

尝鲜社区共治 双旗杆“老破小”更新



位于北京北三环中路的双旗杆东里小区，建成于上世纪70年代到80年代

小区由9栋多层楼宇组成
总户数407户

小区居民多为北广电子
集团（原北京广播器材
厂）退休职工

“老破小成交量首次跌破五成”“老破小被年轻一代抛弃了”“宁要朝北次新房，不要南向老破小”……经历了时间的洗礼后，曾经承载着一代人居住改善梦想的老破小开始出现了自身的“难题”：硬件老化、无人管理、乱停乱放、纠纷不断……根据近日印发的《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》，到2025年，将完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务。改造之外，疫情后被不断强调的“物业服务最后一公里”也开始被重视。位置、配套俱佳的老破小，在经历了政府的集中硬件改造后，在现代化的物业服务加持下，依然可以焕发第二春。

楼门长的无奈

位于北京北三环中路的双旗杆东里小区，建成于上世纪70年代到80年代，小区由9栋多层楼宇组成，总户数407户。小区居民多为北广电子集团（原北京广播器材厂）退休职工。

38年前，还在上学的王培莉跟随父母搬到了双旗杆东里小区的前身广播器材厂职工宿舍。“那个时候我才14岁，小区名字刚开始也不叫双旗杆东里，只有1栋楼，不到50户。”

作为双旗杆东里的原住民，王培莉是双旗杆东里年轻一代口中的王阿姨，是娃娃们的王奶奶，从平房搬到楼房，从1号楼到9号楼，从不足50户到400户，王培莉一住就是近40年。

入住双旗杆东里多年后，1994年，王培莉一家和邻居们一起，按照房改房的政策，花了1万多元钱把房子买了下来。

“说实话，前十多年虽然房子是集体的，但它还比较新，从平房那种四处漏风的状态一下子上楼了，幸福感很强。”王培莉回忆，那个时候没有商品房，更没有物业，房子比较新，关于房子的烦恼基本没有。

随着房龄迈过20年的坎儿，房子开始老化，问题也不断暴露。

上下水堵、设备损坏问题首当其冲。“家里发现问题就找单位派人来维修，但能不能马上来，多少要看点运气，绝大部分的时候都是等不了，只能自己动手。”王培莉直言。

作为小区里的“老人”，王培莉责无旁

贷地成为小区“自治”志愿者的一员。“由于小区没有物业管理，我们这些退了休的老居民和党员组织起来，成立了社区志愿者来维护，每个月或年节之前打扫一次卫生，白天在大门口值班，一个门是一个门长，一个楼是一个楼长，没有经验、没有经费、没人管理，全靠对自己小区的真爱。”

随着时间的推移，小区楼龄越来越老，各种问题跟人一样毛病就多了，三天一小修，五天一大修，家家户户的生活技能全锻炼出来了。涉及断水断电问题就没办法了，只能等，天热、下雨的时候出问题是煎熬的。”王培莉回忆，随着时间的推移，日积月累，小区环境持续恶化，甚至出现垃圾很多天都没人清运，一遇到下雨天，污水横流……

私家车的普及，电动车、老头乐的增加，让乱停车成为小区居民的另一大头疼问题。电动车、家用汽车到处乱停乱放，个人活动场所基本被挤压殆尽。不仅如此，随处拉扯的电线，给居民安全增添了不少隐患。

更严重的是，小区四面处于“开放”状态，大门敞开无人管理，陌生人可以随意进出，家里谁有个小孩也特别担心安全问题。实在忍受不了的都搬走了，搬不走的要么多少占点怀旧心理，要么是为了孩子上学忍着。

“用爱发电毕竟不可持续，有些问题是没办法调和的。比如小区大门的值班，太阳太大了都不愿意出来，下午5点后也该回家做饭了，这些时段外来人进入小区的过程基本‘畅通无阻’。”王培莉感慨道。

1.6亿平方米

到2025年，将完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务



北京老旧小区改造任务全面推进
截至今年7月

北京全市123个老旧小区实现改造开工

71个老旧小区完成改造

非经小区尝鲜 物业管家

由于建成年代早，环境及基础设施差，老旧小区改造工作迫在眉睫。北京老旧小区改造任务全面推进，截至今年7月，北京全市123个老旧小区实现改造开工，71个老旧小区完成改造。

2019年，双旗杆东里小区改造“焕新”，但基础设施变新了，没有管理依旧是少了点什么。

2019年6月，双旗杆东里作为非经营性资产由原产权单位电控集团北广电子集团移交至北京非经营性资产管理平台，首开集团北京天岳恒房屋经营管理有限公司正式接管该小区。

所谓“非经”小区是指属于企业非经营性资产的小区，多为老旧小区，由于原

单位破产或合并等原因，小区作为非经营性资产移交给北京非经营性资产管理平台。“非经”小区大多存在无物业管理、环境脏乱差、设施老旧等问题。

接收后作为产权单位只能向公房租户收取租金，不可以向房改房住户收取物业费，造成管理资金严重不足，需要向物业服务市场化过渡。

2019年12月，双旗杆东里小区正式成立业主委员会。2020年9月18日，由业主投票、业委会选聘的首开天岳恒物业公司正式进驻双旗杆东里小区，为小区聘上了“物业管家”，解决了小区失管的难题。这也让双旗杆东里小区成为北京非经营性小区中由业委会选聘物业服务“管家”的首例。