

老旧小区改造 让城市更宜居

□ 人民日报记者 孙立横 吴 君 史一棋

党的二十届三中全会《决定》提出“建立可持续的城市更新模式”。当前,我国不少城市尤其是特大城市已步入存量发展阶段,城市更新成为城市建设改造的主要模式,通过维护、整建、拆除、完善公共资源等方式,对城市空间资源重新调整配置,使之更好满足人们的需求,

更好适应经济社会发展实际。在城市更新中,各地探索出不少新经验,也遇到了困难和挑战。“读者来信”版推出“关注城市更新”系列报道,总结近年来城市更新中的经验,为建设宜居、韧性、绿色、人文、智慧城市提供借鉴。

——编者

筑师身份参与多个小区改造,她说:“我们每周都去开施工现场会,把所做的事情、遇到的困难都告诉居民,讲清解决方案,请大家一起选择。记得一次沟通会,在沟通清楚困难及利弊后,现场居民一起鼓掌,让人感动。”

湖北黄石市红旗桥社区枫叶山小区则由楼栋代表组建自治改造委员会。委员会主任沈福声介绍:“我们先告诉大家施工到家会怎么样、将来改造完会什么样。充分了解后,即使施工时出状况,大家也会理解。”他们也是义务监督员。“我几乎每天晚上都在小区转一圈。有一次,我发现小区门口的污水管外高、里低,就请施工队改正,不然污水排不出去。”沈福声说。

墙,违章建筑随处可见。”他们通过政策引导,如主动拆除围墙的居民可优先使用公共服务资源,实现了“零补偿”拆除违建。

推倒第一道围墙时,王学丽说,她坐在办公室里忐忑不安地等着居民来抗议,“有的老人很生气,我就不断解释”;拆违建时,一名情绪激动的居民直接将王学丽推倒在地,“我原谅他动手,但要求他必须同意拆掉违建”……

拆违建、推围墙做的是居民工作,难点在于居民意见不统一。宁夏银川市西环小区一直没有停车位。近日,社区就规划停车位问题对西环小区居民进行入户调查,截至9月初,收到超过八成居民的反馈,显示同意和不同意的居民比例相差不到3个百分点,矛盾十分突出。目前很多地方大力推动的为老旧小区多层建筑加装电梯工作,也常因单元居民意见不统一而不了了之。

仅有200多万元改造资金的湖北黄石市花园路社区郭新三房,房屋拥挤、巷道逼仄,却通过增强居民认同感,令环境焕然一新,还拓展了社区功能。让居民变旁观为参与和融入的转折点在哪里?社区党委书记徐春燕说:“去年中秋,社区里有堆垃圾,我们3名工作人员一早拿着铁锹动手清理。干着干着,不断有居民加入,最后大家还集废雇车运走垃圾。”从此,社区与居民形成良性互动,大家自发拆除违建、出资出力出场地,建成民俗馆、电影院、烘焙坊等社区公共空间。

养成居民物业
有偿服务意识,完善
住房体检及日常
维护制度

小区改造完成后,一些地方重建设、轻管理,疏于后续维护,也造成一些问题。河北邯郸市读者张先生说,近几年,政府投入大量经费对许多老旧小区进行改造,这是利民好事,但改造后很多小区物业管理没有跟上,时间一久便重回脏乱差状态。河南平顶山市一名网友留言说,小区改造后一直没有物业服务公司,院里的车停放无序,屡屡发生电瓶被盗事件。

很多老旧小区改造前没有物业服务公司,居民也没有交物业费的习惯。黄石市红旗桥社区党委书记潘兵介绍,因为停车费问题,居民发生过激烈冲突,甚至报了警。而改造后引入的第一家物业公司,因为居民抗拒收费而提前退出。2022年底,他们引入新物业公司,前半年不收费,专心搞服务,才逐渐获得居民认可。同时,社区、业委会不断做工作,通过居民议事厅协商达成共识,只要车主一次性交全年物业费,可用停车费部分抵减,大家才慢慢接受。如今,小区物业费可以收到八九成。

