



# 两会“金报会客厅”最后一场关注老旧小区“顽疾” 老旧小区改造 今年力争完成100万平方米

## 联通5G有约

今年的政府工作报告,传递出很多民生利好信号,其中涉及“加强城市有机更新”工作,就有提到“创新老旧小区改造整治长效机制”。

这项工作如何推进?百姓能得到哪些实惠?昨天最后的一场两会“金报会客厅”直播访谈,邀请到宁波市住房和城乡建设局党组成员、巡视员沈祥苗,宁波市住房和城乡建设局物业管理处调研员张一平,宁波市中心城区老旧小区整治改造领导小组办公室指导协调组组长褚晖,宁波市物业和住房维修资金管理中心副主任吴济清四位政府相关人员,与网友们在线对话。 □金报记者 樊莹 摄影记者 张培坚



昨日,吴济清、张一平、沈祥苗、褚晖(左起)作客金报会客厅。

### 关键词 老旧小区改造

#### 力争完成改造100万平方米 重点是督促和落实

去年,宁波开展了老旧小区整治与改造工作。今年,全市的目标是力争完成老旧小区改造100万平方米,很多人关心重点工作有哪些?

宁波市住房和城乡建设局党组成员、巡视员沈祥苗说,2018年,宁波市作为住建部在全国确定的15个老旧小区改造试点城市之一,全市启动老旧小区改造项目32个,目前已完成项目13个,面积68万平方米。其中,海曙、江北、鄞州以“共同缔造”模式率先启动改造已完成的小区6个,这6个小区也是参与住建部试点的小区,包括偃月、迎风小区、高塘花园以及江北的贝家边、砖桥巷、茗雅苑,面积31.63万平方米。

“2019年的老旧小区改造工作,100万平方米已经列入政府的民生实事工程。”沈祥苗透露,下一步重点是督促和落实,确保高质量完成。包括,按照共同缔造的理念,业主共同参与、共同出资。让群众基础好的小区先参加改造,让群众出资高的优先参与小区改造。在改造中工程性改造与微改造相结合,力争花小钱多办事,按先功能后形象,先民生后提升的要求,解决群众急需的问题,多做雪中送炭的事。老旧小区整治工作将分三步进行,解决“脏乱差”问题、解决“顽疾”、建立长效机制。

### 关键词 物业专项维修资金

#### 维修资金补交 可申请50%的财政补贴

“老小区没有物业专项维修资金,碰到屋顶漏水、下水道堵塞、监控摄像头坏掉,迟迟没法修甚至没钱修,一拖再拖。”昨天下午,直播开始,有网友提问房子的这笔“养老钱”。

“自2011年4月1日《宁波市物业专项维修资金管理办法》实施起,仅有2000年之前出售的公有住房按房改政策交存了房改房维修基金。而在2000年到2011年的12年期间的住宅房屋,由于种种原因,基本上还是一片空白。”宁波市物业和住房维修资金管理中心副主任吴济清直言。

他回答道,市里推行的物业专项维修资金即交即用即补改造试点,就是在探索解决之路。补交维修资金后住宅小区进行中重大项目维修时,可以申请50%的财政补贴。钱由物业专项维修资金管理机构代管,管理机构不提取任何管理费。

今年,全市将继续排查摸底2000年之前的房改房维修基金,目前已完成10万套房改房维修基金转入为物业专项维修资金。同时,推进以小区为单位建立物业专项维修资金公共收益资金账户,据悉,海曙区业委会、社区转入的丽园馨都、城隍庙商业广场、华联大厦、天一家园已建账868万元,江北区的天水家园1200万元公共收益也正在协商推进中。

### 关键词 物业收费

#### 已调整至最低物业收费标准的老旧小区 给予一定的奖补

有网友留言,去年下半年,市里出台《关于宁波市中心城区老旧小区物业服务收费的指导意见》,给老小区物业费设“底线”——电梯住房为每月每平方米0.70元,无电梯住房为每月每平方米0.60元。为什么设定这个标准?

宁波市住房和城乡建设局物业管理处调研员张一平解释,目前宁波市中心城区2000年底交付的老小区共计418个,其中实施物业管理的老小区收费标准普遍低,且大多数有很多年没有上调。

“在运营成本逐年上涨的情况下,物业服务企业普遍处于亏损或者未盈利状态,一定程度上导致物业服务质量不断下降,业主不满意物业服务

拒交物业费现象也逐年增多,形成恶性循环。”张一平说。

为破解这一难题,全市加快建立一套治根本、管长效的常态化物业管理服务体系,明确中心城区老旧小区物业服务最低收费和服务的标准。目前,已调整至最低物业收费标准的老旧小区给予一定的奖补,专项用于共有部位、共有设施设备维修等。

现在,已有万安小区、澄浪小区、文昌花园等老旧小区,在业主的支持下成功调价;另有高塘花园、繁裕新村、茗雅苑、桃源小区等一批小区启动了调价试点工作。

### 关键词 加装电梯

#### 全市71部电梯加装项目落地 今后要实现审批流转网络化

给多层住宅加装一部电梯,大大方便了居民出行,特别是腿脚不便的老年居民。

有网友留意到,今年的目标是加装电梯数量达到50部,具体如何推进?

“宁波市电梯加装工作起步较晚,但进展顺利。”宁波市住房和城乡建设局党组成员、巡视员沈祥苗列了一组数据,自2018年1月9日鄞州白鹤街道孔雀小区的第一部加装电梯投入使用以来,已有71部电梯加装项目落地,其中29部已竣工投入使用,28部正在施工,14部已经在审批或

正在审批,另有160余部电梯加装项目正处于前期准备阶段。海曙、鄞州、江北、镇海、北仑均有项目落地。今年的目标,全市将在去年试水的基础上力度更大一点,走得更快一些。借鉴和学习做得比较好的兄弟城市的一些做法,克服和弥补在去年实际操作中存在的一些问题和不足,思考和探索一些更方便、更快捷的新方法。

沈祥苗透露,涉及审批难题,今后要继续加大力度推广电梯加装审批系统使用,实现审批流转网络化,让电梯加装工作惠及更多业主。

### 关键词 执法进小区

#### 今年将制定出台《权责清单》 建立健全小区治理的新机制

房屋分隔出租、小区装修施工噪声、违规养犬……以前老小区发生这样的事,居民往往不知该找哪个部门处理。现在,宁波推动“执法进小区”以后,老小区环境整治将往什么方向继续深入?

宁波市中心城区老旧小区整治改造领导小组办公室指导协调组组长褚晖提到,去年12月中旬,宁波出台《关于建立住宅小区行政执法清单制度的通知》,厘清了各职能部门在小区执法上的边界问题,明确了各自的执法依据,不仅推动了执法进小区,也建立了多部门联合执法机制,取得了

明显的成效。

今年,全市将出台《权责清单》,建立健全社区居委会、业委会、物业服务企业共同参与小区治理的新机制,发挥基层党组织的主导作用,真正做到“共建共管、共治共享”。

“我们会加快物业企业信用体系建设,修订物业企业招投标办法。在老旧小区改造中积极引导业主出资深化‘共同缔造’,对工程性改造和微改造微更新首先考虑业主需求,充分尊重居民群众的意愿。”褚晖说。