

# 老旧小区改造完成过半,崇川区用“回头看”+“长效管”巩固成果—— “变脸”之后 驻颜仍须有术

作为“城市更新提升年”行动中的重头戏,近年来,崇川区持续推进老旧小区改造。但改造后,部分小区却出现了违建返潮、乱堆乱放、绿化破坏等情况。

连日来,本报记者走访部分小区、街道部门,就如何巩固老旧小区改造成果进行采访。



北濠桥新村老旧小区改造现场。(资料图片)记者许丛军

## ▷ 违建毁绿乱堆放,部分“顽疾”又冒头

外立面焕新,道路拓宽,停车位增多……走进改造后的老旧小区,这些是最明显的改变。

2020年,崇川区启动老旧小区改造。通过接续努力,至去年年底,全区已累计改造完成老旧小区114个,总建筑面积达650万平方米,完成率超过60%。

然而,在老旧小区居民的居住环境和生活品质得到显著提升的同时,区相关部门、街道社区在日常调研中发现,部分已改造小区的“顽疾”又冒头了。

城南二村去年实施改造,今年

年初以来,已经有几家住户在底楼搭建阳光房。文峰街道综合行政执法局获悉后,与城南社区工作人员一起上门做思想工作,目前已有部分居民主动拆除了阳光房。

“除了底楼搭建阳光房外,还有居民把之前拆违剩下的彩钢瓦又重新利用起来,盖在院子天井上。”崇川区城管局行政执法大队执法协调科科长汪国锋说,这些违法行为的出现,与改造后的新貌格格不入,也破坏了改造成果。

除了违建以外,毁绿种菜、电动自行车“飞线充电”、机动车占停消防通

道、物品乱堆乱放等问题也开始冒头。

记者走访城南新村、光明南村等改造完的小区看到,不少楼幢墙面都耷拉着充电线,多辆电动自行车停放在此,有些楼幢绿化带还放置着种着蔬菜的筐、晾衣架以及各种杂物,绿化遭到破坏。“改造之后,小区既有停车库也有停车棚,但有些人就是喜欢把电瓶车停在自家楼下。”光明南村居民刘大爷叹息道。

“长此以往,又要回到原点了。”“还是要靠大家的自觉。”……对于冒头“顽疾”,采访中不少居民呼吁:“得赶紧制止这些现象!”

## ▷ 两上两下“回头看”,发现问题及时改

如何巩固改造成果,把实事办好?今年,崇川区对所有完成改造的老旧小区开展高标准“回头看”。

“回头看”采用“两上两下”方式进行。首先是1月到3月,街道、社区自查自纠,同时发动小区居民积极参与进来,自下而上把问题收集上来进行整改;其次是3月到5月,区里组织行业专家、业务部门等人员对问题整改情况进行复核抽查,自上而下推动历史遗留问题和重点难点问题处置。

其中,违建治理由区城管局牵头实施。“通过自查自纠、抽查,发现冒头违建30余处,都发放了交办单

开展整治,目前已拆除部分,其余正在推进。”汪国锋说,4月6日~7日,将全面启动违建返潮专项排查,“组织30多人、分成7个小组对前期改造的小区共2000余幢进行排查,对于发现的违建问题,我们均建立了执法清单,分类型、限时推进整治,逐个销号。”

“回头看”不仅排查治理违建等冒头“顽疾”,更重点关注小区外观质量、雨污分流、景观绿化等改造项目上是否存在隐患。

弘运园于去年改造,针对小区专门的活动场地,改造时把小区沿任港河一带的绿地打造成了小游

园。“回头看”时,崇川区人大代表、任港街道弘运社区党委书记陈娟娟发现,由于地基问题,园内游步道建设过高,导致河边护栏存在安全隐患,同时也有居民提出希望在园内增设休息座椅。区市政和绿化管理局收到信息后果断整改。“打造下沉式游步道、安装木质椅子。”陈娟娟说,目前正在施工,预计本月完工。

“针对‘回头看’中的改造难点问题,接下来将组织专家进行会商,分类施策,加快推动问题解决。”崇川区市政和绿化管理局建设科科长章曦介绍。

## ▷ 要守护美好家园,需你我“同频共振”

“巩固改造成果,长效管理是关键。”崇川区住建局副局长陈婷婷说,此次“回头看”中,该局全面排查了114个小区的长效管理情况,“目前所有改造完的小区均已通过引进物业、业委会自治、社区成立物业服务社等模式,实现了长效管理,但效果各异。”

学田南苑管理情况较好。该小区由众合物业管理,物业公司与业委会、社区联合建立了功能型党支部,通过协商议事的方式解决管理难题。譬如,该小区共有6个道闸,在应对停车管理问题时,物业将4个

道闸接入智能系统,业主的车辆录入系统后可以自动抬杆出入,对来访的业主亲属发放临时停车牌,外来私家车辆一律不允许进入。记者在小区走了一圈,发现车辆均有序停放在停车位,尤其是消防通道,清爽干净、畅通无阻。

易家桥壹号院引入美科物业,物业公司联合社区、业委会组建了“海豚志愿服务队”,开展环境卫生、停车秩序巡查,通过三方共治,同样实现了小区有序管理。

对于出现各类冒头“顽疾”的小区,陈婷婷认为,“需要管理与文明

行为的养成‘同频共振’。”

为此,崇川区出台《崇川区社区物业管理办法》,规范全区物业管理。区住建局每月发布“红黑榜”,进入“黑榜”的,由相关街道对物业公司负责人和项目经理开展约谈,推动小区问题整改和环境提升。

“接下来,我局将指导街道、社区将基层党组织力量融入小区管理,对‘回头看’中发现的因小区管理不到位产生的问题逐个销号。”陈婷婷表示,美好家园,不仅靠“管”,也要靠文明自觉,我们每个人都要从自身做起,做美好家园的守护者。



## 做好旧改 “后半篇”文章

幸福生活,人人向往。改造完的老旧小区,实现了“面子里子”全面焕新,百姓生活品质提档升级。

然而,近期这份改造成果却由于违建、破坏绿化、乱堆乱放、飞线充电等不文明问题“回潮”,面临被“蚕食”。令人欣慰的是,崇川区委、区政府及时发现了问题,并着手实施“回头看”,进行全面治理。

巩固改造成果,不仅需要“治理”,更需要长效管理与文明自觉。

崇川改造完的老旧小区,有的引进了物业管理,有的成立了业委会自治,还有的建立了物业服务社,实现了长效管理全覆盖。从这点上来说,管理的基础已经有了。如今要做的,就是全面提升这些管理方的管理水平。这需要政府和管理方一起发力。

譬如:政府层面,除了制定管理规范,建立奖惩机制,还可以打造各种管理模式的“示范”,以示范引领提升管理水平。此外,针对近年来管理方与业主方出现的缴费矛盾,相关部门也应该尽快找到“突破口”,实现收支公开公平公正,相信解决了这个关键问题,双方之间会多一些理解,对提升管理水平将起到很好的促进作用。而作为管理方本身,则需要不断加强学习,多以换位思考的方式,去解决管理中心出现的各类问题,这样才能真正管好小区,获得业主信赖,实现共赢。

崇川区在实施老旧小区改造时,十分注重倾听百姓声音,实现了人民城市人民建。事实上,人民城市更需要人民管。每一个生活在老旧小区的居民,都应该有一种主人翁意识,自觉地从自身做起,当好小区环境秩序的守护者,在有时间、有能力的基础上,也可以主动参与小区治理,从而形成管理方与居民相互理解、相互配合的良性局面。

陈静