热度持续攀高 阻力仍然不小

旧楼加电梯:如何提升居民幸福感

经济日报·中国经济网记者 喻 剑

经纬

在城市更新、人口老龄化以及城镇化加速等背景下,为旧楼加装电梯成为各大城市近年来日渐紧迫的惠民项目。以广州为例,高涨的需求背后,是高层和低层业主之间的利益"众口难调"。如何妥善推进电梯加装,如何保障加装电梯的安全运转,考验着政府相关部门、需加装电梯的老楼居民,以及电梯安装保养企业

广州市天河区一处正在加装电梯的住宅楼。 本报记者 喻 剑摄

广州羊城苑是暨南大学20年前建成的教职员工宿舍楼小区,生命科学技术学院退休教授李钦章家住38栋。6年前楼里邻居们发起合作,每户筹资3万到6万多元加装了一台电梯。"装得非常值!投入不算大,带来的便利却很多,用起来也十分安心。"李钦章说。

在城市更新、人口老龄化以及城镇化加速等背景下,为旧楼加装电梯,成为各大城市近年来日渐紧迫的惠民项目。除广州外,北京、杭州、成都、厦门等20多座大城市,正在筹备或加速推进这一桩"看得见、摸得着的民生实事"。

旧楼加装需求高涨

广州全市2017年审批通过既有住宅增设电梯900多宗,创历年纪录

广州是我国待加装电梯的旧住宅总量较多、加装项目起步较早的城市之一。据统计,广州4至9层未安装电梯的住宅楼约有4万栋。2003年广州市规划部门就开始受理既有住宅增设电梯项目,至2016年出台规范性文件《广州市既有住宅增设电梯办法》《广州市既有住宅增设电梯技术规程》。2017年起,广州市荔湾区、天河区、海珠区先后出台方案,引导推动各自辖区内旧楼加装电梯,并使用财政资金对符合条件的电梯项目给予10万元补贴。

广州市荔湾区某老旧小区加装了电梯。 本报记者 喻 剑摄

有了补贴,加装电梯有多火?广州市国土资源和规划委员会相关负责人介绍,广州各区方案出台后,市民申报踊跃,审批量大幅提升。全市在2017年审批通过的既有住宅增设电梯达900多宗,单年审批通过量占总数的近三分之一,创历年纪录。相关预测认为,今年上半年广州加装电梯数量将接近或超过去年全年水平。

今年1月,广州荔湾区成立旧楼宇加装电梯服务中心,这是全国首个旧楼宇加装电梯工作"一站式"服务平台。服务中心用海报详尽展示加装电梯相关文件的内容和技术规程,并附上加装操作步骤等参考方案。荔湾区邀请了10家电梯企业和有加装电梯工作经验的志愿者进驻办公,为市民提供加装电梯的筹备方法、技术要求、申报程序、日常管养等咨询。

广州越秀区业主李小姐参观完服务中心后了解到,驻场企业能为业主统筹资源,提供包括勘查申报、图纸设计、井道土建、电梯设备和维保服务等的"一站式"解决方案,为业主排忧解难,免去不少往返奔波。

阻力在"众口难调"

核心难题是协调兼顾高层和低层业主之间的利益

加装电梯,一边是高楼层业主的"刚性需求",一边却是低楼层业主的"冷眼旁观"甚至"百般阻挠"。李小姐在筹备加装电梯时发现,"众口难调"是推动加装电梯的最大阻力。其中最核心的难题是协调兼顾高层和低层业主之间的利益——低层住户平日用不到电梯,加装电梯反而可能影响房屋采光、通风,产生噪音;高楼层住户受益最大,除了方便日常上下楼出行,还会明显提升高楼层房价。

在加装电梯实际操作中,与《广州市既有住宅增设电梯办法》中"加装电梯需要征得占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意"的要求有所不同,规划部门要求业主100%签字同意后才能颁发施工许可证。因此,协调邻里利益,是加装电梯绕不过去的环节。

