



老旧小区改造指南来了

所涉小区为2000年底前建成,五年内改造完

你是否为你的“老破小”小区脏乱差、没有电梯、缺乏健身娱乐设施、没有物业管理等问题而烦恼?如今,国家宣布将全面推进城镇老旧小区改造,这不仅有助于解决上述问题,让你的小区旧貌换新颜,还可能让你的小区升值!

改造范围

●建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的城镇住宅小区(含单栋住宅楼),重点改造2000年底前建成的老旧小区

改造内容

●分为基础类、完善类、提升类3类,各地因地制宜确定改造内容清单、标准

改造资金

●建立政府与居民、社会力量合理共担机制

目前进度

●受疫情影响,截至5月底,今年新开工的老旧小区改造项目约为年度任务量的20%,进入6月后新开工项目快速增加,截至6月底,已达到40%以上



今年改造3.9万个小区 涉及居民近700万户

今年的政府工作报告提出,新开工改造城镇老旧小区3.9万个,如今,很快迎来了落实。

7月20日,国务院办公厅对外发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,明确提出,2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户;到“十四五”期末(2025年底),结合各地实际,力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

所谓城镇老旧小区,是指城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)。

按照上述意见的要求,各地要结合实际,合理界定本地区改造对象范围,重点改造2000年底前建成的老旧小区。据官方此前测算,这一部分重点改造对象约有30亿平方米的规模。

此前,2017年底,秦皇岛、张家口等15个城市开展为期1年的城镇老旧小区改造试点。而随着意见的出台,老旧小区改造进入全面加速的阶段。

保民生稳投资稳就业 还能拉动消费

住建部调研发现,这些老旧小区有几个特别突出的问题,一是管网破旧,上下水、电网、煤气,还有光纤,这些设施要么缺失,要么老化非常严重,老百姓反映非常强烈。

二是这些小区建造时间较早,它的很多公共服务是缺失的,比如养老、抚幼、物业,再进一步说还有文化娱乐、健身、机动车和非机动车的存放等,这都是普遍存在的问题。

尤其是现在很多老旧小区老龄化程度较高,老年人特别需要电梯,这也是很多居民呼吁了很久的事情。

三是这些建造时间比较长的城镇老旧小区,很多没有物业管

理,公共环境普遍比较差,包括道路破损、秩序混乱、私搭乱建等,这些问题直接关系到生活在小区里居民的获得感、幸福感、安全感。

“目前看老旧小区改造已经迫在眉睫,2000年前的房屋占很多城市房屋的比例超过60%。”中原地产首席分析师张大伟对中新网记者表示,老旧小区改造是一项既能保民生,又能稳投资稳就业,还能拉动消费的多赢工程。

改造内容分为 基础类完善类提升类

根据意见,改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

基础类主要是市政配套设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

完善类主要是环境及配套基础设施改造建设,小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中,改造建设环境及配套基础设施包括拆除违法建设,整治小区及周边绿化、照明等环境,改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

提升类包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施,以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

资金由政府与居民 社会力量共担

老旧小区改造一举多得,但关键问题来了,这需要真金白银,钱谁出呢?意见明确,建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。

具体包括5个方面,合理落实居民出资责任,加大政府支持力度,持续提升金融服务力度和质效,推动社会力量参与,

落实税费减免政策。

在居民出资方面,按照谁受益、谁出资原则,积极推动居民出资参与改造,可通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。研究住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的办法。支持小区居民提取住房公积金,用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。

在政府支持方面,将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程,中央给予资金补助,按照“保基本”的原则,重点支持基础类改造内容。

意见还要求,商业银行加大产品和服务创新力度,在风险可控、商业可持续前提下,依法依规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

7月17日,国家开发银行与吉林、浙江、山东、湖北、陕西5省,中国建设银行与重庆、沈阳、南京、合肥、福州、郑州、长沙、广州、苏州9个城市,分别签署支持市场力量参与城镇老旧小区改造战略合作协议。在未来五年内,国家开发银行、中国建设银行预计将向5省9市共提供4360亿元贷款。

可有效缓解 城市管理各种矛盾

张大伟分析,老旧小区改造,有助于解决小区设施设备陈旧、功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”,有效缓解城市管理的各种矛盾,改善居民生活环境,提升生活质量和群众的满意度。

在张大伟看来,大部分老旧小区的地段非常好,改造升级后,对于这部分物业的价格将有明显影响,特别是很多6层老楼增加电梯等改造后,价格上涨有望超过10%。

根据媒体的报道,2019年具有20年房龄的沈阳小西小区,成为沈阳首批既有住宅增设电梯的试点,电梯安装后,房价每平涨了2千元。

综合新华社、中新社

近期,山东微商金某报案称,江苏盐城一名女子韩某在其店铺先后14次购买化妆品,每次付款方式都是展示支付截图。一次偶然的的机会,金某发现账户金额不对,仔细一查发现实际并未收到韩某的货款,前后共计两万余元。

