



目前,我市小区社区用房短缺的现象较为普遍,这不仅影响了社区各项工作的开展,也影响了社区服务的有效提供——

# 小区社区用房何时不再蜗居?

本报记者 戈晓芳

入住数年,居住数千人,这样规模的大型小区却没有社区用房。目前,这样的现象在我市并不少见。

社区用房,是社区居民休闲娱乐以及寻求公共服务的地方。2012年我市出台的《关于加强社区建设管理工作的意见》要求,新建住宅小区超过2500户的必须提供不低于500平方米的社区用房;500户至2500户的要求提供社区用房,少于500户确实无法落实社区用房的,开发建设单位要按建设面积每平方米增加10元的标准缴纳城市基础设施配套费。既然有相关规定,为何社区用房仍普遍短缺?如何解决这一制约社区建设发展的难题?

## 缺少社区用房 老人露天娱乐

近日,记者在九都西路附近一小区看到,不少老人在林荫道旁娱乐。小区居民王大爷说,在这里打牌已有两三年了,只要不下雨他就会和老伴来此打打牌娱乐,“其实这也是无奈之举,因为小区缺少社区用房,社区难以为他们提供专门的娱乐场所”。周边许多企事业单位的家属区都设立了专门的老年活动室,让老人可以有休闲娱乐的场所,王大爷他们也希望小区能设立老年活动室。

记者走访市区部分社区发现,社区用房短缺的情况十分普遍,尤其是新区,超过80%的商住房小区都缺少社区用房。

以洛龙区的天元社区为例,该社区的勤政院、长城花园、元华国际、亚威卓越、银润中央广场、在

水一方、泊林绿洲、民馨苑、永丰园、联通家属院10个高层住宅小区,共8000多户2万多人。

除长城花园与勤政苑提供了社区用房,其他开发商均未提供社区用房。其中勤政苑的社区用房只有100多平方米,社区将其设置成居民活动室。由于该社区用房在居民楼三楼,邻近居民反映其噪声大,影响居民休息,只好暂停使用。

“多个小区居民向我们反映,去长城花园活动室还要走几条街,实在不方便,希望就近设置活动室。”天元社区相关人员说,他们多次与辖区内的小区开发商协调解决此问题,但因无房可设,这个问题一直未得到解决。

## 短缺现象普遍 制约社区服务

我市的社区建设始于2002年,发展于2007年至2008年,2012年后进入社区建设的提升阶段。截至目前,城市共有社区164个,其中涧西区55个,西工区36个,老城区26个,瀍河回族区14个,洛龙区22个,吉利区7个,高新区2个,龙门石窟园区管委会2个。

面对我市城市如此数量庞大的社区规模,社区用房却面临窘境。

目前,不少老社区的社区用房面积总体偏小,而新建社区存在用房启动比较迟、部分用房条件简陋陈旧、用房布局不合理等问题。像辽宁路附近的一高档小区,开发商按规定提供了相应面积的社区用房,但所提供的社区用房分布在3个不同的地下室里,相距甚远,布局不合理,不便于居民活动。

“社区用房短缺的现象在多数小区都很普遍,这不仅影响了社区组织各项工作的正常开展,也极大制约了社区服务的有效提供。”市社区建设指导委员会办公室负责人邓卫国说,按照相关要求,每个社区的常住人口规模约控制在3000户1万人。但是由于社区用房短缺,出现了1个社区管理10多个小区几万人的状况,这不仅增加了社区的管理难度,也不利于社区管理水平的提升。

市民政局老龄办相关人员表示,社区公共用房包括社区办公室、文化图书室、体育活动室、警务室和卫生服务站、房屋维修站及其他老年日间照料站、残疾人康复室等公共用房。而目前多数小区缺少社区用房,使得像日间照料中心这样的惠民工程的实施遭遇困难。

## 利益驱动 很多社区用房虽“建”未“用”

近年来,民政部门一直着力解决社区用房问题,多次出台规定,为社区用房“保驾护航”。

2007年我市出台的《关于城市社区用房规划建设管理的意见》要求,凡今后成片开发的住宅小区和新建的居民区,社区用房与开发建设项目同步规划建设,工程竣工验收后,无偿交给社区使用;已建成的居住小区,开发建设单位未按规定配建社区用房,又未按标准缴纳社区用房配套建设基金的,需采取重建或补偿的办法,及时予以补建或补缴。

而2012年我市出台的《关于加强社区建设管理工作的意见》再次明确,新建住宅小区超过2500户的必须提供不低于500平方米的社区用

房;500户至2500户的要求提供社区用房,少于500户确实无法落实社区用房的,开发建设单位要按建设面积每平方米增加10元的标准缴纳城市基础设施配套费。

既然有规定,为何社区用房仍难在小区“落户”呢?

“大部分的开发商社区管理意识不足且眼盯利益是主要原因。”洛阳新区某社区负责人说,一些房地产开发商认为,无偿给社区提供办公场所是赔钱买卖。他们在与开发商协商时发现,不少小区在建设之初规划了社区用房,也按规划建设,但完工后并未交付社区使用,而是将其出租或出售。但针对此行为,目前并没有出台相关措施对其进行处罚。

## 严把规划核实关是关键

新建小区社区用房的诸多问题则需从源头上解决。邓卫国建议,建设、国土、规划、民政等部门在审查开发商提供的建设规划时,要在小区前期规划时严格进行把关,应按社区用房的要求明确面积、结构和质量,并将社区用房的落实情况作为商品房验收的标准,特别是规划部门要加强对社区用房的规划核实。

也有业内人士认为,开发商要提高社区服务意识,改变不愿意提供社区用房这种短视行为。其实为社区居民提供社区用房,各种服务也会源源不断进来,这会增强开发商的社会公信力,提高美誉度。

去年,我市下发的《关于全市城市新建住宅小区配建社区用房交付使用审批程序的通知》要求,在规划审核之前,对按要求已提供社区用房的项目,由项目所在地办事处出具社区用房接收证明到所在区民政局备案,然后由项目所在区政府进行现场审核,最后由市民政局现场认定后加盖公章并进行登记。从2013年7月至今年3月,我市仅有9个房地产商就社区用房的交付进行了登记备案。

如何让小区的社区用房不再受困于窘境?

业内人士表示,目前郑州要求没有规划社区用房的老旧小区的开发商,通过新建、改扩建、租赁、购置等办法为小区无偿提供社区用房。



讲文明树新风 公益广告

中国精神 中国形象 中国文化 中国表达

# 中华文明 生生不息



走过了很多地方, 见过了老马, 泪洒中华, 历史难寻, 苦难辉煌, 神州

胡俊重生 子瞻画



中国网络电视台制 上海丰子恺旧居陈列室供稿



源自1990 今朝更名 爱她,就读

# 生活导报 life

寻洛记

好看越

享生活

风尚志

看天下

2013年12月31日,经国家新闻出版广电总局批准,创刊于1990年的《洛阳广播电视报》更名为《生活导报》。

《生活导报》,洛洛地区唯一铜版纸封面、精美杂志化装订的城市主流周报、精品生活服务指南,咱洛阳人的优质生活说明书。

本报全年52期,定价120元,每期零售2.5元。为回馈广大读者厚爱,庆祝更名成功,6月底前,订阅全年本报仍可享受每份100元的特价,并获赠价值129元的九九龄维他醋一箱或价值130元的建洛调味品大礼包一件。

订阅专线:63355541