



开放式老旧小区该找什么样的“管家”

有关部门认为准物业管理模式值得学习推广

本报记者 喻雯 邢振宇 实习生 王斐然



市政协委员、致公党济南市委副主委 刘作宗 邢振宇 摄



市政协委员、致公党天桥区委主委 原洪林 邢振宇 摄

“济南这几年城市面貌变化很大,老旧小区脏乱差的形象与居民也很不方便。”市政协委员、致公党济南市委副主委刘作宗对记者说,此次提这个提案就是希望政府结合实际情况,采取不同模式把老旧小区管起来。

刘作宗说,老旧小区住宅在济南市住宅总量中占有较大比重,且普遍存在规划建设起点低、配套设施不完善、管理服务跟不上等问题。济南市近年来也在尝试对老旧小区进行“准物业化”管理,取得了一定成绩,但居民“花钱买服务”意识还不够,应该参照国内其他城市推行物业管理。老旧小区推行物业管理既能够满足居民对高品质生活的实际需求,也是济南市建设现代宜居城市的重要环节。

作为该提案的主要调研人员之一,市政协委员、致公党天

桥区委主委原洪林认为,许多开放式小区不具备物业管理的条件,小区设施、设备跟不上,居民收入也有所限制,实行物业管理困难不少。老旧小区各方面不具备条件如何实行物业管理?原洪林建议,针对济南的实际,因地制宜地对老旧小区住宅实施封闭式或半封闭改造,形成相对封闭独立的物业管理区域,同时整治水、电、排污等公用事业管网,整治改造时,同步考虑以新建、补建或者回购等方式,为有条件的小区补充配置物业管理用房和一定比例的经营用房。

物业费一直被认为是老旧小区实行物业管理的一道坎。物业公司作为企业,为居民提供服务,收费是必须的,以此维持经营。原洪林建议,政府可以根据老旧小区的实际情况,选择确定管理模式、服务项目和费用标准,形成各具特色



24日,正觉寺小区居民楼前被各种各样的小吃摊围堵。喻雯 摄

的物业管理模式。具备条件的怎么办?不具备的又该怎么办?政府有关部门需要进行规划,指导选聘不同等级的物业服务企业,实施专业化物业管理。

原洪林表示,具备条件的老旧小区,按照“费随事转”的办法,市政、环卫、绿化等职能和费用转交物业服务企业。鉴于老旧小区的特殊性,建议对接管老旧小区的物业企业给予相应的税费减免优惠,对特困群众提供物业费补贴。而对不具备实行条件的老旧小区,可推行政府主导的非营利性的准物业管理模式。

“老旧小区引入物业只是第一步,如何留住才是根本。”原洪林认为,与国内一些城市相比,济南物业企业水平有些低,还处于打扫卫生、看门等初级阶段,目前最主要的是物业要自身挖潜,对于老旧小区物业自身挖潜尤其重要,除提供基本服务外,探索提供家政、维修、保洁、送票等服务,以此弥补物业费的亏空。原洪林说,“送人以鱼不如授人以渔”,对于物业企业,政府在进行补贴的同时,还应该对物业企业进行培训,提升服务水平,以经营养经营,让居民切实体会到物业带来的好处。

部门回应

开放式小区下一步该如何管理?怎样的物业管理模式是开放式小区值得推广的形式?对此,济南市住房保障和房产管理局物业管理处处长张恒志介绍,“怎样的模式并不重要,重要的是管理。”张恒志建议,开放式小区经过集中整治后,要因地制宜,制定出最适合本小区的物业管理模式,不要盲目

有三种物业管理模式可借鉴

复制模仿。为了减轻居民负担,社区可以考虑建保洁队伍、成立巡逻队等,队员可以考虑由社区的低保户、党员等构成。

市中区建委副主任刘斌表示,去年投资3000万元整治了10个开放式居民小区,现在整治基本收尾。“小区整治,其实是三分‘整’,七分‘管’。”刘斌

记者探访

连每月5元的卫生费都难收

24日,记者走访棋盘小区、十亩园、正觉寺小区、明湖小区等多个开放式小区发现,各个小区集中的问题就是外部环境差,没有双气的小区,楼道里堆满了蜂窝煤,各种各样的小广告贴满墙,楼道卫生状况很差。小区没有停车位,私家车乱停,人行道被霸占。

棋盘小区五区李女士称,她在小区已住了十几年,小区治安情况不好,她家前面靠街的楼几乎每户都被偷过。由于流动人口很多,小区的治安状况不好。在正觉寺小区,由于没有划定的停车位,不少私家车横七竖八乱停,在正觉寺一区四号居民楼前,各种各样的小吃摊把居民楼“围攻”,商贩、市民扔的垃圾随处可见。不少塑料袋等垃圾随风刮进了楼道,原本卫生就差的楼

道里一片狼藉。

说起平时的卫生打扫,棋盘小区四区居民张先生表示,每月交上5块钱的卫生费,都有保洁人员清理卫生。但只是清理小区外的道路,而楼道里主要是居民自己负责。“小区60%以上的房子都是对外出租,还有就是回迁户等,所以每月5块钱的费用都很难收。大家虽然想有物业公司管理,但是物业费都交不起。”

