经济日报 ECONOMIC DAILY

## 北京推进老旧小区综合整治——

# 旧楼装梯重民生

经济日报·中国经济网记者 李佳霖 常 理

**城市家园**

老旧小区综合整治是2020年北京市住建委“1号”工程。北京市出台了一系列政策，简化电梯安装审批流程，在保证安全的前提下，最大限度支持老楼加装电梯工作，明确增设电梯财政补贴政策，持续推进老楼加梯进度，目前已累计完成加装电梯1462部。

北京广外街道小马厂老楼加梯项目选用400公斤标准乘客梯。（资料图片）

总高五到六层，红色砖质外表，每层两户到三户居民，北京城里上世纪80年代建的楼房，几乎有着差不多的“配置”。西城区小马厂南里社区，就是那个时期建成的，现在是北京有名的老旧小区之一。

今天来看，那个年代建起的楼房最大的问题是没有电梯。随着城市快速发展以及人口逐渐老龄化，“老旧楼加装电梯”显得愈发迫切，相关工程也受到越来越多的关注。

如何突破资金、政策、民意等诸多症结，打通老旧楼房电梯加装的“最后一公里”，让居民上楼不再难？记者日前走访了几个老旧小区。

### 老楼新气象

“叮咚，六层到了！”

“真没想到，这加装的电梯这么稳、这么静！这出来进去真是太方便了！”日前，广外街道小马厂南里3、7、9、11、13号楼的14部电梯安装完成并实现交付。

家住六楼的王阿姨在首次试乘之后，对新电梯的乘坐感受赞不绝口，嘴里一个劲儿地念叨，以后买菜回家终于不用发愁爬楼梯了。

从2019年8月份到11月份，短短4个月，小马厂南里14部电梯加装完成，老旧的楼房前竖起一部部崭新明亮的电梯，像一排排高耸的阳光房。

在西城区广外街道红莲中里社区6号楼，九成住户都是老人。为了把加装电梯的好事儿办好，社区自治组织“睦邻坊”跑前跑后，协调邻里意见，解答居民疑惑。2019年8月份，红莲中里社区6号楼的3部电梯率先完工运转，成为老楼前亮眼的新风景。

红莲中里6号楼1单元5层的居民张春芳回忆：“以前没电梯的时候，上楼要数80多个台阶，尤其是拿点东西上楼非常吃力。加装电梯是好政策，一定要支持，有电梯后上下楼很方便，可以每天下楼去公园遛弯，透透气。”

张春芳的老伴儿王秀英（女）说，自己原有腿痛的病，有电梯后方便多了，每次去医院下楼也不再发愁。电梯按次收费，子女们为电梯卡充值，老两口可放心使用。

加装电梯，一楼居民是否配合至关重要。家住同楼一层的杨阿姨，当时爽快地带头签字同意加装电梯，还作为楼里的热心志愿者逐门逐户做居民思想工作。

### 财政给补助

近几年，北京市政府将老楼加梯列为重要民生实事项目。

北京市住建委主任王飞透露，老旧小区综合整治是2020年市住建委的“1号”工程。北京市住建委正研究制定老旧小区综合整治相关政策机制，支持社会资本引入老旧小区综合整治。

记者了解到，早在2016年，北京市就出台了《北京市2016年既有多层住宅增设电梯试点工作实施方案》（京建发〔2016〕312号）。该方案坚持按照简政放权、放管结合、优化服务的原则，简化电梯安装审批流程，在保证安全的前提下，最大限度支持老楼加装电梯工作。

同时，明确增设电梯财政补贴政策，对电梯购置及安装费用按照每台24万元给予补贴，对因安装电梯产生的管线改移费用，根据实际给予最高不超过40万元的资金支持。市级层面政策确定后，海淀区、朝阳区、西城区、石景山区也相应出台了新政策，加大了补贴力度。

2019年2月份，北京市四个委办局联合出台了《关于老旧小区综合整治市区财政补贴政策的函》。文件中明确提出，增设电梯项目市财政实施定额补贴每部64万元，并建议城六区、通州区区级财政负担改造资金不高于市级补贴单价的1.2倍；远郊区区级财政负担改造资金不高于市级补贴单价。各区财政可以结合本区实际制定本区有关补助政策，其余资金由企业、个人共同承担。

