

老旧小区改造 长效管护有方法

□ 人民日报记者 王丹 窦瀚洋 张弛

习近平总书记指出,积极推进城市更新,加强老旧小区改造。今年7月,国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》,提出推进城镇老旧小区改造等5项任务和支持城市更新的政策措施。随着城市更新行动稳步实施,城镇老旧小区改造工作取得显著成效。

2019年至2023年,全国新开工改造城镇老旧小区22万个,惠及居民约1亿人。老旧小区改造的成果如何巩固?各地在健全已改造小区的长效管理机制方面有哪些探索实践?记者进行了采访。

搭建物业体系,破解管护难题

“管道多次漏水,维修需要协调多家住户,没有物业,找谁管?”家住江西省赣州市章贡区赣江街道东胜山19号的刘秀莲,连连摇头。

刘秀莲所在的小区于2021年开展了改造。改造竣工后,物业费依然难收,加上小区楼栋体量小而散,经营入不敷出,原有物业公司撤出。

一边是物业公司的经营持续面临困难,另一边是居民要求稳定有效的物业服务。为此,章贡区探索创新老旧小区物业管理模式,采取“政府补一点、业主交一点、运营赚一点”的模式,搭建“区属国有物业企业、镇(街道)子公司、村(社区)服务点”三位一体的国有物业平台体系。

达莱物业服务有限公司是由赣江街道党工委管理的国有物业公司,进驻小区后,得知刘秀莲家中漏水情况,派人现场走访,积极协调社区、街道帮助,解决了漏水问题。

如何让新搭建起来的物业平台体系有效运行?“章贡区原有老旧小区1080个,其中无物业小区626个,大多数数存在楼栋少、住户少的情况,很难单独实行物业管理。”章贡区住房保障安置服务中心主任李胜春介绍。为此,区内通过拆围墙、清违建,将零散分布的相邻小区和楼栋集零为整,626个无物业小区重新整合成了204个新的物业服务区域,服务体量大幅提升。

“国有物业平台坚持党建引领,充分吸纳党员参与议事决策、纠纷调解等,引导居民参与自治。”赣江街道党工委书记黄宝生说。章贡区老旧小区“没人管”“管不好”等问题得到逐步治理。截至目前,章贡区国有物业平台公司承接服务改造后连片小区11个,服务面积42万多平方米。

监管工程质量,解决民生问题

“白鹤街道丹凤社区居民楼楼道口的雨棚下雨天容易积水,设计存在缺陷。”“下应街道天官小区都改造完了,才发现部分路段排水管网存在排水不畅现象。”

在浙江省宁波市鄞州区,通过主动排查、走访居民、召开座谈会等方式,有关部门收集了群众对老旧小区改造效果的反馈。

去年6月,鄞州区开展老旧小区改造项目工程质量“回头看”行动,对近年来所有在建、完工的改造项目质量安全监管、文明施工管理、施工进度等情况进行全面评估,同时鼓励居民参与进来,通过居民大会、问卷调查等形式收集民生问题。

2020年,鄞州区全面推进城镇老旧小区改造三年行动,到去年共改造老旧小区103个,总建筑面积828万平方米,惠及8.9万户居民。“改造完成后,如果缺乏有效管理,时间一长很容易‘返旧’,如何巩固改造成果,成为摆在社区面前的新课题。”鄞州区房屋管理中心修建科科长焦运杰说。

针对收集到的问题,各街道联系施工单位,做出整改方案——丹凤社区设计了新雨棚,天官小区则在第一时间对小区内管道进行全面复查与疏通修复。

在此过程中,一些项目未覆盖的民生问题被发现,一批居民身边的“小麻烦”得到解决。

“我家露台渗水,能帮我修补吗?”丹凤社区居民管丽萍被露台渗水问题困扰了很久,但这种问题不包含在老旧小区改造项目之内。

最终,街道、社区、施工单位协商后决定,对部分居民个人维修难度大、成本高,或80岁以上老人、独居老人家中存在的问题,统一进行免费维修。“居民难以找到合适的施工团队,我们借助此次行动,发现并解决一批民生问题。”丹凤社区党委书记徐挺说。

鄞州区建立问题清单销号制度,明确整改责任主体、销号标准和完成时限。“共计发现问题50多个,目前均整改完成。”焦运杰表示,鄞州区将老旧小区改造与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合,推动形成共建共治共享的社会治理格局。

整合盘活资源,缓解资金压力

2023年4月,云南省玉溪市江川区文祥片区老旧小区连片改造完成。当年9月,片区所在的星云社区成立一家物业服务公司,服务片区内24个居民小区和10家单位。然而,在收取物业费时,却遇到了难题。

“2023年度只收了约43万元物业费。”星云社区党总支书记叶飞说,“文祥片区面积大,居民和单位多,物业公司每年人工费用就将近50万元。”

老旧小区要长效管护,资金缺口怎么补?文祥片区改造前,各小区内部道路狭窄,停车位数量与需求不匹配,停车难长期困扰着居民。改造过程中,文祥片区拆除违章建筑,整合闲置土地,新划出558个停车位。依托车位资源,在满足居民停车需求的基础上,当地拓宽小区维护管理资金来源渠道。

