

老旧小区改造“面子”新还要“里子”实

本报记者 杨超 马忠 陶涛

老旧小区改造关系着千家万户的切身利益,是老百姓能够看得见、摸得着、实打实的民生项目。

老旧小区改造是宁夏的重点民生实事之一,近年来我区全力推进老旧小区和棚户区改造工程,提升居住环境品质,让发展成果惠及百姓,越来越多的老旧小区旧貌换新颜,居民生活环境得到大幅改善。

但面对老旧小区因修建年代久而产生的环境卫生、安保、物业服务等治理难题,我区又该如何加强治理,让老旧小区改造“面子”和“里子”齐提升,全方位改善老旧小区人居环境和功能品质,不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。



老旧小区易出现下水管道老化现象,管道改造是老旧小区改造的一项重要内容。



老旧小区外墙保温改造,得到了居民的称赞。



对老旧小区的道路进行改造。(均资料图片)

1

老旧小区改造

家门口“民生大事”

“我们小区在改造中,不仅把居民楼墙壁重新粉刷了,而且对小区环境进行了亮化美化,大伙看在眼里,乐在心里。”说起小区的变化,盐池县利民社区居民王建国非常高兴。

利民社区是盐池县“民生微实事”工程改造项目之一。2022年,盐池县对辖区35个老旧小区进行改造,包括修建凉亭、停车场、更换单元门、植绿补绿等,有效改善小区人居环境。这只是吴忠市老旧小区改造的一个缩影。

2014年起,吴忠市启动实施老旧小区改造,将之作为提升城市“颜值”和“内涵”的重中之重。针对老旧小区存在的道路破损、管网老化、墙面破旧等共性问题,加大基础设施维修力度,满足居民正常生产生活需求;针对老旧小区存在的安全隐患问题,拆除各类违章建筑及废弃车库、车棚等,规划建设停车位、智能充电自行车棚等;针对老旧小区配套服务不足的问题,升级改造原有废弃用房、库房等,增加凉亭、长廊、健身步道等休闲设施,提升小区居民生活品质;针对社区服务不健全的问题,改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站、便利店、全民健身中心,丰富社区服务供给。2022年,吴忠市改造老旧小区任务61个,建筑面积41.15万平方米,涉及楼栋153栋,4201户,完成投资9172万元。

2022年,银川市将老旧小区改造任务纳入年度为民办“十心实事”项目压茬推进。通过完善立法形式,将老旧小区整治改造内容纳入《银川市物业管理条例》,建立“市级统筹协调、县(市)区负主体责任、街道社区具体监督运行、市直各部门全力配合”的工作协调机制。按照“一区一特色”“一街一景致”原则,充分利用各街巷特色和现有基础条件,将老旧小区改造与城市安全、城市更新、海绵城市建设相融合,以“基础类”改造为先,包括改造提升小区内部分及与小区联系的水、电、气、热、通信、道路、照明等基础设施。根据居民意愿,因地制宜改造或建设无障碍设施;停车场(库)、充电设施、智能快件箱及养老托幼、菜篮子、便利店等周边的社区综合服务设施。2022年,银川市共改造137个老旧小区,改造面积214万平方米,涉及居民2.74万户。

据自治区住房和城乡建设厅相关工作人员介绍,自2019年起,我区连续将老旧小区改造工作列入政府民生实事,截至2022年底,改造城镇老旧小区1160个、17.89万户(套),惠及群众50万多人。

2

“面子”亮了 还要做实“里子”

通过改造,改出了老旧小区的宜居度、人民群众的满意度,让幸福在老百姓家门口“升级”。但“升级”后,如何进一步治理老旧小区原有的一些“顽瘴痼疾”,如何维护改造成果、完善长效管理机制,成为迫在眉睫的问题。

