



▲ 老旧小区改造让居民生活更舒心。本报记者 李阳阳 摄

▲ 加装电梯提升居民居住品质。本报记者 肖梦琪 摄

老旧小区改造

面子要靓里子要暖

加装电梯

2026年，兴庆区计划加装262部电梯，持续补齐老旧小区基础设施短板。为精准化解矛盾、平衡各方利益，大新镇燕庆园社区摸索出“耐心倾听+专业支撑+方案优化”三步工作法，用精细化的服务解开邻里心结，全力推进电梯加装工作。

设施改造

铺装透水路面，建设下沉式绿地，断接雨落管，安装雨水收集罐，设置溢流型雨水口等。通过“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，使小区内雨水实现源头水量和水质控制，提高小区雨水积存和蓄滞能力，缓解内涝积水等问题。

“原本心里犯嘀咕，现在顾虑全没了”

本报记者 肖梦琪

“年纪大了腿脚不利索，眼看电梯马上要装好了，以后买菜、串门再也不用发愁爬楼。”最近，家住兴庆区大新镇燕庆园社区的68岁居民焦玉东，每天都要在楼下一会儿，仰头看看单元楼外轮廓渐显的电梯框架，脸上全是藏不住的笑容。

燕庆园社区内有不少老旧楼栋，“爬楼难”一直是住户们的一块心病，听说小区要启动电梯加装工程，焦玉东第一个跑去签字表态，全力支持项目落地。如今，电梯主体框架一天天拔高，每日都有新进度，和焦玉东抱有一样诉求的住户们，看到了“一键直达”的希望。

老旧小区加装电梯，是补齐民生短板、提升居住品质的关键惠民举措，今年燕庆园社区共规划加装51部电梯，目前已有34部进入施工阶段。

加装电梯看似是基建工程，实则是考验基层治理能力的民生考题。推进过程中，高低层住户的诉求差异几乎是每个楼栋都要面对的“坎”，高层

住户迫切盼着电梯加装，解决日常出行难题，低层住户则普遍担忧井道遮挡采光、设备运行噪音及后期通行受阻，这些顾虑交织在一起，成为项目推进的“拦路虎”。

为精准化解矛盾、平衡各方利益，大新镇燕庆园社区摸索出“耐心倾听+专业支撑+方案优化”三步工作法，用精细化的服务解开邻里心结。

前期，社区通过广泛宣讲、入户普及，居民整体对加装电梯表示认可，但进入签约环节后，低层住户的顾虑集中显现。家住二楼的张大姐就是其中之一，她始终对电梯加装心存担忧，迟迟不愿签字，导致所在单元的电梯加装一度停滞。

“电梯就装在窗户边上，我最怕的就是采光被挡，再加上电梯来回运行嗡嗡响，居家生活肯定受影响。”张大姐说。

了解到张大姐的顾虑后，网格员关玉骏多次利用休息时间上门走访，坐下来和她拉家常、聊实际，全程换位思考，

把她的每一条担忧都记下来。为了让张大姐真正安心，社区又主动对接专业电梯技术团队，带着同户型楼栋的设计图纸、实景图、采光数据和噪音检测报告上门，为她进行解读，并对原有施工方案进行优化。

“原本心里一直犯嘀咕，现在看完详细数据和优化方案，顾虑全都没了，社区真是真心实意为咱老百姓考虑，面面俱到。”在网格员反复协调、技术人员科学答疑后，张大姐彻底消除了误解，主动签署了加装电梯同意书。

2026年，兴庆区全力推进老旧小区加装电梯项目，全年计划加装262部电梯，持续补齐老旧小区基础设施短板。兴庆区住房城乡建设和交通局物业服务中心主任张波介绍，将加快各片区施工进度，严把工程质量关、安全关，用心用情把民生实事办细、办实、办好，持续破解老旧小区居住痛点，让更多居民在家门口收获实实在在的获得感、幸福感和安全感。

“以前下雨易积水，如今问题有解决”

本报记者 李阳阳

“以前下雨的时候，小区就容易积水。这次老旧小区改造，实实在在为我们解决问题。”王俊智作为一名老住户，从西夏区盈北苑小区海绵城市及配套基础设施改造项目启动起，他就格外关注项目的进展，内心一直期待着小区面貌焕然一新。

“今年，我们将对盈北苑小区、梧桐花园、怡祥小区三个小区实施老旧小区改造。西夏区盈北苑小区海绵城市及配套基础设施改造项目已于7月底开工，剩余两个小区的老旧小区改造项目将于10月初开工。”西夏区住房城乡建设和交通局挂职副局长董亚明说道。

据了解，盈北苑小区建成于2004

年，10栋楼内居住着744户居民。西夏区盈北苑小区海绵城市及配套基础设施改造项目实施前，小区内有多处低洼易涝点，夏季雨量较大时存在积水问题，影响居民正常生活和出行。为此，西夏区住房城乡建设和交通局谋划实施了西夏区盈北苑小区海绵城市及配套基础设施改造项目，项目总投资1727万元。

