

棚改新区建设问题调查研究

孙博

齐齐哈尔市房屋征收办公室

DOI:10.18686/bd.v1i11.1054

[摘要] 在棚改工程建设之初,政府就提出了让居民“住得进,住得稳,住得好”的建设目标。现在,“住得进”已完成建设目标,通过政府的各项措施和工作的开展,“住得稳”、“住得好”的目标已大体实现。新区的整洁、亮化、绿化程度已今非昔比,文化活动场所、健身器材、服务功能、医疗卫生等硬件设施在增进居民福祉方面日益发挥作用。但是由于棚改新区居民总体收入水平较低,自身素质和文化水平不高,他们中间有相当数量的弱势群体。而且,大多棚改新区偏离市中心,造成地域上的差异也是显而易见的。

[关键词] 棚户区改造;社区管理;社区建设

1 引言

在棚改工程建设之初,政府就提出了让居民“住得进,住得稳,住得好”的建设目标。现在,“住得进”已完成建设目标,通过政府的各项措施和工作的开展,“住得稳”、“住得好”的目标已大体实现。新区的整洁、亮化、绿化程度已今非昔比,文化活动场所、健身器材、服务功能、医疗卫生等硬件设施在增进居民福祉方面日益发挥作用。但是由于棚改新区居民总体收入水平较低,自身素质和文化水平不高,他们中间有相当数量的弱势群体。而且,大多棚改新区偏离市中心,造成地域上的差异也是显而易见的。因此,从长远的角度看,要真正实现“住得进,住得稳,住得好”的政策目标,还需要较长的时间,还有大量细致的工作要做。为此,笔者在对辽宁棚改新区建设相关政策了解的基础上,于2014年3月进行了实地调研。以辽宁西部S市的某棚改新区作为典型个案,对居民代表、社区干部进行了个体访谈,通过对访谈资料的整理和归纳,从中发现了棚改新区建设中新出现的问题,并提出相应的对策建议。

2 棚改新区住房空置率高的主要原因

2.1 原始计算不够周密,对实际房源的需求量估计偏高

棚改工作之初,一项惠民政策刚刚出台,人们要房的欲望比较强烈,很多居民以自家房子多、子女多为由,积极为自己争取更多的政策优惠。一些政府的工作人员,或是由于责任心不强,或者想借此机会谋取私利,支持了少部分居民的不合理要求,使得建房数量高于实际需求。

同时,对商业网点的需求量估计偏高。满足小区商业网点是好事,但估计过高就会出现。本人所调研的棚改新区内一些商业网点至今空闲无人入住,有个别整栋楼房的一楼网点全部空闲。这些网点全部由于地理位置不好而造成空置。如果当初建成普通住户房,房价低于商业网点出售,早就有居民入住了。

2.2 区位优势缺失造成空置率

棚改新区多建在离中心城区较远的地方,交通、医疗、教育、商业、服务水平较中心城区有一定差距,例如一个有

四千住户的小区至今没有通公交车。刚开始入住的一些青年人为了方便子女就学而选择迁出棚改新区;还有一些经济条件宽裕的居民选择了去综合条件较好的商业小区居住;有的老年人故去,房子由子女继承,其子女有其他房源居住;还有的居民先行在棚改新区购买了商业网点,由于消费水平导致经营不善,而选择去其他地区经营。总之,这里的消费水平和商业发展水平较低,空置的楼房很难对外出租或出售。

2.3 棚改新区的楼房质量有问题

大批集中快速的棚改工程中难免有一些工程质量上的问题。这些问题随着不断被解决而呈现逐渐减少的趋势,但是也一直困扰新区居民“住得稳”、“住得好”的目标的实现。

一是顶楼渗漏问题年年发生。由于这里的棚改房楼顶绝大部分是平顶,设计的优点是省工、省时、省钱,缺点是下雨、下雪流淌速度慢容易造成顶层渗漏。除了工程设计不合理,同时施工过程中没有认真作业,达不到应有的技术要求,此外防水材料质量不好或偷工减料问题也导致了顶楼的渗漏问题。因此,居民没人愿意住顶楼。即使住进了顶楼,居民不是选择迁出棚改新区,就是加钱换到低楼层。有的社区干部反映说,她们这里住顶楼的居民,很多人想用大面积房换成低楼层的小面积,甚至加钱都愿意。也有的居民反映,顶层楼房想出租都很难,虽然6楼并不高,但是租户就怕楼顶漏水。同时,楼房主体墙壁单薄,没有隔热保暖层,造成顶楼夏热冬凉。

二是供暖供水设备质量问题年年都有发生。相比之下,供水设备主要是水管爆裂问题不是很多。但是,暖气片爆裂的事情几乎每年都有。一旦发生,殃及多户居民,不好处理。这些问题造成居民不安心长久居住。

