

# 老旧小区痛点不同,居民诉求各异,改造的每一步都要下足绣花功夫

## 按需“上菜”才能好事办好

本报记者 刘佳 文并摄

**提要** 城镇老旧小区改造与小区居民的生活和利益息息相关,因此,就要充分征求和尊重小区居民的意见与建议,并激发其参与改造的主动性和积极性,让他们成为这场改造的参与者、推动者。

今年7月,国务院出台的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》中,重点强调了“健全动员居民参与机制”,明确“决策共谋、发展共建、建设共管、成效共享”。

今年我省规划改造老旧小区894个,涉及6708栋楼、面积2619万平方米,35.8万户居民。日前,记者走进鞍山、辽阳、抚顺等城市的老旧小区,听到看到居民对所在老旧小区改造最集中的建议——按需“定制”。

百姓如何“点菜”,政府怎样“下厨”?请看本报调查——



鞍山市铁东区团结社区铁建小区党员到居民家做思想工作。



抚顺市新抚区白云社区弱电进行改造。

### 改不改 居民定

今年9月初,鞍山市铁东区团结社区铁建小区的居民活动室摆出了十余幅老旧小区改造效果图,立刻吸引了居民的注意。这些效果图包括:小区改造平面设计图、小区改造俯视图、楼体颜色效果图、绿化及小区休闲健身设施效果图等。

铁建小区的11栋居民楼分别建于1979年和1989年,是企业自建的职工住宅及市政房产的自管房,830户居民已经在这里住了三四十年。用居民的话说,老旧小区该有和不该有的问题这个小区都有。

鞍山市铁东区和平街道党工委书记刘壮告诉记者,今年年初,区住建局和街道社区工作人员就老旧小区改造进行摸底调查时,铁建小区居民强烈地要求改造。于是,今年5月,小区的每户居民就收到了鞍山市政府的《致老旧小区广大居民的一封信》和《鞍山市老旧小区改造居民调查表》。

信中列出了老旧小区改造内容,并明确老旧小区改造按照“居民申请、社区调查、城区审核、市级确定”自下而上的方式,综合小区老旧程度、配套设施建设情况、居民意愿、出资比例等因素确定改造项目,并实行激励机制,优先对居民改造意愿强、参与积极性

高的小区实施改造。

“这个改造意愿强烈、参与积极性高的具体表现为:配合拆除违章建筑、积极缴纳物业费和缴存维修基金、出资安装电梯、让渡公共空间和公共资源收益等。”刘壮说。

在老旧小区改造居民调查表中,除了业主的自然状况外,主要内容包括:是否同意改造、是否同意拆除违建、是否愿意让渡公共资源及公共空间产生的公共收益、是否同意加装电梯并愿意承担相应的资金、是否同意小区施行封闭管理收取每月0.5元/平方米费用。

随后,街道和社区的工作人员来到小区,与小区的各个楼长、单元长和党员一起挨家挨户地宣传老旧小区改造的意义,就调查表上的内容解答居民的问题、征求意见,征集改造方案。然后将居民改造申请、改造方案报送辖区住建部门,辖区住建部门对小区基本情况及是否符合改造要求进行审核,并根据居民改造意愿、改造内容、小区现状和资金筹集等情况进行排序,报市住房保障服务中心复核后,报请市政府审定。

几个月后铁建小区被鞍山市列入2020年度老旧小区改造规划。一个多月后,居民们看到了小区改造方案和改造效果图。

日前,记者在采访过程中恰巧赶上了铁建小区改造第三次征求意见居民代表大会。

30多个居民代表将团结社区会议室坐得满满的。一名居民代表首先发声,我们不要统一方案,我们要“定制”的改造,可以吗?刘壮回答得很幽默也很干脆:那是必须的。会场的气氛一下子轻松活跃起来。

67岁的吕殿生腿有残疾,他说,“除了以前说的那些改造项目,还得加上两条,一是楼道里没灯,晚上出门不方便,二是楼道窗户没有玻璃,下雨下雪都灌进来了,建议改造时给解决一下。”

80岁的史振武说,“我住的楼楼梯蹬有高有低,经常脚磕破腿,楼梯还没有扶手,上下楼都得扶墙,这回能不能给维修?”