“我们把车位管理好,收取车位管理费,在满足大家停车需求的前提下对外开放空余车位,大家觉得怎么样?”茶余饭后的院坝会上,叶飞向居民征求意见,“一辆车一年的车位管理费是300元,平均一天不到一块钱。”

与居民协商后,社区把新增的停车位以短租、长租、临时停车收费的方式交给物业公司运营。新增的车位由居民共享,交费的居民可以就近选择停车位置。片区内及附近单位的人员白天也可在空余车位临时停车,车位利用率得到提升,物业公司的资金压力得到缓解。

“物业公司派人定期清扫车位卫生,发现乱停乱放行为也会及时沟通制止。”叶飞介绍,收取的临时停车费和车位管理费用于管护修缮片区内的道路、路灯、道闸等设施。

张根荣是文祥片区业委会主任,他带头交了第一年的车位管理费,“现在停车方便多了,而且不用担心车停路边的安全问题。”

现在,片区内大部分业主交纳物业费和车位管理费都很积极,物业公司年盈利预计约10万元。“提供实实在在的服务,让居民看到钱花在哪里,才能更好实现小区管护资金充足和提供优质服务的良性循环。”叶飞说。

向阳处增设晾衣区和晾衣架,60余个充电桩安装完成……在业委会的监督下,物业费等小区管护费用得到合理合规使用,如今的文祥片区,路面宽敞、行车顺畅,还有儿童游乐设施和健身器械,片区充满欢声笑语。

9月家用电器和音像器材类零售额增长20.5%,智能家电增速超30%

家电业抢抓机遇发展势头好

□ 人民日报记者 韩鑫

9月26日召开的中共中央政治局会议指出:“要抓住重点、主动作为,有效落实存量政策,加力推出增量政策,进一步提高政策措施的针对性、有效性,努力完成全年经济社会发展目标任务。”

千字当头、众志成城。各地区各部门充分激发推动高质量发展的积极性主动性创造性,推动经济持续回升向好。最新发布的数据显示,9月份多数生产需求指标好转,市场预期改善,推动经济回升向好的积极因素累积增多。本版推出“高质量发展看亮点·读数”系列报道,细读当前经济数据,观察实实在在的高质量发展成效。

——编者

冰箱、空调等传统大家电销售回暖,扫地机器人、空气加湿器等新兴小家电持续热销……今年以来,家电行业抢抓市场机遇,保持平稳增长。国家统计局数据显示,在消费品以旧换新政策的作用下,前三季度,限额以上单位家用电器和音像器材类零售额同比增长4.4%;9月,家用电器和音像器材类零售额增长20.5%,比8月大幅加快17.1个百分点,今年以来首次实现20%以上的高增长,其中智能家电增速超过30%。此外,1—8月,家电行业营业收入1.26万亿元,同比增长4.0%;利润1022亿元,同比增长3.4%;出口819亿美元,同比增长19.3%,效益提升明显,发展势头积极。

作为我国传统优势产业,家电业是工业稳增长、促消费的重要引擎。今年以来,这一产业何以保持良好发展态势?如何更好激发家电市场对扩内需、稳增长的作用?记者采访了中国家用电器协会有关负责人及相关企业。

推进以旧换新,释放内需潜力

山东青岛,海尔洗衣机互联工厂,来自多国的订单汇成跳动的数据,带动了火热的智能生产。只见机械臂精准抓取钢卷,裁切、冲孔、焊接、翻边……从一张铁皮到一台洗衣机下线,仅需38分钟。广东珠海,格力高栏港空调生产车间,机器人忙碌不停,压缩机、冷凝机安装,螺丝固定、成品检测……每台空调从生产到出库的每道环节全部自动执行。“今年以来,销售稳步增长。”格力有关负责人说,上半年营收超千亿元,其中空调营收同比增长约11%。

一南一北两家企业产销两旺,是家电业持续向好的生动缩影。“消费品以旧换新政策非常给力,助力家电市场潜力有效释放,不少企业抢抓机遇转型,展现出强劲增长势头。”中国家用电器协会副理事长徐东生说。

发力中高端。“得益于以旧换新政策,国庆假期,格力全品类电器销售同比增长23%。其中中高端机型增势显著。”格力电器相关负责人表示,销量向好进一步激发创新活力,针对多样化生活场景,公司将推出多款更高效、更优质的产品。

深耕绿色化。4月,海尔智家启动“绿碳计划”,推出一系列绿色智能家电,并通过“百城千县万里行”活动,为消费者提供最高20%的换新补贴。“今年‘618’期间,参与海尔以旧换新的用户数同比翻番,销售额增长88%。”海尔智家有关负责人说。

企业持续创新,平台积极助力。京东联合美的、格力、海信等多家企业共同投入30亿元,持续升级绿色家电换新服务,预计今年将有超2000万用户在京东参与家电家居以旧换新,回收的家电家居旧物数量将超过3000万台。抖音电商推出“3年10亿绿电补贴计划”,3年内将针对大家电类目投入10亿元换新补贴。

“当前,传统家电更新换代潜力巨大。”

