院院长刘优君的关注,她说:“的确,物业费不提,物业公

司就聘请不到专业有为的员工,活做得越差,越让居民反感,物业费收缴率也会下降,进而引起恶性循环。”

市人大代表王秀芳表示:“建议增加街道、社区、业委会等对物业公司的考核和监督,现有的法律法规对物业公司的管理不是很健全,宁波市人大已经把住宅小区物业管理条例修订列入立法计划,这方面如果你们有想法的话,可以写份书面材料让我带到立法审议会议上。”