

高空坠窗、电梯停摆 小区为什么“未老先衰”了？

近日，一名5岁男童与母亲路过位于深圳福田区的京基御景华城小区，被从20楼坠落的玻璃窗砸伤，男童经抢救不治身亡。据了解，这一交付使用不满15年的小区，在后续隐患排查中，还发现数起窗户螺丝松动、螺丝缺失、滑撑生锈或断裂等情况……部分小区建筑设施“未老先衰”导致安全事故，近年来引发社会广泛关注。

专家告诉记者，部分小区“未老先衰”的背后，既有房地产质量源头端因素，也存在物业管理不善等原因。小区管理不善不仅影响了居民的获得感，还造成开发商、物业与居民之间矛盾交织。“小区病”如何破解？

部分住宅小区“未老先衰”

记者调查发现，不仅“高空坠窗”等“急性病”威胁公共安全，“电梯停摆”等“慢性病”在不少小区也呈现多发态势。

长沙市岳麓区的钰龙天下小区是附近闻名的“学区房”小区，房屋单价在岳麓区名列前茅。然而，在很长一段时间里，电梯状况百出、垃圾久置污臭四散、高空抛物砸坏车辆等情况让不少业主难以忍受。

“电梯停摆”等“小区病”，还加剧了业主与物业之间的矛盾。6月23日晚，重庆江北区海语江山

小区发生一起保安殴打业主事件。事发时，业主正在电梯口添加邻居微信，想建群商量停摆电梯的维修问题，被两名保安打伤入院。据了解，这一小区因电梯停摆，有业主主要爬30楼上下班。

电梯老化、坠窗频发、门禁虚设、垃圾成山……有居民反映，一些房龄才10多年的小区，就已出现基础服务设置损坏严重，小区整体环境和物业管理水平每况愈下。

部分小区管理失序同时带来不少潜藏的服务管理漏洞和风险，一定程度加速了小区的折旧。



一幢居民楼外墙上的保温层被吹落在地。（新华社资料图）

物业管理“先天不足”

部分住宅小区在规划建设源头端，就埋下“小区病”病根。家在长沙市凤凰城小区的宋先生告诉记者，自家房子的外墙渗水，只要遇到下雨天，屋内的墙面就会水迹斑驳。小区内多户人家都有类似的情况。有的人家墙体开裂，墙皮如纸糊一般，用手一撕就往下掉。他们向物业公司反映过多次，但物业“维修”就是在墙上刷一层白漆，无法从根子上解决问题。

北京盈科（长沙）律师事务所律师钟玉琦说，从目前情况看，小区外墙渗水属于房屋质量问题，开发商应采取有效补救措施，赔偿业主损失。

一些小区物业公司负责人表示，建筑隐患在验收时难以发现，导致业主入住之后，问题丛生，物业也十分头痛。但是，在实践中，对于房地产商、建筑公司等责任，往往难以追究。

也有一些小区在建设之初，规划不够科学合理，导致垃圾处理、车位数量、小区公共活动空间等问题，引发小区物业之间的矛盾。西

南政法大学教授、重庆市政协委员程德安说，一是小区规划存缺陷，车位、电梯等小区固有配套设施不足；二是小区周边配套设施不足，一个大型小区，要考虑教育、商业、医疗及运动设施等配套。但现实中，一些居住人口数万的小区，都没有完整配套这些功能，给群众生活带来不便。

部分小区物业管理不善，共建共治共享不足，甚至激发多方矛盾。专家就此分析认为：一是相当一部分小区的物业公司就是开发商自己成立的公司，把小区物业服务当作生财之道，专业水平不够，服务意识薄弱。二是目前小区要成立业主委员会都非常困难，遑论在此基础上更换物业公司、动用维修基金等，反复拉锯让问题难以解决。三是居民社区治理参与能力和意识不足，部分居民以自身利益为先，不顾全体，导致意见难以达成共识。

部分小区还因为“邻避效应”，业主与物业“长期拉锯”。长沙钰龙天下小区垃圾臭味扰民问题久拖

未决，屡次投诉，已成为湖南省省级环保督察反馈问题。小区内的居民告诉记者，在建设之初，开发商没有完全建好小区内的垃圾站，居民入住后垃圾满地，臭气熏天。后来想要建设了，但所选楼栋的业主认为买房时没有告知会建设垃圾站，坚决反对，提议建到小区西北角的公共空地中。又有居民认为会破坏周边篮球场、公园等活动区域的空气，提出反对。这一问题直到省级环保督察关注后才开始解决。

深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉等人指出，从政策层面来看，当前物业管理面临两大紧迫问题：

一是维修基金如何使用，很多城市的维修基金处于“睡眠状态”，使用门槛太高，想用用不了；

二是小区的车位比问题，目前相关规定没有专门针对车位比做出具体规定，有些文件只是笼统地提出要满足居民生活需求，在具体配备上，有的小区是1：0.7，有的是1：0.5，差别很大，需要从政策层面加以完善。

