

燃气、电力、排水、供热等配套设施成为改造重点——

补上老旧小区配套设施短板

本报记者 汪文正

装电梯、加保温层，老旧小区改造正让越来越多城镇居民受益。下一步的重点是什么？

国家发改委、住建部日前联合印发《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（以下简称《通知》），要求对2000年底前建成的需改造城镇老旧小区配

套设施短板进行摸排，以燃气、电力、排水、供热等配套设施和养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施为重点，进行优先改造。

这些“看不到”“难看到”的地方，是老旧小区运行的痛点堵点。补上配套设施短板，让居民充满期待。

摸排“看不见的地方”

——排查配套设施存在的安全隐患，摸排民生设施缺口情况

老旧小区的“老”和“旧”，不仅体现在具体的楼龄上，更隐藏在许多“看不见的地方”。

“加装电梯、路面硬化，这些都是‘看得见的地方’，而‘看不见的地方’也应成为改造的重点对象。”提起老旧小区改造，北京市海淀区某老旧小区居民陈军这样说。陈军所居住的小区建成于上世纪80年代初，由于楼龄较老，小区配套设施存在排水设施老化、暖气温度不高、入户光纤网速较慢等问题。以排水设施为例，楼内上下水管多为铸铁材质，老化锈蚀较为严重，存在渗水漏水等现象。“每到停水后恢复供水时，水都是棕红色的，还掺杂着沙砾，要排很久才能恢复清澈。管道锈蚀已经影响到水质，我家不烧自来水喝，也不用它做饭。”陈军说。

对民生设施缺口，老旧小区的居民们同样有很强烈改造意愿。

“楼门高出地面5级台阶，却没有无障碍设施，对于坐轮椅、拄拐杖的老人特别不方便。小区里老人多、孩子多，缺少养老托育设施。”年过八旬的王淑珍老人住在北京市朝阳区一处建于上世纪90年代的小区，眼下就有一桩烦心事：“我们这里是一梯两户的结构，有些业主干脆就把电梯外的公共空间占了，打隔断、存杂物，感觉很不安全，但物业又没有执法权，现在成了‘老大难’问题。”王淑珍说。

这些“看不到”“难看到”的地方，既包含市政配套设施等基础类改造内容、满足居民生活便利需要的完善类改造内容，也包含丰富公共服务的提升类改造内容，正是下一阶段老旧小区改造的重点。

《通知》要求排查燃气、电力、排水、供热等配套设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；摸排养老、托育、停车、便民、充电桩等设施缺口情况。在此基础上，上述设施将作为重点内容得到优先改造。

国务院发展研究中心市场经济研究所研究员任兴洲对本报记者表示，老旧小区相关设施改造是一项包括前期立项、中期建设、后期管理维护在内的系统性工程，前期摸排到位、面向居民做好解释引导，是做好改造的重要前提。具体实施过程中也要坚持因地制宜、分类施策，力争做到一地一策、一小区一策。“摸清情况，找准短板，在改造过程中首先力求实效，将极大提升老旧小区居民获得感、幸福感。”任兴洲说。

建设好、更新好、管护好

——加强事中事后监管，推行物业专业化管理，完善长效管理机制

补上老旧小区配套设施短板，是一项复杂而细致、牵涉面广的大工程。

“我们希望把铸铁管换成PVC（聚氯乙烯）的，但这真是大工程，要换就得整串换，需要有人组织协调、各户统一行动。当然，也需要不少钱。”陈军告诉记者，要解决排水设施老化的问题，单凭个别业主和物业公司的力量是远远不够的，需要多个主体在各环节形成合力，才能实现“标本兼治”。

王淑珍表示，设施建好了，也要管好，这就提升社区、物业和相关管理部门的服务管理能力。“我们小区停车位不仅缺少，而且管理无序。有的户一个也没有，有的人却占有多个。时间长了，很多居民对设施管理者缺乏信任。”



▲近年来，江西省宜春市宜阳新区启动辖区内老旧小区改造工程，成果显著。图为张家山先锋片区袁头冲小区一角。

刘继刚摄（人民视觉）

▶江苏省泰州市老旧小区改造工程近日已全面铺开。图为不久前，工人正在对泰州市海陵区东苑公寓小区外墙出新粉刷。

贾宏伟摄（人民视觉）

配套设施改造，需要压实责任主体。《通知》强调，首先要落实专业经营单位的社会责任和主体责任，做好安全巡查和设施管养。在完善长效管理机制方面，各级城市（县）要履行安全管理主体责任，相关部门要按职责开展安全监督检查。此外，要建立居委会、业委会、物业公司等广泛参与、共商事务、协调互动的社区管理新机制，推进社区基层治理体系和治理能力现代化，共同维护改造成果。

