

# 聘管家求自治,老旧小区“颜值”永驻



好记者讲好故事  
现场新闻大家

本报记者 刘雅菲 于悦

## 敲锣打鼓迎物业 换个灯泡不花钱

2017年8月14日,华能路上的省地矿局宿舍业委会成立,78岁的居民张秉祥成为小区业委会主任。省地矿局宿舍建于1998年,原来小区的管理由产权单位负责。“2015年开始发放物业补贴之后,我们就‘断奶’了。”张秉祥说,产权单位不再负责小区管理,物业公司也撤出了小区。此后,小区环境就逐渐变得脏乱差。

所以,业委会成立之后,第一件事就是给小区选物业。这可不是个容易事,既要物业公司能留得下,又得不让居民多花钱。“我们根据小区居民数、车辆数,再加上物业公司的工作人员数量进行了匡算,算下来每平米每月收7毛钱,每辆车收100块钱。”这样的价格,物业公司能够略有盈利。

谈了三家公司后,最终业委

三分建,七分管。老旧小区改造不能“一改了之”,如果后期管理、维护跟不上,难免会重蹈“脏乱差”的覆辙。花大力气整治完的老旧小区,不能“一年新,两年旧,三年再回头”。如何建立起长效管理机制,是记者在这次蹲点中试图破解的命题。

会和一家公司签订了协议。2017年12月2日,物业公司正式进驻小区,“那天我们敲着锣,打着鼓,演着小节目欢迎物业公司来。”居民张国利说。随后,小区的议事规则、车辆管理办法、文明公约等逐项出台,今年4月又建立起了业主代表大会制度。“有了这些,可以保障小区日常管理规范有序,让小区不再回到脏乱差的样子。”

燕山小区也是由许多个单位宿舍组成,随着这些单位逐渐退出了管理,小区也开始脏乱差起来。三年前,这里聘请了物业公司。“当时我们是济南第一个开放式小区实行物业化管理的。现在物业费每平米每月3毛5,政府另外补贴4毛,也绰绰有余了。”居民刘先生说。

他掰着手指头算了一笔账,“以前家里的电灯泡坏了,找人来修,出门费就收了50块;有天晚上马桶堵了,想找人来修,开口就要100块。有了物业之后,打个电话能免费上门修,我家60多平,一月收20多块钱的物业费。”



市中区二七街道一些老旧小区引进物业,对停车进行规范。 本报记者 邱志强 摄

“请物业也是为了破老旧小区长效管理的题,原来一整治完很快就恢复原样了。光靠突击肯定不能彻底解决,居民日常生活每天都有问题要解决。”燕山小区居委会主任徐廷军说。

“相对济南老旧小区的整体过程来说,整治改造完成后实现长效管理还较薄弱。如果整治后

无人看管和维护,过不了几年可能又会重蹈覆辙。”济南市房管局物业处调研员闫亮说。

## 十名“园长”走马上任 老街坊自管口袋公园

没有物业公司的小区,为了保持改造后的效果,居民们也有

办法。在老旧小区改造中,二七新村街道铁一社区内新建了一批口袋公园,公园建成后挺漂亮,但很快里面小草枯了、竹子黄了。这样下去可不是办法,6月3日上午,小区的党员、楼长、志愿者坐到了一起,商量口袋公园应该怎么管。“我们商量着,选几个‘园长’吧,让居民自己来管。”

居民杨荣美说,这样,经过报名和推荐,10名口袋公园的“园长”走马上任。

尹继兰是“园长”之一,72岁的她对于新职位有点担心:“我们年纪不小了,好多事干不了,也就能跟居委会反映,可居委会也没这个能力管这么多公园呀。”这也正是铁一区综合党委书记、居委会主任刘彩

霞担心的。“现在这些口袋公园还在一年的养护期内,等这一年过了,维护将是一大笔费用,这笔钱从哪里出?”

“我们鼓励各个小区按照自己的情况探索长效管理办法,比如有的小区就几栋楼,居民互相熟悉,或者是单位宿舍,他们就可以商量着成立一个业委会。也不能说给老旧小区引入物业,就能达到长效管理,这只是其中的重要一方面。”闫亮说,其他也可以通过街道办事处牵头成立管委会或组织业主委员会,雇上几个人打扫下卫生,维持下停车秩序等,这种自管的形式也可以巩固提高改造后的效果。

## 三家物业来了又走 意识还得与时俱进

老旧小区停车难,是一个通病。乐山区内只有100个车位,居民的车却有700多辆。“小区里早就设上了起落杆,但是一直没落下来。”居民刁会林说。“我们居委会因为性质问题,不能设卡收费,就想请一家物业公司进来,对停车进行规范。”乐山小区社区综合党委副书记王娟说。可是前前后后来三家物业公司,评估过后都走了。“因为不赚钱,所以这些公司不愿意留下来。”

明湖小区东五区也在路口设上了道闸,变成一个半封闭式的小区。东五区的南区北区各有一个车辆出入口,设了两道起落杆,院内居民的车辆都安装了蓝牙设备,可以自由出入,外来车辆则需登记。

“这是物业公司设的。”69岁的居民朱景成说,明湖小区东五区引进了物业,对小区的卫生、治安、停车秩序进行规范化管理,且向当地政府争取到了资金,目前居民不用掏物业费。“小区有800多户居民,300多辆车,不收停车费,外面的车辆有时还会被放行进来。”朱景成和其他老住户并不太满意目前的停车管理。街道办也将马上引进新的物业公司来管理停车,居民们将一起协商做出停车方案,明确是否收费、收多少钱。