使用程序较为繁琐，且尚未建立完整的续筹与补交制度，未来部分小区或出现入不敷出的情况。

专家建议，各地应尽快成立房屋维修基金管理中心，提高资金使用的合理性和安全性。同时简化使用申请程序，缩短审批时间，提高基金使用率，如突破“需先经过双2/3（占住宅面积2/3的业主或占总人数2/3以上业主）签名同意”等申请使用的政策瓶颈，还可建立预支付制度，开通物业应急维修经费使用绿色通道等。（瞭望）

为躲避检查 安徽中学 跨省补课？

近日，有网友在微博爆料称，安徽省阜阳市部分学校以研学、夏令营等名义，安排学生前往河南、山东等地跨省有偿补课。

爆料中涉及的阜阳城郊中学有学生向记者称，从其高中入学开始，每年寒暑假及周末校方都会组织补课。按照她的说法，学校为躲避检查，有时会安排学生在校外补习，有班级曾在合肥市包下一个宾馆补习，还有远赴河南、山东，甚至赴内蒙古补课的。

但该校向记者明确否认，称经调查，未发现2019年暑期有违规补课的情况。

城郊中学所在的阜阳市颍东区教育局相关负责人也回复记者称，接到相关举报，也查处了一些违规补课的教师，但经调查，暂未发现网络举报所指的大规模跨省补课情况。

根据网传举报截图显示，暑假期间，阜阳市城郊中学高一、高二部分班级安排学生到河南省南阳市、信阳市等地有偿补课，遭举报后，又组织部分学生前往山东曲阜一家学校继续补课。阜阳市红旗中学一位老师要求班级学生暑期自行租房，在校外补课。

记者联系到阜阳市城郊中学一名女学生，她说，今年7月10日左右至8月18日，自己所在的班级被安排在阜阳市英华学校补课，补课费为3000多元，缴费通知由年级部长下达。针对补课事宜，她和同学都曾拨打过阜阳市和颍东区教育局电话，但未见效果。阜阳市太和县也有数名学生向记者称，太和县部分学校老师也在暑期参与组织学生校外补课。

针对网络举报内容，阜阳市城郊中学相关部门负责人向记者称，经过各班班主任的一一核查，目前未发现任何相关违规情况，该校2019年暑期没有补课的情况，但“数年前可能有过假期补课的事情”。

城郊中学所属的阜阳市颍东区教育局基教科程姓主任则回应称，暑期确实接到过相关举报，也查处了一些违规补课的教师。该局曾组织人员根据举报线索辗转多地调查，但没有发现被举报的大规模跨省补课情况。程姓主任表示，该局三令五申明确禁止违规补课，但不排除有个别老师私下开班授课。只要发现有大规模违规补课的情况，该局就会按照教师处理意见的相关规定及程序对教师和学校进行处理。

16日下午，记者联系到另一被举报的阜阳市红旗中学的校长白莽。当记者表明身份后，他称自己正在开会，婉拒了采访。白莽同时也是颍州区教育局局长、党组书记。

早在2015年，教育部就印发了《严禁中小学校和在职中小学教师有偿补课的规定》，严禁中小学校组织、要求学生参加有偿补课；严禁在职中小学教师组织、推荐和诱导学生参加校内外有偿补课，对于违反规定条款的中小学校，视情节轻重，相应给予通报批评、取消评优资格、撤销荣誉称号等处罚，并追究学校领导责任及相关部门的监管责任。

但有偿补课近年来仍然屡禁不绝。阜阳市一位不愿具名的教师向记者表示，当地部分学校确实存在暑期有偿补课的情况，甚至家长把场地都准备好，然后找到老师，希望暑期可以补课。他说：“这就像‘剧场效应’，别的学校都在补，你不补，不就拖后腿了吗？”（澎湃）

多管齐下促发展

针对“小区病”多发的状况，浙江师范大学教授、长江学者李建华认为，政府、房地产商、物业公司、业主等应该形成合力共促小区健康发展，物业公司要与业主建立良好的互信关系，业主则应树立共建共享社区生活理念，提高参与社区共治的能力和水平。

一些专家建议，推进建筑终身负责制长效机制，让从业者对行业有敬畏心，从源头杜绝安全隐患。

特别是在住宅小区共建共治共享治理格局构建中，应进一步发

挥业委会的主体作用。部分受访人士建议，在有条件的小区，由政府统一管理逐步改为由业主管理。业主大会尚未成立的小区，住建部门应该帮助其成立业主大会，解决住宅专项维修基金落地问题。这样既能帮助小区的自我管理，也能减小政府主管部门的行政压力和行政风险。

进一步来看，住宅专项维修基金的管理机制亟待完善。住宅专项维修基金被称为房屋的“养老金”，实践中由于使用范围不明确，申请