

住建部:

鼓励老小区装电梯配建停车场

▲要求各地尽快摸清老旧小区类型,明确改造标准和范围

▲完善老旧小区水电气、养老、抚幼等设施

一项涉及全国 17 万个老旧小区、上亿居民的改造将全面启动。这项改造将维修完善老旧小区的水、电、气、路等市政基础设施,加装电梯、建垃圾分类配套设施,鼓励修建公共活动场地,配建停车场、活动室、物业用房,完善社区的养老、抚幼、文化室、医疗、助餐、家政、快递、便利店等设施。

城镇老旧小区改造正在各地加紧进行。近日,国务院新闻办公室举行政策吹风会,住房和城乡建设部副部长黄艳在会上透露,下一步住建部将指导各地抓紧摸清当地老旧小区类型、居民改造愿望等需求,在此基础上明确改造的标准和对象范围,并鼓励有条件的地方加装电梯,配建公共活动场地、停车场,并逐步完

善养老、抚幼、医疗等设施。

全国需改造老旧小区涉及上亿居民

继今年《政府工作报告》对城镇老旧小区改造作出部署后,近期召开的国务院常务会议再对推进老旧小区改造进行部署。据各地初步摸查,目前全国需改造的城镇老旧小区达 17 万个,涉及居民上亿人。

黄艳介绍,城镇老旧小区由于原来设计标准比较低,再加上维护、养护不到位,问题突出。比如,管网破旧,上下水、电网、煤气、光纤设施缺失或老化严重。养老、抚幼等公共服务缺失,文化娱乐、健身、机动车和非机动车的存放等

也普遍存在问题。尤其很多老旧小区老龄化程度较高,老年人急需电梯。

将尽快摸清老旧小区类型和居民改造愿望

谈及下一步工作计划,黄艳表示,住建部将指导各地抓紧摸清当地城镇老旧小区的类型、居民改造愿望等需求,在此基础上明确城镇老旧小区改造的标准和对象范围。

创新城镇老旧小区改造投融资机制,运用市场化方式吸引社会力量参与等。

在城镇老旧小区改造基础上,顺应群众意愿,积极发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。



杭州一老小区装上了电梯

【老旧小区定义】

- 建成于 2000 年以前;
- 公共设施落后影响居民基本生活;
- 居民改造意愿强烈。

来源:住建部、发改委、财政部《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》

【老旧小区三类改造内容】

- 保基本配套设施:和居民生活直接关系的水、电、气、路等市政基础设施的维修完善,北方地区供暖设施修缮,加装电梯,建设垃圾分类配套设施。
- 提升类基础设施:包括公共活动场

地,有条件的地方配建停车场、活动室、物业用房等。

- 完善公共服务类内容:完善社区的养老、抚幼、文化室、医疗、助餐、家政、快递、便民、便利店等设施。

【一个楼门一个方案】

随着我国老龄化问题日益突出,很多 6 层老旧楼房虽然按标准可以不安装电梯,但老年人出行爬楼梯十分不便。

黄艳对此回应说,近年来很多人大代表、政协委员对老旧小区加装电梯的呼声特别高。其实,很多城市如北京、上海、广州、杭州等已经做了大量探索,也有了一些值得推广的经验。

她介绍,根据各地上报数据,2018 年,全国老旧小区加装电梯已经完成 1 万多部,在施工的有 4000 多部,正在办理前期手续的有 7000 多部,该项工作正在全方位推开。

黄艳坦言,加装电梯过程中遇到很多具体问题。比如 6 层的楼房,可能 3 层以上都愿意加装电梯,尤其楼层越高的

居民意愿越强烈。但是,对于一层或者二层,因为需求不迫切,而且觉得占用了公共空间,对他的利益可能有或多或少的损害。

“这些问题在实际情况中都存在,各地实践中经验就是必须要因地制宜,一个楼门一个方案、一栋一个方案,群众工作要做细。”黄艳说,加装电梯工程的设计和工程方案尽量兼顾各层居民的合理诉求,尽可能通过精心的个性化设计,达到利益最大化、影响最小化。居民邻里要共谋共商,需要多方协商、参与,达成一致。

黄艳指出,老旧小区加装电梯“急不得”,住建部正大力推进,但关键在于居民通过协商来完成。

■ 追问——

小区改造后居民不愿掏物业费怎么办

在部分地区老旧小区改造中,不少居民对物业等服务付费并不认可。针对这一问题,黄艳回应说,过去老旧小区大多缺乏物业管理,居民往往没有付费购买服务、交物业费的习惯,这需要一个思想认识转变的过程。从浙江、福建等地试点情况来看,解决这一问题需要加强引导,提高老旧小区居民购买服务的意识,并发动居民理解支持,让大家从头开始就参与改造。

她强调说,改造过程中,政府一定不能大包大揽,而要

加强政策支持、引导发动居民积极参与。特别是对于改造后老旧小区管理问题,由于各个小区的居民构成不一样,同时不同物业管理模式、不同专业公司提供的服务收费水平以及服务水平差异都比较大,必须提供一个平台,让居民充分协商,对居民选择的管理模式、物业公司形成一致意见。

黄艳举例说,从试点城市经验来看,选择自主协商选择物业模式,不少已改造的小区物业费收缴率超过 80%,停车场收费率超过 90%。

■ 案例——

北京 50 余岁老楼加装电梯

北上广深等多个城市已在推动老旧小区加装电梯等改造工程。

2017 年 6 月,北京首个检测合格并取得使用许可的老旧小区增设电梯试点工程——东城区和平里一区 4 号楼 4 单元加装的室外电梯投入使用。

1962 年建成的和平里一区是典型的老旧小区,居住在 4 号楼 4 单元的住户平均年龄在 80 岁以上,老人出行爬楼梯十分不便。

东城区住建委相关负责人表示,加装电梯是在全部 8 户居民同意基础上完成的。前期相关部门到实地勘测,对楼体情况、楼间距、是否有地下室、是否占用消防通道等情况进行研究,评估可实施性,最后制定实施方案。

电梯采用阶梯收费的方式,楼层越低收费越低。以 6 层楼、一梯 3 户的户型为例,每户每月缴费 100 多元到 300 多元不等。(据《新京报》)