《广州市既有住宅增设电梯办法》明确提出"街道办事处、镇政府应当加强辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调",但由于基层协调机制不完善、基层组织主动性不足及缺乏相关管理细则等原因,基层组织难以发挥提前介入、主动协调的作用,无法将小问题、小误会及时化解。目前,广州市大部分住宅加装电梯项目由业主自发成立的筹备组推进。"邻里之间以和为贵,我们的心得是:让步和妥协往往能有好结果。"经验丰富的志愿者董义德向前来咨询的李小姐介绍,"筹备组需要动之以'情',晓之以'利'——除了要打'感情牌',承诺免费乘坐外,还应合情合理对低楼层业主给些补偿"。

在资金筹集上,目前广州市大部分旧楼加装电梯项目由业主自筹自建——参照所在楼层等因素,按一定分摊比例共同出资。董义德告诉记者,以九层住宅楼为例,普遍采用的方案是:以第五层为参数1,每增加一个楼层提高0.2个系数,即第六层1.2、第七层1.4,依此类推;每减少一个楼层降低0.2个系数,即第四层0.8,第三层0.6,第一、二层不出资。同一楼层各户的出资比例按业主房屋占该层建筑总面积的比例确定。

加装保养成"蓝海"领域

旧楼加装业务规模在政策推动下将稳步扩大;"超龄服役"老电梯的更新需求将在各地持续增长

对于电梯企业来说,旧楼加装是一片大有可为的"蓝海"市场。"过去,电梯业务主要面向房地产商做B2B业务,这已经是竞争非常激烈的'红海';现在的旧楼加装业务不同,是直接面向业主群体、需求多样化的B2C市场,规模在政策推动下将稳步扩大。另外,电梯的平均生命周期是10到15年,'超龄服役'老电梯的更新需求将在各地持续增长。这两部分增量的逐年释放,将成为电梯行业一个可观的增长点。"日立电梯(中国)有限公司工程总部总经理徐俊杰估算,旧楼加装和旧电梯更新在全国将有超过300万台的潜在市场空间。

成立20多年来一直从事电梯开发设计生产制造的日立电梯(中国)有限公司,如今已将安装、保养、维修、改造为代表的后市场业务作为转型的主攻方向。

电梯产品使用"三分靠制造,七分靠维保",维护保养是关键。李钦章告诉记者,从加装电梯至今,业主一直购买原厂维保服务,每月维保两次,托管物业定期上油、保洁。维保费、托管费和电费大约为每年每户800元,价格并不高。

购买正规维保服务的优势在于品质和安全保障。目前一些大型电梯企业已经开始探索物联网领域,实现更多复杂系统的实时感知、动态控制和信息服务,并试图在收集大数据的基础上在电梯保修、楼宇管理方面提供方案支持。电梯企业还通过基于物联网技术搭建的远程遥监系统实时监控电梯运行,减少人力依赖,并开展预防性保养。

不过,电梯后市场的无序竞争也给企业带来了困扰。日立电梯(中国)有限公司副总裁贾宇辉介绍,国内电梯维修保养市场有10000多家第三方保养公司,但国内电梯维保费用只有国外的十分之一,因为薪酬待遇过低,电梯维保工作很难留住熟练保养工人,对行业造成了不利影响。"安全无小事。一方面,电梯企业要加大创新投入,提升电梯的安全水平;另一方面,期待使用者维保意识逐步提升,合力将'蓝海'市场蛋糕做优做大。"贾宇辉说。