黄鹤建议,建立一套依据设施生命周期制定的体检维修制度。“目前老旧小区整修改造往往是完成统一任务要求,或是对出现严重问题的部位进行抢救式维修。实际上,理想方式应该是对房屋做好日常维护、定期体检,既有助于延长住宅建筑的寿命,也可以减少资源投入。”她说。

近日,住房城乡建设部新闻发言人王胜军透露,国家将加快推进房屋定期体检制度、房屋保险制度以及房屋养老金制度建设,为房屋体检、维修提供资金保障。

黄鹤还强调,住房维修保障制度体系要形成闭环。例如,从法律上讲,旧房改造应由产权人出资。对于居民没有能力维修的危房,可借鉴国际经验,由指定机构购买、进行安全改造,完成后以合理价格出售,原产权人拥有优先购买权。通过类似规定建立起一套闭环制度,为住宅常态化维护提供制度保障。

笔者认为,天气当然不是人能决定的,但施工可以尽量选择雨水少、晴天多的春秋两季。其次,在老百姓日常生活的场地上开工,施工单位要尽可能集中人力物力,尽快完成,不留尾巴。而且,应该把噪声较大的工程尽量安排在非午休、非周末时段,做到少扰民、不扰民,这样群众感受和体验会更好。实施改造工程应该以人为本,多站在群众角度换位思考,这样才能得到更多群众的认可。

山东青岛市 房胜林

调动居民积极性,吸引社会资金参与,丰富投资渠道

成。“过去几十年城市发展比较快,有的地方考虑不尽周全。比如把寿命较短的管线直接埋在寿命较长的水泥中,导致老旧水电管线维修更难。”清华大学建筑学院副教授黄鹤说,多层住宅建筑也常因管线问题导致邻里不和。

通过建筑师负责制、责任规划师制等新管理模式,提升改造品质

“涉及千家万户,工作千头万绪。”一名住建部门负责人这样形容老旧小区改造工程。湖北武汉市东亭社区党委书记王学丽告诉记者,他们社区2021年改造期间,每天找来的人不断,有人不想在自家门前设停车位,怕有尾气;有人家里有老鼠洞,想请施工人员顺便堵一下……还有想不到的各种状况:涂沥青时,道路不平,有人摔掉了指甲盖,要求赔钱;做围墙时,整栋楼都架了脚手架,怕有小偷偷盗,晚上要派人值守。

中国中建设计研究院有限公司建筑科创中心负责人凌苏扬表示,老旧小区每楼每户特点不同、需求不同,而作为项目主导方代表,街道或社区人力有限。近年来,以建筑师负责制的管理模式提升城市更新的品质和效能,北京等地进行了不少探索。新模式下,建筑师要对从设计管理、材料工艺工法优选到成本控制、施工技术监督等项目改造全过程负责,“从坐在办公室等问题再回应,转变为直接到施工现场检查、把关,不仅主导技术和成本控制,还要作为街道和社区的技术代表与建设方、施工方、居民沟通。”凌苏扬说。

辽宁沈阳市房产局住宅区域更新部副部长赵晓川也表示,在老旧小区改造实践中,他们充分发挥责任规划师的引领与监督作用,“责任规划师全面采集居民意见,组织研讨会,在填补社区服务短板、推进适老化无障碍化等方面提出建议,并全过程监督管理项目进展情况,使其质量最优化。”

河南省某市城建局工作人员戚红斌来信表示,在城市更新项目组织设计时,要千方百计把对群众的打扰降到最低。“比如在破損道路施工时,充分考虑两边商业门店的现实利益,做好导流分流,尽量不在生意高峰期施工……只要我们一线施工人员多点同理心,就能把群众的损失降到最低。”

“小区改造就像是所有居民家里同时装修。广泛征求意见,充分与居民沟通,是提高居民满意度的关键所在。”凌苏扬曾以建

编辑同志:

