



早晨的西方巷,一地狼藉



洪武路317号的“空中床垫”

# 新街口网红小巷脏乱差 老旧小区“围墙”内外如何管?

专家:划片区把老旧小区打包给物业公司管理是趋势

快报  
调查

热线:96060



扫码看视频

位于南京新街口的西方巷美食众多,还因曾是《我不是药神》的取景地成为游客打卡点。但在人气与繁华的背后,周边居民却有很多抱怨。

近日,有市民向现代快报记者反映,他家住西方巷西侧的洪武路311号小区,已经为巷子的环境问题苦恼了很久,特别是每天早上,地面垃圾、油污较多。同时,因为没有物业管理,小区楼梯间经常散落各种垃圾,无人打扫,环境脏乱让人无法忍受。

6月2日、3日两天,现代快报记者探访时发现,西方巷和其他网红小巷相比确实脏了一些。同时,小区“围墙”内的公共空间保洁基本靠居民自觉,社区主任遇到投诉只能请保洁员来帮忙打扫一下。这样的保洁难题,也是南京不少老旧小区面临的问题。

现代快报+/ZAKER南京记者  
王益 蔡梦莹/摄



洪武路311号的楼梯间

## 现场

### 网红巷子早晨垃圾遍地,居民苦不堪言

西方巷曾是电影《我不是药神》的取景地。这个在电影中颇具市井生活气息的地方,现实中也充满烟火气。西方巷两侧既有家常菜馆,也有网红日料店。同时,因为有学区,尽管多是老房子,这里的二手房房价也不便宜。

6月2日下午1点多,西方巷

里的大小餐馆仍旧忙碌,油烟顺着管道排到街面上。路边的垃圾桶旁、车下,掉着废纸、口罩等垃圾。路面低洼处、下水道井盖四周,沉淀着黑色油污。一名保洁员正沿着巷子来回清扫。

“下午还好一些,每天早上出门,一不小心就要踩到垃圾。”洪武路311号的居民周先

生说。6月3日早晨,现代快报记者再次来到西方巷,发现和前一天看到的情况相比,垃圾确实多了不少,有塑料袋、一次性饭盒、食物残渣、拖鞋、烟盒……其实,垃圾桶近在咫尺。

“我觉得烟火气和整洁是不矛盾的,其他网红巷子也有烟火气,但干净很多。”周先生说。

### 建筑垃圾堆门口,楼梯间散落纸屑烟头

“如果不是学区,你会买这里吗?”探访中,一名业主这样对现代快报记者说,语气中透着无奈。他表示,为了孩子上学,他刚在洪武路311号买了一套房,目前正在装修,对于小区环境,他直言不满意。“就拿这个楼梯间说吧,墙皮都掉下来了,楼梯地面上纸屑、冰棍棒、烟头,还有一层灰!可以说是卫生死角了。装修的这段时间,我也没看到有人来打扫。”

洪武路311号小区,临街店铺占据了层,进住宅楼要爬一层楼梯走上一个几十平方米的平台,再进单元门。记者看到,平台的围栏上有一行字:“平台请勿放垃圾。”但不远处的单元门口就扔了一袋生活垃圾,旁边还掉着木板、纸屑等垃圾,平台地面上也有许多烟头、瓶盖。

小区门口也乱糟糟的。大铁门旁是个建筑垃圾临时堆放点,但除了建筑垃圾,还有居民丢的

生活垃圾混在里面。另外,为了限制机动车进入,大门只通行行人。住户周先生对此也表示担心:“这里应该是消防通道吧,一旦发生火灾,消防车都进不来。”

距离西方巷几百米外,是火瓦巷26-3号小区,这个小区是开放式的,没有大门,也没有物业。“每天都为路上的狗屎和建筑垃圾心烦,一不小心就要踩到。”住户李女士说,路面的保洁都是住户自己在做。

## 困难

### 街道不再直管保洁员,社区主任遇投诉也犯难

探访中,一名保洁员告诉现代快报记者,他负责清扫路面垃圾。对于油污,他也头疼,需要环卫车用水枪冲洗,但环卫车忙不过来,他只能自己拎桶水来冲,但也来不及天天冲洗。“西方巷交叉的四条小巷子都要我扫,以前只要扫两条,现在根本忙不过来。只能跟那些饭店说不要把污水倒路面上。”现在他每天凌晨三四点就要出门工作,工作量增加了,工资并没有涨。

现代快报记者找到了西方巷的街巷长李兰,她也是龙王庙社区居委会主任。她表示,会把居民反映的情况向街道反映,督促日常保洁。李兰告诉记者,小区围墙内的保洁更难处理,在她

印象中,几年前,保洁员归属街道管理,改制后,保洁员归属环卫公司管理。她坦言:“每次遇到居民投诉,我也是没办法,只能请(保洁员)他们帮个忙,把大平台扫一下。”

小区“围墙”内的公共空间谁来打扫?洪武路311号小区所属的龙王庙社区党委书记徐水兰告诉记者:“其实,这部分公共空间一直没有专人打扫,楼道内的保洁也以居民自洁为主。以前是因为和保洁员的关系好,他们平时愿意帮忙。但现在,他们每个人负责保洁的区域变大了,平时的工作很辛苦,就不太愿意再帮这个忙了。可能有空的时候也会帮忙打扫,但打扫的频率少了。”

也许居民可以做到“各扫门前雪”,打扫家门口、楼道内的垃圾,但像洪武路311号、317号这类的老旧小区,居民共有一个大平台,常年靠居民自己打扫不现实。李兰表示,已经与街道反映过类似情况,希望街道与保洁公司进一步协商,帮忙解决无物管小区的保洁难题,但目前还没有收到答复。

记者也向洪武路街道城管科工作人员反映了此事。他并表示,“楼道内的环境卫生,有物业的小区由物业处理,无物业的是由社区托管。这也是物业相关法律法规的规定。”而平时的路面保洁,是由区城管局下属的环卫公司负责,有居民投诉,他们会督促解决。



洪武路311号建筑垃圾与生活垃圾混堆

## 专家建议

### 政府部门牵头 打包给物业公司管理

面临这一难题的不只是洪武路311号,或者火瓦巷26-3号。南京城市治理委员会公众委员、南京市物业专家库成员王兴宏告诉现代快报记者,在近两年的走访调研中,他了解到,全国各地的老旧小区,不少都有类似的状况。对于这些无物业的老旧小区的管理,一般是街道托底,但托底能做的可能只是基本的垃圾清运。而现在环卫公司市场化运行后,不可能什么都包干。

从城市管理的角度来说,街道等政府部门负责的是城市共有的管理,而小区“围墙”之内属于业主,像楼梯间、大平台这样的区域是小区共有部分,对于商品化的住房,这些共有部分的管理是业主自己的事情。除了环境保洁这一最直观的问题,还涉及到消防设施、小区安全、楼体维修等问题。所以成立业主自治组织是关键,在不具备成立业委会条件的老旧小区,可以由街道、社区牵头,成立管委会。继而聘请保洁或者物业。“我了解到,一些小区在成立业主自治组织后,把收取到的停车费,拿来请保洁、保安。”

“其实政府也在想办法。这些老旧小区往往体量比较小,有的只有一两栋居民楼,因为盈利问题,物业公司不愿意接手,小区要请物业也请不到。”王兴宏说,近两年出现了一个趋势,南京的一些区已经在探讨或者计划实施了,“由政府部门主导牵头,划片区,这一整个片区的老旧小区,打包给一个物业公司。”这或许可以成为解决上述问题的长期性、制度性的措施。