

核心阅读

先安心,再安居。
对于老旧小区居民而言,幸福感往往很细小:有地方停车了,油烟不再乱排了,道路不再坑洼不平……近年来,株洲在增强老旧小区居民幸福感、安全感方面做了大量工作:2017年初,株洲在全省14个州市州中率先制定了《株洲市旧城提质三年行动实施方案(2017-2019年)》;自2019年以来,我市科学谋划、迎难而上,大力推进城镇老旧小区改造工作,截至2020年,对425个54598户城镇老旧小区实施改造;今年,全市还将对167个16578户城镇老旧小区进行改造,目前正在开展前期工作。
老旧小区改造工作不仅要改外露的“面子”,更要改惠民的“里子”。改造后的很多小区建立了长效管理机制,让居住舒适度大大提高。然而,部分小区有“返旧”现象,物业管理不善,居民不配合,脏乱差等问题重现。
本期“社会·观察”,我们继续聚焦老旧小区,探寻老旧小区改造后的管理好经验,披露一些小区改造后顽瘴痼疾重现的问题,为今后的老旧小区改造提供借鉴。



富景园小区业委会开会协商居民诉求。通讯员供图



滨江一村整治干净的小区环境。马文章摄



株化生活区某楼栋下随意停放的电动车。易楚瞳摄

1.

大小事务「一起谈」小区自治管理趟新路

公共设施改造,他们出谋划策;居民“扯麻纱”,他们耐心劝解;家里有困难,他们慷慨解囊……在天元区家园社区富景园小区,有个“业主之家”,每周二、四晚上8点到9点接待居民,征集居民诉求,协商解决难题。

该小区属老旧小区,有住户340余户,周边商户林立,人流量大。经2018年提质改造后,小区硬件环境得到提升,但如何加强管理“软实力”,是摆在业委会的一道难题。

该小区摸索建立出“一办三组一团一长”的自治服务模式,成立业主之家,建立党员志愿者服务队,协助物业做好小区服务。

党龄32年的老党员谭雄伟,多年来一直坚持作为业委会成员和老党员的双重初心。为了解决实际问题,他带领小区业委会“打着灯笼找物业”,先后与16家物业公司洽谈考核,终于挑选到了大家都满意的“好管家”。

“谭师傅,我家门锁坏了,你能帮忙修一修吗?”“连日下雨,我家房屋漏水严重,麻烦你们来看看……”为居民们办实事,谭雄伟一身体力行。大到清理小区水泵房积水,小到为居民家修门换灯,他都尽力而为,逐一解决。

眼下,各楼栋翻新了护栏,增装了监控,建设了图书角,这些变化,居民们看在眼里,暖在心里。作为老旧小区,这里的房屋建筑多为直排油烟管道,绝大多数家庭使用的是老式排气扇。“平时在家里炒个菜就被油烟呛饱了,更别说楼下那些餐馆冒上的油烟。”居民蔡先生吐槽道。

“把困难和问题摆在桌上一起讨论,大家一团和气,才能解决问题。”业委会主任张正根告诉记者,大家商议,要对周边餐馆油烟进行净化治理,把传统的排风扇更换成具有抽取、净化及净排功能的油烟净化机。

然后,这件便民利民的好事,实施起来却不容易。“万一效果不好怎么办?没有人愿意出钱,岂不是自找麻烦”张正根坦言,最开始和许多居民一样,对这个新玩意有顾虑,后见社区反复征求居民意见、上门做工作,最终有超过九成住户同意了。

“居民从‘旁观者’成‘参与者’,哪里要改、要怎么改,大家拿出意见,因地制宜。”家园社区党总支书记谈静介绍,这套成熟的业主诉求处理流程,获得了小区广大业主认可,并在其它小区得以推广。去年业委会出现资金运转困难,业主们和沿街商铺老板还主动向业委会捐款2万余元。

2.

老旧小区大变样 居民自发维护「好容颜」

5月,初夏清晨凉风拂面。在天元区滨江一村小区,修整过的树木郁郁葱葱,遮挡着初夏的阳光,树荫下,粉刷一新的凉亭里,三五成群的老人们在唠嗑下棋,一派热闹祥和景象。

然而,作为河西最早的社区之一,过去的滨江社区可谓“满目疮痍”。

一名社区工作人员记得那些焦头烂额的日子:由于屋顶老化,顶层居民常来找她解决屋顶漏水问题;老年居民抱怨活动场所不够;中青年居民抱怨没地方停车。“路面大部分都损坏了”“小区连路灯都没有,晚上回来摸黑走”……小区居民的改造意愿很强烈。

从2018年起,我市将天元区范围包括滨江一村、花园二村在内的11个大型生活区和18个无人管理的居民自治小区,纳入了实施老旧小区综合整治、“三供一业”移交及社区改造工作范畴。