改造过程中的统筹协调也很重要。“各家单位管养设施常常是‘九龙治水’，缺乏协调。今天挖水管子，明天修井，后天动光缆……挖了填、填了挖，时不时再停个水，给居民生活带来很多不便。”陈军说。为此，《通知》在工程质量安全监管方面对项目行业主管单位、建设单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位均提出相应要求，同时明确强化项目建设统筹协调，优化空间布局和建设时序，避免反复开挖。

此外，部分老旧小区由于历史原因没有物管、配套设施产权不明晰，成为中长期配套设施维护更新的障碍。《通知》明确，城镇老旧小区完成改造后，有条件的小区通过市场化方式选择专业化物业服务公司接管；引导将相关配套设施产权依法定程序移交给专业经营单位，由其负责后续维护管理。

多渠道筹措资金

——统筹地方财力；鼓励金融机构参与；引导居民出资参与

不少居民和专营单位、物管企业工作人员在采访中表示，配套设施和民生设施改造作为老旧小区改造的难点，“难就难在资金”。

任兴洲认为，解决“钱从哪儿来”的问题，关键在于创新投融资机制，推动多主体共建共改；同时，要着眼于改造的可持续性，促进资金活水持续涌流，避免筹措资金过程变为“一锤子买卖”。

明确多种资金来源，正是此次《通知》的一大亮点。

一方面，《通知》强调，中央预算内投资全部用于城镇老旧小区改造配套设施建设项目；各地应统筹地方财力，重点安排消除城镇老旧小区各类安全隐患、提高排水防涝能力、完善养老托育设施、建设停车场和便民设施等城镇老旧小区配套设施改造内容。同时，专业经营单位要落实出资责任，优先安排老旧小区配套设施改造资金。

另一方面，《通知》指出，发挥开发性、政策性金融支持的重要作用；鼓励金融机构参与投资地方政府设立的老旧小区改造城市更新基金；对养老托育、停车等有一定盈利的改造内容，鼓励社会资本专业承包单项或多项等；按照谁受益、谁出资原则，积极引导居民出资参与改造等。

“谁受益、谁出资，这6个字落实起来难度不小。2013年，物业在电梯里贴出公告，表示电梯已属过时产品，亟须大修或更换。现在公告还贴在那儿，就是没人出钱！”王淑珍表示，“我们这些老住户都愿意出钱，维修基金这个池子也该续水了。另外，小区广告牌很多，产生的公共收益也应用于设施养护。”

为落实“谁受益、谁出资”原则，《通知》给出了具体办法：在引导居民出资参与改造时，可采取直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式。同时，建立健全住宅专项维修资金归集、使用及补建续筹制度；统筹公共设施经营收益等业主共有收入，保障后续管养资金需求。

任兴洲解释，考虑到老旧小区自身特性，配套设施改造资金需要多渠道筹措。这既非财政“大包大揽”，也非业主完全“自掏腰包”，而是通过中央财政、地方财政、居民、社会资本等多主体参与共建共改。

专家表示，不同小区的改造侧重点不同，在“谁出钱”的问题上应坚持具体问题具体分析：基础类改造应由各级财政提供资金支持；完善类、提升类改造则应由居民分摊履行出资责任，社会资本也可通过市场化机制引入，用于具有一定营利性的设施改造。其中，引导居民协商一致并形成共识、取得楼宇乃至小区公共利益的“最大公约数”至关重要。

房子结不结实、抗震能力多强，家家户户都关心。国务院日前印发的《建设工程抗震管理条例》（下称《条例》），是中国首个相关领域的专门法规，从立法层面完善了建设工程抗震管理相关制度设计，对于提升建设工程抗震设防水平和抵御地震灾害能力具有重大意义。

“我国是一个地震多发频发的国家，大约58%以上的国土、55%的人口处于7度以上地震高烈度区。在地震灾害中，相当部分的人员伤亡主要是由于建筑物倒塌造成的。”住房和城乡建设部副部长张小明介绍，目前中国已基本形成覆盖可行性研究、初步设计、施工图审查、竣工验收、工程质量安全检查等环节的建设工程抗震管理体系，在降低地震灾害风险、减少人员伤亡和财产损失、保障和改善民生等方面发挥了重要作用。“但也面临一些亟待解决的问题，比如一些保障措施及监督管理还存在薄弱环节；城镇老旧小区、农村建设工程抗震设防措施不够、抗御地震灾害的能力不足等。要破解这些难题，就要从立法层面完善相关制度设计。”

