

让老旧小区成为更高品质生活空间

周人杰

老旧小区改造是提升群众获得感的重要工作。近年来,城镇老旧小区改造工作驶入快车道。近5年,全国改造16.7万个老旧小区,惠及2900多万户、8000多万居民,极大改善了部分群众的生活条件。不久前,住建部负责人介绍,2023年有望再开工改造5万个以上老旧小区,力争让2000万居民获益。政府改善群众居住条件的不懈努力,给更多人带来温暖和希望。

住有所居是人民美好生活的重要基石。习近平总书记指出:“人民群众对实现住有所居充满期待,我们必须下更大决心、花更大气力解决好住房发展中存在的各种问题。”几十年来,我国城乡居民住房条件明显改善,但部分老旧小区出现失修、失管、失

养,以及市政配套设施不完善等现象,亟待改造。当前,我国常住人口城镇化率已达65.2%,城市建设的重点转入对存量的提质增效阶段,把推进城镇老旧小区改造摆上重要议事日程,不仅有助于改善人居环境,促进产业投资,还可以优化城市功能。

社区是提供基本公共服务、提高人民生活品质的关键载体,老旧小区改造要在更好满足居民生活需要方面下更大功夫。国办印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出,“推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区”。也就是说,老旧小区改造不仅要注重满足居民安全需要和基本生活需求,也要考虑如何根据实际条件打造更高品质的生活空间。比如,除了加装电梯、完善配套设施等,还应考虑在小区及周边配建幼儿园、

老年服务站、理发店等社区公共服务设施;不仅要增加公共活动场地,还应进行适老化和适儿化改造。

这并不是说要进行大拆大建,而是要通过合理的微改造,让居住在老旧小区的群众生活更方便、更舒心。事实上,一些地方已进行了有意义的探索。比如,江苏印发《城镇老旧小区改造适宜推广应用技术手册(试行)》,整合了适老社区、儿童友好型社区等理念,提出基础设施改造和公共空间优化等技术体系,并列举技术要点,提供“菜单式”改造清单。坚持以人为本,把握改造重点,坚持尽力而为、量力而行,定能把城镇老旧小区改造这项惠及民生的好事做好。

群众的生活品质,和社区治理水平息息相关。老旧小区改造不仅是房屋和环境的翻新,更是在基层推进的一项社会治理

工程。老旧小区改造就在居民身边进行,应充分尊重居民意愿,改造前问需于民,改造过程请居民监督,改造后问效于民。将社区治理能力建设融入改造过程,并以此为契机完善小区长效管理机制,有助于激发居民参与改造的主动性、积极性。改善硬件设施的同时,实现治理“软件”的同步升级,才能让社区始终葆有生机活力。

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程,党和国家高度重视,广大群众殷切期盼。新征程上,坚持以人民为中心的发展思想,大力改造提升城镇老旧小区,推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系,定能使社区更健康、更安全、更宜居,成为人民群众高品质生活的空间,进一步推动实现人民群众从“有房住”到“住得好”的飞跃。

坚决反对“圈子文化”

王奇

湖北长江出版传媒集团有限公司、长江出版传媒股份有限公司原党委书记、董事长陈义国热衷“圈子文化”,被开除党籍和公职;四川省天府新区行政审批局原党组成员胡泽龙搞团团伙伙,导致单位“圈子文化”盛行……近期,纪检监察机关多起通报案例中直指“圈子文化”,再次敲响警钟:坚决远离各种小圈子,搞这种东西总有一天会出事!

二十届中央纪委二次全会强调,“对在党内搞政治团伙、小圈子、利益集团的人决不手软”。《关于新形势下党内政治生活的若干准则》指出,“党员、干部特别是高级干部不准在党内搞小山头、小圈子、小团伙”。《中国共产党纪律处分条例》中,针对“在党内搞团团伙伙、结党营私、拉帮结派、培植个人势力等非组织活动”,清晰地划出了纪律红线。防止形成小圈子、反对“圈子文化”,必须引起各级党组织和广大党员干部的高度重视。