“我们是7月底正式开工的，目前已完成总工程量的35%。现在现场有40多名工人和8台施工机械，正在进行管道施工，主要是铺设污水管道、供热管道、给排水管道等，预计10月下旬管道施工全部结束。”西夏区盈北

苑小区海绵城市及配套基础设施改造项目管理公司工作人员马勇强介绍，管道施工结束后将开展地面铺装、绿化等工程，预计12月份该项目将全部完工。

该项目中，海绵城市建设主要内容为铺装透水路面，建设下沉式绿地，断接雨落管，安装雨水收集罐，设置溢流型雨水口等。“通过‘渗、滞、蓄、净、用、排’等措施，使小区内雨水实现源头水量和水质控制，提高小区雨水积存和蓄滞能力，缓解内涝积水等问题。”董亚明介绍，项目完工后，小区内总体雨水径流控制量可达到1096.81立方米，将彻底解决小区汛期积水问题。

小区车位长期被占 多方联动治顽疾

本报记者 辛佳雯 雍雨 文/图

近日，兴庆区满春新村二区的居民马先生反映，小区内部分机动车占用小区公共停车资源，长期停放不仅加剧了业主停车难问题，车内堆积的杂物还暗藏消防安全隐患。居民多次向物业反馈，但问题迟迟未能根治。

记者走访 小区多处车位被长期占用

记者走访满春新村二区发现，小区地面公共车位、地下车库出入口及地下车库内均有长期停放的闲置车辆，车身布满灰尘、轮胎老化。据居民马先生介绍，这些车辆已在小区停放2年~3年甚至更久，且多数车辆未办理正规车位租用手续。地面公共车位上不少闲置车辆内部堆放着被褥、钢管等杂物，长期露天暴晒，安全风险突出。更让小区业主不解的是，部分未办理正规车位租用手续的闲置车辆，小区物业仅与车主达成口头协议，承诺后期补缴费用即可继续停放。马先生认为这种管理方式有失公平，容易造成车辆长期占位、无人管控的乱象。

针对居民反映的问题，记者来到该小区物业服务单位北方城市环境服务(宁夏)集团有限公司满春新村二区物业服务处了解情况。物业工作人员坦言，小区确有少量长期



小区地上停车位长期停放的机动车。

滞留车辆，且处置难度极大，地下车库停放了近10年的车辆，还涉及三角债、车辆抵押等纠纷，由于权责不清导致车辆被搁置多年。

据介绍，物业公司已与部分相关车辆车主取得了联系，这些车主的欠费周期多在2年左右。由于物业服务企业没有执法权，无法强制挪车、清拖车辆，仅能通过沟通、上报的方式推进问题解决，治理工作陷入两难。

兴庆区丽景街街道满春社区工作人员在实地核查中坦言，前期问题处置仅由社区专干与物业对接，未能直面居民诉求，及时公示工作进展，导致整改推进缓慢，居民诉求积压。

联合治理 地上停车位的“僵尸车”已全部清拖

为彻底化解问题，社区工作人员现场梳理整改流程，明确处置标准和完成时限。社区工作人员表示将联合物业、社区民警对辖区闲置车辆全面摸排登记，逐一联系车主督促自行挪车整改；对无法取得联系的车主，将通过警务渠道补充调取联系方式。社区将统一张贴整改公告，设置7天~15天整改公示期，公示期满仍未整改的车辆，将依托“街道吹哨、部门报到”机制，报请上级部门联合清拖，清拖产生的所有费用由车主自行承担。

截至9月8日，社区已联合物业公司将小区地上停车位的“僵尸车”全部清拖，地下车库内的相关车辆已与车主取得联系，双方协商后决定车主从外地回来后再进行处理。

为规范小区闲置车辆处置流程，补齐基层治理短板，记者咨询了兴庆区住房城乡建设和交通局物业服务中心，相关负责人表示，物业无执法权限是小区“僵尸车”处置难的核心原因。行业主管部门将持续加强基层指导，督促社区、物业规范处置流程。对可联系到的车主，持续做好劝导教育，督促其自觉腾退公共资源；对失联、拒不整改的闲置车辆，发布限期清理公告，逾期未处置的，将联动综合执法、交警等部门核查处置。通过部门联动、闭环管控，切实解决小区停车治理难题，保障居民公共利益。

营运车辆修多久全责方就得赔多久？

法院：停运损失「天数认定」有标准

本报记者 刘旭卓

营运车辆发生事故后，不少车主理所当然地认为——车子在修理厂停多少天，全责方就得赔多少天的停运损失，真是这样吗？近期，兴庆区人民法院审结的一起案件给出了明确答案：停运损失不能“躺赚”，赔偿天数必须合理。