一个多月前,笔者所在社区实施老旧小区改造工程。不用交费,就能改善居住条件和居住环境,老百姓都觉得是一件贴心、解民忧的好事。

我住的那栋楼,一个月前就搭起架子准备做楼顶防水,计划10天完成。不料因下雨天多等原因,一个多月过去了,仍未完工。居民进出楼门都得格外小心。去年给楼体加保温层,楼房周边挖开的管沟迟迟没有修复,阴雨天时特别影响居民出行。

打造宜居城市,对老旧小区进行改造提升是重中之重。2019年中央经济工作会议强调城市更新,提出“加强城市更新和存量住房改造提升”。截至2023年年底,我国累计改造城镇老旧小区超过25万个,这项民生工程被越来越多的老百姓认可。

与此同时,本报也接到山东青岛市房胜林等读者反映老旧小区改造中出现的一些问题,如施工质量不够高、项目选择重表轻里、后续维护不足等。为此,本报记者分赴湖北、山东、辽宁、湖南等地调查采访,访问专家学者、相关部门负责人,为把民生好事办好提出建议。

施工扰民、工程质量差、改造重表轻里,是居民反映较多的问题

山西忻州市一名网友今年3月在人民网“领导留言板”投诉,小区暖气分户改造时,施工人员在楼板打孔,打了一个不合适,只好在旁边又打一个。当地街道办事处回复说,开孔位置最初以墙为坐标设定,不料各楼层墙体厚度不一,导致位置偏斜,只好重新开孔。

老旧小区建成年代较早,普遍存在失养失修失管等问题,改造工程涉及内容杂、范围广。如果施工前期调查不够、方案设计不细致,施工过程中未做好沟通和统筹,就会影响改造效果和居民感受。

除了质量问题,施工过程扰民也是投诉热点之一。有居民反映,小区改造时,施工队为栅栏喷漆前没通知车主挪车,导致不少车辆沾上油漆;有的施工队做楼顶防水时遇到下雨,没采取应急措施,导致顶楼住户家中大面积漏雨、停电;有的没预警突然停电很久,导致冰箱内食材变质……凡此种种,给居民生活造成困扰。

还有居民质疑小区改造项目重表轻里。湖北武汉市某小区的健身广场,一位老先生抱怨:小区改造“看起来漂漂亮亮,但实际上漏水很严重”。这个小区2021年改造完成后面目一新,但当时并未改造户内上下水管。近两年几乎每年都有一两次自来水爆管导致停水维修。

很多老旧小区改造时只更换楼外的主供水管道,即使一些小区后来应居民要求更换了部分户内上下水管道,仍存在衔接不佳的问题。黑龙江哈尔滨市读者刘先生说,小区目前又来更换上下水管了。“前两年来换过一次。我家是一楼,入户工人没找着地下主管位置,就不想换我家和主管之间那段。”留段锈管,还会漏水,他不同意,当时就没换

随着短视频和直播的兴起,越来越多医生开始在线分享医学知识。将复杂的医学知识转化为听得懂、用得上的生活常识,有助于提升民众的健康素养。

然而,“新华视点”记者调查发现,一些伪装医生、“伪科普”、带货卖课博取流量的行为,却让医疗健康科普变了味、走了样。

穿上医生“马甲”的“网红”风靡直播间

某短视频平台上,博主身着“白大褂”在近似医院的场景中开始“表演”。冠着“男医生”名头的博主,不时帮助扮演患者的女主角,评论区不少人表示“医生太暖心了”。

然而,记者发现,该博主并未获得医生身份认证,利用“医生”人设虚构剧情,实则是为卖货“搭台”,推荐牛奶、维生素、洗衣液等产品。

与此同时,也有不少获得身份认证的医生从事与本专业不符的“健康科普”工作,为多款产品带货。记者注意到,有“妇科医生”给男士T恤带货,“骨科医生”给美容产品带货。

“我们的肠道里,住着数以万亿计的微生物。”在某短视频平台上,一名认证为广东某三甲医院“神经康复科”的医生就食用益生菌的好处侃侃而谈。在其主页中,这名“神经康复领域”专家为某品牌的益生菌冻干粉带货。详情页面显示,标价为59.9元的产品销量已接近3000件。