相关政策的出台，持续推动了北京市老楼加梯进度。记者了解到，2019年北京市完成550多部老楼加装电梯的工作，超额完成了年初确定的开工400部以上、完成200部以上的年度工作任务。综合统计显示，自2016年北京启动老楼加装电梯工作以来，全市已累计完成1462部。

### 安全有保障

加装电梯，安全至关重要。

广外街道小马厂项目的承建方首开集团北京房地天宇特种设备安装工程有限公司（以下简称“房地天宇”），专门成立了老楼加梯办公室。该办公室主管王磊告诉记者，小马厂项目选用的是400公斤标准乘客梯，安全上居民可以放心。

“电梯里有摄像头24小时监控和五方对讲系统，如果电梯出现意外可以随时报警，跟监控中心联动。”王磊介绍说。

连接对讲通话的房地天宇监控中心，于2018年2月份正式投入使用，是北京唯一一个能够监控全北京600多部电梯的远程应急救援公共服务平台，24小时不间断监控，随时启动应急救援指挥。监控人员通过监控屏幕能够第一时间发现设备异常，接听乘客报修电话，并与手机APP联动，指挥所属区域维修人员立即赶赴现场实施抢修和救援。

记者来到监控中心，现场听到此起彼伏的电话响起。“该监控中心已与北京12345接诉即办对接，实现了互联互通。如果有我们管理范围之内的居民打了12345，12345会直接把单子派到这里来。”房地天宇董事长刘敬良介绍说，当前监控中心和12345两个平台已经接通。

“要求半小时内必须到现场，超过半小时就是违规。”刘敬良说，现在平台管理维保近2000部电梯，以后会陆续并入更多无人值守电梯，重点是一些比较分散的小区，通过远程光缆并到监控中心，以保证使用安全。

同时，公司研发的电梯智慧管理平台具有电梯维保材料采购审批、维修保养监督、品质服务追踪、设备技术台账管理等多项功能，可逐渐实现云平台管理、电梯实时监控、手机APP应用多措并举、互联互通，构建起电梯安全空中网，保障百姓平安生活。

房地天宇监控中心是能监控北京600多部电梯的远程应急救援公共服务平台。（资料图片）

**城故事**

## 河北唐山：

# 老旧小区改造『治病』还要『健身』

本报记者 宋美倩 通讯员 张晓悦

接到大风降温降雨紧急通知后，60多岁的申春雨大爷赶忙下床，习惯性地来到阳台找抹布和脸盆。

“看我这记性，小区改造后已经不漏雨了。”回过味儿来，申大爷长出了一口气。

申大爷居住的是河北唐山市地震后首个保障房。经历了20多年风风雨雨，小区各项设施都老旧了。原来的炉灰砖外墙往下掉渣，走路不敢擦着墙根；下水管从一层堵到顶层，不得不从墙外另引管道；暖气管生锈堵塞，达不到温度等。

2018年，唐山市决定利用3年时间对全市2000年以前入住的521个、2453万平方米、涉及35万户老旧小区实施综合改造。

去年开春，市住建局改造办和社区居委会工作人员上门挨家挨户征求意见，先后召开了6轮座谈会，帮助居民“量身定制”改造方案。

裸露土地是硬化成停车位，还是绿化成花圃？楼外要不要加装电梯，每层怎么收费？私自扩建的阳台怎么拆？引起大家热烈讨论。

经过专家论证，涉及粘贴节能保温板，下水、燃气、热力管网更新，楼体加固维修，强、弱电入地等九项居民反映最强烈的项目开始了紧张施工。

从1976年地震后住秫秸帘抹泥做墙、苇帘油毡为顶的简易房，到搬进唐山市首批安居工程，再到改造后的小区荣获“2018年—2019年度河北省人居环境范例奖”，申大爷不禁感慨：“翻天覆地的变化，不敢想象啊。”

两年来，唐山市动员多方力量，投入资金47.54亿元，改造了445个小区，连续排名河北省第一，建筑节能效率提高了30%。和申大爷一样，全市14万户居民的家焕然一新。

今年2月份，唐山启动了2020年老旧小区改造项目居民意愿调查活动，在原来改造的基础上继续提档升级。

加装电动车充电桩、添置分类垃圾箱、建设社区养老中心……比起去年的基础设施改造，今年申大爷更加关注公共服务设施配套。

如果说硬改造在短期内尚能实现，那么后续维护管理软改造则是持久之功。对此，河北省委常委、唐山市委书记张古江认为，要在精细管理、智慧管理、共治共享上下功夫，以优质管理保障城市高质量发展。

