

## 街老、院老、房老、设施老、生活环境差

# 涉及上亿居民的老旧小区该怎么改

街老、院老、房老、设施老、生活环境差是老旧小区常见的“四老一差”困局，不仅成为小区居民的一桩“心事”，也是现代化城市及社区治理的一大“心病”。

2017年底，住房和城乡建设部在厦门、广州等15个城市启动了城镇老旧小区改造试点。截至2019年5月底，各地上报需要改造的城镇老旧小区17万个，涉及居民上亿人。作为城市发展的见证者，老旧小区不应被遗忘，但改造工作面广量大，改什么、怎么改、改后如何建立长效管理机制，考验城市治理水平。

## 从整修房屋到加装电梯 改造因地制宜

位于江苏南京玄武区红山路的十字街小区建于20世纪90年代，建筑面积近4万平方米，约有1800户居民。据小区居民徐开健介绍，刚入住时，小区整体环境尚佳，后由于车辆增多、房屋老化、人员变化，小区“脏、乱、差”等现象愈发严重。

2017年，该小区历时近半年，投入3000余万元，完成了环境整治、房屋整修、基础配套改造等40余项整治内容。现在，小区环境整治，道路宽敞，曾经的垃圾死角已不见踪影。“居住环境变好后，大家也不好意思

再破坏。”徐开健说。

老旧小区情况各异，因民所需、因地制宜成为改造“法宝”。2017年，广东广州海珠区兰蕙园小区开展老旧小区“微改造”。改造中，水管老化、“三线”交织等几十项居民反映强烈的意见被收集上来。“围绕居民痛点，先干什么、提升什么，有了路线图。”海珠区素社街道办事处主任庄婷婷说，小区改造面积2万平方米，涉及资金600万元，“每分钱都争取用在‘刀刃’上”。

住房和城乡建设部副部长黄艳在此前的吹风会

上介绍，目前，老旧小区改造内容主要分三大类：一是保基本的配套设施，包括水、电、气、路等；二是提升类的基础设施，包括公共活动场地、配建停车场、物业用房等；三是完善公共服务类的内容，包括养老、抚幼、文化室等设施。

截至2018年底，全国试点城市共改造老旧小区106个，惠及5.9万户居民。北京、上海、广州、杭州等城市在老旧小区加装电梯方面进行了大量探索，2018年全国老旧小区加装电梯已完成1万多部。



## 改造力破“三大难题”

记者采访了解到，老旧小区改造的流程包括计划制定、资金统筹、综合协调等环节。在这个过程中，居民意见统一、老旧设施更新、资金筹集渠道等是多地面临的共性问题。

——居民意见不统一时有发生。“因历史遗留原因，老旧小区地面及楼顶有较多违建，施工队拆除时，常遭到居民反对。”南京市玄武区住房保障和房产局物业管理科科长潘永祥说，加装电梯更是如此，不同楼层的业主诉求不同，很难达成一致的意愿。

为深入了解民意，在整治前，玄武区召开多场居民议事会征求意见。在整治过程中，

有关街道提前公告设计方案和展示样品，并设立咨询台、意见反馈箱等，了解居民需求，及时优化方案。

——改造牵涉单位多，协调难度大。“三线”整治一直是改造中难啃的“硬骨头”。“管线混乱是旧城普遍现象，一般而言，迁改费用由各管线单位分摊，但由于这些单位多为垂直管理，协调难度大。”广州市住房和城乡建设局城市环境建设管理处处长赖永娴说，为此，广州出台“三线”整治专项工作实施方案和技术规程，明确整治牵头模式、技术规范及费用分摊方式。

——改造资金筹集渠道

单一。记者调研发现，目前，全国的老旧小区改造项目，还是以市、区两级财政资金为主，社会和居民参与较少。“根据城市发展规律，该项工作点多且持续时间长，单纯依靠财政资金压力较大。”南京市玄武区红山街道办事处主任贺剑峰介绍。

为持续推进小区改造，广州等地探索建立“以政府投资带动企业、居民共同出资”的资金筹措机制。对于水、电、气等基础配套设施，由财政专项资金加以保障；对于提升类项目，则鼓励居民通过自筹、房屋维修基金等渠道筹集部分资金。

## 小区改造意在构建长效机制

小区环境改善后，居民更加追求有序的社区秩序、融洽的邻里关系。以老旧小区改造为载体，厦门建立社区居委会、小区业委会、物业企业三方联动机制，进一步增强老旧小区居民对城市的认同感、归属感和自豪感，将“生人社会”打造为“熟人社区”。

多位基层人士认为，老旧小区普遍存在居民收入不高、出资意愿低、硬件条件先天不足等问题，改造后建立长效管理机制任重道远，需要社区、物业、小区等主体共同形成合力。

十字街小区成立业委会后，招聘了南京苏宜馨物业管理有限公司进行管理。该公司负责人陈海亚表示，“进驻后，我们主动为居民服务，尤其在

改造期间做好保障工作。现在，物业费收缴率已经超过80%，停车场的收费率达到100%”。

在广州，涉及改造的社区成立“建设管理委员会”，搭建公众参与老旧小区改造平台，并与社区党群服务中心、长者综合服务中心、母婴室等便民设施场所建设相结合，推动实施“微心愿”、社区学堂等互助项目，提升居民参与社区治理积极性。

“老旧小区改造不仅是一个建设工程工作，更多的是一个社会治理、基层组织动员工作，需要发动老百姓共谋、共建、共管、共评、共享。”黄艳表示，在这个过程中，政府一定不能大包大揽，而是要加强政策支持，引导、发动居民积极参与。②6 (据新华社)

## 市邮政分公司慰问高温下坚守一线职工

# 贴心送清凉 一个也不能少

炎炎夏日，骄阳似火。日前，市邮政分公司副总经理、工会主席王志毅带领快递事业部和邮政工会相关负责人，赶到高新、铁西投递站，慰问高温下坚守一线的职工。

在高新投递站，王志毅详细询问投递作业情况，提醒投递人员要合理排班，错开高温时段作业投递；要随身携带防暑药品，注意投递出行安全。

在铁西投递站，王志毅对该站专门购置电饭锅，为职工熬制冰糖绿豆茶，供出班人员随身携带饮用的做法表示赞

许，要求各单位予以推广。该站负责人杨兴武感动地说：“天气这么热，领导来看望我们，还给我们送来这么多慰问品，关心我们的生产生活，我们一定会努力工作。”

随后，王志毅一行又赶到新建成的邮件处理中心，慰问坚守一线的分转、机要等岗位员工，为他们送去了凉茶、矿泉水、西瓜、绿豆等防暑降温用品。在邮件转运大厅，王志毅详细询问员工的劳动强度和排班情况，再三强调要做好安全生产、劳动

保护、膳食卫生等工作。王志毅对各部门的工作给予了充分肯定，对职工们抗高温、保邮运的敬业精神给予了高度评价，要求邮件处理中心全体人员继续发扬不怕吃苦、能打硬仗的优良传统，继续做好支撑服务，为全市邮政改革发展贡献力量。

为落实好市邮政分公司党委对“送清凉”活动的要求，保证活动取得实效，市邮政工会专门购置了凉茶、饮料、纯净水、绿豆等防暑降温物资发放给一线员工。同时下发传真电报，要求各



县(市、区)邮政工会积极组织落实好此次活动，切实把市邮政分公司党委的关心、关爱送达每一

名基层员工。目前，各县(市、区)邮政分公司的“送清凉”活动正在有序进行。(陈永)