

百家街道智慧平台运营中心内,通过智慧大屏可以看到北岗院和五一小区的内部情况。
河北日报记者 赵泽众摄



红网先锋驿站

一方红土育赤诚
豪情民意填胸膛
银龄先锋心向党

9月7日上午,百家街道六二社区北岗院11号楼2单元的居民正在缴纳加装电梯的费用。
河北日报记者 赵泽众摄



今年是我省老旧小区改造三年行动最后一年,预计到年底,全省5739个老旧小区将完成改造。要完成改造任务,还有不少难题需要解决。比如,违建怎么拆?加装电梯怎么干?物业管理怎样做才到位?针对这些问题,省住建厅推荐了邯郸市几个老旧小区改造项目,建议记者去看一看。

老旧小区改造,难题如何破解

□河北日报记者 赵泽众

先要拆除老百姓的“心墙”

9月7日下午,邯郸市丛台区矿建社区朝阳路11号院内,一座座红色砖瓦四层小楼洁净整齐,宽阔的社区道路两旁,几位居民正在享受午后的时光。

“这个院就像别墅区一样,道路比外面马路还要平坦干净。”居住在10号楼的闫喜兰说,“经过改造,我们小区可是大变样,行人走路的空间变大了,能和老邻居一起在楼下坐坐,不像以前,随时都得起身让路。”

11号院是邯郸市典型的老旧小区,有395户居民,最早的楼建于1978年。2009年拆迁立项后,由于多种原因,开发商放弃项目,而小区部分设施和100多户居民的门窗已经拆除。

“由于拆迁恢复得不好,造成

小区设施功能不全、房屋失修、管网老化、道路破损、绿化缺失、陈旧杂乱等情况。”矿建社区党支部书记霍艳告诉记者,想当初,这个小区的改造可以说是集多种困难于一身,拆违、拆迁恢复、老旧小区改造几乎同时进行,其中拆除居民乱搭乱建成为头等难事。

小区每栋楼4层,每户的住宅面积只有50平方米左右,因此有不少居民把阳台外扩,将房屋面积扩大将近一半。由于长期无人管理,老旧小区变成了乱搭乱建的重灾区,也成为改造工作中的“拦路虎”。

“家里空间小,东西太多放不下。”“那么多人盖了,我盖一个也不成问题啊。”“等别人拆了再说吧!”……居民们个个心里有本账,

家家都在观望。如何让拆违工作顺利进行?社区工作人员开始与居民面对面进行谈心,了解违建归属、构造用途、拆除意向、有何顾虑等,并为他们讲解政策、解答疑惑。

“入户宣传时,我们始终站在居民的角度,告诉居民拆除违建是要腾出占用的空间,进行再规划设计。”霍艳说,“让小区内公共空间变大,也是改造过程中居民最大的心愿。”

“违建拆除之后道路拓宽、街面整洁,我觉得拆掉自己搭建的棚子,不仅应该,也值得!”家住3号楼的老田,在听到自己外扩的阳台要拆时,一开始难以接受。后来,在社区工作人员的动员下,从最初的不理解变成了全力支持。

老田将在外工作的三个孩子叫回,一起拆除外扩阳台,恢复房子原貌。他不仅拆除自家的违建,还主动加入拆违宣传中来,动员邻居们响应拆违政策。

“拆违之难,难在拆除老百姓的这堵‘心墙’。”霍艳说,但只要讲好“遵法守法”这个理,算清“大家小家”这笔账,把握“公平合理”这根线,群众都会理解支持。

先易后难,先做通思想工作积极居民的工作,再啃“硬骨头”。就这样,11号院100多处违建,在社区工作人员的耐心疏导下,一点一点拆除完毕。

而邯郸市六二社区北岗院的违建拆除动工程序与其他小区不太一样。按照计划,拆违工作3月初开

始动工,当时天气尚未转暖,而且又赶上了疫情。施工队停工了,居民又买不着水泥、沙子、砖,无法及时封上拆除后的窟窿,因此对拆违工作的抵触情绪很大。

“如果不及时堵住窟窿,夜晚就要伴着西北风入睡。”一位居民说。

为了让拆违工作顺利进行,六二社区党支部书记杨红想到了一个办法,“先让居民在家里把待拆除区域清理出来,拆迁施工队再开始动工。”杨红说,“居民不好找工人,社区帮忙找,把拆违露出的大窟窿砌上墙,安好窗。”

社区设身处地为居民着想,保证了北岗院2000平方米违建拆除工作顺利推进,实现了小区“零违建”的目标。

“三个一点”破解加装电梯难题

“没想到我这辈子还能住上电梯房。”9月7日,在邯郸市五一八社区,74岁的郭淑琴告诉记者,她腿脚不好,患有有关节炎,家住三层的她每次上下楼梯都紧握手扶,颤颤巍巍一步一步往下挪。

