

老旧住房消防改造“筹资难”何解

据文汇报 地处黄浦区半淞园路街道的南康公寓,是楼龄30余年的“迷你小区”。社区总户数仅65户,物业费为每平方米1.6元。即便物业费收缴率高,加上零星收益,一年物业收入不足10万元,维持基本运转十分吃力。成本支出难平衡,原物业干脆“抛盘”。小区无奈请毗邻小区的物业公司代管。今年9月,代管即将到期。但老房仍面临“三件套”修缮难题——电梯改造难、外墙漏水烦、消防设施焕新慢。

一边是社区维修资金捉襟见肘,另一边是整治老房消防隐患迫在眉睫,如何“标本兼治”。近日,黄浦区人大邀请区人大代表、相关职能部门负责人、居民区书记、物业、业委会、居民等实地踏勘,共商共议。

老堵点

老旧住房消防隐患有哪些?消防

设备老化、楼道堆物阻碍通行、非机动车锂电池起火风险……半淞园路街道平安办公室副主任张永伟这样历数。

相较而言,消防设施设备老化问题更复杂。因为,这需要直接动用老旧住房的“养老钱”——社区维修资金。尤其20年以上老社区,部分小区维修资金已近见底。

比如南康公寓,现有的维修资金能兼顾电梯改造、外墙漏水修缮已属勉强。居民日常感受度不高的消防设施改造只能往后排。

南康公寓所属的高雄居民区,其党总支书记史曼倩在市场上比过一圈价格,若按照最新标准配齐烟感、摄像、喷淋等硬件设施,要填进去一年的社区公共收益。

“为了‘刚需’的电梯改造,统筹维修资金都要等上大半年,更别提消防设施改造。”作为南康公寓代管方,众

联物业经理沈嘉俊这样感慨。

即便居委社工做足工作,居民统一想法,决定统筹维修资金,实操层面还有堵点。根据相关规定,维修资金“只进不出”。嘉登小区业委会主任王静燕解释,倘若消防设施改造资金少于续筹资金,多余的资金无法“原路退回”,这或许会埋下矛盾隐患。

新解法

能否有定向筹集、灵活取用的新模式?

现场,毗邻的制造居民区党总支书记朱丽妮介绍了华浩苑在外立面改造中创新探索的专项维修资金模式,“大家看看,这种办法或许有望借用到消防设施改造中”。

华浩苑,建成于上世纪90年代末的高层商品房社区。社区外立面窗框均由玻璃纤维增强水泥所制,年久失

修,严重脱落。

社区“三驾马车”碰头盘家底,未使用的维修资金约百万元。看似充裕,真落到工程改造中,仍捉襟见肘。如此大体量的改造工程需历经检测、设计、概算、审核、报建、招投标等复杂流程。这当中,社区维修资金还需向第三方专业服务机构支付一笔服务费。

朱丽妮解释,创新探索专项维修资金,不仅实现专款专用,也让多余资金可“回流”。在此基础上,还能根据不同楼幢改造需要单独分支支出明细,让居民明白、放心。

经区人大代表呼吁、各方协商,华浩苑的外立面改造中,还尝试采用了一类资金来源——住房公积金。这一创新模式利于盘活部分居民的公积金账户余额,减少现金流支出,提升居民改造积极性。

“相关部门可跟进研究,讨论消防

设施改造中引入公积金支付模式的可行性。”黄浦区人大代表、上海金外滩集团房屋维修应急管理有限公司副总经理夏卫表示,倘若政策端有所创新,更多面临维修资金续筹难的老旧小区就能往前再走一步。

居民有意愿、资金筹齐,实践中还有一道坎儿——改造资金如何花得值。“小区规模体量相差不大、消防设施改造方案也类似,但市场报价却从6万元至30万元不等。”王静燕无奈,自己对这类专业性较强的工程很难辨别优劣。哪类耗材性价比、哪些用料不能省,自己对此几乎是“门外汉”。

对此,李钢、罗雯卿等区人大代表呼吁,应加快出台政府指导价、设立消防设施改造专业机构“白名单”等,让更多专业能力有限的业委会在安全范围内放心比选,确保改造到位,也让资金花在刀刃上。 ■王嘉琦