2021年,银川市兴庆区体育小区被列入老旧小区改造范围,改造项目包括建筑节能改造、维修屋面防水、修缮破损路面墙面、维修更换老旧管道等。改造结束后,解放西街街道办事处和社区多次征求居民意见,是否同意物业公司入驻管理时,大多数居民表示不同意。“改造后如果不及时进行日常维护和专业管理,相关基础设施很快就会出现影响改造效果。”解放西街街道办事处相关负责人张序说,小区改造好了,但居民仍是“福利型”生活思维方式,没有“花钱买服务”的意识,不愿意缴纳物业管理费。“一些小区改造后陷入‘无人管’的窘境,3年后就开始维修管道、单元门等,老旧小区没有专项维修资金,居民也不愿承担,最后只能由街道、社区托底,每年数万元维修费无法处理,给街道和社区造成负担。”张序说。

此外,“零散”的老旧小区改造后也会陷入管理“窘境”。银川市金凤区满城北街道办事处副主任高山雨说,按照相关政策,老旧小区物业费最高为每平方米0.55元。但“零散”老旧小区规模小、楼栋比较分散,管理成本却不低,导致很多物业公司望而却步,不愿入驻管理。“我们辖区有很多独栋老旧小区,例如宁大公寓楼独栋4个单元,市政公司家属楼也是独栋3个单元。”张序说,“这些楼栋改造后,如果由社区代管压力较大。所以,街道办和社区只能反复

与物业公司协商,依靠考核、评分等手段,让物业公司就近管理或‘打包’管理等。”

金凤区起重一分厂小区在2019年进行改造,通过增加外墙保温等,居民居住条件明显改善。但由于该小区只有一栋楼,至今没有物业公司接管,只能由社区代管。近年来,起重一分厂小区“毛病”频出,让社区很苦恼。“居民家中频频出现漏雨现象,社区联系施工单位维修了几十次,但问题没有得到彻底解决。屋面防水工程质保期为5年,2024年之后,如果还漏雨谁来维修?没有专项维修资金,居民又不愿掏钱,到该咋办?”金凤区黄河东路街道金家巷社区工作人员无奈地向记者诉苦。

吴忠市利通区春园小区建成于2003年,基础设施不完善,部分管道及电缆设施存在老化现象,道路破损严重。2020年,吴忠市对该小区进行改造,并由社区牵头组织,发挥业主委员会和小区党员带头作用实现小区自治。但居民马玉明坦言,“小区自治模式不知道能坚持多长时间,要想不走‘回头路’,还需要建立长效管理机制。”

中卫市沙坡头区长河小区建于1996年,共有23栋楼,常住户880户2520余人。由于建成时间早,小煤房及一楼庭院密布,特别是一楼住户因煤房遮挡,采光较差,居民闲暇时无处活动。2022年,沙坡头区重新规划小区布局,拓宽道路、预留消防通道、建设停车场和小广场。“现在小区环境跟过去比,真是改头换面。”小区居民朱广磊说,但是改造后一些居民的想法却没有变,出现私建私占公共用地等现象,“希望有关部门能加强管理,让小区的‘美丽’保持下去。”

3

老旧小区改造

要以“新”换“心”

暖暖新家园,稳稳幸福。老旧小区改造是一件解民忧、暖民心的民生实事。怎么把实事办好,把改造成果巩固住,我区相关部门、基层干部、居民纷纷提出建议。

吴忠市住房和城乡建设局城建科负责人告诉记者,目前老旧小区改造范围以2000年以前建成小区、建议放宽老旧小区改造界定范围,将2005年以前建成的小区纳入改造范围。同时,加大老旧小区维护管理资金支持力度,确保老旧小区常规常新,并引导居民树立自觉缴纳物业费的思想意识。充分发挥社区引领主导作用,探索实行“业主自管+志愿者”的管理模式;通过财政补助、政府以奖代补、税收返还等优惠措施,调动物业服务企业接管老旧小区小区的积极性,切实形成“政府主导、社会协同、居民参与、志愿服务、合理回报”的新型社会化服务体系,不断强化老旧小区物业管理服务水平。