对于开放式小区平时的管理,县西巷社区居委会主任姚少华也很无奈,由于没有专门的物业管理部,居民遇到化粪池、下水道等问题都会通过居委会协调城管等部门来解决,这样就给居委会增加了很多额外的负担。“但是社区没有专门的经费,只能不断引导居民自我管理,协助做好管理。”

新闻链接

准物业管理 使社区告别“脏乱差”

作为省城第一个实行“准物业管理”的开放式小区,铁二社区党总支书记、居委会主任钟辉介绍了“开放式小区、封闭式管理”的经验。去年8月份小区整治结束后,准物业管理也取得了不错的效果:小区的道路、墙体都进行了粉刷或更新,实现“微循环”,小区重新划出了停车位,还下发了停车证,小区乱停车等问题得到解决。此外,小区还成立了“义务物业巡逻队”,保障了小区的治安,之前小区的偷盗现象也大大减少。“我们实行的是‘物业化’管理,这种形式和物业公司的管理还不一样。”钟辉说,目前小区的管理只达到了物业公司的部分服务,还不能实现全部服务项目,而且所设都是公益性岗位,服务都是免费的。

“目前我们还没有引进物业公司的计划,主要是时机还不成熟,还有一个原因,就是物业管理费。”钟辉表示,去年小区通了天然气,下一步重点把暖气开通,这样一来,就把烧蜂窝煤的安全隐患消除,楼道被占也随之解决,两大“顽疾”解决,也为物业公司入驻创造前提条件。

结合小区“物业化管理”取得的成效,钟辉对其他开放式小区的管理也提出了建议,小区基础设施的完善,环境的整体提升是实施物业管理最基本的条件,只有外部硬件达到或是接近了封闭式小区的条件,才能再谈管理。“模式如果成熟,社区要紧接着成立业委会。”



铁二社区是省城第一个实行“准物业管理”的开放式小区。(资料片)

齐鲁晚报生活日报 广告中心服务电话

0531-8185 1155

扬帆 梦想起航

——美、澳、日教育专家高峰讲坛，2月篇——

时间：2月27日（周日）10:00-15:00

地点：济南市山大路126号科苑大厦8层（百脑汇）金吉列留学大厅

参与方式：公益讲座 免费参加 预约热线：0531-8185 1155

莫华璋教授 前美国国务院地区性美国教育总长 首席来济讲座
曾担任众多大型国际教育组织会员,包括美国国际教育者协会(Nafsa),美国教育考试中心(ETS),美国大学理事会(The College Board)等会员
讲座时间: 10:00-10:50 主题: 走进美国名校, 梦想正式起航 **免费**

李振平教授
中国驻澳大利亚大使馆前教育参赞
Counsellor For Education Chinese Embassy in Australia.
讲座时间: 10:50-11:40 主题: 参赞揭秘2011年澳洲留学大趋势

廖宗富教授
中国驻日本大使馆前教育参赞
Counsellor For Education Chinese Embassy in Japan.
讲座时间: 10:00-10:50 主题: 日本国立大学大学院升学指导

王老师
金吉列留学济南分公司加拿大部资深留学顾问
讲座时间: 14:00-15:00 主题: 与众不同的加拿大研究生

刘老师
金吉列留学济南分公司英国部资深留学顾问
讲座时间: 10:50-11:40 主题: 英国留学—高考留学两不误

做良心产业, 铸精彩人生! 金吉列留学济南分公司诚聘英才加盟!

0531-8185 1155 山东分公司地址: 山大路126号科苑大厦8层 留学大厅 官方网站: WWW.JJL.CN

齐鲁晚报生活日报 广告中心服务电话

广告中心客户部: 0531-82963188 82616676(文传) 85196657 85196652 85196150 85196158

设计部: 0531-85196177 85196155 (E-mail: gonggong@vip.sina.com 85196232)

财务部: 0531-85196669

拓展部: 0531-85196866(主任室) 85196191 85196299 85196126 85196137 85196215

省内代理部: 0531-82608960 82963199 85196280 85196186

省外代理部: 0531-82616688 82616800 85196278

经济专刊部: 0531-82608362 85196050 (主任室) 82921268 85196166 85196055 85196145 85196030

医疗广告部: 85196055 85196364 85196360

地方广告部: 0531-82966343 85196188

分类广告部: 0531-85196199 67886628 85196184(传真) 地址: 济南市经十路16122号 邮编: 250014

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码: 3333

恒大绿洲 千禧地产 都市生活家

新春最后大优惠

全新加推30套湖景豪宅

臻品房源 5100元/m² 送1500元/m²豪装

新春感恩业主6重大礼

- 一重礼: 前20名买家专享79折优惠
- 二重礼: 老业主介绍 新业主额外94折
- 三重礼: 新春献礼 业主购房额外97折
- 四重礼: 一次性付款98折
- 五重礼: 按时签约额外99折
- 六重礼: 业主介绍购房最高获赠2.4万元购物卡

恒大地产集团 服务热线: 0531-87356666 项目地址: 济南市经十路126号科苑大厦8层 10:00-18:00 10:00-18:00

海南*恒大名都 火爆热销中 4980元/m² 送1500元/m²豪装 Tel: 400-887-0708