

人民日报 (7月8日14版)

蹲点

沉下去
观察中国

年内全部完成改造,逐步实现物业全覆盖

郑州老旧小区 不做城市阴影

□人民日报记者 曲昌荣

核心阅读

老旧小区改造,不如建新区那样政绩亮眼,也不像棚户区改造那样急迫,容易成为城市改造升级中被忽略的部分。其实,财政实力强的地方,花点钱让老旧小区“变漂亮”不难,但后续管理不好解决。

2011年起,郑州连续3年实施老旧小区改造,预计今年全部完成。当地同时想办法解决这些老旧小区的物业管理问题。改造后物业费先由政府补贴,给居民一个适应期后再逐渐“放手”。群众自我管理积极性高的,可成立业主委员会,由业主大会决定物业服务模式。由此,老旧小区不至于成为正在加速的城镇化之阴影。

2011年,郑州市启动老旧小区物业基础设施改造和全覆盖工作。截至去年12月31日,全市1900余个老旧小区已经改造924个。据悉,剩余的今年将全部完成改造。

但这项民生工程远未结束。“如果后期物业服务跟不上,两三年后,老旧小区‘新貌变旧颜’,财政投入这么多钱,就算白花了。”郑州市住房保障和房地产管理局局长王万鹏说。

为破解“物业公司不愿进驻老旧小区”的难题,郑州正进行多种尝试:建设非营利性质的社区物业服务站;打包招标物业公司,先财政补贴再逐步取消补贴、提高物业费。此外,郑州市还引导老旧小区成立业主代表协调委员会,鼓励居民主动参与小区日常管理。



改造资金由财政承担

“我们北院啥时候改造啊,急死人”

6月5日中午,郑州市惠济区同乐小区南院,院内绿树成荫。干净的水泥路边铺着人行道砖,每隔二三十米,就有一个路灯。院内楼房均为六七层,看起来年代颇久,衬得白色的外墙格外显眼。每幢楼口,都立有报箱亭,一户一箱。楼道里,也刷过白灰,鲜见乱涂乱画、小广告和堆积物。摸一把楼梯扶手,也很干净。院内东南角的车棚里,整齐地停着自行车、电动车。一名保洁员正在清理附近的垃圾箱。“现在南院的环境比以前好太多了。”正在树荫下下象棋的刘大爷说完,扬手“将军”。

2011年,郑州市启动老旧小区物业基础设施改造和全覆盖工作。改造由各区招投标,改造资金由市、区财政按照1:1比例承担,也就是说,老旧小区住户不用花一分钱,就能住上

“新小区”。

同乐小区南院建于20年前,去年3月完成改造。改造前数月,“郑漂”段先生被中介“位于二环内,周边配套完善,均价不到5000元”的介绍打动,想在这买二手房。可当他一走进南院,转身就想走。“破、乱,看着都闹心,住着能舒心吗?”段先生说。南院老住户靳女士说,改造前,路坑坑洼洼,没路灯。楼道灯也是各户装的,好多都不亮。“垃圾箱清理慢,垃圾往外溢。”靳女士说,感觉最乱的,还是楼道里长年无人清理的废弃物及楼前、楼后的各类菜园。如今,路平、墙白、灯明、违章清,还有车棚、报箱亭。靳女士指着墙角的捕鼠管说,“非常细致,看着都舒服。”

改造完了看着好,改造过程可不容易。虽

然事前作过意见调查,但因涉及清理乱搭乱建,改造阻力较大。辖区刘寨办事处综合执法部门,在南院仅杂物就清出三大车。

改造带来的,不仅是住户生活品质的提高,还有经济效益。金水区纬三路13号院去年改造后,像变了一个样。原本准备“逃走”的住户赵德海,果断放弃了搬家计划,更让他欣喜的是,不经意间房价每平方米涨了1000多元。“这可是实实在在的银子啊,就是租出去,每月也能多收百十块。”他咧着嘴说。

隔条南阳路的北院暂时还没改造,环境差很多:路面坑洼,路边有树枝堆、破沙发,菜园凌乱。“现在的南院‘看着像过节’,我们北院啥时候改造啊,急死人。”北院住户李先生语带抱怨。



不浪费钱做面子工程

“现在是我们有钱才刷墙,没钱就不刷”