目前,银川市有125家物业服务企业开展“党建+物业”行业融入基层治理”工作,82个小区开展党建引领推动物业行业融入基层治理工作,建立红色物业观摩点17个,促进社区建立“六方联动”,为物业服务企业承接老旧小区物业服务消除后顾之忧。银川市住房和城乡建设局相关负责人建议,通过拆除围墙围栏、连通内部道路、配套基础设施,将小小区、独栋楼整合为综合性住宅小区,把街巷贯通,形成小街区、密路网,让城市交通更加便捷,有效解决老旧小区规模小、物业公司不愿进驻的瓶颈问题。

“加大‘红色物业’与‘网格化’‘楼长制’等管理机制的配合应用,充分发挥居民、物业和基层党组织的协调联动作用,祛除老旧小区管理‘散乱差’的病根。”高山雨建议,由乡镇街道积极选聘优质物业服务企业,实行专业化物业管理,鼓励物业服务企业统一管理周边单体独栋、老旧小区,把街巷贯通,形成小街区、密路网,让城市交通更加便捷,有效解决老旧小区规模小、物业公司不愿进驻的瓶颈问题。

中卫市沙坡头区基层干部孙茹建议,老旧小区改造完成后应建立长效管理机制,通过建管并重,成立小区业主委员会,引进物业企业管理,从而实现老旧小区由失修、失管、失养“三失”到有组织、有阵地、有物业、有活力、有特色“五有”转变。

民生关注



(图片来自网络)

互动方式



18909599990
18909599991



nrxbdzlx@163.com



扫码进入宁夏日报读者来信微信公众号

这事儿帮您问了

提货券过期作废合理吗

固原市民罗先生询问:公司购买了提货券作为福利发给员工,部分员工因生病耽误了最后约定的提货时间,商家说提货券过期作废了,请问商家这样做合理吗?

北京大成(银川)律师事务所律师柳娅婷律师回复:商家自行规定的所谓“过期作废”,既不合理也不合法。根据商务部《单用途商业预付卡管理办法(试行)》规定,提货券实质上是一种单用途商业预付卡,即预付性消费卡,分为记名卡和不记名卡。记名卡不得设有效期,不记名卡有效期不得少于3年。发卡企业或售卡企业对超过有效期尚有资金余额的不记名卡,应提供激活、换卡等配套服务。如果罗先生所在公司购买的是不记名预付消费卡,商家约定的有效期不能低于3年;如果商家设定低于3年的有效期,则商家自行标注的有效期可视为无效。对于超过法定有效期的提货券,商家也不能据此认定提货券过期作废。提货券除了具有预付性消费卡的性质外,还具有债务契约的性质,即便过了有效期导致提货权丧失,也不意味着财产权的丧失,罗先生的公司可要求商家退款或延长使用期限。(跑腿记者 马忠)

银川北塔中学门口的滨河路能拓宽吗

银川市市民王女士询问:北塔中学南门口的滨河路设计宽度约7米,只有机动车道,没有设计非机动车道,该路段上机动车、非机动车混行,每天上下班、学生上学放学时,滨河路特别拥堵,经常发生剐蹭事故,能否拓宽滨河路缓解交通压力保障学生、行人的出行安全?

贺兰县政府回复:经实地勘查和查阅规划资料,滨河路北侧人行道为2米宽,且与恒大御景等小区围墙紧挨,最窄处不足0.5米,南侧人行道规划设计为1米宽,旁边为小微公园绿地,因此,滨河路无法进行扩宽,也不具备改造非机动车道的条件。为切实解决学生上下学高峰期的出行安全,贺兰县建部门已计划在北塔中学南门外滨河路凤凰亭至桃李街段沿学校围墙将原有人行道改造为非机动车道,待资金落实后予以实施。(跑腿记者 李锦)

机动车号牌如何正确安装

固原市民张先生询问:近日,我在办理车辆转让登记业务时,被告知车牌螺丝安装不符合要求,需进行整改,应该如何正确安装车牌呢?