在城镇老旧小区改造工作推进下,该小区平整后的花坛装上了新的水泥板;楼房内外墙面粉刷一新;有了整洁平坦的砖块路和整齐划一的停车位;过去一到下雨天踩着泥水过的窘境成为过去式;新安装了183盏路灯和增设的24个室外消防栓……

“出门有柏油路,小区散步遇急有建宁驿站,晚上散步不再摸黑……”生活了20多年的陆阿姨幸福指数飙升。

而除了这些看得见的变化,一些“看不见”的变化也在孕育。

5月24日一大早,78岁的退休老人李爹爹领着5名队员戴上红袖标,手拿铁钳或

扫把,清理小区公共区域垃圾杂物。

“既然政府花钱改造得这么漂亮,我们绝不能让小区回到老样子。”李爹爹告诉记者,从2018年起,小区开始实施垃圾分类工作,自己也与时俱进,补习垃圾分类知识,在平日的巡查清理过程中,注重向居民宣传相关知识。

“改变的是环境,凝聚的是人心。”股友能说,滨江社区是一个上千人的大社区,过去,居民随手丢垃圾现象较为普遍,仅靠环卫工每天清扫,很难保持小区公共区域卫生清洁。于是,社区开始在微信群提出倡议,发动居民自发组织义务队,协助做好社区管理。

一石激起千层浪。包括李爹爹在内的数十名居民响应,成立了居民义务队,负责片区巡查保洁工作,发现不文明现象及时制止。“创文期间,每天都能看到他们的身影,帮了我们的大忙。”负责辖区环卫工肖师傅感叹,自己担子都轻了不少。

同样,泰华二村也有一群“红袖章”。

该小区有业主359户,是天元区建设最早的一批小区之一。2020年,泰华二村经业委会会议讨论,重新聘请了1名自治物业主任对小区自治物业管理。随后,再由物业主任聘请保安、水电维修工等,“前提是优先考虑小区居民,工资由小区业主共同支付。”

改变在潜移默化中。每周一、三、五、六的晚上,居民组成的志愿者义务巡逻队,穿着志愿服,在小区巡逻,为小区居民保驾护航。

老旧小区改造之后

株洲日报·掌上株洲记者 马文章 易楚瞳 通讯员 谈静

株化生活区:

每月20元物业费,超三成居民不愿付

“老旧小区改造完成后,小区冒出的新问题,物业该怎么应对?”5月23日,株洲市广宜物业管理有限公司总经理李国保,望着管辖小区里一根根“从天而降”的电线,一筹莫展。

李国保所在物业公司负责石峰区株化生活区,电动车是该小区居民出行的必备交通工具。然而,因小区改造未配套建设充电设施,居民不得不私自从家中拉线为电动车充电。

5月23日,记者在现场看到,小区内私拉电线现象严重,大量电源线沿着墙体“从天而降”,连接到楼下停放在单元楼道口的电动车,不少电线长达20多米,在风中不停摇晃。

“私拉的电线这么多,实在太可怕了,部分充电的居民不在家,万一着火可怎么办啊?”看着在风中晃悠悠的电线,居民房女士忧心忡忡地说。

电工师傅出身的小区居民曾先生也提醒,电线拉至室外,线路容易磨损、老化,甚至短路引发火灾。如果雨水流入电插板,还会导致电线短路引起火灾,危及小区居民人身安全。

李国保说,物业公司虽然也管理过乱拉电线的现象,但管不住,有一次他看到孩子因好奇拉扯正在充电的电线,吓出一身冷汗,“我最担心的就是引发火灾以及漏电伤人等事故。”

“公司算上保洁、保安共计41人,30万平方米生活区平均

每万平方米还不到一个管理人员,日常偶尔疏忽管理实在难以避免。”李国保很无奈。

“公司怎么不扩招管理人员,或者加装电子监控设备呢?”针对记者的疑惑,他解释:“目前,株化生活区的物业费依旧按照‘三供一业’改造前每月20元的标准予以收取,小区收费率不到70%,全年物业费约40万元。”

“公司用于结算员工工资和第三方保洁公司的费用就高达30万元,再加之日常的小区管理运营开销,公司已无力再新建任何电子设备。”李国保介绍。

为何三成多居民不愿意缴物业费?社区居委工作人员给出了答案,“现在的株化生活区,很多楼栋的住户都属于外来租户,物业很难收取到管理费用。”李国保也表示,由于该小区原业主搬离株化生活区后,无法再与之取得联系,因此这部分业主的物业管理费用一直处于拖欠状态。“一小部分业主则认为,自己早年就已搬离小区,物业管理费应由租户自行承担,因此,一直抗拒缴纳物业费。”李国保说,物业公司只能与之做工作,但收效甚微。”李国保很无奈。