“物业属于企业,肯定要以经营为主。现在由政府掏钱来补贴物业费,但肯定不是一个长久之计。不能因为是老旧小区,就由政府完全包揽,这对其他小区来说是不公平的,居民花钱买服务的意识还需要提高。”闫亮说。

根据相关规定,对老旧小区长效管理进行政策扶持,2016—2020年,各区财政按每月0.3—0.4元/平方米的标准,对接管老旧小区物业服务企业给予专项补助。闫亮表示,“想通过这种形式改变居民们的意识,让物业通过服务得到他们的认可,毕竟各个区的经济条件,消费水平不一样,实施起来也各不相同。”

“不管是引进物业还是居民自治,都不能脱离属地管理的原则,当地政府都要对老旧小区区的长效管理负责。”闫亮强调,也要发挥好政府职能部门在社区管理中的作用,比如每个街道办的城管中队、环卫所、市政所都应当进行管理。



明湖小区探索物业管理,道路干净整洁。 本报记者 邱志强 摄

记者手记

## 小区“返老还童” 居民更多满足感

本报记者 刘雅菲 于悦

“我从出生就住在这里,看着这里拆迁建起楼房,又看着小区越来越旧,现在又看着改造完,小区像‘返老还童’了一样。”记者四天的老旧小区蹲点,就始于和乐山小区居民刁会林的这一段对话,在他的这段话里,都是满足感。在蹲点过的每一个老旧小区,记者都能感到居民的这种满足感。

老旧小区整治改造是最

贴近居民的民生工程,所有人都想把这事儿做好。为了把好事办好,这次老旧小区整治改造中,居民成了改造内容的决策者。记者采访中感受到,居民是最掌握话语权,最了解一草一木、一砖一瓦的人。因为是通过他们的一条条建议,一次次民主协商会才直接决定

了改什么、如何改,改得好不好。所谓“问需于民”“问计于民”“问效于民”让这次改造的效果翻了一倍。

记者也真切地感受到老旧小区改造给居民生活环境带来的巨大变化,堆满垃圾的河道全部清理干净,裸露的地面种上了鲜花绿树,扰民的马路市场不见了,违法建筑也消失一空……这每一个细节的改变都让居民感到温暖。

老旧小区改造还在继续,居民还有更多的期盼。他们希望小区的车辆管理再规范些,希望冬天能再暖和些,希望花草树木再多些。而济南也将用更加深入的工作,抓住这些城市提升的里子工程,给市民带来更多的幸福感、获得感和安全感。

鲁公大宅装饰

29800

精装满意搬回家

6.16

三周年庆典

周年庆典礼惠全城

智能家居、品牌家电、精美衣柜等超级大礼等您来拿!

4000-114-398

市中区经四纬二大观园商场六楼整层

银座家居中心店

大牌特供惠

6.16-6.18

银座家居中心店携手80大品牌年度特供惠

抢|1600件进店礼

赠|iPhone / iPad/ 1000件家电豪礼等您领!

抽|保时捷手机 洗衣机 / 电冰箱

● 中心店 北园大街419号(北园高架路北) TEL:55559888 55559077

499元千人乘豪华包船大连旅顺四日游 济南起止

每团前五十名报名 赠送价值298韩式不粘锅

自三月份济南千人乘包船游大连线路推出以来,大连凉爽舒适的温度以及风光无限的城市风光,吸引了大量济南市民前往,并在旅游过程中受到了高度的评价。随着天气逐渐炎热,大连更成为市民出游的优选,因此,为了满足更多济南市民的需求,在暑期涨价之前,本旅行社与船务公司经过多次协商,决定再新增几班。优惠的价格,高品质的旅游服务,如果您也有想去大连看一看的想法,快快行动吧,仅用399元便可游遍多彩大连。

D1:济南指定时间集合乘车赴东营码头,后乘船赴浪漫之都——大连。

D2:早接团,乘车赴具有“中国近代史露天博物馆”之称的——旅顺口,游天然良港——【军港】;参观【旅顺历史博物馆】该馆由郭沫若亲笔书写门匾,是一座著名的历史艺术性博物馆。途径【俄式袖珍火车站】车游【星海湾跨海大桥】造价四十个亿的星海湾跨海大桥为东北地区最大的跨海大桥工程。行程结束后自由品尝大连当地特色美食,住大连。

D3:早餐后游览亚洲规模最大的城市广场——【星海湾广场】。大连百年历程【百年城雕】【千人足迹】。以及【虎雕广场】群虎雕塑;游览【大连老虎滩渔人码头】。漫步【俄罗斯风情街】。参观【大连威尼斯水城】200多座欧洲风情的城堡建筑让众人仿佛置身威尼斯。指定时间地点乘车赴码头。

D4:早抵达东营,乘车返回济南,结束愉快旅程。

品质保障:无强迫购物 无强制消费 无年龄限制 山东人独立成团

暑期前最后特价班

报名地址:青年东路7号(山东广播电视台老干部活动中心2楼)

乘车路线:39.66.85.K51.K100路青年东路上车;115.117.48.K56.K68.K93路经十路舜耕路站下车。