

老旧小区改造建设进入加速期



随着三季度进入尾声,各地老旧小区改造建设进入加速期。日前,筑福集团董事长董有接受记者采访时指出,最近几个月,老旧小区市场的变化可以用排山倒海来形容。除改造进度大幅提速外,资本方参与热情也明显提高。以改善生活质量为目的的配套设施建设,是改造过程中最重要的投资方向。这些配套设施在形成稳定现金流后,可以通过证券化等方式实现前期资本的退出,解决老旧小区建设中的出资问题。

A 改造提速

住房和城乡建设部摸底情况显示,需要改造的2000年以前建成的老旧小区大概有30亿平方米,2000年之后建成的一些小区也有改造需要。第三方机构根据目前各试点城市老旧小区改造投入资金情况初步测算,平均每个社区改造所需资金约850万元,每平方米所需改造资金280元。

“老旧小区改造作为惠及民生、拉动基建的重要抓手,各地政府普遍较为重视。从近期多地披露的老旧小区改造进度可以看出,上半年受疫情影响,各地开工建设速度整体放缓,下半年提速动作明显。”董有强调。

按照国家要求,到2022年要基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制;到“十四五”末,结合各地实际,力争基本完成2000年年底建成的需改造的城镇老旧小区改造任务。

记者观察到,目前各地陆续披露老旧小区改造进度,部分地区完成进度较快。

针对老旧小区改造中参与方的资质,董有指出,在建设过程中需要有意识地引入物业管理,物业管理的作用要比单纯的旧改建设重要很多。在老旧小区改造完成后,持续性的物业服务是保护老旧小区改造成果的关键。相比之下,做开发建设的企业进入老旧小区改造后,会面临与新房开完全不同的情况。

举例来看,既有建筑普遍存在能耗过高、使用功能不完善、年久失修等问题,直接降低建筑物使用寿命,影响住户的日常生活。这就需要在改造过程中,一方面,从源头采取防裂缝、防渗漏措施,延长防水工程保修年限。另一方面,加强既有建筑使用管理,同时促使物业管理企业建立保养维护制度,以养为主,及时修缮,延长建筑物使用寿命。

“老旧小区改造过程中,最大的难题是标准的制定。”董有指出,“标准既需要理论模型支撑,也需要实践应用,最主要的是居民需要。在制定过程中,需要满足老旧小区的功能需要,以用户思维重新构建老旧小区的标准体系,将老旧小区改造变成一种标准化的产品去输出。”

记者了解到,目前在老旧小区改造过程中,既包括老旧小区主体建设,也包括老旧小区周围的配套建设。其中,主体建设主要包括外立面改造、加固、抗震功能升级、改善居住面积等。配套设施建设则包括老旧小区周围商超、图书馆、停车场等一系列配套完善。

“老旧小区周边往往有闲置的厂房、闲置的办公楼、闲置的空地,这些周边闲置的资产就是当前老旧小区建设过程中可以加以利用的重要资产。”董有介绍,“如何将这些闲置资产利用起来,改善老旧小区周围的环境,是老旧小区改造过程中非常重要的命题。将老旧小区配套和自身改造结合起来,真正改善居住环境,才能达到老旧小区改造的根本目的。”

据介绍,目前各地老旧小区改造水平不一,改造技术和交付标准存在较大差异。董有称,以北京地区为例,北京老旧小区改

造由来已久,公司参与北京老旧小区改造有10多年的历史,在改造过程中,积累了大量的实践经验。相比之下,很多地区老旧小区改造处于起步期。

针对老旧小区改造过程中存在的问题,董有指出,老旧小区改造主要存在三方面的痛点。第一,改造资金存在困难;第二,改造过程中存在技术标准不统一问题;第三,住户意见和满意度问题。

针对老旧小区改造过程中遇到的住户意见不统一问题,董有称,住户意见不统一在老旧小区改造中非常常见。以加装电梯为例,三层以上的住户通常对加装电梯比较欢迎,而三层以下的住户则往往比较抵触。我们分析发现,很多老旧小区改造意见不统一,主要和出资有关。因为目前的政策是“谁受益、谁出资”,很多住户不愿意掏这个钱,于是产生了分歧。在实践过程中发现,如果对住户居住条件真的起到改善作用,这一问题就会迎刃而解。

比如,在做抗震加固过程中,在单纯的抗震加固基础上,以增加房屋前后阳台面积的方式,改善住户居住面积,往往大受欢迎。在之前的改造经验中,这类改造接受程度高,住户也愿意为这类改造付费。

C 资金仍是关键

由于老旧小区改造体量较大,改造过程中的资金问题仍是关键。以湖南株洲市为例,该地区老旧小区涉及改造户数约10万户。除部分可利用棚户区改造和国家“三供一业”分离移交改造政策资金以外,仍有约10亿元需通过市区两级财政或市场化投入,资金缺口较大。

