



责任编辑:王光磊 张迎春
电话:3186761

首播:2月5日20:00
重播:2月6日12:00
2月12日20:00
2月13日12:00

政协委员、沾化区商务局局长王洪杰
政协委员、滨州市惠众财金投资集团副总经理高勇波
滨城区政协委员、滨州市物业管理协会副会长兼秘书长田长征
特邀嘉宾、市政协常委、市房管局副局长张树林



王洪杰



高勇波



田长征



张树林

加速老旧小区改造 共享幸福生活

滨州日报/滨州网记者 隆卫 实习生 王美琛 通讯员 周阳 孙丽娜

基础设施陈旧、绿化无序、房屋破败、功能缺失……提到老旧小区,大家的印象就是脏、乱、差。习近平总书记说过,“必须坚持以人民为中心,不断实现人民对美好生活的向往”。啃下老旧小区改造这块“硬骨头”,才能让一个个在时代变迁中失去光彩的老旧小区重获新生。本期《委员关注》就加速老旧小区改造问题邀请委员嘉宾建言献策。



委员关注

滨州市政协主办

【名词释义】

老旧小区是指城镇工矿区中1995年前建成并投入使用、配套设施较差、群众整治改造意愿强烈的住宅小区

很多小区建成年代较早,关于达到多少“高龄”的小区算是老旧小区,特邀嘉宾张树林说,老旧小区是指城镇工矿区中1995年前建成并投入使用,配套设施较差、群众整治改造意愿强烈的住宅小区,小区须位于城镇建成区内国有土地上,住宅为多层以上楼房,且主体建筑基本完好(不含危旧楼),未列入未来十年棚户区改造、征收拆迁、重点项目建设等规划。



老旧小区变身生态花园。



滨城区市西街道花大力气对老旧小区进行彻底清理。

【建言献策】

加大财政投入力度,吸引社会力量与业主共同参与,老旧小区改造需要社会各界齐心协力攻克难题

老旧小区改造是关系我市广大居民生活水平改善和城市面貌改观的大事,是消除安全隐患构建和谐社区的民生工程,更是落实习近平总书记不断满足人民群众对美好生活向往要求的具体实践。提升居民幸福指数,满足人民日益增长的美好生活需要。

王洪杰建议,坚持政府主导,通过市区两级财政共同出资的方式,加大财政投入力度。老旧小区多处在城市中心黄金地带,可以实行以开发代酬金的方式,吸引社会力量,共同参与老旧小区改造中来。成功改造好一个案例,及时总结推广,形成示范效应。同时,出台整套优惠政策激励措施,鼓励企业带资参与老旧小区改造。如,减免相关参建企业税费,降低企业建设成本等。

“抓住事物的主要矛盾,解决好业主的自身问题,老旧小区改造工作就会事半功倍。”王洪杰认为,老旧小区改造业主受益最大,应按照受益大小出资,找专业权威部门定好出资比例,防止公说公有理,婆说婆有理,互相扯皮久拖不决。同时,建议加大对口帮扶力度。借鉴参考近几年帮扶贫困村、贫困户的方式,向特困居民伸出援助之手,切实帮助解决个别老旧小区业主的实际困难。

高勇波希望政府尽快出台关于老旧小区的管理办法,制定老旧小区改造考核机制。创城期间,多数老旧小区暂时交由各单位和办事处负责,创城结束后,不少老旧小区在短时间内迅速恢复脏乱差原状,每次都是治标不治本,重复投入导致资金浪费。不能只做表面功夫,分阶段分步骤由内到外完成全部改造后,要形成长效机制,做好维护工作。首先,鼓励小区业主成立业委会。已交纳维修基金的小区,制定关于老旧小区改造维修基金的使用管理办法,充分发挥维修基金的作用,提高资金利用效果。未交纳维修基金的小区,积极发动业主进行集资,成立专门账户,在主管部门的监督指导下使用,形成良性循环。

其次,建议聘请信誉高、管理服务专业的物业公司对老旧小区进行管理,业主委员会积极协调物业公司与业主的关系,通过纳入诚信记录等措施,调动业主积极主动地交纳物业费,使物业费和服务水平形成正比,保证物业公司正常运营,保障公共配套设施和环境卫生得到日常维护。



年久失修的老旧小区路面坑洼不平,雨季积水严重。

【我市概况】

2015年以来,我市完成167个小区、197万平方米的整治改造,涉及20457户

老旧小区多以老年人等弱势群体居住人群为主,他们大多没有购买新房的能力。这些小区基础设施老化,存在水压不足、电压不稳、暖气不暖、跑冒滴漏等问题,监控、防盗门等防护设施缺失,居民基本生活需求得不到保障,甚至财产安全受到威胁。