“圈子文化”是一种畸形文化,使正常的党内关系庸俗化,形成不正常的人身依附关系和庸俗的利益关系。纵观诸多党员干部严重违纪违法案,不少人正是从圈子里的“投桃报李”一步步走向失控,最终滑向违法犯罪的深渊。有的长期聚在一起,吃喝玩乐形成“酒局圈”;有的利用群聊互通政商信息,形成权钱交易的“微信群”;有的打着“干亲”旗号,为商人老板站台形成“亲戚圈”;有的通过所谓的兴趣爱好,搞一些“球友圈”“麻将圈”“钓鱼圈”……入圈者的醉翁之意不在“圈”,而在形形色色圈子背后的权力变现。

信奉拉帮结派搞“圈子文化”,利用团团伙伙搞以权谋私,是对党内政治生态的严重破坏。党员领导干部要从自身做起,发挥好“关键少数”的作用,自觉远离各种小圈子。纪检监察机关要强化对“一把手”的监督,通过制度建设和文化浸润一体发力,坚决拆码头、铲山头、破圈子,持续修复政治生态,推动构建清清爽爽的同志关系、规规矩矩的上下级关系。



降低房屋中介费,告别“开张吃三年”

老鹰

“房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。”5月8日,住建部、市场监管总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》(下称《意见》),其中涉及“合理确定经纪服务收费”部分尤其引发关注。

中国楼市正在进入存量房时代,这几乎是业界共识。在存量房时代,房产经纪(俗称房产中介)作用愈加明显,无论是二手房买卖和出租,还是部分一手房代理销售,大多都需要房产中介提供专业服务。为盘活存量房源,保护消费者权益,促进楼市健康发展,管理部门已出台“带押过户”等措施,此次两部门发布《意见》,主要从规范中介服务入手,降低交易成本。

有人形容房产中介“三年不开张,开张吃三年”,即长时间不开张没有关系,一旦开张所赚利润颇丰。究其原因,既是因为房产是大宗商品,单套房总价比较高,即便房产中介低标准收费也获益不浅;也是因为部分房产中介利用信息不对称高收费、乱收费,获得高利润,增加交易成

本,损害了消费者和楼市整体利益。

此前,从国家有关部门到各地有关部门,曾通过治理房产中介服务乱象降低隐性乱收费,取得一定效果。此次两部门《意见》不仅有严格实行明码标价等规范收费的举措,而且明确提出“房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用”,有望降低房产中介显性收费,也可对隐性收费起到遏制作用。

从这个意义上说,《意见》意在引导房产中介走出过去“开张吃三年”的思维,帮助房产中介在存量房时代通过降低中介服务费来提升交易量。要想提升存量房交易量,必须降低房产交易成本,这就需要房产中介转变观念、改变经营模式,而《意见》就是在提醒、促使房产中介以降低中介费来激活市场交易,创造多赢局面,以适应房地产新形势。

其中,鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价,这是合理降低中介费的有效手段之一。以不少房产中介实行的按2.7%收取服务费率计算,一套1000万元的房屋,中介费约为27万,这限制了房产交易。像这种高总价房产一旦实行低标准收费,必将促进交易。房产中介虽然单套房服务收益下降,但能“以费换量”。

引导由交易双方共同承担经纪服务费用,也是降低一方负担、促进存量房交易的办法之一。不同城市的惯例不同,有的城市房产交易中介费都由买家承担,自然加重了买家经济负担。有的城市中介费由买卖双方共同负担,但比例却不一样。所以,让交易双方平等负担中介费,既需要中介引导,也需要详细的政策鼓励。

2014年之前,房产交易中介费属于政府指导价,2014年之后,属于市场调节定价,这意味着降低房产中介费,不能靠行政强制,而要通过政策引导鼓励。房产中介能否告别“开张吃三年”?其一,在于治理中介乱收费是否成效显著;其二,可以通过税收等杠杆鼓励中介机构下调服务费;其三,以反垄断、鼓励竞争发挥市场力量。

对于房产中介行业垄断、乱收费等现象,《意见》明确提出严禁操纵经纪服务收费、严格实行明码标价等措施。这需要监管者加强市场监管,消费者遭遇侵权后勇于维权,以及行业协会加强自律等。期待在《意见》推动下,房产中介行业的机构、从业者能走出“开张吃三年”,真正将房产中介服务当成一门细水长流的生意。

王永吉 画