

原单位弃管、交不起物业费,保洁、维修怎么办?北京市朝阳区——

准物业为老旧小区治“病”

停车管理难、卫生保洁难、维修维护难、治安防范难……老旧小区到底应该怎样管?北京市朝阳区创新老旧小区管理模式,由社区牵头,成立居民准物业自治管理组织,确定低于一般物业管理标准的物业收费标准和服务标准,为居民提供基本的物业服务。

为何不建物业

基础设施差、费用需求大、不具备标准物业条件

“老旧小区问题多,居民烦恼无处说。”群众心急,政府头疼。在北京市朝阳区,这样的烦恼也有。

“产权主体多元,居民弱势群体多,政策不到位导致矛盾问题复杂。”据北京市朝阳区社会办副主任李永纲介绍,目前,朝阳区城区无物业管理的老旧小区有171个。这些老旧小区大多建于上世纪80年代以前,普遍存在规划设计滞后、房屋破旧老化、公共生活环境较差等问题。“特别是随着住房政策制度改革和企业改制,产权单位大量弃管,房屋维修、小区管理等责任推向了社会,甩给了政府。”据统计,朝阳区171个老旧小区,涉及产权单位974家,其中六里屯街道十里堡北里社区产权单位多达39家。

“由于基础设施差,费用需求大,而且很多居民由于受经济条件的限制和缺乏物业消费意识等原因,不愿支付高额的物业管理费用,很多老旧小区不具备实行标准物业管理的要求。”李永纲说,针对这种情况,从2010年开始,朝阳区探索并实行了准物业管理。

由社区牵头,成立居民准物业自治管理组织,确定低于一般物业管理标准的物业收费标准和服务标准,为居民提供基本的物业服务。同时,明确了“有治安防范、有维护维修、有绿化保洁、有停车管理”的管理目标。

“我们通过规范基础设施整治、完善组织体系构建、形成机制长效运转三个步骤,推行准物业管理工作。”据李永纲介绍,对老旧小区推行准物业管理前期,朝阳区采取政府投入、整合社会资源的方法,对小区硬件设施和整体环境进行综合整治,使其具备准物业管理基本条件;接下来,通过居

民投票产生小区自治管理委员会,负责小区“自我管理、自我服务”的具体组织、协调工作;最后,按照居民自治管理的原则,采取居民代表会、问需会、居民议事协商会、听证会等形式,广泛征求居民意见建议,通过民主协商解决小区的服务和管理问题。

“通过居民自管与市场机制相结合、居民自管与政府扶持相结合等方式,在无物业管理老旧小区实行准物业管理,为老旧小区治‘病’。”李永纲说。

资金从哪里来

政府支持,经营补贴,居民交费

老旧小区准物业管理具有其特殊性,服务的部分对象为弱势群体,收费标准及居民交费率都较低,承担准物业管理工作的自治组织及物业服务单位都会面临一定的资金压力。“一方面百姓对改善环境的需求更加迫切,标准不断提高;另一方面,政府投入不能不计成本,难以承受。”李永纲说,“向居民收取的物业费,小区停车费、广告费、房租等其他收入,以及政府对小区环境整治和基础设施的改造进行的投入是推行准物业管理资金的主要来源。”

呼家楼街道呼北社区是一个五六十年代建成的开放式老旧小区,道路狭窄无贯通,能走汽车的出入口多达13个,交通混乱,停车难。为破解这一难题,街道前期投入资金100多万元,对小区进行了环境整治和基础设施的改造。

同时,小区准物业管委在征求群众意见的基础上,聘用了24名保安人员,对车辆实行低成本不盈利服务管理模式,针对居民、辖区内单位和探亲访友等车辆,分别采取每月收取80元或免费的方式进行管理。

“运行过程中我们还注册了一个停车公司,申请了小区停车资质,办理了小区停车场责任险。”呼家楼街道呼北社区党委书记殷金凤介绍,少数居民开始对停车收

费工作很不理解,到办公室“讲理”语言过激甚至威胁堵门,也有的个人就是不交钱堵在门口不走。

经过近两年的运行和不断完善管理水平,大部分居民改变了原来的看法,表示了理解和支持。“除了前期政府在硬件上的资金投入之外,运行期到目前为止没再用政府投入一分钱,做到了收支平衡略有结余。”殷金凤说。