随后,有居民提出小区的路面应该铺装水泥,看着干净。有的说小区里老人多,水泥路面太硬,跌一跤就受伤,应该用柏油路面。有居民说小区里种树是好事,但不能种柳树和杨树,柳絮和杨絮让人过敏,应该种五角枫,还有人说五角枫长得太慢。于是争执起来。团结社区党委书记唐艳芳表示待会儿大家投票决定用什么路面、种什么树。

唐艳芳说,以前什么事都是上面说了算,比如居民楼外墙保暖改造什么的,但这次不同,这次老旧小区改造的项目生成机制是自下而上,

### 改什么 投票定

是让居民说了算,但居民们的想法不一,众口难调,我们的办法就是组织居民投票,按照大多数人的需求和意愿确定改造项目。

类似的情景,记者在辽阳市采访时也遇到过。

辽阳市白塔区南光社区二热电小区,是全市综合整治试点小区。今年年初,社区14名工作人员走进二热电小区,征求居民们对小区的改造意见。

居民们说,政府出钱给居民改造,居民还能不同意不参与?但还真有不同意的。小区里有几户居民违建,如果同意改造就必须拆掉。小区要建停车场解决乱停车问题,有人说停车有噪音。于是,小区居民代表大会上就发生了激烈的争论,甚至争吵。

对此,鞍山市住建委副主任胡凤丽认为,这都属正常现象,改造中某些人的利益受损会产生抵触情绪,需要我们去做思想工作。居民对小区的现状和问题最清楚,对小区功能完善和环境提升最有发言权。在老旧小区改造中充分征求和听取他们的意见与建议,就能激发居民参与改造的积极性,有了居民的参与和配合,改造才能顺利实施。

铁建小区改造项目的形成,就这样经过“三下三上”,即三次征求居民意见,三次上报审批而最终确定。

### 怎么改 治痛点

按需“定制”,怎样才能可行?辽阳市住建局局长马德勇说,老旧小区改造就是为了消除老旧隐患、完善小区功能,彻底解决影响居民生活质量的问题,是个补短板的过程。但每个小区除了共性的问题外,还有自己特殊的亟待解决的问题。这就要求我们有针对性地,也就是根据居民反映强烈的问题和需要,精准制订改造方案。

马德勇认为,在老旧小区改造中,应注重发挥党组织的积极作用,发动各小区的党员议事会或小区党支部,将小区党员组织起来,形成党组织与居民的沟通协调平台,广泛收集居民诉求,形成改造建议,为规划设计部门提供决策参考,才能形成按居民需求“定制”的改造方案。

而在破解具体难题中,南光社区居委会主任吕静华套用了一句民间俗语:原汤化原食。她说,发挥党员作用、发动居民都参与进来就什么难事都不怕了。

二热电小区有7栋楼,分属辽阳市二热电厂、纸箱厂、水泥厂等5家企业,均建于上世纪七八十年代。由于这些企业早已破产倒闭,小区长期处于无人维修和管理状态,私搭乱建的车库、小房子、小棚子等违建比比皆是,杂乱不堪,不但占了公共绿地,连小区的路也占了。

“那路窄的,别说消防通道,真要遇到点事人都跑不出来。”吕静华说,“咱小区最大的问题或者说最大的‘痛点’就是违建,如果说按需‘定制’,首先就该拆掉所有的违建。”

其中一户居民在一楼自家房子后面接出来一个20多平方米的违建房,连盖带装修花了四五万元。当初征求这家改造意见时,得到的回复是如果拆他家自盖的房子就不同意。社区做了多少次工作也没做通,就把这件事交给了小区党员和居民代表。于是全小区的居民都被发动起来轮番上阵做工作。这户居民只好在调查表上签了同意。

但改造开始真要拆除违建时,这户居民就在自家的房子上挂了条幅,上书:“誓死保卫家园!死也不扒!”