精细化管理

合肥经开区

社会治理重心向基层下移

本报记者 白海星 通讯员 李长龙

在合肥经济技术开发区,通过不断创新体制机制,推动社会治理重心向基层下移,社区管理与服务不断迈上新台阶,居民的幸福感和获得感与日俱增。

干部"积分制"激发基层动能

在锦绣社区,每个社区干部都有一张工作考核"积分卡"。"这个积分与个人评优评差和绩效工资挂钩,同时还是选拔干部的重要依据。"锦绣社区工作人员方玉珠说。

按照积分制度,工作人员走访群众,记录民情日记有加分,如果能有效解决问题,还可以加分。有奖励就有惩罚,比如"吃拿卡要"如被查实,一次就会扣掉10分。

"新政策带来了可喜的变化,大家都憋足了劲,发挥主观能动性,想着怎么把工作做好。"锦绣社区党委书记黄剑说。

与此同时,锦绣社区党委今年还推出争当"社区两员"活动,即当好服务群众的"勤务员"和当好服务企业的"服务员",以此提升社区服务水平。

为当好服务群众的"勤务员",社区党委从各科室选派干部到各居委会挂职"第一书记",走基层访民情,为群众解决实际难题。"'第一书记'以解决重、难点工作为切入点,在抓党建引领社区治理上下功夫,在创新思路、打造亮点品牌上发力。"黄剑说。

针对辖区内企业众多的特点,锦绣社区党委制订了"企业事务全程代办"制度,为企业打开方便之门。2017年,在社区的帮扶下,辖区内10家规模以下企业营业额实现大幅度增长,成功申报规上企业。

"微自治"让村民成为社会治理主力

"我看谁敢拆我的房子!"2017年的一天,高刘社区天河村农村道路"畅通工程"建设过程中,一位村民情绪激动。"拆掉房子后,大路直通你家门口,以后生活多方便啊。"罗志余是村民理事会理事,在他的几番劝说下,这位村民最终愿意配合拆房修路。

"在实际工作中,我们发现,村民理事会参与基层治理,能够化解农村矛盾,推动村民自治。"高刘社区管理委员会副书记王家宝说。

为此,高刘社区建立了村民"微自治"试点,即建立以村民小组或单元楼道为基本单位的"微自治"模式,推动社会治理重心向基层下移,以居民自治和社区"共治"共同促进基层社会"善治"。

王家宝介绍,试点主要遵循党委引领、服务统筹、多元参与、自治共治4大原则,以50户至100户左右为规模,打破原村居行政区划界限,科学划分"微单元",并成立村民理事会。"我们还把农村能人吸纳到村民理事会中,消除了他们过去'办事有愿望、施展无平台'的尴尬,形成了'微自治'的中坚力量。"

"百姓之家"打造"15分钟生活圈"

在合肥经开区海恒社区,一座1.75万多平方米的"百姓之家"近期封顶。作为经开区最先启动建设的"百姓之家",其内设卫生服务中心、便民服务中心、百姓食堂、文体中心、便民超市等服务机构,将打造"15分钟社区生活服务圈"。

按照规划,经开区6个大社区均将建设万平方米级的"百姓之家"。除海恒社区外,今年,临湖社区的百姓之家也将开工建设,同时,位于北区的高刘社区也将启动两个百姓之家建设。"'百姓之家'将成为服务社区居民、丰富社区居民精神文化生活、促进社区治理体系建设的重要平台。"海恒社区管理委员会相关负责人介绍,将设置"一政两商多中心","一政"是服务大厅和社区管理委员会办公室,"两商"是"百姓食堂"和"便民超市","多中心"则囊括了卫生服务中心、文体中心、阅读中心等,社区居民来到这里,可以一站式办事、购物、健身、阅读、休闲娱乐等,方便又舒心。

海恒社区管理委员会工作人员介绍,今后,便民服务大厅由社区管理委员会管理,卫生服务中心由合肥市第三人民医院运营管理,其他板块由区属企业海恒集团作为运营主体,引进专业团队运营,做到"有管理团队、有运营方案、有考核细则"。

社区管理委员会负责人介绍,党员代表、居民代表和相关方将联合对第三方运营管理进行综合评价,促使其不断优化服务项目,提升服务质量。

芙蓉社区志愿者给辖区困难户包饺子。 李长龙摄

将信用评价结果运用到社会治理全过程

山东荣成:诚信等级到市民

本报记者 王金虎 通讯员 刘兆阳

信用城市怎么建

去年冬天,山东省荣成市市民王海燕去交暖气费时被告知,因为她的诚信等级是3A级,给予暖气费减免300元的优惠。"我这几年一直从事志愿服务工作,获得了一些荣誉称号,通过加分达到了3A级诚信等级。"王海燕说:"诚信等级高,在荣成能享受到很多优待。去政务大厅办事,只要输入身份证号,系统自动默认优先办理。"