服务由谁来做

向市场购买、居民自管,由居民自主决定

“准物业自治管理的重要内容是根据居民的需求及意愿,由居民自主决定准物业服务提供的方式。”据李永纲介绍,朝阳区采取了两种不同模式:一种是针对规模大、资源多、管理成本较高的老旧小区,采取居民自管与市场机制相结合的模式,“以居民互助为基础,将物业管理中的部分专业服务委托专业物业机构,引入市场机制,向市场购买服务的办法,解决小区准物业管理。”一种是对规模小、资源有限、管理成本相对较低的老旧小区,采取居民自管与政府扶持相结合的模式,“以居民自治为主体,采取居民自管的方式,对停车管理、治安防范等项目进行管理,对于绿化保洁等部分项目由政府帮助扶持。”

维护维修是老旧小区的一大难题。根据实际情况,垡头街道三区南院小区选择了采取居民自管的方式。由小区管委会牵头,组织专业人员、志愿者等组立维修队,对由服务队维修的项目,只收成本费或由居民自治采购部件;需要协调专业部门维修的项目,负责帮助联系和督导。“我们所有的服务都是义务的,不收任何费用。”小区管委会副主任杨宝义说,实行准物业管理3年来,小区没有一个居民因小区服务管理和维修不到位打政府热线电话,仅今年以来,维修服务方面已达846件次。

“不论采取什么方式,让老旧小区有治安防范、有维护维修、有绿化保洁、有停车管理,这就是我们工作的标准。”李永纲说。有数据显示,在已实行准物业管理的老旧小区中,志愿者人数增长了51%,可防性案件下降了62%,近四成小区实现了“零发案”。

王昊男



千余户家庭
受惠民生工程

津津社区

供稿

“凌高居民区二次供水项目启动啦!”浦东新区洋泾街道凌高的居民们看到居委会张贴的大红《喜报》,都抑制不住喜悦的心情——盼望了三年的实事工程终于落地,使用了近二十年锈迹斑斑腐蚀穿孔的水管即将“退役”,上水管道将全部更换为铅塑管和PPR管,从此可以喝上洁净安全的饮用水了!

上水管改造项目涉及1500多户,受益人数6000多人。虽然是得到大多数居民支持的惠民工程,但实施过程并非一帆风顺,遇到了不少难题和阻力:大部分居民在装修时都将管道隐藏在橱柜、吊顶内,管道入户时或多或少会损坏装修,有的居民对此很有顾虑;因房型关系,有三幢大楼共69户的04室通往厨房的管道必须穿过客厅,而客厅的装修情况每家各异,于是不少居民提出了个性化方案,有的则明确表态不同意水管“登堂入室”;小区有不少人户分离或外来人员和租房户,他们或是联系不上或是采取不合作态度,有的上门十余次都是“闭门羹”;有个别居民因走廊水管走向等问题与邻居发生纠纷,使施工一度搁置;更有极少数居民仍坚持继续使用旧水管,理由是“喝惯了,不想改变”……面对形形色色的问题和诉求,居民区党总支本着“居民无小事”的原则,牵头居委会、业委会、物业公司和施工、监理公司建立了每周工程例会制度,集中协商解决施工中遇到的各种问题和难点,并督促施工单位做好安全、文明施工,加强事前告知、尽量缩短停水时间,以减少对居民生活的影响。

近几个月,凌高居委会分外热闹,每天都有不少居民因为二次供水施工事项找上门来,对这些日常发生的突发事件和问题,居委会总是该找人的四处打听、该上门的及时处理、该协调的抓紧解决,做到尽量让居民满意。施工队也冒着酷暑抓紧施工,由点及面,几幢大楼同步有序进行。施工队长生病了也“轻伤不下火线”,居委会得知后特意请小区退休老中医为其配药医治,社工拿出了家里的电煎锅,体现了团结合作的“一盘棋”精神。

在街道的关心指导、施工队的全面推进和居民区的努力下,目前凌高小区的上水管改造项目已进入收尾阶段。

南翔成立社区居民
“五众”自治协会

南翔报

供稿

日前,嘉定区南翔镇社区居民“五众”自治协会正式成立,掀开南翔镇居民自治的新篇章。活动中,南翔镇社区居民“五众”自治协会正式揭牌。随后,部分社区自治团队献上了一场精彩的文艺汇演。据悉,南翔镇2013年提出了“众人走出来,众人聚起来,众人议起来,众人动起来,众人聚起来”的“五众自治法”。围绕这“五众自治法”,今年以来,南翔镇16个社区都分别成立了各自的自治理事会,据统计共下设专业委员会76个,团队成员已达到16131名。在镇级层面上成立“五众”自治协会后,将为各个理事会搭建一个可以相互学习、相互沟通的平台。并通过加强协会自身建设,引导自治理事会积极配合政府、社区居委会,加强社区建设,进一步促进社区和谐。