据悉,郑州市老城区的1900余个老旧小区建成时间在1995年以前,绝大多数为“无主管小区”。这些小区普遍存在雨污水管道堵塞,路面缺损,路灯不亮等问题。“郑州创建全国文明城市时,这些老旧小区没少让基层头疼。”郑州市房管局物业管理处处长程建颖说,历年的市两会上,都有人大代表和政协委员提议,要求改善老旧小区的居住环境。

为此,郑州2011年启动了一个5年的改造

计划。包括12项基本内容,有重铺道路、粉刷楼面、更换雨污水管网等大项以及安装铁大门、清理无主垃圾这些细节工作。金水区经八路22号院,以前雨污水管网很容易堵,“一下雨就淹”。经过改造,直径30厘米的雨污水管网更换为直径50厘米的新管网,砖瓦路面也被混凝土路面替代,后来再没淹过。“我们要把有限的资金用来办实事,如更换雨污水管网,虽然看不见,但这是实实在在的。”程建颖坦言,曾有街道办事处为应付检查,只粉刷老旧

小区楼面,做面子工程,“现在,我们是有钱才刷墙,没钱就不刷”。

2012年4月,河南省委常委、郑州市委书记吴天君蹲点金水区经八路办事处调研时,要求加快改造速度,将5年计划缩短为3年。据统计,截至当年12月31日,全市共改造老旧小区924个,面积912.5万平方米,16.57万户受益。剩余的老旧小区,今年将全部完成改造。据悉,金水区改造老旧小区475个,提前完成全部任务,预算耗资8000多万元。



灵活填补物业管理空白

“必须培养居民的自治、物业意识”

老旧小区物业基础设施改造,是为物业全覆盖作准备。

据悉,老旧小区多由社区代管或小区自治,住户每月交5块、10块卫生费,物业服务停留在看看门、收收垃圾的水平。就这,还需要社区补贴。因为没有利润,物业公司根本不愿进驻老旧小区。

今年2月,惠济区刘寨办事处将完成改造的17个老旧小区打包进行招投标。合同约定,根据服务内容协商物业服务费标准,第一年办事处财政全额补差;次年补贴一半,物业费上涨一半;第三年取消补贴,住户会全部买单。“如果开始就涨物业费,住户会很抵触。”刘寨办事处同乐社区主任陈朝丽说,现在,中标的物业公司已经进驻,实施三级服务,在同乐小区南院光保洁员就有5名,垃圾每天清运两次,同时有保安24小时巡逻……

根据测算,若办事处财政补一半差,住户的物业费将由每年84元涨到130元左右。居民马女士说,物业进驻时,他们就知道以后会涨价,“服务得不错,只要能保持,涨点就涨点,也没啥”。

而金水区计划借鉴杭州经验成立社区物业管理工作站,自聘保洁、保安、维修工。金水区房管局物业管理科副科长纪元元说,社区物业管理工作站系非营利组织,

因为没有税收,不追求利润,可按目前的收费提供能达到的最高标准服务。金水区还计划将小规模老旧小区与附近小区绑定。“物业公司还是一套人马,只需聘请保洁和保安,成本降低。”纪元元说。

“要保持改造效果,引进物业服务还不够,必须培养居民的自治、物业意识。”郑州市房管局副局长李全云说。据介绍,老旧小区成立业主大会的比例较低,郑州市提出,成立业主大会条件暂不成熟的小区,可以先行成立业主代表协调委员会,协助解决小区内日常管理事务,通过业主决定小区的管理模式。

此外,郑州一些社区还尝试通过老党员、志愿者带头示范,鼓励住户们主动参与到小区日常管理,一同维护自己的生活环境。郑州市保全街郑兴大院,曾经以脏乱差闻名。热心居民靳玉梅主动向社区请缨,义务管理大院,组织居民自治。每天义务扫地,每月义务收电费、卫生费……在靳玉梅这个“大管家”的带动下,很多居民也加入打扫队伍,遇事居民们集体商议。

“不管有没有物业,维护小区环境都需要居民的热心参与,只有这样,老旧小区才能一直保持改造效果,居民们也才能够长期受益。”永安社区党委副书记刘翠梅说。

人民电视
PEOPLE TELEVISION扫描二维码
体验更丰富