在部分直播间内,还有一些所谓的“营养专家”虚构各类头衔、推销虚假保健品。

今年5月,安徽省淮南市中级人民法院二审宣判一起诈骗案。涉案人员迟某军只有高中文化,为了向老年人兜售价值不菲的保健品,他虚构“国家一级保健医师”“国家一级营养师”等诸多头衔,在直播间内大谈养生。在推销一款胶囊保健品时,迟某军虚构产品具有降血脂、治病功效,对老年人进行“洗脑式”推销诈骗。

“嘴上是科普,背后是生意”

穿上“医生”的“马甲”,就能在科普中获得巨大经济利益。有利可图让一些博主降低底线,“嘴上是科普,背后是生意”。

“医生给保健品带货的抽佣能达到30%到60%。”从事线上“达人”资源对接的王女士向记者透露,“维生素C、叶酸这类产品最多,吃了对人没什么太大影响,又能获得可观提成。”王女士说。

记者获取的一份某平台“健康科普领域”的“软文”报价单显示,在该平台上拥有3万以上粉丝量的“医生博主”每篇“软文”的费用是1万元。“这类是不包含‘挂链’(直接放购买链接)的,如果要‘挂链’,销售需要跟博主分成。”业内人士透露。

记者在某平台上联系了一名医美领域的博主,以带货保健品为由向其了解“抽佣”情况。“你卖多少钱,我抽走一半。”该博主告诉记者,50%的“抽佣”比例并不保证销量,“卖一瓶,抽一瓶”。沟通过程中,对于要带货的保健品本身的资质和功效,博主却只字不提。

另一方面,平台的监管缺失,也为“造假”和“引流”留有空间。

当前,平台对于医生身份审核认证的标准不一。记者查询相关平台的认证要求后发现,一些平台需要医院出具在岗证明来验证医生的真实身份,一些平台仅需提供执业医师证就能获得认证,还有一些平台对药剂师、护士等身份的证明也予以认证。

广州市第一人民医院急诊医学副主任医师王西富表示,一些非专业医生为了蹭流量带货,导致跨专业、跨科室的科普大行其道。“有的MCN机构与医生合作是为了‘借身份’,利用医生的资质过平台认证关,账号的日常内容却是运营人员维护,实际上是‘挂羊头卖狗肉’。”

受访专家指出,健康“伪科普”往往很难被认定为“谣言”,处罚很难起到震慑效果。“很多健康话题本身就有‘灵活解释’的空间,有的博主为了吸睛,刻意放大‘几率极低’的事件。”

纠歪风遏制“伪科普”

冒用医生身份或以医生身份进行“伪科普”的行为,不仅可能对普通人的健康造成危害,还严重损害医护群体的形象。

2023年2月,国家市场监督管理总局发布的互联网广告管理办法中明确规定,禁止以介绍健康、养生知识等形式,变相发布医疗、药品、医疗器械、保健食品、特殊医学用途配方食品广告。

上海君悦(杭州)律师事务所高兵律师认为,根据刑法、医师法的有关规定,在平台上冒充医生,进而宣传售卖保健品或药品,有可能构成诈骗罪或非法行医罪。执业医师在网上诊断与自己执业范围不符的疾病,或推销与自己执业范围不符的药物,可能构成“超范围执业”;造成严重后果的,可能构成“医疗事故罪”。

记者从福建、广东等地公立医院了解到,在职医生如需开设平台身份认证的科普账号,需获得医院授权;为防止产生揽客行为,也禁止在职医生从事各类直播带货工作。

“不要随意套用健康科普中的症状和诊断。身体出现不适时,应直接前往医院就诊。”多位健康科普博主建议,应尽量关注经平台身份认证的博主,或观看经权威媒体核查证实的科普内容,切勿轻易购买伪“医生”在视频或直播中推销的保健药品。

变味的『网红医生』:『流量病』如何治理?

□ 新华社记者 颜之宏 杨淑馨