

一周说

管好“空窗期”  
用好“空置地”

城市发展,土地是关键。管好、用好城市中“沉睡”的空置土地,更好地服务城市高质量发展,是城市精细化管理的重要指标,也是创建全国文明城市城市的必选动作。

伴随着城市更新和城市建设,部分城市土地的性质、使用方式、存在状态都会随之转变,城市个别地块进入使用“空窗期”,用作未来城市建设、发展的备用地。然而,这些后备用地在“空窗期”往往缺乏规范管理、随意建设,使得空地成了城市中垃圾乱堆、私自种菜的扰民之地,影响了城市环境,也成了创建全国文明城市城市中的“减分项”。

管理缺位是城市空地“空窗期”乱象频出的重要原因之一。7月初,有网友通过观海新闻客户端“直通12345”平台留言,反映市北区四流南路、河清路路口东北角空地内堆放垃圾问题。记者了解到,该空地为开发待建区域,面积约4万平方米。近10年来,这片空地却让垃圾“钻了空子”,东侧围墙内的垃圾带长度超百米,距居民楼不足5米,扰民严重。多年来,市民多次向相关部门投诉,但垃圾围城的情况始终未改善。

空地是城市招商引资、改善民生重要的备用资源。在寸土寸金的城市当中,空地对未来城市发展的贡献力自不必说。记者了解到,目前对于大多数“空窗期”的闲置土地,部门一般都以围挡替代管理,一遮了之,使空地成为城市中的监管盲区。很多空置地上轻则种菜种花,重则垃圾成山,饱受市民诟病。因此,市民期待相关部门履行属地责任,向前一步,做实做细管理责任,彻底整治空置地上“乱”的现象。

城市空地管理“空置”乱象频遭差评,而相关部门脱离土地性质随意引进项目则使一些备用地成了扰民之地。此前,有网友多次反映,城阳区以琳嘉尔幼儿园南侧空地存在临建集市扰民问题。据了解,该空地的控规为建设用地,在未征求周边小区居民意见的前提下,街道和社区去年临时将一处大集搬迁至此。由于空地紧邻小区,噪音、卫生、粉尘等问题接踵而至,严重影响周边居民的正常生活。

集市退路进到空地,空地看似“空”了,但解决了集市占路经营,却带来了各种环境污染问题,让周边市民饱受其苦,陷入“掘下葫芦浮起瓢”的管理怪圈。临时使用空地本是好事,但必须在不扰民的情况下有序进行。因此,要想彻底“治愈”城市闲置空地临时使用的“后遗症”,就必须仔细调研、精准施策,让临时措施更加便民、利民。

管好“空窗期”、用好城市备用地。相关部门不仅要做好“空窗”期间的日常管理,更要为土地甄选合适的建设项目,从根本上让空地“腾笼换凤”,释放土地价值。因此,必须提前制定空地日常管理方案,将管理责任落实到人、到地,提升空地基本环境,为项目招引管好“笼”。同时,还应针对空地做好长短规划,一地一策,竭尽所能配套合适的项目,让地尽其用,让城市更宜人、更精彩。

回音壁

有关区市就高架桥下空间卫生脏乱等问题给予回复:  
**立刻行动全面整改  
恢复桥下整洁环境**



就高架桥下空间卫生脏乱等问题及其他市民投诉的具体回复内容,请扫描二维码查看。

现场直击

小区绿化养护既无实施标准又缺乏后期监管,导致绿化不断“缩水”——

小区绿化养护期待“生机”

居民小区绿化是城市绿化的重要组成部分,事关居民生活质量和城市生态环境。但由于缺乏地方养护标准、物业企业养护不专业、相关部门监管不到位等原因,小区“失绿”“退绿”现象不断发生。



▲城阳区康德居小区一棵20多米高的松树已经枯萎。



①李沧区百通馨苑小区广场多棵树木枯死。

②即墨区玉兰公馆毁绿圈占后留下的树桩。

③李沧区一小区内枯死的樱花树。



●现状

大树不断死亡 从未补种复绿

眼看着小区内20多米高的松树逐渐枯萎,家住城阳区康德居小区的董先生(化名)心疼不已。“这些主干直径超过半米的大松树有20多年了,已经成为小区的一部分。”董先生说,这些年,不断有树木枯萎、死亡,他们为此找过物业公司,但物业公司没有任何说法。

7月5日,记者来到城阳区德阳路的康德居小区。该小区是建于1998年的封闭管理小区,建设之初,小区绿地里种植了松树、槐树等树木。记者在8号楼南侧看到,绿地中一棵枯萎的松树格外显眼。这棵树高达20多米,与两侧的6层居民楼等高。不知何种原因,松树从顶端向下约三分之二的枝干已经干枯,低处的松枝也呈现生长不良状态,轻轻一碰松针就会掉落。这片绿地最初有5棵松树,除了现存的两棵,另外3棵早已枯死,并被齐根锯掉,只残留着粗大树桩。经过测量,每棵树桩直径都在50厘米左右。