前期的改造是为后续打造共建共治共享社会治理格局提供物质基础。唐山市住建局房屋与物业管理处处长彭强比喻说：“以前是治病，现在病好了，还要坚持健身。”

目前，唐山市正积极探索“社区党支部、居委会、业委会、物业服务企业、楼门长、综合服务站”六位一体的统筹协调机制，争取今年全市各区实现物委会覆盖率100%、业委会和物业服务企业党的组织和工作100%覆盖，六位一体治理格局构建率100%。

江西省九江市武宁县心怡水湾小区经过网线下地、外墙粉刷等改造，让原来脏乱差的小区彻底变了样，建起了健身小广场、电动车充电桩、小公园、图书室、会议室。

新华社记者 谢锐佳摄

工作人员准备对上海市虹口区新市北路1390弄3号楼加装电梯项目。（新华社发）

# 让财政与社会资本共同推进“旧改”

冯 奎

**专家观点**

日前召开的国务院常务会议对老旧小区改造作出部署，提出了建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。根据有关数据，全国约有17万个老旧小区待改造，若在5年左右完成，每年对应万亿元左右的投资。因此，融资模式创新就成为其中的核心问题。

老旧小区改造是民生工程、发展工程，因而既需要财政率先发力，也需要吸引社会资本参与，共同推进小区改造新生。

财政发力必不可少，但不能仅靠财政发力。2015年中央城市工作会议提出开展老旧小区改造。2017年以来，有关部委开展了试点工作，财政补贴是老旧小区改造不可或缺的。财政补贴一般以改善基本需求为主，实现补短板功效，而不是锦上添花。在具体实施中也设定了范围，如小区红线外的市政配套一般应由财政补贴，小区范围内的公共部分财政可以给予一定补贴但不宜全部。财政发力是有限度的，如果老旧小区改造八九成以上投资都依靠财政，就会从本质上挤占社会资本的空间，不利于探索可持续运转的小区更新改造投融资模式。因此，除了中央资金、预算内支持外，要拓展居民个人承担、专营单位投资、金融机构融资、企业运营投资等多种渠道。

社会资本如何紧紧跟上，这是老旧小区改造能否成功的关键。从实践来看，有四点值得重视。

一是为中小企业参与创造条件。相对来说，老旧小区改造项目体量小、分布散、多样化，中小企业在基本配套、公共服务这些环节上参与，反而有一定比较优势。建议有关部门牵头征集并建立一批老旧小区改造入库名单，创造并维持公平竞争的环境，让中小企业充分参与配套及公共服务。中小企业自身也要进一步树立诚信意识，在小区扎根。

二是提高居民参与的广度与深度。具体来说，就是要争取更多居民参与出资。这方面有较大的提升空间，关键是做好两方面工作——找到居民需求关注点，摸到问题的真实症结所在。做好这两方面工作都需要认真细致地调查，比如有的老旧小区要推动高层住宅加装电梯，经过充分了解综合楼栋的客观局限和居民的主观意愿后，街道选取了居民同意率较高的楼房，迅速推进改造工作。从长远来看，居民是小区的受益人，他们是小区改造的基础性力量，一些城市的居民深度参与之后，将老旧小区改造打造成了“网红小区”；还有一些老旧小区的改造项目，居民实际出资率达95%。

三是进一步提升治理能力。老旧小区改造需要投融资业务创新，必然要突破一些常规管理。应该针对这些问题加强政策供给，完善现有政策，提升治理水平与能力。如某市有个老旧小区通过招标形式引进企业建设及运营，约定企业享有10年经营权后将项目交给政府，执行过程中出现了企业过度追求短期营利问题。当地政府协调推动成立了“委员会”，成员包括投资者、消费者和其他利益相关者，对小区发展形成了方向型的约束与监管，发挥了较好作用。

四是注重形成城市发展长效机制。住建部从2017年底开始至2018年底，在全国15座城市开展了106个老旧小区改造试点，总结出了一些经验。建议老旧小区改造要广泛发动、多点推进，不断寻求新突破、形成新模式，通过老旧小区改造，提炼形成城市发展的各类长效机制。

（作者系中国城市和小城镇改革发展中心研究员、民盟中央经济委副主任）

本版编辑 陈 艳 陶 玛