

关于早期商品房小区安全隐患分级分类

整治的建议（代表团建议 073）

郭凯

基本情况：

目前，虹桥辖区共有 39 处早期商品房小区（2000 年以前建成交付的商品房小区），面积总计 1095086 平方米。建成时有维修资金账户的有 11 处，建成时无维修资金账户的有 28 处，针对该情况上海市房屋管理局、上海市财政局、上海市公积金管理中心于 2018 年联合发文《关于印发〈进一步解决本市住宅专项维修资金历史遗留问题的实施方案〉的通知》（沪房物业[2018]103 号），通过“业主自筹+政府补贴”形式建立维修资金账户，街道已指导 26 处小区落实该项工作。

问题分析：

相较于成熟的商品房小区以及纳入精品改造的售后公房小区，近年来早期商品房小区在硬件设施和日常管理中显现出越来越多的问题。

一是住宅及附属设施老化。建成以来从未开展过整体改造和修缮，住宅渗水、外墙脱落、电梯故障、消防设施损坏、小区路面凹凸不平等问题逐一显现，尤其是高坠问题、电梯故障和消防问题严重影响小区整体安全。

二是目前法律法规不健全。早期商品房小区建设时房屋公共维修资金政策尚未完善，现有的让居民业主补缴维修基金政策法规也不健全，对居民约束力不够，面上普遍存在居民未补缴情况。

三是业主自治组织作用发挥有限。一方面有的小区业委会缺失或者名存实亡，没有切实发挥作用；另一方面，小区外来人口、境外人员多，老龄化程度高，各类自治力量不足，限制了“四位一体”管理功能提升。

对策建议：

建议从以下三方面推进管理提升。

一是建议房管部门建立专业评估机制，在第三方评估的基础上出台早期商品房小区安全隐患整治分级分类补贴政策。在小区有意愿出资改善的前提下，对电梯、外墙、消防设施等住宅及附属部位的安全问题进行分级分类，采用业主为主、政府补贴的方式，成立专项工作小组，制定改造方案，共同推进开展安全隐患整治。

二是建议市级相关部门适时推动小区维修资金续筹等地方法规的形成。针对维修资金不充足的小区，在推进续筹维修资金工作方面缺乏法律手段，无法切实起到约束业主补缴维修资金的作用。建议相关部门研究有约束性、可执行的地方法规，提高业主缴纳维修资金的意识，督促小区业主履行相关义务。

三是做强党建引领的多元管理协作模式。街道指导居民区党总支主动跨前发挥指导和协调作用，搭建各种参与的平台，凝聚民心民意，引导业委会在小区事务中有作为、善作为，督促物业公司切实做好管理服务。