今后，新建、扩建、改建建设工程在抗震方面有哪些要求？住房和城乡建设部工程质量安全监管司司长曲琦介绍，依据《条例》，新建扩建改建的建设工程应当符合国家现行的工程建设抗震设防强制性标准；建设工程的勘察、设计、施工、监理、检测等相关单位和人员应当依法对建设工程抗震负责；对于位于地震高烈度设防地区，地震重点监视防御区的重大建设工程，应当编制抗震设防专篇；对学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心等单位和机构的重要建筑，都应该进行重点设防，这主要是基于对弱势群体的保护和在抗震救灾中所发挥作用的考虑。此外，对超限高层建筑工程抗震设防审批制度作出了明确的规定。

相比城镇建筑，农村地区的房屋建设往往缺乏有效监管，抗震设防性能不足，发生地震时遭受的损失也最大。那么，如何系统解决农村建设工程抗震设防存在的问题和短板？“我们认真总结梳理了近年来农村建设工程抗震设防工作的经验做法，进行了制度化提升。”曲琦说。《条例》明确，各级政府有关部门加强对农村建设工程抗震设防的管理；对经鉴定抗震能力不足的农村村民住宅和乡村公共设施的抗震加固要给予必要的政策支持；在实施农村危房改造、移民搬迁、灾后恢复重建时，应保证建设工程达到抗震设防强制性标准；同时，政府要编制发放适用于农村的抗震技术图集，做好指导服务、技术培训、示范推广等工作。

设立超限高层建筑工程抗震设防审批制度是此次《条例》重点之一。据了解，超限高层建筑工程往往体量大、结构体系复杂、人员比较集中，在设计建造过程中，如果不能确保其有足够的抗震能力，一旦发生破坏性地震，势必造成巨大的经济损失和人员伤亡。

“《条例》规定，工程项目的初步设计阶段实施事前管控，由各省级住房城乡建设主管部门组织经验丰富的工程抗震专家，对建设单位报送的超限高层建筑工程的设计文件进行严格审查，对采取的抗震设防措施合理可行的予以批准。”曲琦说。此外，《条例》还规定了对超限高层建筑工程，建设单位未经审批不得施工；设计单位不按审批意见进行设计的，将视情节予以处罚，包括罚款、停业整顿、降低资质、吊销资质证书等。造成损失的，还要依法承担赔偿责任。“这些规定的目的，就是要切实保障超限高层建筑工程的抗震安全。”

有了法规，还要落实好。司法部立法四局局长黄伟介绍，《条例》设定了非常严格的法律责任，如加大对建设工程抗震相关主体的处罚力度，特别是加大对建设单位及相关责任人的处罚力度；综合运用各种处罚措施，责令停止施工、罚款、责令停业整顿、降低资质等级或者吊销资质证书、吊销执业资格证书、终身禁止从事相关业务等；明确重罚出具虚假报告的违法行为。

本报记者 廖睿灵

建设更多抗震「安心房」

中国从立法层面完善建设工程抗震管理——

永定河实现全线通水入海

本报北京电（记者王浩）记者从水利部获悉，9月27日，随着位于天津的屈家店水利枢纽开闸，永定河的生态补水顺利“牵手”永定新河入海，永定河865公里河道实现全线通水，这也是永定河自1996年以来首次实现连山通海的全线通水。

本次永定河全线通水生态补水自8月28日启动，通过联合调度册田水库、友谊水库、洋河（响水堡）水库、官厅水库、三家店、卢沟桥枢纽等工程，统筹官厅水库来水、小红门再生水、引黄水、南水北调中线引江水和北运河等多种水源，截至9月27日已累计向永定河平原段补水近7000万立方米，实现永定河全线通水入海目标。

2017年以来，海河水利委员会充分发挥流域机构作用，会同京津冀晋四省市和永定河流域投资公司，把保障河湖生态用水放在突出位置，签订《永定河生态用水保障合作协议》，加大上游地区农业节水力度，实施流域水资源优化配置和生态水量统一调度。4年来，生态补水近9.6亿立方米，桑干河、洋河、永定河（三家店以上）及永定新

河719公里河道基本实现全年有水；地下水位平均回升1.7米；河湖水质得到显著改善，Ⅲ类水质河长占比达到63.4%，劣Ⅴ类水质河长下降至4.6%；有林地、灌木林地面积达到245万公顷，河滩地植被覆盖率提升至27.3%，累计调查发现高等植物375种，鱼类40种，官厅水库等重点区域鸟类达到348种，种群数量逐年增加，生态系统的稳定性和稳定性逐步提升，综合治理与生态修复成效日趋显现，永定河绿色生态河流廊道初步形成。

据悉，下一步，水利部门将会同有关方面总结、评估补水成效，为今后科学复苏河湖生态环境，促进华北地区地下水超采综合治理积累经验。

河北省张家口市怀来县近年来先后完成了永定河湿地净化一、二、三期和官厅水库水源涵养一期工程，相关流域的生态环境明显改善。图为一系列复兴号列车在官厅水库国家湿地公园穿行。

孙慧军摄（人民视觉）