老旧小区改造事关城市市容观瞻和形象提升,更是涉及千家万户的民生工程。市委、市政府高度重视老旧小区改造工作,2016年印发了《滨州市老旧小区整治综合改造实施方案》,成立了以分管市领导为组长、牵头部门主要负责同志及各有关单位负责人为副组长的领导小组。以县区(政府)为责任主体,街道办事处为实施主体,社区居委会全程参与,本着先急后缓、区域合并、业主参与、标本兼治、统筹推进的原则,扎实推进老旧小区改造工作。

2015年开展老旧小区整治改造以来,我市已投资1300万元,争取省专项资金2847万元,完成167个小区、197万平方米的整治改造,涉及20457户。其

中,2015年改造3个小区(试点),2016年改造37个小区,2017年改造57个小区,2018年改造70个小区。改造内容为:环卫消防、治安防控、外墙粉刷、屋面防水、院墙、道路硬化、水、电、暖、气、弱电等专营单位配套设施、文化设施、文明行业创建宣传等,除业主专有部分之外的所有设施设备都包含在内。通过几年的整治改造,小区原先脏、乱、差的环境得到改善,软硬件水平得到全面提升。在改善小区环境的基础上,群众的文明程度也得到明显提高。



▲对老旧小区进行墙体粉刷。
▲老旧小区供电设施改造施工。

【存在问题】

资金不足、业主意见不统一、没有物业、专营单位不愿意接手等问题繁多

据悉,全市千余个老旧小区,只有167个得到改造。政协委员王洪杰认为,资金不足是制约我市老旧小区改造的最大问题和瓶颈。俗话说,巧妇难为无米之炊。据他调研了解,老旧小区改造包括美化、亮化、硬化、水电通讯、排水设施、公共设备升级改造等,改造好1平方米大致需要200元左右。每平方米省里补贴12元,市区补贴7元,仅能解决约10%的费用,可以说是杯水车薪。资金缺口太大,小区业主配合积极性不高,工程迟迟难以开工,即便勉强开工也时停时动,进度缓慢。

“老旧小区改造仅靠财政支持压力大,有人建议发动业主集资。”王洪杰说,业主意见很难统一,发动业主集资实际操作难度更大。某老旧小区年久失修,每逢雨季楼顶渗水严重,重新进行防水维修缺少资金,需要大家共

同出资改造,五楼业主很积极,其他楼层业主却无动于衷,不同意分摊拿钱。滨城区政协委员田长征也认为,统一业主意见确实是个难题。政府为解决老人上下楼不方便的问题,鼓励多层小区安装电梯,并给予一定补贴。但是具体操作起来,顶楼业主很赞同,一、二楼不少居民却觉得受益不大,影响环境,不是很支持。还有很多老旧小区的道路年久失修,积水严重、泥泞难行,因为失修的路只是个别楼层前的一部分,不是整个小区都有问题,仅让楼前十几户业主分摊费用高,让其他业主分摊很难达成一致意见,只能一拖再拖。

“现在的老旧小区多是原政府机关和企事业单位的自建小区,居住的大部分是老同志。以前单位后勤部门全权负责院内住户的水电暖等后勤保障工作,市场化后,很多老人对政

策不理解,认为政府应该全权负责,不想自己出钱维护维修。”田长征说。

老旧小区居住人数少,居民没有形成“花钱买服务”的思想意识,得不到专业的管理服务。政协委员高勇波说,不少物业公司管理的老旧小区,因部分居民不愿意交纳物业费,更不愿意出钱对损坏的水电表进行维修更换,水阀门年久失修,漏水、不走表等现象严重,导致水电亏损,物业公司不敢出,只能通过减少员工数量缩减开支。资金的不足使物业公司的服务质量大打折扣,甚至导致多数物业公司不愿意接手老旧小区。没有物业公司管理的小区,环境卫生得不到维护,停车位划分不明确,绿化面积低,乱栽乱种、乱停乱放等问题越积越多。

“老旧小区改造牵扯部门多,存在专营单位不愿意接手的现状。”张树林说,我市许多老旧小区水、电、暖、气、

有线电视、网络通信等专业经营设施设备产权不清,甚至多个小区或产权单位使用共同的设施设备,多头管理,职责不清。省住房和城乡建设厅、省财政厅、省发改委、国电山东电力公司等14个部门联合下发了《关于做好全省老旧小区专业经营设施设备升级改造及相关工作的通知》,要求在老旧小区整治改造的同时,同步完成专业经营设施设备的升级改造,入户端口以外的水、电、暖、气等专业经营设施设备,全部实现专业经营单位一户一表管理到位。但是由于资金问题,产权单位自己改造的设施设备达不到专业经营单位的技术要求,按照标准由专业经营单位进行改造费用较高,所以专业经营单位也不愿意接手,导致老旧小区整治改造无法一步到位,只能进行简单的表面维修,重复投入。