我国首条民营控股高铁客流破亿

——杭台高铁累计客流突破1亿人次。

杭台高铁全长266.9公里,设计时速350公里,连接浙江杭州、绍兴、台州三地。自2022年1月8日开通运营以来,每日图定跨线列车从初期的17.5对增至目前的35对,累计开行列车超43100对。同时,客流量年均复合增长率达71%,运营效能持续提升。 ■新华社发

6月27日,列车行驶在杭台高铁嵊州特大桥上(无人机照片)。铁路部门统计数据显示,截至6月27日,我国首条民营控股高铁

公园可增设运动场地 完善物品存放等配套设施

据解放日报 近年来,本市持续加大全民健身场地设施供给力度,形成了一批以体育为特色的专类公园,也因制宜设置了丰富多样的健身设施。目前,全市1100座公园中,超400座设有健身体育设施。

“但在中心城区特别是公园绿地中,篮球、羽毛球等大众球类场地仍数量不足、分布不均。”市人大代表常延沛建议,在公园增加大众球类场地,从规划源头保障公园体育设施落实落地,让更多市民在家门口就能享受到高品质的运动健身空间。

“去公园运动,不少人会苦恼,换下来的衣服、随身带的东西没地方放,想买瓶水也不方便,手机没电了更麻烦。”常延沛认为,市民运动前后物品存放、饮水补给等配套服务有待完善。他建议,根据公园的不同类型、区位、服务人口等因素,增设不同的体育设施配置。例如,大型综合公园可规划综合性运动

场馆和智慧健身空间,如足球场等;中型公园应聚焦全龄友好,可配置篮球、羽毛球、乒乓球等大众球类场地及儿童活动设施;小型公园则因地制宜设置健身步道、小型器械区。“这些体育设施应普遍免费,少量收费。”

在人气较高的公园体育区域,可选择合适点位,统一设计、建设或放置集成自动贩售机、智能储物柜、共享充电宝、休憩座椅等功能的综合性服务设施。

对此,承办部门给出“解决采纳”的答复。市体育局表示,已会同规划资源部门在政策层面打通了公园绿地复合设置体育设施的路径。根据今年一季度印发的相关通知,今年全市计划新建和改建羽毛球场100片、匹克球场50片,推进建设社会足球场20片。

市体育局表示,将指导各区积极利用城市“金角银边”、公园绿地推进相关项目建设,同时安排专项资金,

对于引入社会力量建设的球类场地予以支持。在配套服务方面,将指导各区结合实际情况,鼓励具备条件的场地根据市民需求逐步完善物品存放、饮水补给等便民服务设施,提升市民运动体验。在收费模式上,坚持公益优先原则,体育公园原则上向市民免费开放,足球、篮球等场地可根据运营成本适当收费,并按照相关文件要求提供公益开放时段。同时,通过“来沪动健身地图”平台配送体育消费券,降低市民健身成本。

市绿化市容局表示,当前,在公园绿地中增设运动健身设施已纳入新一轮市委、市政府民心工程,初步确定了今后三年公园绿地新增篮球场、足球场、乒乓球台、儿童游戏空间等工作任务,项目实施范围覆盖全市16个区及临港新片区。后续,在公园新建和改建方案中,根据公园的不同类型、区位、服务人群需求等因素,增设不同的体育设施。 ■王海燕

居民付费服务升级良性循环 质价相符受认可,老小区40多年来首次开缴物业费

据解放日报 近日,在杨浦区海州路105弄小区,40多年来首次收缴物业费。

海州路105弄小区建成于上世纪80年代,长期由业主自管,384户居民40多年没交过物业费,是典型的老旧小区。

去年6月,定海路街道针对12个“老、小、散”小区开展“团购物业”试点,通过片区打包联合招标引进保利物业。去年12月,物业正式入驻小区并推出首月免费试用,至今年6月底服务将满半年,小区开展物业费首轮收缴。