老旧小区加装电梯,对很多住在较高楼层的老年人都是很大的挑战。但是,加装电梯并非一件易事。对于一楼二楼的低层居民而言,出行基本不需要电梯,他们认为装电梯会带来噪音、采光、通风等方面的问题,对生活造成一些影响。另外,加装电梯后还要多交一笔安装费和后期维护费。

“一二楼本来采光条件就差,

加装电梯之后采光条件会变得更差。”一楼的居民胡先生说,“对我们来说,加装电梯不但没什么好处,反而遭受了损失,居住体验也变得更差了。”

为了打消居民顾虑,五一八社区工作人员带领居民到已完成加装电梯的小区进行参观。为了不影一二楼居民采光,社区特别设计把电梯加装在北侧阳台一侧,而居民住宅两间卧室在南面,这就使加装的电梯对卧室没有任何遮挡。

“我们单元是在北侧加装的电梯,从阳台进出,我们索性就把家重新装修了一下。”郭淑琴说,“这样,阳台打通了,又重新安了一个

门直达电梯口,感觉自己住进一个新家。”

9月7日10时,六二社区北岗院内,11号楼2单元的六位居民正在缴纳加装电梯的费用。

记者了解到,加装电梯的费用根据楼层的高低,所占费用比例会有所不同,楼层越高,费用相对要高。很多老旧小区居民都是退休老人,收入不高,一次性支出数万元“压力山大”。

“财政补助一点、社会支持一点、居民出一点。”杨红说,起初,电梯公司来北岗院实地勘测后,给出的报价是35万元。

在社区与电梯公司多次讨价

还价后,电梯公司优惠了5万元。此外,邯郸市政府补贴5万元,复兴区住建局和百二社区共同承担2万元,北岗院加装的电梯最终价格为23万元。

“一楼二楼不出资,三楼往上按比例出资。”杨红说,“以2单元为例,一共有6层楼,三层按0.8的系数缴纳15131元,四楼系数0.9,五楼系数1.0,六楼系数1.3。”

不仅如此,邯郸市既有住宅加装电梯可申请使用房屋所有权人及其配偶名下的住房公积金。社区内低保户无法支付的,由社区和第三方即电梯公司予以相应的补贴。

“北岗院有位低保户居民,去年刚花48万元换了一个肝脏,他确实经济情况不好,社区就承担了他那部分费用。”杨红说。

记者采访时,正在收电梯费的杨红,收到了一位居民交来的6000元加装电梯费用。按照不同比例分摊,每家需要缴纳的费用都在1万元以上,怎么突然有一份6000元的款项呢?

“这家现在手头有点紧,刚交了小孩的学费,手里只有这么多了。”杨红解释,“刚发布收费通知时,这家就和我反映了这个情况,社区同意他有多少就先交多少,等后期再补全就行。”

拆墙并院引物业公司入驻

9月7日下午,一辆私家车欲进朝阳路11号院,被物业公司工作人员拦下。工作人员详细询问进院目的,登记后才予以放行。

“小区头一次有物业来管,物业尽心尽责,我们都等着交物业费呢。”小区居民闫喜兰高兴地说。

“这个小区的物业是两个月前刚进入的,正在试用阶段,居民们若满意,这个物业就正式入驻。”霍艳说,这个物业公司是由小区居民挑选的,价格也是在招标时定下的。

在邯郸市,有许多老旧小区其实就是街边楼房,有的是独栋,有的只有两三栋楼,多是一些单位的家属楼,规模小,没有物业管理。

从台路43号院与98号院,是从东街道春光社区的两个居民院,院的出口一个在丛台路,另一个在光明大街。

同样存在这个现象的还有丛台路甲50号院,同一个门牌号却是一个院外带独立的三栋楼。每栋楼有各自的出口,院里的居民只能走丛台路,三栋楼的居民只能走沁河大街。工作人员在老旧小区改造调

研时发现,相邻两个小区建设之初,水网、管网等属于一个系统,建成后才分给不同单位做家属房使用。由于围墙的存在,使小区都存在场地和居民活动空间小、停车难、道路破损、架空线凌乱、绿化少、基础设施不完善等问题。

而且,这些老旧小区很多没有物业管理,公共环境普遍比较差,包括道路破损、秩序混乱、私搭乱建等。如果没有一个长期维护和运营管理的机制,即使政府牵头对城镇老旧小区实施了改造,效果也难以长期保持。

面对这样的问题,邯郸市采取“拆墙并院”方式,使相邻小区融为一体,达到“1+1>2”的效果。

“原先这98号院,救护车、消防车从光明大街进来,在院里掉个头都不方便,现在好了,车直接就能从丛台路开到楼下,真是方便多了。”困扰居民多年的阻隔围墙被拆除后,居民们拍手称赞。

