

古城街道试点

# 老旧小区有机更新

老旧小区“有机更新”这个词在居民听来,可能会觉得有些陌生,其实这是对老旧小区在硬件设施进行综合整治的基础上,再对其进行长效管理机制的升级更新。目前,在石景山区古城街道,正在对辖区内的两个老旧小区进行“有机更新”改造试点,旨在通过有机更新工作后,让这两个老小区的日常运行能驶入稳定、长效管理的轨道。



西路北社区

## 政府出面解决历史遗留问题

石景山区探索区企共同出资更新提升老旧小区,针对不能采用市区两级财政资金进行综合整治的老旧小区,由区企双方共同出资,(小区封闭、停车设施、路灯维修、二次供水、电梯等共用设施设备的更新改造由首开集团出资;小区道路修缮、绿化改造、门禁系统加装由政府出资)。从解决小区功能性、实用性入手,围绕建筑物本体、公共区域等18个更新点进行更新提升。更新提升工程完成后,将整体移交给首开集团,由首开集团下属物业企业进行日常维修维护。

古城街道城市管理部副科长张群夫告诉记者,该街道开展老旧小区有机更新工作,其中一个试点社区为西路北社区,作为老旧小区升级改造的典范,西路北社区通过便民工程等项目,在硬件设施上已经进行过多次改造。

“以前对老旧小区的升级改造现在被定义为综合治理,而石景山区在老旧小区综合治理的基础上,又提出了有机更新的概念。”据张群夫介绍,有机更新适用于那些基础设施已基本完善到位,再改进的则更多是社区管理、运行方面的诸多事宜。

以西路北社区为例,小区目前基建完好,无论门禁、道路等居民都比较满意。在此基础上,街道出面和社区居民代表进行“老街坊议事厅”,让老街坊们对社区方方面面畅所欲言,各抒己见。这不,就有居民提到地下室常年积水的问题,以及老旧小区的通病——停车难。

张群夫告诉记者,地下室积水属于历史遗留问题,产权单位也一直未解决。导致部分居民对社区管理工作不太满意,从而影响物业费的收取。加之这里居住的多数居民都是首钢职工,此前有房管所负责管理,职工

无需缴纳物业费。

但现在更换了新的物业公司后,部分居民还不太能接受缴纳物业费的做法,“物业公司聘请了专业的测评团队,对小区物业管理收费情况进行评估。”张群夫解释道,经过专业团队测评,最起码需要缴纳1.7元的物业费,才能满足小区最基本的运行需求,“包括垃圾清运、卫生打扫、门卫巡逻等。”

考虑到老小区的特殊情况,目前物业费的收取从四个方面进行解决,除了产权单位负责一部分外,还有政府的补贴,以及物业公司“让利”一部分,最后就是居民承担的部分,“这样测算下来,居民实际缴纳的物业费并不多,但对于一个从未收取过物业费的小区而言,居民接受起来确实有难度,尤其是一些老年人。”

然而,物业管理是让小区正常平稳运行的关键所在,于是古城街道将西路北社区作为试点,通过政府出资,帮助解决居民提出的历史遗留问题,以及停车管理上的诉求,再由街道帮助居民和物业之间进行协调沟通,让双方达成基本一致,使小区管理平稳运行下去。

“下一步,我们打算和社区代表坐下来再次商谈,征求居民对地下室积水、停车管理,以及物业费用制定情况的意见,同时也会向大家展示专业的测算报告,对物业费是如何制定出来的进行说明。”张群夫表示,在这个过程中,居民可以畅所欲言,如果觉得物业费高了或是物业管理上哪些方面的工作不到位,街道可以再协调物业共同协商,是再对费用进行压缩,还是费用不变的情况下,向居民承诺提供更多的服务,“这些都会反复协商,最后希望得到居民满意的结果”。

小街5号院

## 完善设施 满足居民诉求

同样作为老旧小区有机更新试点的小街5号院,与西路北社区情况不同的是,这里的物业费缴纳达到了70%,但不缴纳物业费的业主也说出了自己的理由,“同样也是考虑由政府出资,将居民对社区公共空间不满意的地方进行完善,从而形成小区的长效管理机制”。

目前,在小街5号院,居民主要提出了门禁损坏、地面坑洼破损等问题,“我们已经着手对居民的诉求进行调查研究,会将方案告知大家并再次征求意见。”张群夫介绍说。

记者从石景山区获悉,2019年石景山区细化老旧小区“四有”服务标准,具体包括综合管理、秩序维护、绿化保洁、维修服务、停车管理五个大方面27个分项。制定了考核奖励实施办法,拟从五个基础测评项、四个专项评分项进行综合测评。

2020年,按照石景山区与首开集团战略合作三年行动计划,将发挥区企双方优势,从老旧小区综合整治、更新提升、长效管理等几方面入手,推动石景山区市属产权老旧小区实现有机更新和长效管理,参照市级非经资产移交模式,结合区属物业企业整合工作,推进区属产权老旧小区建立长效良性治理机制。 文/记者 胡晓宁