李国保建议政府有关部门应针对老旧小区物业管理费用征收有关问题,明确规定浮动区间,为物业公司提供良好的小区物业管理质量提供政策保障。

记者手记

守住成果 居民要有主人翁意识

老旧小区改造仅仅是升级“面子”第一步,要实现长治久安,保持“里子”成果,是一道待解难题。

这不光要靠政府制定政策“护航”,社区街道出面“协调”,小区居委会、物业“兜底”,还要靠广大群众的共谋、共建、共管、共评、共享。

老旧小区居民多是厂矿、企业的退休职工和一些经济条件较差的租户,习惯于“等靠要”,期盼着“兜底”,这是小区改造后“重归于乱”的症结所在。

如何维持好改造成果,是每一位老旧小区居民都要面对的事。而树立起物业公司的“有偿服务”和选出“带头人”业委会行使业主权利的基本理念则是最基本要求。从治理较好的小区来看,居民的积极主动作为,邻里间协商互助氛围都至关重要。

从另一个角度讲,不少老旧小区居民对所在小区和这座城市都有着特殊的情感,这是实施长效管理机制的人心基础。如何利用好他们的这份热情,激发他们的主人翁意识,是各级政府部门和社区都应思考的事。

小区的每位居民,只有从原本不关心小区建设的局外人,变成小区建设贡献力量的主人翁,绘就最大“同心圆”,让老旧小区迸发新活力,才能答好这份民生问卷。

3.

荷叶一村:停车难,地锁、“牛皮癣”泛滥

停车难是困扰着老旧小区广大居民的一个大问题。5月21日,家住芦淞区荷叶一村的黄女士喜提新车后不到一周,便开始后悔此前的购车决定。

“小区哪里都好,就是停车太麻烦。”黄女士吐槽,2015年,荷叶一村完成老旧小区改造工程后,该小区“颜值”直线上升,唯一遗憾的是小区没有规划停车位。

塘头社区居委会党支部书记、主任喻敏表示,荷叶一村小区房子隶属于原东方红织布厂、蔬菜车队等破产企业,于1994年建成。由于楼栋间距较近,因此,小区改造过程中,施工方根据实际情况,只能建设、留置消防通道。

“万一有火灾,消防云梯都进不来。”居民易先生抱怨,通往小区的胡同内,一半道路均被业主私家车占据,剩余道路仅能供一辆车小心翼翼地通过,小区消防存在巨大的安全隐患。

5月22日,记者在荷叶一村看到,毗邻龙泉路的两处消防通道,道路一侧墙上的蓝色“消防通道禁止停车”标识牌甚是醒目和扎眼,但两台小车却不约而同地占据着消防通道入口处的空地。沿街店铺老板范某解释,他也是没办法才把车停在消防通道。“龙泉路全

天禁止车辆停放,停在路旁交警、城管会罚款。附近停车位又紧张,因此,只好将车暂时停在了消防通道。”

记者看到,除了业主车辆私占消防通道外,该小区还存在私装地锁现象,小区楼道墙壁四周也布满了五颜六色的“牛皮癣”。为何政府花大力气改造的老旧小区,短短五年时间又重归于“乱”呢?

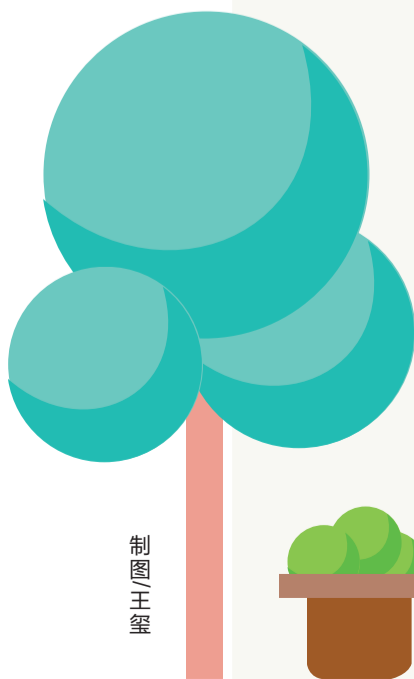
喻敏介绍,荷叶一村小区住户多为外来租户,热心居民自发组成的小区自治委员会既无行政强制执行力,也无行政裁量权,只能从道德层面劝导对违停车主予以口头劝导,无法从根本上有效地解决小区乱象。

“与此同时,业主缺乏自主意识,既未成立业主委员会,也未引进物业管理公司。小区物业缺位后,社区工作人员只能用油漆刷去该楼道的‘牛皮癣’,不仅工作量大,同时效果也不明显。”喻敏无奈说道。

荷叶一村小区居民刘先生认为,老旧小区“停车难”,是因规划建设缺乏前瞻性,“历史欠账”多所致,而小区附近商场、企业园区可错时免费开放停车位,暂时缓解眼下小区居民的停车难题,但无人去协调处理。



荷叶一村小区停车位紧张,有车停到消防通道上。易楚瞳摄



制图王玺