



部分未开工老旧小区难点痛点各不同,咋改才能让居民满意? 问需于民,改造好更要管理好

□本报记者 韩纪元 姜刚 吕占伟

本报近期相继报道了我市老旧小区改造的相关政策、首批97个老旧小区改造名单以及建设进度通报等消息后,在社会各界引起强烈反响。11月26日、27日,在市、区百城办牵头下,本报记者深入到部分仍未开工建设的老旧小区,与社区、街道办事处相关负责人面对面,了解未开工原因,直击居民的痛点难点,助推我市老旧小区整治改造。

曙光街40号院: 居民痛点基本列入改造清单

11月26日下午,市百城办、新华区百城办工作人员和本报记者一起来到位于市区曙光街与荟文街交叉口东南角的曙光街40号院。这个小区共有7栋楼,建于上世纪八九十年代,层高为五层或六层,小区内道路高低不平破损严重,线缆乱扯乱拉,小区部分地段围墙墙体风化严重,存在安全隐患。另外,小区还存在垃圾、杂物随意堆放,非机动车乱停放等现象。

王振云是曙南社区党委书记。据他介绍,这个小区属于杂居院,居民构成复杂,卫生保洁至今由社区代为管理。小区业委会还未成立,目前成立有居民代表议事会,代表以楼长及热爱社会公益活动的居民为主,共12人。

对于小区改造至今未能动工的主要原因,曙光街街道办事处主任康晓娜解释说,为了尽量让小区居民对改造结果满意,小区改造的规划设计图纸已前后修改十多遍,耽误了时间。另外,由于对政策没吃透,存在等资金到位再动工的想法。目前该小区改造处于招投标阶段,预计12月下旬动工建设。

住在这里2号楼1单元4楼的王女士对于小区改造的愿望十分迫切。她认为小区最需要改造的是道路、排水系统、空中密如蛛网的线缆。另外,小区没有路灯,夜里出行十分不便。小区里的非机动车车棚破旧不堪,如果能重建就更好了。

记者随机采访了小区3号楼的张女士和韩女士,两人都表示如果需要,愿意为小区改造出钱、出力。对于是否愿意筹资加装电梯,韩女士表示最多出两万元。

王振云介绍,虽然部分小区居民“花钱买服务”的意识淡薄,但小区改造完成后,社区仍会积极推行物业公司入驻管理,否则改造成果很难保持下去。

黄楝树小区: 没有业委会,改造进度受影响

11月27日上午,记者和市百城办的张了夫、卫东区百城办的李亚辉到卫东区建设路街道了解情况。该街道办事处副主任王云斐说,征求意见、方案设计已经完成,招投标正在进行,纳入改造的黄楝树小区将于下月开工。得知黄楝树小区没有业主委员会,张了夫提醒他们这可能给改造推进带来难度,必须重视业主委员会、基层党组织和党员的作用,这都是其他小区已经被证明过的。

王云斐等带着大家到黄楝树小区实地考察。一楼住户董仙老太太迎住工作人员,反映因化粪池堵塞,她家下水道往室内漫水,当工作人员告诉她这次改造将解决这个问题时,董仙很高兴,连说“太好了”。工作人员告诉她这次改造还想给大家装上电梯,作为一楼住户有什么意见,董仙说大家都同意,她就没意见。

住三楼的杨女士40岁左右,她特别期待通过这次改造家里能装上暖气,工作人员告诉她,只要超过一半的住户愿意供暖就应



建东小区61号楼前,原来破旧混乱的车子棚正在被改造为坚固整齐实用的停车场。

本报记者 禹朋 摄



新华区曙光街40号院里的围墙破旧不堪。

本报记者 彭程 摄



湛河区西苑小区小广场上,社区工作人员现场向居民讲解老旧小区改造的重点内容。

本报记者 张鹏 摄

该没问题。她高兴地说:“只要装上暖气,我就重新装修房子。”她还希望装上电梯,说“住得高了,买个大件东西人家都不愿意往上搬”。同楼住一楼的彭大妈同样期待通暖气。

建东小区61号楼改造已经开始动工,东安路街道办事处副主任、东苑社区党工委书记张朋可说,施工过程中与电力、通信、供水、燃气等部门的配合有一些问题,“很小的一件事,申请材料上光盖章一页纸都不够用,申请交到有关部门,按正常程序批下来得好几个月”,这些都影响了施工进度。他向张了夫提出建议,在市级协调会议上提醒一下通信部门,户外已经废弃的通信线缆能否在用户停用时就清理掉,这种废线和其他各种线路纠缠在一起,很难清理。

西苑小区: 多数居民表示 加装电梯费用过高难以承受

西苑小区是1995年建成的我市安居小区工程,此次被列入老旧小区改造名单。

11月26日下午,在西苑小区院内,湛河区九里山街道办事处党工委委员杨松涛介绍,西苑小区成立了社区党支部,组织党员干部通过观摩其他地方的先进经

验,为现有的党建工作提供借鉴。这次想通过业委会换届,把更多的优秀分子充实进来,进一步增强老旧小区改造中的党建引领作用。

杨松涛说,此次西苑小区改造期间恰好赶上业委会换届,因此耽误了开工建设。“业委会很重要,老旧小区改造需要发动小区业主行动起来,同时维护小区的正常运转,这都得依靠业委会发挥作用。”

在是否需要加装电梯这个问题上,杨松涛说,西苑小区两年前在小区里进行了一次问卷调查。“按一部电梯造价40万元计算,每户需均摊28万元,很多业主表示难以承受。”杨松涛说,因为电梯造价高,维护成本大,当时的民意调查结果显示,高层住户和高龄业主对加装电梯意愿强烈,低层住户和年轻人群接受度则较低。

居民改造意愿较为集中的是:对房屋漏水、地质塌陷沉降、地下排水管网老化的改造和处理,以及楼道粉刷、小区绿化、小区亮化这6个方面。

市老旧小区 改造办公室主任黄建军: “共建共享共治” 把老旧小区改好、管好

市住建局局长、市老旧小区改造办

办公室主任黄建军表示,老旧小区改造是一项重要的民生工程,改造涉及部门较多,协调难度较大。在整个整改过程中,要通过小区业主委员会、基层党组织发动居民积极参与,变“代民做主”为“由民做主”,做居民的“领路人”,因此仍没有成立业主委员会的小区要抓紧时间成立业主委员会。

作为小区改造的责任主体,县(区)政府、街道办事处必须问需于民,小区缺什么就补什么,群众需要什么就完善什么,让群众有更多的参与感。坚持以居民为主体,将“共建共享共治”的理念贯穿老旧小区改造提全全过程,实现决策共谋、发展共建、建设共管、成果共享,把老旧小区改好、管好。

黄建军强调,老旧小区改造要统一选择设计单位进行规划设计,打包项目,通过招标选择有实力的企业进行施工改造,制定科学合理的施工流程,强化施工队伍管理,保质保量完成改造任务,真正把好事办好办实。

我市将建立相互观摩竞赛制度,通过比特色、比创新,看进度、看满意度评定改造效果,对评比优秀的小区在奖补资金发放时给予适当倾斜。建立老旧小区改造督导考核办法,对各县(市、区)、市直有关单位和专业运营企业计划制定、任务落实、工作进度定期督导考核,奖优罚劣。