“由于物业服务标准显著提升,居民逐步建立‘质价相符’的认知,为标准化专业服务的付费意愿显著增强。”隆昌居民区党总支书记刘亮亮说,目前,该小区已有超过半数业主完成全年物业费缴纳,正形成“优质服务—居民认可—主动付费—服务升级”的良性循环。

摊薄成本

如今,12个试点小区每到深夜都有安保员巡逻。由于距离近,12个小区共用安保员可一趟完成巡逻工作。

以规模化摊薄管理成本,是“团购物业”一年前开展试点的原动力。

东白林寺居民区党总支书记葛振平说,许多老旧小区因规模小、管理成本高、市场化覆盖难等原因,长期处于物业服务缺位、群众不满的困境。

此前,街道曾委托第三方机构测评,发现以当前用人成本测算,要达到群众满意的服务标准,小区物业费至少要定在2.8元,价格远超群众可接受的范围。

去年7月起,街道与居委会干部开展民意沟通工作,先实施楼道粉刷、公共晾衣架安装等12项民生微更新。随后,干部与志愿者上门宣讲,针对独居老人、出租户、产权单位全覆盖沟通,召开20余场解答会、协调会、征询会,帮居民算好服务对比、成本效益、长远利益“三笔账”,切实打消对“纯涨价”的顾虑。

去年8月底,各小区先后召开业主大会,通过“团购物业”方案,物业费从每月0.18元/平方米调整至0.8元或0.6元/平方米(无固定门卫),业主平均参与率92.65%,调价与选聘方案同意率超77.94%。

服务提升

“团购物业”入驻以来,小区服务质量显著提升。

让居民最有感受度的,是维修响应速度显著提升。“现在,紧急维修一小时到现场,问题诉求基本不过夜;

与此前维修响应滞后、诉求不能及时处置形成了鲜明对比。”刘亮亮说,尤其是入驻初期,由于小区基础设施老化严重、遗留问题“欠账”较多,维修事项非常繁重,半年来累计受理居民维修诉求超700件。

“保洁定班定点打扫,安保24小时值班,也给小区居民带来看得见的获得感。”据介绍,保利物业落实保洁、保安、保修、保绿“四保”标准,入驻后开展全域深度开荒保洁,集中清运建筑垃圾、清理楼道杂物与消防死角,拉网式疏通下水管道,彻底解决污水横溢、卫生死角等顽疾,推动基础环境养护全面标准化运行。

随着试点工作平稳运行,后期集中维修、环境整治的一次性大额投入将显著减少,常态化服务的人力和物料支出可实现长期可控。

物业服务质量提升,让小区居民对“质价相符”的服务越来越认可。今年6月底,小区物业服务期将满半年,首轮物业费的收缴工作已开展。令人意外的是,不到两周,试点小区平均收缴率已达49.7%,超预期完成首轮任务。其中,长欣新苑小区收缴率实现100%。“近期,每天都有几十户人家来交物业费,还有一些曾反对提价的业主,看到服务质量明显提升后,主动前来缴纳物业费。”

形成信任

前不久,一场特殊的端午社区市集在试点小区举办。

市集上,保利和品团队带来防滑、助行、起居辅助等全品类适老化产品,向社区居民一对一讲解,并收集居民适老化改造意愿及服务需求、建立需求台账。

入驻半年来,保利物业已在试点小区累计开展15场便民市集,提供理发、义诊、生活采办等服务,居民与物业公司之间的信任感正在加强。

对居民来说,物业服务质量有保障、常态化便民活动有惊喜,是社区生活的好帮手。对物业来说,则探索了“物业+生活服务”模式,通过便民市集、适老服务、健康义诊、便民采买等增值服务,依托连片小区客流优势挖掘社区经营收益,以增值服务收益对冲基础物业服务成本,实现收支结构进一步优化。

居民参与小区治理的积极性也明显提高。通过前期的人户走访、听证会、业主大会投票以及便民市集、邻里文化活动,住宅专项维修资金、小区公共收益管理等事项实行了更加公开规范的管理,不少居民发现“等政府兜底”的想法淡了,“我的家园我做主”的意愿更强了。 ■肖彤