【动态】

大同→→

救助流浪乞讨人员将实现社区覆盖

本月初,山西大同市启用30个社区流浪乞讨人员救助点,今后救助流浪乞讨人员实现社区覆盖。同时在街面77个警亭设立标有救助站地址、求助电话的救助引导牌。

为进一步推进“主动救助”的措施,大同市救助管理站在山橡社区、齿轮厂家属楼社区等30个大型社区内设置流浪乞讨人员救助工作点,制定社区救助点工作职责和服务流程,为社区发放救助工作相关执行文件和法律法规手册。目前,30个救助点已经全部验收完毕,投入使用。今后该救助站还将继续在社区内设置救助点,力争覆盖市城区、御东新区、开发区以及周边范围。同时,在街面77个警亭安装了救助引导牌,上面标注有救助站地址、24小时求助电话,这将更好地为城市生活无着的流浪、乞讨人员主动救助提供方便,也便于市民遇到流浪未成年人时,能够及时通过警亭或者直接向救助站反映。郭斌

东莞→→

市区将建11个社区公园

今年7月初,广东省东莞市印发《东莞市“小山小湖”保护利用工作方案》,启动建设“小山小湖”社区公园,7月下旬,东莞就已在城区四个街道范围内确定了11个“小山小湖”社区公园的选址,并紧锣密鼓地开始了方案设计、施工图设计、招投标和施工等一系列步骤。近日,已有一个社区公园抢先完工亮相。据了解,目前该市11个“小山小湖”社区公园都已经全部完成了方案设计,其中6个社区公园处于方案或施工图设计阶段,4个社区公园正在施工,有1个项目已建设完成。按照《工作方案》规划,到2015年,全市还要建成不少于100个社区公园,东莞规划部门透露,为了顺利完成明年不少于100个社区公园的建设目标,已经开始着手部署全市“小山小湖”的资源摸查、登记造册工作,而这百余社区公园的具体选点工作则计划于下月就启动。陈栋

社区商业仍有作为 谨慎投资激发需求是关键

如今新开发小区,配套商业成为卖点之一,紧邻居民区为其带来优越的区位优势,然而这种优势却没有转化成人气和利润。在山东济南东部一些小区,仅靠居民消费能力难以抵消高额租金,因此大规模闲置,或者因经营不善更换频繁。

位于历山东路和平路交汇处的济南诚基中心,占据着济南市中心的中心地段。大多投资者购买诚基中心的商铺时都怀着对黄金商圈的美好期待,但现实事与愿违。诚基中心商业广场——易购天街开业两个月以来,出租率不足一成,经营异常惨淡。据业内人士分析,缺乏统一规划,陈设混乱,商铺面积狭小,公摊大,

难以满足基本经营需求导致易购天街大量商铺沦为“鸡肋”,商铺无奈变“伤铺”。

一位负责商业地产招商运营的业内人士分析说,从大的方面来看,区域发展到一定程度,一定会带动社区商业的发展,这种网络化辐射发展的趋势是肯定的。但是为什么很多人跟风进驻社区投资商铺却无法获得经营上的成功,究其原因,是很多小区的底商部分缺乏统一运营管理,只是简单出租或者出售,任由商铺经营者自行决定经营内容,很多就是开个小超市、小饭店,无法协同板块业态形式,无法满足社区业主的消费需求,因而商铺的经营自然不会成功。

其实,社区底商的本质是社区服务,而不是商业地产,因此不应该用商业地产运营的思路去经营商铺。社区商业要求的是贴近业主,目前常规业态无法满足社区业主在生活便利性方面的一些需求,自然商铺也无人问津。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,无论是投资者还是开发商,都应根据实际情况谨慎投资,以免过度炒作形成泡沫,特别是有些城市的商铺投资热潮和当地的商业环境并不匹配,投资者一旦选择失误就可能造成损失难以挽回。

鲁言