

如何破解老旧小区“四老一差”困局？

“没人管”“管不好”，“死循环”如何破

不少2000年前建设的老旧小区都是出售的公房，除了保洁等基本服务外，几乎没有物业管理。物业费不提高，反过来又影响物业服务的质量，形成恶性循环



“难题”新华社发 王鹏作

垃圾随意丢弃、车辆乱停放、流动商贩随意出入……当前，有的老旧小区根本没有物业管，有的物业管得很差。一些居民因物业“服务差”不缴费，而物业也往往以“入不敷出”为由敷衍了事。在全国新一轮老旧小区改造中，补齐物业管理服务短板，完善长效管理机制呼声甚高，多地推出了相关政策和措施。

“现在物业公司服务态度比以前好多了。”上海市虹口区玉四居民区党总支书记卢戈润说，“服务水平提升后，这两个小区业委会已经同意把物业费提高20%至30%。”此外，针对老旧小区“无管”“失管”现象，一些地方政府实行托底。南京市栖霞区在全区9个街道均成立物业公司，托管全区153个老旧小区和59个保障房小区，覆盖全区住宅小区总数的70%。

死循环如何破解？

记者调查发现，一些老旧小区引入物业公司，管理运营情况仍存在困境，如成立业主委员会的比例不高，物业费面临提价难、收缴率低等问题。记者在南京市采访发现，有的改造后的小区后续管理不到位，仅实现基本保洁、停车、绿化、安保等无人管理。有业内人士告诉记者，老旧小区整治后，引进市场化物业的不到10%，已经成立业委会的只有20%左右。“大家意见不统一，谁也没了主意。”“物业费不提高，反过来又影响物业服务的质量，形成恶性循环。”河北省衡水市方舟物业服务有限公司总经理吕研说，很多老旧小区的居民缺乏服务交费观念，这让部分小区物业管理工作难以持续。

各地探索：打包合并、居民自治、政府“托底”

为解决老旧小区物业管理难题，目前多地因地制宜，探索出一些老旧小区物业管理模式。

——合并实现“大物业”集中管理。针对老旧小区不成规模、物业公司不愿接管的难题，河北邢台将老旧小区“化零为整”，将无人管理、无人清洁、无人维护的多个相邻老旧小区，“打包”交由物业公司管理，在保洁、秩序维护、维修等方面实现资源共享。

——搭建居民自治共治平台。成都市将成立小区自治组织，如建立社区联席会议等方式，作为启动老旧小区改造的前置条件，让居民充分协商，对小区管理模式、物业管理公司形成一致意见。

——政府“托底”。南京市物业办副主任童龙声表示，一些老旧小区的管理暂时仍需政府“托底”。南京市栖霞区住建局物业科科长李秀东介绍，公益性物业公司托底之后，老旧小区和保障房小区的物业费是每月每平方米0.4元，而其他小区普遍在每平方米1.9元左右。

各地正在推进的老旧小区改造，有望让众多小区居民告别街老、院老、房老、设施老、生活环境差的“四老一差”困境

老旧小区改造关键在“里子”

各地正在推进的老旧小区改造，有望让众多小区居民告别街老、院老、房老、设施老、生活环境差的“四老一差”困境。面对基层推进过程中基础参差、诉求各异、标准不一等诸多挑战，老旧小区改造要“面子”更要重“里子”，方可让改造后小区“好看”更“好住”。老旧小区改造，既是民生工程，也是发展工程。今年政府工作报告提出，对城镇老旧小区，要大力进行改造提升。据住建部介绍，经过初步摸底，各地上报需改造的城镇老旧小区17万个，涉及居民上亿人。将老旧小区内道路、供电、绿化、照明等基础设施，养老托幼、便民市场、加装电梯、增加停车场等服务设施，纳入老旧小区改造内容，这既是顺应群众改善居住环境的迫切希望，也是扩大投资激发内需的重要举措。

眼下各地老旧小区改造已全面铺开。在实践中存在“面子”与“里子”、“硬件”与“软件”、“多数”与“少数”统筹不足等问题，让不少老旧小区改造“好看”，却很难做到“好住”。

一些地方热衷于墙面刷新、杆线整治、小区亮化，“面子”上旧貌换新颜，但整治违建、楼道卫生、电梯加装、管网改造等“里子”问题依旧。有的地方偏重于小区增加健身设备、扩大绿地面积、修缮街亭道路等“硬件”改造，但对引进完善物业管理、培育居民付费习惯、建立长效运营机制等“软件”建设配套服务不足。面对小区多元诉求，不少地方在小区电梯加装、车位改造等工程中，难以统一居民意见，常常出现“一户反对，全院搁浅”等现象。出现这些问题，背后有的是工作挑“显眼”的干，片面追求政绩，重视见效快的“面子”，忽视挑战大的“里子”；有的是忽略改造的长期性与复杂性，对老旧小区改造重点、难点把握不足；有的则是对群众工作方式方法应用不够、不熟，难以在多元诉求中统一思想，化解矛盾。

