

改造电力设施、整治出租房、拆除违章搭建、引入新的物业……

市中心老小区治理 打算这么破局



安装到位的
公用变压器



拆除违章搭建

本报记者 杨茜 文/摄

曾经的豪宅,在时光里消磨了光华。

问题叠着问题,一步步来解决。

2017年,完成电力设施改造……2019年上半年开始,针对群租乱象、违章搭建打出组合拳。

步步为营,点滴累积。

如今,中山花园初露核心地块值得仰望的价值。

针对停电跳闸 完成电力设施改造

小区专用变电设备线路老化,因超负荷经常出现故障,停电成了夏季用电高峰期的常事。这也是导致电梯罢工的一个重要原因。

经下城区政府、朝晖街道、大家苑社区、国网杭州供电公司及小区业主的共同努力,历时近半年终于迎来曙光。2017年6月10日,城北电力承装公司进场施工,不久,中山花园电力设施改造项目圆满完成。

小区居民及配套公建将由专变供电转为公变供电,同时500多户居民也顺利装上了一户一表,从此可以享受峰谷电价。居民用电与商业用电分开,在产权所属及运营维护责任上也更为明晰。

配套公建实现了双路电源供电,供电可靠性大大提高,消除了重大消防安全隐患和风险。

商铺依然使用原先的专用变压器供电,由于负荷减小,用电也能得到保障。

困扰用户许久的用电难题得以顺利解决,中山花园的业主们长出了一口气:不用再担心跳闸停电了。

出租整改80多户 恢复原有格局配备消防器材

住户倪阿姨已经记不得具体哪个时候了,她就知道,自从停车紧张之后,租在小区里的公司陆陆续续搬走了,附近上夜班的年轻人租住进来之后,小区开始变了。

“乌烟瘴气”,是很多业主当时的感受。

倪阿姨经常在楼道里碰到酒气熏天的年轻人。甚至有一天凌晨三点,有人敲他们家门,开门之后才发现是喝醉的租房户,走错了门。

她还抱怨,因为有很大一批出租户,也不是很爱护小区环境,垃圾随手扔,什么人都往小区里带。“那时候

物业也是混日子,不怎么管,所以即使这里地理位置很好,但是口碑并不好。”

金盛华作为社区书记,在大家苑社区工作了10年。社区辖区内大大小小十几个小区,中山花园是她花心思最多的一个。“每周要接待几次中山花园的业主。他们向社区反映各种问题,其中抱怨群租的最多。”

去年1月的那场火灾,起火的房间就是一间出租屋,4个房间分别出租给不同租客,起火点就在其中一个房间里。这里每个户型都是120平方米,三室两厅的格局,二房东会隔成五室两厅,有些甚至连卫生间都被隔出来做房间。

“我们这里出租户太多了,好多还是租给二房东,二房东再分租。有些擅自改变原来房子的内部格局,隔出更多房间,你说这个安全隐患大不大!”

“因为出租户多了,小区的品质也受到了影响,都影响我们这里的房价了。”居民的投诉也不无道理。至今,中山花园的单价只有少数楼层户型顶呱呱的才能超过4万元。

事实上,从党建引领社区治理开始,去年上半年,针对租房乱象,社区和派出所就已经着手在处理了。

“有居民反映小区有群租现象,但对群租的认定有条件,要10人以上,我们在排查的过程中,并没有发现群租,只能说是合租。”朱警官说,但是针对更改房屋使用结构的,消防器材配备不合理的情况,他们都进行了整改,差不多涉及80多户。

朱警官很理解,现在杭州房价很高,很多从外地来打拼的年轻人不说买房,连单独租一套房都很吃力,几个人合租,才能在通勤时间和房租上找到平衡点。现在一套房,平均租给6个人,符合出租房屋管理规定。

拆除违章搭建 改造垃圾房

中山花园一到四层,都是商铺,原本有三家大型餐饮,粤顺、台湾餐厅和彭厨,还有网吧、月子中心、培训机构等。很多居民质疑,“这里有不少违章建筑”。细细来看,两处是在小区南侧的外立面,有两个钢结构的楼梯,一个两层楼高,一个通到底商楼顶。一处位于四楼平台的油毛毡顶阳光房,长约60米,宽约3.5米,高约2.5米。还有一处,是底层商铺一家名叫“在水一方”的商店门面。

“这个门面也是建在大楼外立面外侧,估计有两米多宽,长有十米出头,四层楼高,我们觉得这些都是违建。这个门面当时在施工的时候,拿网挡起来的,我们以为是正常的装修,结果发现外立面上凭空

往外多加出了这么大一个门面。”业主张先生表示,这两处问题都已存在多年。

此外,还有居民反映底层餐饮店排烟排污系统也存在问题,油烟排放扰民,明明家里没有开火,可到了饭点油烟味会飘进家里,十分呛人。

这样的顽疾今年也得到了处理。

去年年底,粤顺打头,先将违章搭建部分全部清除,后来在水一方门口的7根大罗马柱,也都一一拆除。彭厨已经空置了一段时间,目前也已经将违建全部拆掉了。

至于有安全隐患的铁楼梯也不见了踪影,墙面上还留着拆除后的印记。“拆掉还是放心的。你想想看,悬空造铁楼梯,不美观,不安全,还是现在好。”业主郑先生说。

为了解决油烟问题,目前的两家餐厅也改变了主营菜系,油烟量减少了。

让业主开心的还有垃圾房的改造。小区西南角有一处垃圾房,曾经20多个垃圾桶都是露天摆放,毫无秩序,也很脏乱。现在垃圾房设计了雨棚,垃圾桶不再风吹雨淋。

“一直以来都是糟心消息,现在我们能听到好消息了,业主们对自己的小区总算恢复了一些信心。”一位业主对记者说。

小区整治才起步 后续期待更多干货

一步步走来,实属不易。

金盛华说,街道专门成立了临时党支部,整合各方力量,综合施策,推动小区各类问题尽快解决。“小区现在慢慢变好,大家还蛮期待的。”

中山花园在6月份换了物业,由野风物业接管,曾经无序的管理和脏乱的环境都得到了改善。

“电梯里的换气扇,住了这么久,从来没有擦过,新物业一来,全都擦了一遍。小区还安装了智慧门禁,以后不是什么人都能进来了。”倪阿姨很开心。

“小区正在整治,虽然已经整治了一年,但现在还是在起步阶段。”金盛华考虑,等物业步入正轨,要着手更换电梯,争取二次供水改造。大动作搞完,小区也应该选出自己的业委会了。

“毕竟小区还是要由业主自己管理,等一切尘埃落定,中山花园应该就不用社区太操心了。”金盛华说。

希望金盛华的心愿伴随着居民们的重托,早日实现。

未来可期。