固原市公安局交警支队车辆管理所回复:机动车号牌应当按照公安部制定的《中华人民共和国机动车号牌》安装标准予以悬挂、安装。后号牌安装在机动车后段的中间或者偏左,前号牌安装在机动车前段的中间或者偏右,应当不影响机动车安全行驶和号牌的识别。号牌安装要保证号牌无任何变形和遮盖,纵向基本垂直于地面,横向水平,不得倒置,纵向夹角不大于15度。除临时入境车辆号牌和临时行驶车号牌外,机动车号牌安装时每面至少要用2个统一的压有发牌机关代号的号牌专用固封装置固定。使用号牌架辅助安装车牌时,号牌架内侧面边缘距离机动车登记编号字符边缘不小于5毫米。(跑腿记者 陈思)

悠阅城附近增设公交站点吗

银川市市民李女士询问:金凤区城南的悠阅城现在已经初具规模,亟需设置公交站点方便居民出行。请问悠阅城附近是否增设公交站点,或在原有9路、28路、39路、40路线路基础上新增设“悠阅城”站点?

银川市公交公司回复:目前,建设悠阅城、万科大都会区域已逐步建设完成,但周边道路交通组织尚不完善,银川公交将持续关注该区域客流出行需求和路网完善情况,根据周边道路通行及客流出行特点,结合银川公交线路优化调整工作,适时开辟或调整周边公交线路,增设公交站点,方便该区域居民出行。(跑腿记者 张涛)

图说万象



危险！高速违停

2月2日,在古青高速K80公里处,一辆SUV停在应急车道内,后排乘客将身体探出窗外并向后方招手。宁夏公安厅高速公路第十七大队民警立即电话联系到驾驶员,令其立即驶离并从就近收费站驶出接受处罚。经询问,司机称与其同行的一辆车在后方,怕朋友走错路口,所以将车停在应急车道,招手为朋友指路。民警对司机进行批评教育后,并处以罚款200元、驾驶证记9分的处罚。高速交警提醒驾驶员,高速公路应急车道不是休息区,随意停车隐患大,极易引发交通事故。(网友 徐子兴 摄)

新闻热线

私自安装道闸阻碍通行 拆除！珠市巷居民烦心事解决了

本报记者 陈思文/图



① 2022年11月21日,宁夏瑞嘉信物业服务有限公司在珠市巷南北两侧设立了升降道闸。(图片由居民提供)
② 2月7日,记者来到珠市巷发现,升降道闸已被拆除。

近日,家住银川市兴庆区文化西街珠市巷一位居民拨打宁夏日报新闻热线18909599990反映,煤炭厂家属院物业公司在珠市巷南北两个出入口安装的道闸成了“拦路虎”,居民和车辆进出很不方便,存在一定的安全隐患,希望相关部门尽快协调解决此事。

该居民称,去年底,负责煤炭厂家属院物业服务的宁夏瑞嘉信物业服务有限公司,在珠市巷口南北两个出入口私自安装了升降道闸。“这条巷子本身就是小区外的道路,不属于小区公共区域。安装升降道闸后,市民出行极不方便,也堵塞了消防通道,存在安全隐患。”该居民问,物业占用公共区域道路并安装道闸合规吗?

“该物业公司设置道闸占用市政道路,属于违规行为。”银川市兴庆区解放西街街道办事处相关负责人告诉记者,经过调查核实,2022年11月21日,为了对珠市巷散居楼进行规范管理,宁夏瑞嘉信物业服务有限公司在珠市巷南北两侧设立了升降道闸,导致居民无法正常穿行,引起居民不满。为此,解放西街街道办事处和文艺社区积极与宁夏瑞嘉信物业服务有限公司负责人进行多次沟通,要求宁夏瑞嘉信物业服务有限公司尽快拆除道闸栅栏和其他设施,恢复巷内原貌,还路于民。

2月7日,记者再次来到珠市巷,看到珠市巷南北两侧的升降道闸均已拆除,行人、车辆已经可以正常通行。