荣成市自2012年起聚焦"可信""有用",在山东率先启动社会信用体系建设,将诚信建设从道德引导层面提升到制度保障层面,把诚信的道德"软约束"变成社会管理的"硬杠杠",建立起覆盖全部信用主体、所有信用信息类别的社会征信体系。荣成为所有社会组织成员建立了信用档案,采取积分制考核的形式实施信用管理,将信用评价结果运用到社会治理全过程中,引导广大群众诚实守信、规范行为。

在地宝圈村村委会的电子显示屏上,滚动播放着村民信用加分情况:"村民李庆国、李庆纯、李仕桥、李福成义务参与村庄环境整治,每人每月信用信息加2分,提报街道信用管理平台。"被评为第五届全国文明村的地宝圈村将信用管理纳入村民日常生活中,大到建设用地,小到邻里关系和谐、门前卫生、赡养老人等都纳入赋分范围。同时,地宝圈村把信用奖惩与村民福利待遇直接挂钩,在入党、参军等方面作为重要参考条件。"村民非常看重自己的信用分值,都在崇德向善,争取信用加分。"地宝圈村党支部书记李险峰说。

把村居组织纳入信用管理,荣成在全国是第一个。同时,荣成还是全国首个把党政机关纳入信用管理的城市。在政务管理中,凡是荣成市委、市政府出台的政策性文件,全部注明适用的信用等级,凡是企业和个人提交的审批事项,都在申请表中填写信用等级,凡是资金扶持、项目申报、政府采购、工程招投标等公共资源分配活动,优先考虑诚信度高的企业和个人,信用不达标的不予批准。在党员干部管理中,荣成在干部选拔、评选表彰、发展党员、"两代表一委员"推荐等过程中,把A级作为基本门槛,达不到标准的取消资格。

目前,荣成已构建起以政务诚信为先导、企业诚信为重点、社会诚信为基础、司法诚信为保障的"四位一体"诚信体系,征信系统实现了所有行业领域、所有社会组织成员和所有经济社会活动全覆盖。荣成60万本地居民、19万外来人口、3.5万个体工商户、1.6万家企业、140个部门单位、1420个村居和社会组织、600多项经济社会活动全部纳入信用管理系统,每个社会组织及其成员都有自己的"信用档案"和"诚信名片"。

南宁加快发展装配式建筑

本报讯 记者周骁骏 童政报道:近年来,随着城镇化进程快速推进和城市基础设施建设规模不断扩张,广西南宁市能源与资源不足的矛盾越发突出,生态建设和环境保护的形势日益严峻。

为加快发展装配式建筑,推进建筑业转型升级,广西南宁市日前出台了《南宁市装配式建筑发展规划2017—2020》,指出到2020年,全市装配式建筑占新建建筑的比例达到20%以上,其中,住宅全装修项目比例达到50%以上,新建保障性住房项目全面采用全装修,使装配式建筑成为南宁市住宅开发建设的主要模式。

装配式建筑是用预制部品部件在工地装配而成的建筑。《规划》提出了装配式建筑发展的总体目标:到2020年,装配式建筑的发展环境、市场机制和服务体系基本形成,制度体系、技术体系、生产体系和监管体系基本完善,人才队伍培育机制基本建立,力争创建国家级装配式建筑试点城市。装配式建筑成为南宁市住宅开发建设的主要模式,工厂化预制构件在道路、桥梁、轨道交通、综合管廊等市政工程中普遍应用,建筑品质全面提升,绿色发展取得明显成效,新型智慧城市建设稳步推进。初步形成较为完善的装配式建筑产业体系,建筑产业现代化水平明显提升。

《规划》提出,政府投资建设的学校、医院、交通、体育、科技、文化等公共建筑项目全面实施装配式建筑。在市政工程中积极推广使用工厂化预制构件,适用于工厂预制的地铁管片、地下综合管廊、城市道路和桥梁项目全部采用装配式建筑。全面落实"招拍挂"出让地块的装配式建筑建设要求,到2020年实现商品住宅开发项目全面采用装配式建筑建设。