在相邻的7号楼南侧绿地里同样有正在枯萎的高大松树,也有树木被砍伐后留下的树桩。在小区6号楼、19号楼前,不少大树处于枯萎或倒伏状态,在草丛中还随处可见残存的树桩。

康德居小区树木枯萎、死亡的现象绝非个案,李沧区百通馨苑小区同样存在“退绿”现象。

百通馨苑小区位于巨峰路222号,建成于2005年。7月15日,记者在探访时看到,小区的一区绿化率比较高,居民楼之间的绿植郁郁葱葱。但在中心广场西侧,5棵五六米高的枯树排成一排。“这些枯树立在广场上一年多,没人管。”一位住户说,这一排共种了6棵品种相同的树,从前年开始陆续枯萎,到去年已经死了5棵。

在11号楼西侧,一棵十几米高的松树已经死亡;在相邻的13号楼北侧,一排樱花树存在不同程度的干枯现象,树干布满蛀洞和蛀虫排泄物,其中有一棵已经完全枯死,树枝上挂满枯叶;在15号楼周边同样有多棵枯死树木。一位居民告诉记者,小区中有不少大树

都出现枯萎现象,而且每年都有新增的死亡树木,但从没见过补种复绿。

●探因

没有养护标准 缺乏后期监管

小区绿化应该由谁来养护?记者就此咨询了青岛市园林和林业局。该局工作人员介绍,根据我市相关管理规定,有物业管理的居民小区的绿化养护工作由物业企业负责。但工作人员同时表示,我市目前还没有针对物业企业绿化养护工作出台具体的考核标准。

记者查询得知,《青岛市城市绿化管理办法》第二十五条对城市绿地养护和维护责任有明确规定:“居民庭院内的花草树木和绿化设施,实行物业管理的,委托物业管理单位养护。”同时还规定,绿地发生病虫害,养护单位应及时向园林绿化部门报告并及时防治;园林绿化部门可组织其他养护单位予以防治,并责令养护单位支付费用。

但实际情况是,由于小区内的绿化养护没有参考标准,也未纳入相关考核,当绿植死亡后,物业企业也不会及时补种,致使居民小区“失绿”“退绿”现象越来越突出。

7月8日,记者拨通城阳区康德居小区物业公司的电话。“小区的大树近几年死了10多棵,我们也不知道原因。”负责该小区管理的源盛园物业工作人员说,物业公司已经将小区绿化养护外包给了第三方公司。近几年不断出现大树枯死的情况,但物业公司和绿化养护公司都无能为力。当记者提出大树枯死后应该及时补种时,该工作人员表示,补种需要一大笔资金,物业公司“拿不出这笔钱”。

作为物业公司的主管部门,物业管理办公室理应对物业公司的工作予以监管。记者随后向城阳区物业办反映了此事。工作人员答复,小区绿植死亡的原因有很多,无法判断是不是物业的责任。对于物业公司是否应该补种树木问题,该工作人员没有给出明确答案。

“关于居民小区‘失绿’‘退绿’的原因,一方面是物业公司养护不专业、不重视;另一方面是主管部门监管不力。”一位从事物

业管理的业内人士告诉记者,绿地“退化”问题在居民小区很普遍,而且日积月累,致使“失绿”面积越来越多。“事实上,在绿化养护过程中难以避免病虫害和死亡现象,养护单位向园林部门申报,将枯树砍伐,然后及时补种复绿即可。但问题是小区的绿化养护没有考核标准,如果主管部门没有主动监管,物业公司就不会主动补种。”该业内人士表示,小区建成时间越长,“失绿”“退绿”问题就越严重。

●建议

完善地方法规 纳入物业服务合同

“因为没有关于物业服务企业绿化养护的法规 and 标准,物业公司通常不会在小区绿化管理中投入过多成本。”一名从事物业管理的业内人士建议,青岛可以参考北京等城市的做法,制定相关地方性法规,规范物业服务企业的绿化养护责任。

资料显示,北京市从2010年起执行新的物业服务质量标准,明确了小区绿化养护中绿植成活率的五级标准。其中,根据一级标准对绿化养护的要求,乔木、灌木等植株的成活率应高于85%;花坛植物死亡率低于15%;草坪保证基本成活;每年全面除草1次,出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的30%。

“出台规范物业公司绿化养护的地方法规需要一定的周期,就目前来看,有效改善小区‘退绿’‘失绿’状况最直接、最有效的办法是将绿化养护标准列入《物业服务合同》。”市政协委员、山东万桥律师事务所主任李勇认为,小区绿地属于全体业主共有,物业服务企业有义务对绿地进行维护。李勇建议,相关部门应审核修订完善《物业服务合同》,制定包括修剪、施肥、病虫害防治、成活率等绿化作业要求的合同范本。通过合同的法律效力,规范物业企业的日常绿化养护服务,保证小区绿化按照合约不“退化”、不“失绿”。

李勇还建议,物业主管部门应要求物业公司建立专门的绿化养护台账,将绿化养护工作纳入考核记分范围,录入物业诚信档案,用诚信等级、资质核定引导物业服务企业重视小区绿化养护工作。