社区只好再发动群众,于是半个月的车轮战术后,这户居民最终拆掉了违建房。

吕静华说,小区是大家的,小区的利益也是大家的利益,要靠大家来维护,有问题靠大家来解决,这就叫原汤化原食。



我省市场上约有200万只液化气瓶,经营监管难、安全隐患大,亟待建设可追溯体系

## 装上智能“芯” 一“码”管全程

本报记者 赵铭 文并摄

### 可共享能定位 充装信息全程记录

12月7日,记者来到沈阳市浑南区莲花池液化气站,大门上悬挂着大型宣传牌十分醒目。

“自己买液化气瓶,新瓶150元,使用期限8年,4年检验一次花费约30元,8年总花费180元,以后还要重新再买。”

“用我们的液化气瓶,0元,用户不用自己再花钱购买。”

莲花池液化气站经理刘小虹解释了这其中的原委,“以前老百姓使用气瓶都是看着能用就用,从来不主动检测或更换。现在用户使用我们的智能气瓶,交了160元押金想用几年就能用几年,我们负责检验、更换到期瓶。”

与普通气瓶不同的是,莲花池液化气站所有气瓶都安装了一个智能角阀,还印制了二维码,角阀下面还嵌入了一枚芯片。芯片记录了充装、仓储、运输、使用全过程。使用手机扫一扫二维码后,可以看到液化气瓶是否处于安全使用期内、产权单位、液化气瓶编码、出厂日期、下次检验日期、充装时间等记录。

智能角阀配合专属配套的充气枪、送气手持终端机等,使得每家充装站只能给自家液化气瓶充装。充气时,芯片需与智能充气枪连接,识别配对后才能充气。

“这个智能系统实现了气瓶在充装、储运、销售、检验等全过程的可追溯,从各个环节避免气瓶的不安全因素。同时通过这种方式,可以逐步收回、淘汰用户家中的自持气瓶。”沈阳市市场监督管理局特种设备处的秦启东表示。

这项新技术的应用,还方便了市场监管人员的日常监管。充装站的充装信息平台与市场监管部门平台信息互通,监管人员在后台就能实现准确的信息追溯。

智能角阀内部芯片储存充装、仓储、运输、使用等信息,扫一扫上方二维码可查询。

葫芦岛市腾运液化气有限公司(以下简称“腾运液化气”)是全省首个使用气瓶质量安全追溯信息平台的充装单位。早在2015年,国家尚未有此方面的建设要求,该公司就已使用了出厂时加装智能角阀的气瓶。投放市场后,腾运迅速成为老百姓购买液化气的首选品牌。

“因为‘安全’是充装站的头大事,所以我们很早就做了这件事。目前,我们已经购置9.9万只智能气瓶,还加购了追踪服务,气瓶由哪辆车、哪名工人运输,送到哪个用户家,全部实现全程定位。”腾运液化气技术经理赵志宏边说边给记者演示追溯系统。

沈阳市于2019年7月初,试点开展了液化气瓶升级改造及安全信息追溯工作。仅用一年时间就已完成全市112家液化气充装站信息化设备的采购和安装,更新45万余只智能瓶,安装429把智能充气枪,全部实现信息可追溯。

沈阳市闪亮红星农家庭院经理温续顺由衷说,“经营饭店每天都要用大量的液化气,用上了这样的气瓶,心里踏实多了。”



### 超期报废气瓶无法充气 使用安全更放心

葫芦岛市腾运液化气有限公司(以下简称“腾运液化气”)是全省首个使用气瓶质量安全追溯信息平台的充装单位。早在2015年,国家尚未有此方面的建设要求,该公司就已使用了出厂时加装智能角阀的气瓶。投放市场后,腾运迅速成为老百姓购买液化气的首选品牌。