还有一个相似的例子:丛台路甲50号院和沁西大街一个小院之间的围墙拆了,两院通了,居民去沁河市场买菜也方便了。

拆墙并院后,小区规模变大,引进物业就变得容易起来。

“隔壁的9号院只有三栋楼,现在和11号院由同一个物业公司管理。考虑到朝阳路上老旧小区的特殊情况,社区在物业招标时,开出的首要条件就是,中标者需要对11号院的10栋楼和9号院的3栋楼实行统一管理。”霍艳说,“在招标会上,由居民代表挑选其认为价格合适的物业,最终挑选了一家物业费每平方米0.45元的物业公司。”

9月7日,复兴区百家街道智慧平台运营中心正在测试。

“9点50分36秒,人脸识别信息已经更新,这是刚进入小区大门的一位居民。”万盛新科技运营总监王俊康指着智慧屏右下角的人脸信息说,社区植入“智慧小区”管理系统后,居民通过微信小程序就能使用智慧监控、智慧消防、远程问诊挂号等多项“智慧”服务。

记者发现,通过面前的显示屏,平台工作人员可随时监控小区各种情况。小区安装了进出口人脸抓拍系统、高清车牌识别系统、安防监控中心等智能化管理系统,

以保障小区安全。

社区工作人员说,将智慧建设引入老旧小区改造中,利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成应用,为社区居民提供了一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。

智慧小区建设费用谁来出?这是居民最关心的问题。

“前期建设费用由政府和第三方承担,后期的运营服务费由社区居民分担。”王俊康说,“建设费用的10%是运营费用,平均分摊到每户的是每年300元-400元。目前正在建设中,后期需要居民支付的运营费已经张贴在小区门口公示。”

“安装了人脸识别,安全就更有了保障,而且这套系统还能满足



■记者手记

“面子”“里子”一起改

在邯郸采访老旧小区改造时,记者最大的感受就是,每一个社区都对改造用了心。

“这是我们小区的文化长廊,有‘婆媳对夸角’‘周五亭相会’等小单元。”丛台区柳林桥街道柳园社区工作人员林志英说,滏山花园小区改造的一砖一瓦都有居民参与其中。

“你看楼宇间花园内的小路,是小区居民与施工单位一起铺设的。”林志英说,“在小区改造期间,我们每周五都会和居民讨论改造方案,因此特地在小区内设立了一个凉亭,起名为‘周五亭相会’。”

在滏山花园小区两栋楼间,还有一面照片墙,墙上张贴着两户居民1995年到2020年,每隔五年拍摄的家庭照片,记录着小区的变化。

“复兴区石化社区引进石简书店,成为全市首家社区书店。”邯郸市房管局物业处处长李雪介绍,“中煤69处小区利用废弃锅炉房建设了‘邻里中心’,打造高标准的‘街坊剧场’,开展以邻里和睦为主题的系列活动,依托小区废弃的老水塔,收集国内老水塔历史,绘制文化墙,打造记忆游园,留住城市里的乡愁,体现浓厚文化氛围。”

“居住在六二社区北岗院的居民,有很多是单位工会的退休职工,每个人都多才多艺,小区的文化氛围很浓厚,老旧小区改造时就考虑到了这一点。”社区党支部书记杨红说,“为了满足居民文化需求,我们把小区原来破旧的食堂建成二层小楼,一层有食堂、理发店和儿童娱乐室,二楼有可以练瑜伽的多功能厅、合唱室,还有和司法局一起承办的调解室。”

“我们小区理发才两块。”北岗院正在小房门口择菜的赵奶奶说,“附近小区的居民都来我们这儿理发,理得又好又便宜。”

杨红告诉记者,北岗院70%的居民都是退休老人,为了尽可能地满足老人的日常生活需求,社区的食堂由分配到社区的退役军人运营,盈利只用于缴纳水电费和日常开支,其余部分全部让利给居民。

为了照顾小区的低保户,该社区一楼的超市区免费提供场地,由多个低保户经营。

“老旧小区改造的目的,就是让人民群众的生活更方便、更舒心、更美好。”邯郸市住房保障和房产管理局副局长李中华说,在改造过程中,工作人员深入走访群众,详细了解他们的需求,最终把居民反映突出的道路、绿化、供排水等作为改造的重点,通过“面子”和“里子”一起改,把老旧小区改造工程打造成凝聚党心民心的精品工程、阳光工程,使小区居民的幸福感和获得感得到显著提升。

文/河北日报记者 赵泽众

◀百家街道五一八社区

内,花草自养区一片生意盎然。

河北日报记者 赵泽众摄

▶9月6日,邯郸市复兴区首家社区阅读馆在钢三社区开业,居民在馆内墙壁上留下自己的彩色手印,装扮阅读馆。

河北日报通讯员 李声强摄