记者追访

市北区水清沟河畔:  
杂物堆积车辆乱停  
整改过后死角依旧



■水清沟河边无名路上堆放着杂物和垃圾。

近年来,伴随我市城市黑臭水体整治工程的进展,水清沟河道完成了综合整治,周边环境得到了有效提升。然而,有市民致电本报舆论监督热线反映,水清沟河边的无名路上垃圾堆积、车辆乱停,隐藏着卫生死角。

近日,记者前往市北区开平路水清沟河附近探访时看到,河道经过改造提升,看上去干净整洁,但沿河的无名路上却存在多处卫生死角。在道路南段,20多根废弃的水泥电线杆堆放在路边;附近停着一辆铲车,旁边堆放着大量枯枝败叶和生活垃圾;不远处还停着两辆“僵尸”三轮车,因为长时间没有挪动,车上覆盖的塑料布灰尘满布。在无名路的中段和北段,30多辆机动车车停在路边,让本就不宽的道路显得更为狭窄。

记者了解到,2021年8月,就有网友在观海新闻客户端“直通12345”平台留言反映水清沟河边垃圾问题。当时市北区开平路街道办事处回复,已安排人员将垃圾清理完毕。但网友对整改结果并不满意。“工作人员只是清运了垃圾桶周边的生活垃圾,留下了很多卫生死角。”这名网友说,希望尽快将无名路纳入市政管理范围,加强对沿河道路的巡查和监管,让河边成为周围居民散步休闲的好去处。

“直通12345”上周热点

消防设施、绿化问题受关注

上周(2022年7月11日至7月17日),青岛日报社观海新闻客户端“直通12345”平台和舆论监督电话(82863300、82933327)、邮箱(qdrbyljdb@163.com)共收到读者、网友来信、来电、留言近330条。其中,消防设施、绿化等相关问题成为读者、网友关注焦点。此外,就上周平台上的网友留言,各区市、部门积极整改并回复。

近日,不少居民反映小区消防设施相关问题,其中包括消防栓无水、消防栓阀门锈蚀严重、灭火器过期、水袋缺失等,涉及城阳区中启国际小区、西海岸新区天一畔城美林居小区等。同时,还有一些网民留言反映了绿化养护、绿化设施等相关问题,其中包括树木缺乏修剪、树池内垃圾乱堆等,涉及到市北区桐柏路、市南区香港花园广场等。平台已第一时间向相关区市转办。

就上周市民投诉,相关区市、部门积极整改和回复。针对唐河路和镇平路交叉路口的铁路桥下有私自排水问题,市北区回复:市北区行政执法局开平路执法人员马上到达现场调研,并已督促施工方整改。就李沧卓越皇后道一期南门部分商铺占路经营问题,李沧区回复:执法人员及时到达现场对该处占路经营摊位进行清理,未来将加大巡查力度,及时处置。

在线督办

这些百姓呼声期待回音

- 市民郑先生留言:西海岸新区东岳中路天一畔城美林居小区高层楼道内消防栓无水带,灭火器也过期了。
- 一位市民反映:城阳区宝安路16号中启国际小区消防栓无水,主机损坏,希望相关部门尽快维修。
- 一位网友留言:西海岸新区前湾港路796号北下庄社区3栋高层消防栓阀门锈蚀严重,缺少水带,灭火器未及时更换,希望相关部门尽快处理。
- 观海网友bdbmxks留言:市南区瞿塘峡路房产中心路口的禁停标志牌系在行道树上,勒住了树身,影响大树生长。
- 观海网友bdbmxks留言:市南区香港花园广场树池里散落着生活垃圾,有碍市容市貌。
- 观海网友duj黑留言:市北区开封路38号附近地面上有个圆形大洞,存在安全隐患,不知是不是井盖丢了?
- 观海网友bdbmxks留言:市北区西吴路、西吴三路路口南侧损坏的隔离栏杆迟迟无人修理。

市12345政务服务便民热线上周热点

污水井管理和延期交房成焦点

根据市12345政务服务便民热线数据分析,近期,市民关注的问题主要为污水井管理和延期交房等。

污水井管理。多位市民反映:市北区镇江北路和西吴路交界处、李沧区东山五路与南湾路交界处等污水井冒溢,要求尽快维修;市北区威海路与长春路交界处、李沧区莲花山路、崂山区辽阳东路与枣山东路交界处等地多个污水井与雨水篦子在强降雨过后出现不同程度破损情况,建议相关部门加强日常养护,市12345热线第一时间转交相关部门落实处理。

延期交房。多位市民反映:城阳区仙山东路仙山花园,西海岸新区崇文路碧桂园瑞源朗悦湾、长江东路世茂香泉公馆,即墨区岭海西路三盛国际海岸等小区项目未按约定期限交房,并且长期停工,业主对此不满,要求尽快交付房屋,希望责任部门协调开发商复工。市12345热线第一时间转交相关部门落实处理。