徐东生表示,今年以来,家电以旧换新补贴额度有所提高、补贴范围不断扩大,智能绿色产品补贴力度加大,在有效促进家电消费、释放内需潜力的同时,带动产业运行稳中有进,助力行业转型升级趋势更加明显。

截至9月25日,全国约386万名消费者购买8大类家电产品超520万台,享受46.7亿元中央补贴,带动销售额超243亿元。

海外需求向好,出口势头强劲

数据显示,前三季度,我国家用电器出口同比增长15.5%,比去年全年3.8%的增速提高11.7个百分点,成为拉动行业增长的主要动能。其中,扫地机器人、全自动咖啡机等一大批智能家电广受海外市场欢迎。

拉长时间周期来看,家电品类出口表现亮眼:从去年3月到今年8月,我国家电出口已连续18个月同比正增长。家电出口何以势头强劲?

看需求侧,海外市场需求持续改善,推动出口走热。

浙江宁波,天瑞智能科技公司生产车间,10多条流水线同时运转,加紧赶制5万台空气净化器海外订单。“今年以来,海外家电市场需求逐步提振,新兴市场扩容明显,中东欧、东南亚等地区订单增速较快。”公司副总经理赵家伟说,1—9月,公司出口额超过5亿元,同比增长30%,随着近期进入传统外贸旺季,预计还将有所增长。

“受全球通胀下行、库存周期转换等因素影响,海外市场需求进入修复通道。”徐东生表示,今年家电业出口总体稳健,延续去年8月以来的改善态势,家电出口额一季度增长9.5%,二季度增长12.1%。

看供给侧,企业加速全球布局,触达范围更广。

“今年以来,公司从产品‘出海’加快迈向技术‘出海’,针对不同市场用户习惯定制销的新产品,助力海外销量连创新高。”云鲸智能有关负责人说,今年公司海外业务营收同比增长超7倍,出口至30多个国家。



②

前三季度

限额以上单位家用电器和音像器材类零售额同比增长4.4%



9月

家用电器和音像器材类零售额增长20.5% 比8月大幅加快17.1个百分点 其中智能家电增速超过30%



截至9月25日

全国约386万名消费者购买8大类家电产品超520万台 带动销售额超243亿元



海尔智家泰国春武里空调工业园奠基,建成后将成为其最大海外制造基地;海信埃及电视工厂项目正式签约,投产后将出口至21个国家和地区……今年以来,不少家电企业加大海外生产、研发和品牌布局,助推海外销售比重迅速上升。

“经过多年发展,中国家电实现了从进口、自给自足到出口全球的跃升。”在徐东生看来,随着海外市场营销体系趋于成熟和完善,产品创新能力进一步增强,中国家电行业出口有望持续增长,全球市场影响力将不断提升。

锚定创新发力,扩大优质供给

经过多年高速增长,主要家电品类如冰箱、空调、洗衣机等市场趋于饱和,我国家电业进入以存量市场为主的更新换代阶段。

作为恢复和扩大消费的重要发力点,步入新阶段,如何进一步激活家电消费潜力,延续行业平稳增长态势?

一方面,加快应用新技术,不断扩大优质供给。

“在人工智能、绿色低碳等新技术助推下,不少家电企业推出适应不同细分市场用户的新功能、新产品,挖掘存量市场,培育新增长点。”徐东生说,比如,冰箱的健康保鲜和分区储存、空调的智能控温和变频节能、洗衣机的洗护合一和健康除菌等功能,都让传统产品“老树发新芽”。

另一方面,不断拓展新场景,更好满足消费需求。

近年来我国智能家电市场规模不断壮大,但每百户智能家电拥有水平仍有差距,着力提升其市场渗透率,将成为撬动家电市场增长的关键所在。

“智能家电具有物联网属性,目前场景智能正成为家电智能化升级的主要方向。调研发现,一些年轻消费者已把场景智能作为选购家电的刚需之一。”海尔智家有关负责人认为,未来,覆盖从居家生活到出行、差旅、户外等全场景的产品,将为消费者带来个性化、定制化的新体验,进而打开家电及消费电子产业的增长新空间。

“成熟完善的供应链体系和兼容并包的国内大市场,共同打造中国家电强有力的产业韧性和竞争实力。”徐东生说,随着宏观经济运行出现积极变化、更新需求集中释放,家电业有望保持稳定增长,为进一步扩内需、稳增长、提信心作出更大贡献。图①:湖南省邵阳市洞口县高沙镇一家电商场内,消费者在选购产品。

滕治中摄(影像中国) 图②:海信工厂内,机械臂在组装智能家电产品。

海信集团供图

秋景

六盘山地处我国黄土高原西部,是宁夏最大的天然林区,也是西北地区重要的水源涵养林基地和生态屏障,被称为黄土高原上的“绿色明珠”。多年来,水源涵养林工程、天然林保护工程、三北防护林工程等一系列生态建设工程相继实施,退耕还林、封山禁牧、生态移民等生态政策落地,六盘山地区生态环境持续向好。

图为10月29日在宁夏固原市拍摄的六盘山国家森林公园秋景。

新华社记者 毛竹 摄