深入推进老旧小区改造，关键在做好“里子”工程，需要增强问题导向意识。有限的资金投入，居民的迫切需要，使老旧小区改造可能投入大、全面铺开。必须围绕群众最关注的、最吐槽的难点，将“好钢用在刀刃上”重点突破，不做“表面功夫”，真正做到好事办好、实事办实。

老旧小区“微改造”留住“城市里的乡愁”

很多城市都面临老旧小区改造问题，但各地的改造思路大不相同。有一些地方认为，老旧小区影响市容市貌，已经没有改造的价值，只能“推倒重来”。可从现实来看，老旧小区住户大多是老年人，他们已经习惯了传统的居住方式，也有不少难舍难分的邻居，如果简单地“推倒重来”，势必牵涉搬迁，也有可能制造新的问题。一些地方采用的是“脱胎换骨”的思路，结果让老旧小区失去了“原来的模样”，很多人的记忆因此丢失。其实，有些小区虽然陈旧，却有丰富的文化元素，它们是城市记忆的缩影，维系着“城市里的乡愁”。我们在大力度开发城市的时候，应留下这些美好的记忆。相较而言，广州对老旧小区的“微改造”，是一种更温和的思路。广州市的做法是，立足老旧小区的现实，在不改变原有风貌的基础上，对老旧小区进行“小手术”。比如，给一些老旧小区的老屋贴上青砖，换上铁门；对老街进行艺术设计，给围墙绘上岭南风情画，打造党建服务一条街景观等。“微改造”实现了传承地方历史文化和改善人居环境二合一的目的，为城市留下了有迹可循的记忆和看得见的乡愁。“微改造”里有小民生和大情怀，反映了一座城市的执政理念和为民情怀。把“微改造”的事情办好，既能方便市民生活，还能弘扬城市文化，留住“城市里的乡愁”，可以说是一举多得的好事情。希望各地能结合自身实际，制定最符合群众利益的老旧小区改造方案。

“抢位大战”循环上演，“停车难”如何解

不少小区通过“微循环”的方式对道路、绿化等进行重新规划，利用小微地块增加停车位，努力在“螺蛳壳里做道场”



“无奈”新华社发 程硕作

角地，为小区内道路微循环、停车位等提供空间；南京市将借助人防工程，在老旧小区或周边进行地下停车场建设。停车位改造需要资金投入，福州、南京、长沙等地明确提出鼓励社会力量参与老旧小区停车设施建设。

区停车难，“两手都要硬”：一方面，挖掘内部资源，通过盘空地、重新规划的方式增加停车位；另一方面，整合周边公共区域，采取周边区域设立“潮汐车位”等措施增加停车位。不少小区通过“微循环”的方式对道路、绿化等进行重新规划，利用小微地块增加停车位。在合肥绿怡居小区，通过对部分绿地进行地面硬化改造，常设车位从不到500个增加到1100个。

福州光明世家小区建于2000年，当时开发商仅预留了100多个车位，而目前小区有三百多辆私家车。社区主任郑爱霞介绍，2018年小区改造，征求业主同意后，“硬化”结合“绿化”，将草坪改成了种树，“挤”出了130多个停车位。

但是，“再怎么努力也是螺蛳壳里做道场，车位永远不够用！”这是很多城市街道办事处工作人员的感受。仅仅靠小区内部的空间，永远无法满足居民的需求。因此，整合公共区域、协调更多临时车位，成为很多地方的重要选择。位于石家庄市中华南大街和新石中路交口西南角的新石小区外，南北两侧慢车道标划了20多个“潮汐车位”。据介绍，这些潮汐停车位只允许每日20时至次日7时前临时停放，每日7时至20时禁止停车。“以前每天晚上回家都要找车位，现在烦恼大大减轻了。”新石小区居民魏冬梅说，这些停车位能免费停车11个小时，切实解决了回家停车难题。

资金谁出？方案谁定？

目前，多地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。福州市房管局副局长顾毓说，福州老旧小区改造费用基本上是由市、区财政按照1:1比例投入，仅2018年改造资金即达约7亿元，“老旧小区改造是长期的渐进过程，仅靠财政投入过于单一，地方财政压力较大。”