“因为‘安全’是充装站的头大事,所以我们很早就做了这件事。目前,我们已经购置9.9万只智能气瓶,还加购了追踪服务,气瓶由哪辆车、哪名工人运输,送到哪个用户家,全部实现全程定位。”腾运液化气技术经理赵志宏边说边给记者演示追溯系统。

沈阳市于2019年7月初,试点开展了液化气瓶升级改造及安全信息追溯工作。仅用一年时间就已完成全市112家液化气充装站信息化设备的采购和安装,更新45万余只智能瓶,安装429把智能充气枪,全部实现信息可追溯。

沈阳市闪亮红星农家庭院经理温续顺由衷说,“经营饭店每天都要用大量的液化气,用上了这样的气瓶,心里踏实多了。”

为什么有了智能角阀能更安全?省市场监管局特种设备处副处长立友向记者介绍了智能角阀的特别之处:“智能角阀和普通角阀有很大的区别,增加了一个内部安全阀门、电子芯片和底部的安全栓。”普通角阀只有一个外部的阀门,打开就能出气,特别是在运输过程中,不小心碰开就可能出现严重后果。而智能角阀除了第一道外部的阀门外,内部还有一个阀门,只有接到使用装置上,内部阀门才能打开。

内部这个阀门还具有智能性,液化气的流量过大时就会自动关闭。此外,这个内部阀门还有一个只出不进的功能,只有液化气站用专门的设备才能往里面充装,避免了在液化气站外倒瓶或掺假等情况的发生。

“最重要的是,智能气瓶一旦超过检验有效期或者到达报废期,智能平台不能识别到合格信息,便无法充气。”立友表示。

### 加速行业洗牌 倒逼规范化运营

液化石油气瓶质量安全追溯体系的建设,意味着液化石油气充装行业面临着一次大洗牌。据了解,目前,市场上存在液化气商贩从充装站大批量低价购气,再运输、销往用户家中,赚取差价的现象。然而,我省的液化气商贩只有危险化学品运输车辆许可证,并没有取得燃气经营许可证,也就是说,液化气商贩的销售属违法经营。

由于液化气的充装、运输、经营、用户使用属于多部门分头管理,一些不法经营者便抱着侥幸心理铤而走险。此外,因小规模液化气充装站无力承担运输成本而选择委托他人运输,也为液化气商贩的生存提供了土壤。

“液化气商贩流动性极大,无法跟踪,存在很大的安全隐患。我们建设液化石油气瓶质量安全追溯体系,最重要的一个原因就是为了避免气瓶在流通过程中失控从而增加安全风险。”省市场监管局特种设备处处长王毅强表示。

为规避液化气商贩在中间环节的不安全性,腾运液化气自营运输车辆,由自家员工运送气瓶,却也有其他烦恼。“有些充装站和液化气商贩恶意竞争,把我们的气瓶从用户家中高价收购,再暴力拆除智能角阀,这样,其他充装站的液化气就能充进我家的气瓶里了,造成我们的气瓶大量流失。”赵志宏对此非常痛心,“希望其他企业积极响应政府号召,加快建设气瓶质量安全追溯系统。”

截至11月底,全省已有43万只气瓶纳入追溯体系。省市场监管局确定了全省液化石油气瓶质量安全追溯体系建设规划:争取在今年年底前,全省建立信息追溯平台的液化石油气瓶制造单位数量达到100%、气瓶充装单位数量达到50%;明年6月30日前,全省基本建成液化石油气瓶质量安全追溯体系,做到存储与公示信息可追溯、可交换、可查询和防篡改,实现气瓶来源可查、流向可追、责任可究。同时,加强数据整合与互通,开展联合检查与执法,合力推进液化石油气瓶信息化安全管理等工作,努力建立齐抓共管、多元共治的长效管理机制。



智能角阀内部芯片储存充装、仓储、运输、使用等信息,扫一扫上方二维码可查询。



更多精彩  
扫码观看