2020年,全国要完成新开工改造城镇老旧小区3.9万个,在建设过程中,普遍面临资金不足的难题。这就需要引入社会资本进行广泛参与,在公益和商业之间实现平衡。

董有称,针对老旧小区改造存在的问题,公司提出了一种BTO模式。在BTO模式中形成的资产包,通过类REITs等手

段进行资产证券化。以社区停车为例,将一个地区的停车位集中规划,形成规模效应,加入智能化运营元素提升效率的同时,增加资产后期产生的现金流。停车场作为老旧小区改造中的一项资产,可以产生稳定的现金流,形成可以证券化的资产包,间接实现前期资本的有效退出。

他指出,目前社会资本参与旧改项目的案例仍屈指可数,对于重点地区,如长三角、“一带一路”沿线省份,需要示范类项目供更多民营企业、民间资本参考借鉴,进行更加广泛的复制,才能让更多老旧小区居民受益,带动更多二三线城市经济发展。

据新华网

我国将探索实现结婚颁证仪式常态化

为进一步维护婚姻家庭和谐稳定,民政部、全国妇联近日联合印发《关于加强新时代婚姻家庭辅导教育工作的指导意见》,提出探索开展婚前辅导、将颁证仪式引入结婚登记流程并实现颁证仪式常态化等一系列措施。

婚姻是家庭的纽带,婚姻家庭和谐事关民生幸福和社会稳定。意见要求,要探索开展婚前辅导,开发婚前辅导课程,编写教材和宣传资料,在婚姻登记大厅通过宣传栏、视频、免费赠阅等方式进行宣传,帮助当事人做好进入婚姻状态的准备,学会管理婚姻,努力从源头上减少婚姻家庭纠纷的产生。

根据意见要求,各地要着力提升结婚颁证服务水平,县级以上婚姻登记机关至少设立一个独立的颁证大厅,探索将颁证仪式引入结婚登记流程并实现颁证仪式常态化,通过引导婚姻当事人宣读结婚誓言、领取结婚证,在庄重神圣的仪式中宣告婚姻缔结,让当事人感悟铭记婚姻家庭蕴含的责任担当。

同时,意见建议有条件的地方可以设立室外颁证场所,建立地方领导、社会名人颁证制度,积极推广人性化的颁证服务,设计文化内涵丰富的颁证词,鼓励当事人邀请亲朋好友共同见证。

意见同时强调,要深化婚姻家庭关系调适和离婚辅导,县级以上婚姻登记机关要设置婚姻家庭辅导室(婚姻家庭纠纷调解室)和社会工作专业岗位,探索离婚冷静期内对当事人开展婚姻危机干预的有效方法和措施。同时,推广体现优秀传统文化的传统婚礼,组织举办集体婚礼,倡导健康文明、简约适度的婚俗文化。

据新华社

“湘医保”升级 这些功能可掌上办

日前,记者从湖南省医保局了解到,“湘医保”平台功能再次升级,新增消费查询、凭证打印等10项贴心服务,即这些功能可实现掌上办。

“湘医保”(电子凭证)服务平台是省医保局打造的全天候线上便民服务平台,可实现居民身份认证、移动支付、信息查询、业务办理、信息共享等功能,提供“掌上办”“异地办”“无人办”服务,让参保群众体验到医保服务由“卡时代”迈入“码时代”和“刷脸时代”。

此次,“湘医保”具体新增功能包括特殊病种门诊待遇凭证打印、特殊药品待遇凭证打印、消费记录查询、“信息共享”增加“湘税社保”程序链接显示、“湘医保”操作指引提示、定点药店查询功能优化、电子凭证展码新增手势密码验证功能等。“湘医保”(电子凭证)服务平台上线试运行2个月以来,我省医保电子凭证激活量达到572万人,试点医药机构达到500多家,异地就医备案人数达到4.48万人次、医保扶贫监测人数达到576.76万人。目前,各州市已开展医保电子凭证试点应用,年底前将实现全省医保电子凭证“扫码支付”全覆盖。

据红网

国家卫健委:

加快完善传染病疫情和突发公共卫生事件监测系统

国家卫生健康委员会规划司司长毛群安9日说,目前全民健康信息化建设取得了积极进展与成效。下一步将强化全民健康信息的一体化建设,会同有关部门加快完善传染病疫情和突发公共卫生事件监测系统。

毛群安在当天举行的国家卫健委新闻发布会上说,这次新冠肺炎疫情暴露出信息化建设的一些短板和不足。在管理机

制、基础设施、共享应用等方面还有不少难点,需要我们研究解决。

他说,在强化全民健康信息的一体化建设方面,我们还将推动国家级和省级传染病多渠道监测预警一体化平台建设,创新医防协同机制,建立智慧化预警多点触发机制,不断健全多渠道监测预警机制。

2018年4月,国务院办公厅印发《关于促进“互联网+医疗健康”发展的

意见》,就促进互联网与医疗健康深度融合发展作出部署。毛群安说,我们将以“互联网+医疗健康”为抓手,推进智慧医疗和智慧医院建设。同时以新发展理念为引领,以技术驱动为创新,加快推进卫生健康行业5G网络、大数据中心、人工智能等新型基础设施建设,不断夯实全民健康信息化发展的基础。

据新华社