今年4月，出租车司机杨某与于某发生交通事故，交警认定于某全责。杨某的车辆前保险杠、右后车门等多处受损，送修后在修理厂停了整整28天。双方对维修时长是否合理争执不下，又因均未留存现场照片，协商陷入僵局。

法院受理此案后，并未简单采信杨某主张的28天停运天数，而是依职权调取了保险公司定损照片，并向多家第三方维修厂进行市场工时询价。结合受损部位、维修项目及行业通用维修标准，法院认定该车维修天数合理区间为10天至12天。最终判决于某赔偿杨某11天的停运损失。判决送达后，双方均服判息诉。

“停运损失不能简单地按车辆实际停放天数计算。”承办法官介绍，赔偿范围仅限于合理的维修周期，因车主怠于跟进、理赔流程搁置等人为因素导致的多余闲置天数，需由车主自行承担。本案中，杨某也自认有3天系等待保险公司代位赔付流程所致，这部分时间显然不属于合理维修周期。

办案法官详细解读了停运天数认定的三重依据：一是市场询价是公允标尺，通过走访同类维修厂核实工时，既保障权利人合法权益，又防止损失金额不当扩大；二是行业惯例是重要参照，对于出租车等营运车辆，“优先修理、快速修理”是行业通行做法，可作为判断维修周期合理性的辅助依据；三是止损义务是法定义务，车辆长时间停滞期间，车主负有主动催促进度的责任，放任损失扩大不仅有违法律规定，也不符合敬业、诚信的社会主义核心价值观。

【法官提醒】

发生事故后务必留存现场照片、车损视频等证据；维修期间要主动跟进进度，保留好维修记录，如微信聊天、通话录音等，以便在诉讼中证明已履行止损义务。停运损失不能靠“躺平”来博取，积极止损才能让合法权益得到最大保障。

同一个小区，物业费为何出现两种定价？

主管部门解疑惑

本报记者 王浩南 雍雨

近日，银川市兴庆区立达锦里小区部分业主向媒体反映，自己购房时合同约定物业费为1.8元/月/平方米，交房时却被统一按照2.2元/月/平方米收取，对此业主纷纷提出质疑。

据了解，立达锦里小区不同时段购房业主的商品房买卖合同中，物业费收费标准存在差异。其中，2023年购房业主合同约定前期物业费为1.8元/月/平方米，2024年购房业主合同约定前期物业费为2.2元/月/平方米。2025年小区集中交房期间，物业公司统一按照2.2元/月/平方米标准收取物业费，这让持有1.8元/月/平方米收费合同的业主难以接受：“合同白纸黑字约定的价格不能随意更改。”多位业主坦言，只认可购房合同约定的收费标准，对统一涨价收费不予认可。

针对业主质疑，宁夏华锦物业服务股份有限公司立达锦里物业服务中心负责人作出解释。工作人员表示，小区前期购房合同标注1.8元/月/平方米物业费，是银川市未实施物业费“一费制”前的计费模式，彼时物业费、电梯费等分项收取。2024年银川市推行物业费收费“一费制”新规，实行物业服务分级定价，费用统一包干、不再单独收取电梯费，小区目前执行的2.2元/月/平方米，为带电梯住宅的三级物业服务统一收费标准。

为进一步厘清收费争议，记者走访主管部门了解相关政策。据兴庆区住房城乡建设和交通局物业服务中心主任张波介绍，立达锦里小区2022年完成前期物业招标，原物业费2元/月/平方米，电梯费按楼层阶梯收取。2024年7月1日，银川市实施普通住宅前期物业服务政府指导价，明确带电梯住宅的三级物业费含所有项目最高不超过2.2元/月/平方米。经核算，该小区原综合收费标准达2.4元/月/平方米，按照新规下调至2.2元/月/平方米，符合政策要求。

针对部分业主合同显示物业费为1.8元/月/平方米的相关情况，主管部门明确，该价格为开发商销售房屋时的优惠承诺，严禁物业变相涨价，低于指导价的合同需按约定执行，差价由开发商补齐，不得转嫁给业主。

目前，针对持有1.8元/月/平方米物业费合同的业主，立达锦里小区物业在对业主房屋物业费与电梯费合并核算后，总额超过2.2元/月/平方米的，按照2.2元/月/平方米标准收取；总额低于2.2元/月/平方米的，则按照实际核算费用计收物业费。因为该小区尚未整体交付、未成立业主大会，前期物业服务合同持续有效。待小区完善建设、成立业主委员会后，物业费将实行市场调节价，由业主共同商议定价。

【整改措施】

下一步，兴庆区住房城乡建设和交通局物业服务中心将结合物业服务突出问题专项整治行动，全面排查辖区物业收费乱象，对违规收费企业移交市场监管部门依法查处，规范物业收费及服务标准，保障业主合法权益。