长沙岳麓区今年计划投资3亿多元对10个老旧小区进行提质改造。“原想通过拆迁腾出土地建设立体停车库，但是拆迁成本相当大，如果不搞商业开发，成本根本负担不起。”长沙市岳麓区城乡和住房建设局副局长曾向阳说。

中国城市规划设计研究院教授马林建议，老旧小区解决停车难题，要加强对周边公共空间的整合。他建议推进共享停车，利用智慧停车技术，将住宅区、机关单位、周边写字楼、商场和路边停车位等资源打通。

据新华社北京9月3日电

“新华视点”记者董建国、程士华、刘良恒

盘活土地是重中之重

今年以来，河南、浙江、福建等十多个省市的老旧小区改造方案明确把增加停车位作为重点。河南省提出年内力争完成三分之一的老旧小区改造；杭州计划到2022年底改造约950个老旧小区，内容包括停车设施改造。盘活土地是各地老旧小区停车位改造的重中之重。杭州提出，将全面整理既有边

内部挖潜，外部整合资源

多地有关部门表示，破解老旧小区

老旧电梯超10万部，改造维护如何推

业内人士保守估算，全国范围内使用15年以上的老旧电梯数量超10万部。仅辽宁省的统计数据显示，全省出现安全事故的电梯中，80%以上是老旧电梯



“痛点”新华社发 徐骏作

造？动辄数万、数十万元的改造资金从何而来？改造后电梯运营维保如何保障？针对普遍存在的“痛点”，不少地区纷纷出台政策进行破解。

应进行安全风险评估，根据评估结论确定继续使用电梯的条件或对电梯进行修理、改造、更新。重庆、南京等地要求，使用10年以上需继续使用的，除每年定期检验外，还应进行安全评估。“电梯安全三分靠质量，七分靠保养。”一位特种设备业内人士表示，按

照国家相关规定，电梯每年都应接受定期检验，检验合格即可继续使用，保养好的电梯用上百年都能正常运行。——明确电梯改造资金筹集渠道。老旧电梯维修、更新动辄上万元甚至数十万元。多数地区明确，电梯改造资金从住宅专项维修资金中列支，或者根据相关管理规定由所有权人分摊。

深圳市今年计划市区两级财政投入经费近1.1亿元，对7100余部老旧电梯进行免费安全评估，对745部老旧电梯更新改造大修进行补助。重庆市渝中区按照“业主负担1/3、区级财政负担1/3、市级财政负担1/3”的比例落实改造资金。

——设立电梯长效管理机制。良好的维护保养以及长效管理机制，才能彻底消除电梯安全隐患。浙江省提出，推行电梯“保险+服务”，探索建立物业专项维修资金用于投保电梯全生命周期综合保险的工作机制。湖南省规定，研究制定电梯轿厢广告收入使用办法，补充电梯维修资金。江苏省无锡市要求，纳入整治工程、申请政府补贴的老旧电梯需建立电梯“养老金”。这笔“养老金”由房屋

产权人按每户540元的标准预缴并存入电梯维修专用账户。

难点：保养质量、强制性安全评估、电梯“养老”基金

业内人士介绍，定期检验非常重要，但随着电梯数量迅猛增长，特种设备检验机构人员数量难以满足需求。此外，市场上电梯维保从业人员素质参差不齐。去年西安“电视问政”栏目曝光，正常完成一部电梯年检至少要两小时，西安市特检院工作人员一个半小时就检查了6部电梯。

长期从事电梯监管的武汉市特种设备监督检验所原副所长黄祖辉建议，完善电梯维保从业机构诚信体系，设立电梯安全事故维保单位“黑名单”制度，同时增加专业检验服务机构供应，让安全隐患能早发现、早排除。重庆市渝中区市场监督管理局特种设备监督科科长陈宏表示，破解老旧电梯改造资金难题，需要探索将社区停车位、电梯广告等部分公共收益纳入电梯维修改造基金，设立电梯“养老保险”。据新华社北京9月2日电

“新华视点”记者李劲峰、柯高阳、朱筱

各地正在推进的老旧小区改造中，电梯改造成为重点。业内人士保守估算，目前，全国范围内使用15年以上的老旧电梯数量超过10万部。仅辽宁省的统计数据显示，截至今年初，全省使用年限超过15年的老旧电梯达到6025部，预计到2021年还将新增2.1万部。全省出现事故的电梯中，80%以上是老旧电梯。

三大“痛点”：改造标准、资金筹集、长效管理

使用多久的电梯应该进行维修改