2.4 物业服务水平不高,造成一些居民不愿长期居住

由于棚改新区是由政府主导的宏大工程,这里的物业公司大多与政府有挂靠关系,其物业公司的组成人员多来自破产企业的相关业务部门和行业人员,保洁等人员都是

区域内下岗失业人员。运作的资金来源有相当部分靠政府支撑。业主对物业公司无选择权,对物业公司的服务缺少监督权。比如,物业费的收缴不是发生在物业公司与业主之间,而是由供热公司在收缴供暖费时实行捆绑或代为收缴。有居民反映,物业公司保洁不到位,维修找不到人,房顶修了还漏,我们不想交物业费,但是不交物业费就交不了取暖费。

3 棚改新区发展中存在的问题

3.1 噪声问题。在棚改新区建设中,各社区都有文化活动和党员活动室,几年来逐步完善,利用率有较大的提高。户外的文化广场也有所增加和完善。随着广场文化活动的开展,功率较大的音响设备也进入广场。居民对产生的巨大声响越来越反感。有时还引发争议和矛盾。某社区一居民因对秧歌队的鼓声不满,一气之下用刀子割破鼓皮,造成了较大影响。

3.2 楼内不畅通问题。棚改新区经过多年的建设后,各小区的大路、小路、甬道、花池逐渐变好,整齐有致。但楼内环境却相形见绌。相当数量的楼道内放有居民堆放的杂物,包括腌菜缸、闲置的家具、木材等。有的底层楼道4平米的空间内挤放了8台自行车、电动车、摩托车。这样既妨碍了居民出行,还影响楼道整洁,同时也存在较大的安全隐患。某社区两年内出现的火灾都是因此而产生。

3.3 燃烧垃圾问题。几年来,各基层政府对棚改新区的绿化保洁工作进行了逐年的投入,着实提高了新区的绿化保洁程度。但基层的保洁、保绿人员仍然采用燃烧方式来清理垃圾,造成烟雾缭绕,还产生很多有害气体。这样造成了空气污染,影响居民的身体健康,也有损棚改新区的整体形象。

3.4 物业管理问题。棚改新区物业服务总体上提高幅度较大,但是管理方面还存在问题。小区内多数入楼的公共防盗门已经不同程度损坏,有的防盗锁被盗,有的对讲机出故障,至今无人进行维修。另一方面,由于居民收入水平不高,私家车较少,有少量重型车占用了社区内的公共停车位,对小区的道路碾压破坏程度较大,也对居民出行造成了安全隐患,很多居民对此非常不满。

3.5 老年人医疗保健问题。棚改新区老龄化很明显,虽然棚改新区每个社区都有卫生服务站,但是医疗水平和服务质量无法满足老年人的实际就医需求。具体表现为:优质医务人员少、医疗水平较低、在职医疗人员收入少、工作积极性不高、居家保健功能薄弱,居民对此很有意见。

4 解决问题的对策建议

4.1 棚改新区的噪声是带有一般性的公共环境问题。通过安全环保等法律法规的大力宣传,做好文化队伍组织者的思想工作,安排好合理的文化活动时间 and 空间,适时、适度调整音响的功率、频率等,避免影响居民的正常作息。这样既满足文化活动的需要,又不影响居民的生活和休息。

4.2 楼道内部管理和规范问题应由多方协调共同解决。政府应联合物业和社区,首先对社区居民进行正面的思想教育,建立“社规民约”。在此基础上组织专门人员巡回检查,对居民在楼道内乱放杂物的行为及时劝阻。对于劝阻无效的居民,要利用地方性法规对其进行约束。

4.3 绿化环保、低碳生活是棚改新区未来建设的主要指标。各级政府可设立专门的保洁保绿人员,基层物业要管理好这些人员,建立制度严格禁止焚烧垃圾和枯草。夏秋之间的锄草保绿工作可以发动志愿者搞公益奉献活动。

4.4 提高物业的服务水平和管理水平是棚改新区未来发展的长期要求。各级政府要在资金上给予相应的支持,物业公司要用好业主缴纳的物业费,及时维修损坏的公物,制止重型车占用居民停车位的行为,保证社区公共设施的使用年限。

4.5 加大对棚改新区的医疗保障投入是各级政府的长期工作。各级政府应在加大投入的基础上,协调医疗部门鼓励优秀的医疗工作者到社区卫生服务站,提高医疗人员的待遇,加强服务站的硬件和软件建设,吸引居民到社区卫生服务站就医。同时更大程度地满足老年人对居家保健的要求,以适应老龄化发展的趋势。

4.6 实现教育公平,保证教育资源均衡是发展棚改新区的重要途径。各级政府应对棚改新区加大教育资金投入,鼓励优秀教师到新区的学校任教,制定优惠政策,使新区的学校留住优秀人才。在升学方面,考虑到新区学校的特殊性,应给予一定的照顾,使家长放心地让孩子在本区学校内就读。

参考文献:

[1] 韩治国. 棚改工程建设成本控制策略研究[J]. 中国住宅设施, 2011, (03): 56-58.

[2] 陈平. 真情为民推进棚改[J]. 当代江西, 2015, (03): 10-11.

[3] 马强. 林区棚改工程建设成本控制建议[J]. 内蒙古科技与经济, 2014, (01): 43.