金某的遭遇并非个案,近期,广西、重庆等多地发生利用虚假微信转账欺诈商铺的案件。记者调查发现,目前,互联网上一些游走于法律边缘的灰黑软件,可以生成假截图、假位置、假“粉丝”,滋生诈骗等行为。

靠假支付截图连骗商家14次

还有假位置、假粉丝,灰黑软件已形成产业链



支付截图、位置、“粉丝”等均可造假

记者调查发现,假截图的背后,是各类应用市场存在大量“支付界面生成器”的灰黑软件。

记者下载使用“万能微商截图王”等多款软件,发现利用这些软件,微信对话、微信支付截图、支付宝交易截图、淘宝订单截图等均可造假。一些软件开发者向用户收取“会员费”,可以不限次数地制作假截图。这些会员费少则几十元,多则两三百元。

有的软件可以修改真实位置。浙江、海南、湖北等多地警方联合破获一起诈骗案,犯罪团伙使用软件修改微信定位,谎称可以提供上门服务,诱骗他人预付费进而行骗。

专家介绍,目前已有一些灰黑软件开发出基于微信平台的“全球虚拟定位添加附近人”功能,可以将手机定位到任意某个地方,自动抓取周围用户ID信息,自动发送好友申请指令。

记者在闲鱼、淘宝等网站还发现,一些商家出售多款抢购助手软件,称可以有效增加用户购物时的抢购概率。在这些软件界面可设置开抢时间、重试次数、重试频率、抢购商品属性等。一些做网购直播的企业表

示,直播间常常通过刷弹幕向消费者让利,有的消费者利用抢购助手软件,伪造了“粉丝”数量,提高了中奖率,减少了其他消费者的获奖概率。“这很不公平,我们也非常头疼。”一位主播说。

技术含量有高有低 已形成地下产业链

记者调查发现,目前,这类软件活跃于用户较多、流量较大的社交软件、移动支付软件、短视频软件和直播平台周边,已经形成互联网灰黑产业链条。

今年5月,腾讯公司将运营“微信对话生成器”“微商截图神器”等9款App的深圳一公司告上法庭。法院认为,被告提供了一款造假、作弊的工具,涉案网站和应用软件下载量高,侵权范围较大,侵犯著作权,违反反不正当竞争法。

上海第五空间信息科技有限公司首席研究员朱易翔说,这种“寄生性”灰黑软件的开发主要是通过分析一款目标软件的运行原理、机制、方式来设计外挂软件,编写代码。

奇安信集团一名工程师告诉记者,截图类软件技术含量较低,只需要10行核心代码即可生成,甚至用最基本的制图软件也能制作,而秒杀手机、酒类等名贵商品的抢购软件,则需编写更为复杂的后台程序。

腾讯反欺诈实验室负责人介绍,经过多年发展,相关恶意软件牵连的灰黑产业已经规模化、生态化,形成相对完整的产业链,上游供给“攻击物料”,包含身份信息及IP、账号等网络资源,下游团伙利用渠道资源,辅助变现及洗钱。

去年底,广州警方成功破获一起制售微信外挂软件的网络灰黑产业案件,缴获涉案微信号约65万个。警方发现,该团伙软件制作者主要负责研发微信外挂软件,通过销售授权码和收取软件代理费非法获利;软件代理商购买授权码后转卖给微信号商;微信号商使用外挂软件批量注册微信账号,进行养号、卖号业务。最终通过外挂软件注册的微信号可批量添加好友,用于交友诈骗等违法犯罪行为。

明确法律边界 运营者主动维权

北京观韬中茂(上海)律师事务所律师吴丹君认为,这种“寄生性”灰黑软件损害用户的知情权、隐私权,扰乱网络运营者的正常运营秩序,滋生诈骗、造假行为,需要引起高度警惕,严格治理。

北京京师律师事务所律师孟博认为,监管部门应依照网络安全法、互联网信息服务管理办法、网络信息内容生态治理规定等相关法律法规对“寄生性”灰黑软件加强管理,打击。

值得注意的是,相关软件在法律监管方面还存在空白。比如,目前法律没有明确禁止使用“助手”类软件。广州某知名直播软件公司介绍,从平台治理的角度出发,可以用平台规则对一些用户的账号进行限制,但并不能完全阻止此类软件在别的平台使用。

朱易翔等专家表示,一方面要从立法上尽快明确此类软件的法律界限和违法认定规则;另一方面,网络运营者应主动管理,合法维权。

多地监管部门表示,隐蔽、跨地域、侵权内容容易被删改、证据不易固定等,是打击“寄生性”灰黑软件的难点。专家建议,公众应注意识别这类软件的法律风险,软件平台可主动向文化执法、版权保护等部门提供线索,打击此类非法牟利行为。

据新华社